



TRIBUNALE DI VICENZA

FALLIMENTO N. 50/2014 REG. FALL.

Avviso di vendita di beni immobili

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. 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.

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.

Confini: Il Mapp. 1112 Sub. 26 (negozio) 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.

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 51.187,50 (cinquantunomilacentottantasette/50) come da prezzo ridotto a seguito di precedenti esperimenti.

OFFERTA MINIMA: Euro 38.390,63 (trentottomilatrecentonovanta/63), pari al prezzo base ridotto di un quarto.

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.

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.

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.

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 78.750,00 (settantottomilasettecentocinquanta/00) come da prezzo ridotto a seguito di precedenti esperimenti.

OFFERTA MINIMA: Euro 59.062,50 (cinquantanovemilasessantadue/50), pari al prezzo base ridotto di un quarto.

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

Stato di occupazione: Libero.

Il Giudice Delegato 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 10/11/2016 alle ore 15:30 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 (tel. 0444 1497000 – e-mail info@apag.pro); 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 sede APAG o sul sito all'indirizzo 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 oltre 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 "**Fall. 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.

- 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, 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 di proprietà del Fallimento 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, ai sensi dell'art. 107 L.F., 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.

PUBBLICITÀ

ai sensi dell'art. 490 c.p.c.

- pubblicazione dell'annuncio sul Portale delle Vendite Pubbliche (a partire dal momento in cui verranno promulgate le specifiche tecniche);
- pubblicazione nei siti internet www.tribunale.vicenza.giustizia.it, www.astalegale.net, www.aste.com gestiti rispettivamente da AstaLegale e da Aste On Line, almeno 45 giorni prima della data fissata per la presentazione delle offerte;
- pubblicazione, entro lo stesso termine, per estratto, sul quotidiano “IL GIORNALE DI VICENZA”;
- pubblicazione, per estratto, sul periodico “NEWSPAPER ASTE TRIBUNALE DI VICENZA”.

ULTERIORI INFORMAZIONI

Sul sito internet www.apag.pro è stata pubblicata la documentazione utile tra cui la perizia di stima e l'avviso di vendita.

* * *

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, con l'incarico tra l'altro di:

- fornire ogni utile informazione (anche telefonica) a eventuali acquirenti sulle caratteristiche e sulla consistenza del bene e, in genere, sulla vendita giudiziaria, anche formando e ad inviando agli interessati (anche tramite e-mail o fax), copia/e dell'ordinanza di vendita, della/e relazione/i del custode e della perizia di stima;
- organizzare le visite all'immobile da parte degli interessati adottando tutti gli accorgimenti necessari al fine di evitare che gli stessi possano entrare in contatto tra di loro (visite singole e ad orari differenziati) ed evitando di rivelare ai richiedenti se vi sono (o non vi sono) altre persone interessate e i loro nomi;
- fornire agli interessati l'aggiornamento sullo stato dell'immobile.

Le visite dell'immobile, concordate con il Custode giudiziario, saranno gratuite.

Vicenza, lì 5 agosto 2016

Il Professionista Delegato

Dott. Marco Grassetto