



**TRIBUNALE DI VICENZA**  
**FALLIMENTO N. 50/2014 REG. FALL.**

**Avviso di vendita giudiziaria**

Il sottoscritto Dott. Marco Grassetto, Professionista Delegato alle operazioni di vendita del compendio immobiliare di pertinenza del fallimento in epigrafe dal Giudice Delegato Dott. Giulio Borella in data 14.12.2015

rende noto quanto segue.

Sono stati posti in vendita i seguenti beni immobili:

**DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

**LOTTO n. 10** (Rif. perizia: UMI2/A04/E):

**Ubicazione:** Rosà – Loc. Travettore (VI) in Via C. Cattaneo s.n.c..

**Diritto venduto:** Piena proprietà 1/1.

**Bene:** Unità immobiliare ad uso commerciale con garage.

**Descrizione:** Trattasi di immobile commerciale che presenta una superficie di circa mq. 62 destinata a vetrina ben visibile dalla strada principale in fase di accesso all'area dei parcheggi di fronte; l'accesso avviene dal portico verso la piazza. L'unità è fornita di bagno e CT. Vi è un garage attualmente non locato ma indicato a disposizione del negozio in fase progettuale posto al piano interrato di circa mq. 22.

**Confini:** Il Mapp. 1089 Sub. 30 (negoziato) è confinante con Mapp. 1089 Sub. 44 portico e piazzale b.c.n.c. a Sud, Est e Nord, Sub. 29 a Ovest. Il Mapp. 1089 Sub. 15 (garage) è confinante con Mapp. 1089 Sub. 14 a Sud, Sub. 16 a Nord, Sub. 43 manovra b.c.n.c. a Ovest.

**Identificazione Catastale:**

Catasto Fabbricati – N.C.E.U. del Comune di Rosà (VI):

Fg. 16, Mapp. 1089, Sub. 30, Cat. C/1, Classe 3, Superficie mq. 62, Piano T, Rendita Euro 960,61;

Fg. 16, Mapp. 1089, Sub. 15, Cat. C/6, Classe 2, Superficie mq. 20, Piano S1, Rendita Euro 36,15;

**Situazione urbanistica – Notizie ex art. 173 quater disp. att. c.p.c.:** **1) Conformità urbanistico edilizia** – Si rimanda a quanto descritto in perizia; **2) Conformità catastale** - Si rimanda a quanto descritto in perizia.

**Pratiche edilizie:** Si rimanda a quanto descritto in perizia.

**Vincoli giuridici:** Le spese condominiali non pagate ammontano a circa Euro 500,00, già detratti dal prezzo di stima; per quant'altro non descritto, si rimanda all'allegato della perizia B2 – Carta dei Vincoli – Estratto. Si informa inoltre che ai sensi dell'Art. 63 delle Disp. Att. del C.C. l'acquirente è tenuto in via solidale al pagamento dei contributi (spese condominiali) relativi al biennio antecedente l'acquisto che andrà poi conteggiato a ritroso dall'anno in corso alla data del Decreto di Trasferimento.

**PREZZO BASE: €uro 95.000,00 (novantacinquemila/00)** come da valore stimato complessivo indicato dall'esperto, arrotondato.

**Rilancio minimo: €uro 2.000,00 (duemila/00).**

**Stato di occupazione:** Occupato con regolare contratto di locazione registrato l'8/03/2011 con scadenza il 31/05/2017, canone di locazione annuale pari ad €uro 8.400,00 con adeguamento ISTAT a partire dal quarto anno.

**LOTTO n. 11** (Rif. perizia: UMI2/A04/1):

**Ubicazione:** Rosà – Loc. Travettore (VI) in Via C. Cattaneo s.n.c..

**Diritto venduto:** Piena proprietà 1/1.

**Bene:** Appartamento tricamere e 2 garage.

**Descrizione:** Trattasi di appartamento di circa mq. 111 posto al piano primo composto da soggiorno, angolo cottura, terrazzino, antibagno e bagno con doccia, corridoio, tre camere (1 doppia e 2 singole) e C.T.. All'immobile sono stati assegnati due garage posti al piano interrato di circa mq. 25 e 22.

**Confini:** Il Mapp. 1089 Sub. 31 (appartamento) è confinante con: Sub. 37 a Nord, Mapp. 1089 Sub. 45 corridoio b.c.n.c. a Est, Sub. 32 a Sud. Il Mapp. 1089 Sub. 13 (garage) è confinante con: Sub. 14 a Nord, Sub. 43 area manovra b.c.n.c. a Ovest e Sud. Il Mapp. 1089 Sub. 14 (garage) è confinante con: Sub. 15 a Nord, Sub. 43 area manovra a Ovest, Sub. 13 a Sud.

**Identificazione Catastale:**

Catasto Fabbricati – N.C.E.U. del Comune di Rosà (VI):

Fg. 16, Mapp. 1089, Sub. 31, Cat. A/2, Classe 4, Consistenza 6,5 vani, Piano 1, Rendita €uro 604,25;

Fg. 16, Mapp. 1089, Sub. 13, Cat. C/6, Classe 2, Superficie mq. 23, Piano S1, Rendita €uro 41,57;

Fg. 16, Mapp. 1089, Sub. 14, Cat. C/6, Classe 2, Superficie mq. 20, Piano S1, Rendita €uro 36,15;

**Situazione urbanistica – Notizie ex art. 173 quater disp. att. c.p.c.: 1) Conformità urbanistico edilizia – a)** Il locale autorizzato ed accatastato come centrale termica e la nicchia dove allo stato attuale è installata la caldaia sono contigui. Si prevede lo spostamento della caldaia ed il collegamento con gli adeguati raccordi della canna fumaria. Tale vizio è stato valutato con una riduzione del 3% del valore lordo (pari ad €uro 4.201,00, già detratti dal prezzo di stima). **b)** Il perito ha ritenuto di dover applicare una detrazione al valore lordo (pari ad €uro 2.801,00, già detratti dal prezzo di stima) che tenga in considerazione il problema della porta di ingresso al bagno autorizzato che non si apre completamente in quanto va a battere sul WC retrostante. Si considera di spostare tale porta e di sistemare la soglia. Un ulteriore difetto è la ridotta dimensione del bagno. Per quant'altro non descritto, si rimanda alla perizia; **2) Conformità catastale -** Si rimanda a quanto descritto in perizia.

**Pratiche edilizie:** Si rimanda a quanto descritto in perizia.

**Vincoli giuridici:** Le spese condominiali non pagate ammontano a circa €uro 1.500,00, già detratti dal prezzo di stima; per quant'altro non descritto, si rimanda all'allegato della perizia B2 – Carta dei Vincoli – Estratto. Si informa inoltre che ai sensi dell'Art. 63 delle Disp. Att. del C.C. l'acquirente è

tenuto in via solidale al pagamento dei contributi (spese condominiali) relativi al biennio antecedente l'acquisto che andrà poi conteggiato a ritroso dall'anno in corso alla data del Decreto di Trasferimento.

**PREZZO BASE: €uro 131.000,00 (centotrentunomila/00)** come da valore stimato complessivo indicato dall'esperto, arrotondato.

**Rilancio minimo: €uro 3.000,00 (tremila/00).**

**Stato di occupazione:** Libero.

**LOTTO n. 12** (Rif. perizia: UMI2/A04/3):

**Ubicazione:** Rosà – Loc. Travettore (VI) in Via C. Cattaneo s.n.c..

**Diritto venduto:** Piena proprietà 1/1.

**Bene:** Appartamento tricamere con terrazzo e 2 garage.

**Descrizione:** Trattasi di appartamento di circa mq. 104 posto al piano primo composto da cucina, corridoio, due camere singole, camera matrimoniale, bagno cieco ed uno finestrato con vasca, terrazzo e caldaia. All'immobile sono stati assegnati due garage posti al piano interrato di circa mq. 21 e 20.

**Confini:** Il Mapp. 1089 Sub. 33 (appartamento) è confinante con: Mapp. 1089 Sub. 45 corridoio b.c.n.c. e Sub. 32 a Ovest, Sub. 34 a Nord. Il Mapp. 1089 Sub. 5 (garage) è confinante con: Mapp. 1089 Sub. 6 a Nord, Sub. 43 area manovra b.c.n.c. a Ovest. Il Mapp. 1089 Sub. 6 (garage) è confinante con: Mapp. 1089 Sub. 7 a Nord, Sub. 5 a Sud, Sub. 43 area manovra b.c.n.c. a Ovest.

**Identificazione Catastale:**

Fg. 16, Mapp. 1089, Sub. 33, Cat. A/2, Classe 4, Consistenza 6 vani, Piano 1, Rendita €uro 557,77;

Fg. 16, Mapp. 1089, Sub. 5, Cat. C/6, Classe 2, Superficie mq. 19, Piano S1, Rendita €uro 34,34;

Fg. 16, Mapp. 1089, Sub. 6, Cat. C/6, Classe 2, Superficie mq. 18, Piano S1, Rendita €uro 32,54;

**Situazione urbanistica – Notizie ex art. 173 quater disp. att. c.p.c.: 1) Conformità urbanistico edilizia** – Il locale autorizzato ed accatastato come centrale termica ed utilizzato come bagno e la nicchia dove allo stato attuale è installata la caldaia non sono contigui. Risulta quindi difficoltoso lo spostamento della caldaia ed il collegamento con gli adeguati raccordi della canna fumaria. Tale vizio è stato valutato con una riduzione del 7% del valore lordo (pari ad €uro 9.979,00, già detratti dal prezzo di stima). Per quant'altro non descritto, si rimanda alla perizia; **2) Conformità catastale** - Si rimanda a quanto descritto in perizia.

**Pratiche edilizie:** Si rimanda a quanto descritto in perizia.

**Vincoli giuridici:** Le spese condominiali non pagate ammontano a circa €uro 2.000,00, già detratti dal prezzo di stima; per quant'altro non descritto, si rimanda all'allegato della perizia B2 – Carta dei Vincoli – Estratto. Si informa inoltre che ai sensi dell'Art. 63 delle Disp. Att. del C.C. l'acquirente è tenuto in via solidale al pagamento dei contributi (spese condominiali) relativi al biennio antecedente l'acquisto che andrà poi conteggiato a ritroso dall'anno in corso alla data del Decreto di Trasferimento.

**PREZZO BASE: €uro 131.000,00 (centotrentunomila/00)** come da valore stimato complessivo indicato dall'esperto, arrotondato.

**Rilancio minimo: €uro 3.000,00 (tremila/00).**

**Stato di occupazione:** Libero.

**LOTTO n. 13** (Rif. perizia: UMI2/A04/5):

**Ubicazione:** Rosà – Loc. Travettore (VI) in Via C. Cattaneo s.n.c..

**Diritto venduto:** Piena proprietà 1/1.

**Bene:** Appartamento tricamere con terrazzo e 2 garage.

**Descrizione:** Trattasi di appartamento di circa mq. 103 posto al piano primo composto da soggiorno con angolo cottura, due camere singole e una matrimoniale, bagno con vasca, C.T. (dove è stato ricavato un bagno cieco) e terrazzo. All'immobile sono stati assegnati due garage posti al piano interrato di circa mq. 21 e 20.

**Confini:** Il Mapp. 1089 Sub. 35 (appartamento) è confinante con: Mapp. 1089 Sub. 36, Sub. 37 e Sub. 45 corridoio b.c.n.c. a Nord, Sub. 34 a Ovest. Il Mapp. 1089 Sub. 7 (garage) è confinante con: Mapp. 1089 Sub. 8 a Nord, Sub. 9 a Est, Sub. 6 a Sud, Sub. 43 area di manovra b.c.n.c. a Ovest. Il Mapp. 1089 Sub. 8 (garage) è confinante con: Mapp. 1089 Sub. 43 area di manovra b.c.n.c. a Nord e Ovest, Sub. 9 a Est, Sub. 7 a Sud.

**Identificazione Catastale:**

Fg. 16, Mapp. 1089, Sub. 35, Cat. A/2, Classe 4, Consistenza 6 vani, Piano 1, Rendita Euro 557,77;

Fg. 16, Mapp. 1089, Sub. 7, Cat. C/6, Classe 2, Superficie mq. 17, Piano S1, Rendita Euro 30,73;

Fg. 16, Mapp. 1089, Sub. 8, Cat. C/6, Classe 2, Superficie mq. 19, Piano S1, Rendita Euro 34,34;

**Situazione urbanistica – Notizie ex art. 173 quater disp. att. c.p.c.: 1) Conformità urbanistico edilizia – a)** La porta di accesso al bagno cieco non si apre completamente in quanto va a sbattere contro il lavabo. Per tale difetto di realizzazione il perito ha applicato una detrazione. **b)** Il locale autorizzato ed accatastato come centrale termica e la nicchia dove allo stato attuale è installata la caldaia non sono contigui. Risulta quindi difficoltoso lo spostamento della caldaia ed il collegamento con gli adeguati raccordi della canna fumaria. Tale vizio è stato valutato con una riduzione del 7% del valore lordo (pari ad Euro 9.888,00, già detratti dal prezzo di stima). **c)** Il perito ha ritenuto di valutare la presenza di infiltrazioni e leggere fessurazioni dovute all'assestamento quali difetti e quindi di ridurre il prezzo di stima dell'1% del valore lordo (pari ad Euro 1.413,00). Per quant'altro non descritto, si rimanda alla perizia; **2) Conformità catastale -** Si rimanda a quanto descritto in perizia.

**Pratiche edilizie:** Si rimanda a quanto descritto in perizia.

**Vincoli giuridici:** Le spese condominiali non pagate ammontano a circa Euro 2.000,00, già detratti dal prezzo di stima; per quant'altro non descritto, si rimanda all'allegato della perizia B2 – Carta dei Vincoli – Estratto. Si informa inoltre che ai sensi dell'Art. 63 delle Disp. Att. del C.C. l'acquirente è tenuto in via solidale al pagamento dei contributi (spese condominiali) relativi al biennio antecedente l'acquisto che andrà poi conteggiato a ritroso dall'anno in corso alla data del Decreto di Trasferimento.

**PREZZO BASE: Euro 128.000,00 (centoventottomila/00)** come da valore stimato complessivo indicato dall'esperto, arrotondato.

**Rilancio minimo: Euro 3.000,00 (tremila/00).**

**Stato di occupazione:** Libero.

**LOTTO n. 14** (Rif. perizia: UMI 03/A05/A):

**Ubicazione:** Rosà – Loc. Travettore (VI) in Via C. Cattaneo s.n.c..

**Diritto venduto:** Piena proprietà 1/1.

**Bene:** Unità immobiliare ad uso commerciale con garage.

**Descrizione:** Trattati di immobile commerciale posto al piano terra di circa mq. 68 con accesso dal portico che circonda la piazza antistante. L'unità è fornita di bagno e C.T.. All'immobile è stato assegnato un garage posto al piano interrato di circa mq. 27.

**Confini:** Il Mapp. 1112 Sub. 26 (negoziato) è confinante con: Mapp. 1112 Sub. 44 a Nord, Est ed Ovest, Sub. 27 a Sud. Il Mapp. 1112 Sub. 2 (garage) è confinante con: Mapp. 1112 Sub. 1 a Nord, Sub. 43 area di manovra, vano scale b.c.n.c. a Est, Sub. 3 a Sud.

**Identificazione Catastale:**

Catasto Fabbricati – N.C.E.U. del Comune di Rosà (VI):

Fg. 16, Mapp. 1112, Sub. 26, Cat. C/1, Classe 3, Superficie mq. 62, Piano T, Rendita Euro 960,61;

Fg. 16, Mapp. 1112, Sub. 2, Cat. C/6, Classe 2, Superficie mq. 24, Piano S1, Rendita Euro 43,38.

**Situazione urbanistica – Notizie ex art. 173 quater disp. att. c.p.c.: 1) Conformità urbanistico edilizia – a)** Infiltrazione dal bagno sovrastante (non in proprietà Baggi Srl), al momento del sopralluogo del perito potrebbe essere un problema già superato. È stata comunque applicata una riduzione dell'1% del valore lordo dal prezzo di stima (pari ad Euro 936,00). **b)** Per quanto riguarda il bagno e la C.T. sussiste una lieve difformità tra quanto approvato e quanto realizzato; nello specifico il corpo servizi risulta realizzato specularmente rispetto a quanto autorizzato. Si ritiene di applicare una detrazione che considera le spese tecniche necessarie per regolarizzare la difformità. Tali vizi sono stati valutati a corpo. Il perito ha ritenuto di applicare una riduzione dell'1% del valore lordo dal prezzo di stima (pari ad Euro 936,00). Per quant'altro non descritto, si rimanda alla perizia; **2) Conformità catastale -** Si rimanda a quanto descritto in perizia.

**Pratiche edilizie:** Si rimanda a quanto descritto in perizia.

**Vincoli giuridici:** Le spese condominiali non pagate ammontano a circa Euro 1.000,00, già detratti dal prezzo di stima; per quant'altro non descritto, si rimanda all'allegato della perizia B2 – Carta dei Vincoli – Estratto. Si informa inoltre che ai sensi dell'Art. 63 delle Disp. Att. del C.C. l'acquirente è tenuto in via solidale al pagamento dei contributi (spese condominiali) relativi al biennio antecedente l'acquisto che andrà poi conteggiato a ritroso dall'anno in corso alla data del Decreto di Trasferimento.

**PREZZO BASE: Euro 91.000,00 (novantunomila/00)** come da valore stimato complessivo indicato dall'esperto, arrotondato.

**Rilancio minimo: Euro 1.000,00 (mille/00).**

**Stato di occupazione:** Libero.

**LOTTO n. 15** (Rif. perizia: UMI 03/A05/B):

**Ubicazione:** Rosà – Loc. Travettore (VI) in Via C. Cattaneo s.n.c..

**Diritto venduto:** Piena proprietà 1/1.

**Bene:** Unità immobiliare ad uso commerciale con garage.

**Descrizione:** Trattati di immobile commerciale posto al piano terra di circa mq. 100 con accesso dal portico verso la piazza. L'interno è composto da reception, tre stanze (due adibite a ufficio), bagno e locale C.T. dove si trova la caldaia e il quadro elettrico/centro elaborazione dati. All'immobile è stato assegnato un garage posto al piano interrato di circa mq. 45 che al momento del sopralluogo del perito risulta occupato da scaffali, scatoloni e da altro materiale.

**Confini:** Il Mapp. 1112 Sub. 27 (negoziato) è confinante con: Mapp. 1112 Sub. 26 a Nord, Sub. 44 a Est, Sud e Ovest. Il Mapp. 1112 Sub. 22 (garage) è confinante con: Mapp. 1112 Sub. 43 area di manovra e vano scale b.c.n.c. a Nord ed Est, Sub. 23 a Sud.

**Identificazione Catastale:**

Catasto Fabbricati – N.C.E.U. del Comune di Rosà (VI):

Fg. 16, Mapp. 1112, Sub. 27, Cat. C/1, Classe 3, Superficie mq. 91, Piano T, Rendita Euro 1.409,93;

Fg. 16, Mapp. 1112, Sub. 22, Cat. C/6, Classe 2, Superficie mq. 42, Piano S1, Rendita Euro 75,92.

**Situazione urbanistica – Notizie ex art. 173 quater disp. att. c.p.c.: 1) Conformità urbanistico edilizia – a)** Sulla parete Ovest del garage sono presenti importanti segni di infiltrazioni dal livello superiore in corrispondenza dell'attacco con il marciapiede esterno. **b)** Per quanto riguarda il bagno e la C.T. sussiste una lieve difformità tra quanto approvato e quanto realizzato; nello specifico il bagno risulta essere realizzato specularmente a quanto approvato, l'accatastamento è conforme. Il perito ha ritenuto di applicare una detrazione pari ad Euro 1.000,00 che considera le spese tecniche necessarie per regolarizzare la difformità. Tali vizi sono stati valutati a corpo. Per quant'altro non descritto, si rimanda alla perizia; **2) Conformità catastale -** Si rimanda a quanto descritto in perizia.

**Pratiche edilizie:** Si rimanda a quanto descritto in perizia.

**Vincoli giuridici:** Le spese condominiali non pagate ammontano a circa Euro 1.000,00, già detratti dal prezzo di stima; per quant'altro non descritto, si rimanda all'allegato della perizia B2 – Carta dei Vincoli – Estratto. Si informa inoltre che ai sensi dell'Art. 63 delle Disp. Att. del C.C. l'acquirente è tenuto in via solidale al pagamento dei contributi (spese condominiali) relativi al biennio antecedente l'acquisto che andrà poi conteggiato a ritroso dall'anno in corso alla data del Decreto di Trasferimento.

**PREZZO BASE: Euro 140.000,00 (centoquarantamila/00)** come da valore stimato complessivo indicato dall'esperto, arrotondato.

**Rilancio minimo: Euro 3.000,00 (tremila/00).**

**Stato di occupazione:** Libero.

Il Giudice dell'Esecuzione ha nominato/confermato Custode il Dott. Paolo Zuffellato, Curatore del Fallimento in epigrafe.

MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA SENZA INCANTO

**L'udienza per l'apertura delle buste, per l'esame delle offerte e per l'eventuale gara tra gli offerenti avrà luogo innanzi al Professionista Delegato il giorno 21/04/2016 alle ore 16:30 presso APAG – Piazza Pontelandolfo n. 6 – 36100 Vicenza.**

1. Il termine per depositare le offerte di acquisto è fissato alle ore 12.00 del giorno non festivo (e, comunque, con esclusione del sabato) precedente a quello fissato per l'apertura delle buste.
2. Ognuno, tranne il debitore e i soggetti esclusi per legge (art. 377 c.c., art. 1471 c.c.), può fare offerte d'acquisto.
3. Le offerte, in marca da bollo da Euro 16,00, dovranno essere presentate in busta chiusa presso APAG – Piazza Pontelandolfo n. 6 – 36100 Vicenza; sulla busta dovrà essere annotato a cura del ricevente solamente il nome del Giudice Delegato e il nome del Professionista Delegato, il numero della procedura, la data dell'udienza fissata per la vendita, il nome di chi materialmente presenta l'offerta, data e ora di ricezione della busta.
4. Le offerte dovranno essere compilate secondo il modello fac-simile in uso (disponibile presso il sito del Tribunale di Vicenza, sezione modulistica esecuzioni, presso la Cancelleria Fallimentare del Tribunale di Vicenza, presso la sede APAG o sul sito all'indirizzo [www.apag.pro](http://www.apag.pro)) e contenere le seguenti informazioni:
  - l'indicazione del Tribunale e del numero di fallimento;
  - l'indicazione del Giudice Delegato cui è assegnato il fallimento;
  - l'indicazione del Professionista Delegato alle operazioni di vendita ex art. 591 bis c.p.c.;
  - il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (**non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta, salvi i casi di legge**), il quale dovrà anche presentarsi all'udienza fissata per la vendita. Se l'offerente è coniugato dovrà rendere autodichiarazione in ordine al regime patrimoniale e, se in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta da entrambi i genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare, che dovrà essere inserita nella busta. Se l'offerente è una società o altro ente, dovrà essere allegata visura CCIAA aggiornata entro i tre mesi precedenti alla vendita, da cui risulti l'attuale esistenza della persona giuridica, con enunciazione della spettanza dei poteri di rappresentanza legale e di offerta in udienza; l'offerta può essere presentata personalmente o a mezzo procuratore legale munito di procura speciale notarile: i procuratori legali possono presentare anche offerta per persona da nominare. Gli offerenti dovranno dichiarare la propria residenza ed eleggere domicilio nel Comune sede di questo Tribunale; in mancanza le comunicazioni saranno fatte presso la Cancelleria Fallimentare del Tribunale di Vicenza;
  - i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta, ricavabili dall'ordinanza di vendita, dall'avviso di vendita, dalla perizia;
  - il prezzo offerto, che non potrà essere inferiore ad 1/4 del prezzo base indicato nell'avviso di vendita, a pena di esclusione;

- il termine di versamento del saldo prezzo, nel caso in cui questo venga versato in un'unica soluzione, nonché degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita, che non potrà superare i 120 giorni. In mancanza di indicazione del termine, si intende che esso è di 120 giorni dalla aggiudicazione. Laddove l'offerente intenda avvalersi della facoltà di pagamento rateale, dovrà dichiararlo nell'offerta; in ogni caso il termine per il pagamento rateale non potrà essere superiore a 12 mesi; in caso di pagamento rateale l'offerente, qualora l'immobile venga a lui aggiudicato, potrà chiedere comunque l'immediata immissione nel possesso del bene, ma dovrà essere prestata fideiussione bancaria autonoma e a prima di richiesta, della durata pari al termine di pagamento dell'ultima rata e per un importo pari almeno al 30% del prezzo di aggiudicazione; il mancato pagamento anche di una sola rata, peraltro, comporterà decadenza dall'aggiudicazione e le rate versate rimarranno acquisite alla procedura a titolo di multa.
- il pagamento del prezzo potrà avvenire anche a mezzo accollo dei debiti del debitore, ex art. 508-585 c.p.c., ovvero attraverso accensione di apposito mutuo;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.

All'offerta dovrà essere allegata:

- se offerta di persona fisica: una fotocopia del documento di identità e del codice fiscale e, se in comunione legale dei beni, anche del coniuge;
- se offerta nel caso di minore: una fotocopia del documento di identità e del codice fiscale di entrambi i genitori e copia autentica dell'Autorizzazione del Giudice Tutelare;
- se offerta di persona giuridica: una fotocopia del documento di identità e del codice fiscale del legale rappresentante nonché visura camerale aggiornata entro i tre mesi precedenti alla vendita, da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- un assegno circolare non trasferibile (a titolo di cauzione) intestato a “**Fallimento n. 50/2014 – BAGGI S.R.L.**”, per un importo pari al 10 per cento del prezzo offerto.

5. **L'offerta non è valida** se non è prestata cauzione o se perviene oltre il termine.
6. **L'offerta è irrevocabile sino alla data dell'udienza fissata e, comunque, per almeno 120 giorni.** Essa, peraltro, non dà diritto all'acquisto del bene, restando piena facoltà del Giudice Delegato di valutare se dar luogo o meno alla vendita, e ciò anche in caso di unico offerente.
7. **L'offerta di acquisto non è efficace** se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore di oltre 1/4 al prezzo sopra determinato o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata.
8. Nel caso in cui l'offerente fosse interessato all'acquisto di uno solo, indifferentemente, tra più lotti di beni simili (es. box) posti in vendita dalla medesima procedura in una stessa udienza, potrà fare offerta per tutti i lotti, dichiarando di volerne acquistare però uno solo. In tal caso, se l'acquirente si renderà aggiudicatario di uno dei lotti, cesserà di essere obbligato all'acquisto dei lotti successivi.

#### MODALITÀ DELL'AGGIUDICAZIONE – SALDO PREZZO

- 1) **All'udienza sopra fissata saranno aperte le buste alla presenza degli offerenti e si procederà al loro esame:**

- in caso di unica offerta, se il prezzo offerto è inferiore (di non più di 1/4) al prezzo stabilito nell'ordinanza di vendita, il giudice si riserva la facoltà di non far luogo all'aggiudicazione, laddove ritenga che il bene possa essere aggiudicato ad un prezzo superiore con un nuovo esperimento di vendita;
  - in caso di unica offerta, pari o superiore al prezzo base dell'immobile stabilito nell'ordinanza di vendita, l'immobile sarà immediatamente aggiudicato;
  - in caso di più offerte valide, si procederà a gara sulla base della offerta più alta. In tal caso il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto entro 1 minuto dal rilancio precedente. Nel caso in cui le parti non siano disponibili ad effettuare la gara, ex art. 573, co. 3, c.p.c.: **1)** sarà preferita quella di importo più alto; **2)** sarà preferita quella che prevede termini di pagamento più brevi; **3)** in caso di parità assoluta delle offerte e condizioni, modalità e tempi di pagamento, sarà preferita quella presentata per prima. Se l'entità dell'offerta risultasse comunque inferiore al valore dell'immobile il Giudice Delegato si riserva la facoltà di non far luogo all'aggiudicazione, laddove ritenga che il bene possa essere aggiudicato ad un prezzo superiore con un nuovo esperimento di vendita;
  - non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara, neppure se il prezzo offerto fosse superiore di oltre un sesto a quello di aggiudicazione;
  - nel caso in cui, nei 10 giorni prima del giorno fissato per la vendita, sia presentata offerta per l'assegnazione, la stessa sarà comunque preferita, nel caso in cui il prezzo offerto dagli offerenti sia inferiore al valore dell'immobile così come indicato nell'ordinanza di vendita.
- 2) Nella vendita senza incanto, l'aggiudicazione è definitiva e non verranno prese in considerazione offerte successive.
- 3) L'aggiudicatario dovrà depositare sul c/c della procedura il residuo prezzo e l'importo delle spese necessarie per il trasferimento, detratto l'importo per cauzione già versato; il termine per il deposito, se non indicato nell'offerta, è di **120 giorni** dall'aggiudicazione; nello stesso termine dovrà essere versato un deposito (per il pagamento degli oneri fiscali) pari al 15% del prezzo di aggiudicazione o nella diversa misura che sarà indicata dal Professionista Delegato; ai fini dell'art. 1193 c.c., è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e poi al residuo prezzo; nello stesso termine dovrà essere depositata, presso la sede APAG, la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo; nello stesso termine, in caso di assegnazione, l'assegnatario dovrà versare il conguaglio, sempre maggiorato del 15% per il pagamento degli oneri fiscali. Ove l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo fondiario, in caso di richiesta ex art. 41 T.U.B. avanzato dal creditore fondiario (il quale dovrà depositare nota riepilogativa del credito entro il termine di 15 giorni antecedenti il versamento del residuo prezzo), il Professionista Delegato provvederà a calcolare approssimativamente le somme necessarie indicate nel provvedimento di nomina e a comunicare quale parte del residuo prezzo dovrà essere versato dall'aggiudicatario direttamente al creditore fondiario e quale parte dovrà essere versato sul conto della procedura.

- 4) L'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 585 c.p.c., potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita (è possibile richiedere informazioni in proposito al Custode e/o al Professionista Delegato); in tal caso dovrà darne esplicita comunicazione al Professionista Delegato stesso.
- 5) In caso di mancato versamento del prezzo nel termine anzidetto, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà la cauzione. Inoltre, qualora dalla successiva vendita dell'immobile dovesse ricavarsi una somma inferiore a quella offerta dal precedente aggiudicatario decaduto, questi sarà tenuto al pagamento della differenza.
- 6) Tutte le ulteriori attività inerenti alla vendita, che debbono essere compiute in Cancelleria Fallimentare o davanti al Giudice Delegato o dal Cancelliere, dovranno essere effettuate dal Professionista Delegato presso APAG ai recapiti disponibili sul sito [www.apag.pro](http://www.apag.pro), e ogni ulteriore informazione potrà essere richiesta dagli interessati allo stesso Professionista Delegato per i Fallimenti o al Custode.

#### CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA

Gli immobili sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta); quanto alle indicazioni della normativa relativa alle regolarità urbanistica degli immobili si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto (in ogni caso, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 17, 5° comma e 40, 6° comma, della medesima Legge 47/1985 e successive modificazioni ed integrazioni).

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura (eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo).

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni. Le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc.) saranno fornite dal Professionista Delegato presso APAG – Piazza Pontelandolfo n. 6 – 36100 Vicenza.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti (se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura); sono a carico dell'aggiudicatario solamente gli oneri fiscali.

#### ULTERIORI INFORMAZIONI

Sui siti internet [www.apag.pro](http://www.apag.pro), [www.tribunale.vicenza.giustizia.it](http://www.tribunale.vicenza.giustizia.it), [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) e [www.aste.com](http://www.aste.com) sarà pubblicata e disponibile la relazione di stima dell'esperto.

**Il Giudice dell'Esecuzione ha nominato/confermato Custode il Curatore Dott. Paolo Zuffellato, con studio in Vicenza, Contrà Porti n. 16, tel. 0444/237800, fax 0444/237899, e-mail [paolo.zuffellato@studiosz.it](mailto:paolo.zuffellato@studiosz.it).**

Il Custode, visto il vademecum per il Custode, da intendersi ivi integralmente richiamato, provvederà a prendere immediato possesso dell'immobile, a riscuotere eventuali frutti civili, da riversarsi nel c/c della procedura; a verificare periodicamente lo stato e la consistenza dell'immobile, segnalando eventuali anomalie o esigenze, quali interventi di ordinaria o straordinaria manutenzione, opportunità di disporre la liberazione nei confronti del debitore, di intimare lo sfratto al locatario, ecc.; a far visionare l'immobile ad eventuali soggetti interessati all'acquisto; a presentare relazione e rendiconto periodici con cadenza quadrimestrale; a dare disdetta in caso di locazioni in scadenza; a fornire ogni altra informazione ritenuta utile.

Eventuali informazioni, anche relative alle generalità del debitore, possono essere fornite dalla Cancelleria Fallimentare del Tribunale di Vicenza, dal Curatore o dal Professionista Delegato, previa istanza scritta e autorizzazione del Giudice Delegato al Fallimento.

Vicenza, lì 21 gennaio 2016

*Il Professionista Delegato*

*Dott. Marco Grassetto*