



**TRIBUNALE DI VICENZA**

**FALLIMENTO N. 151/2014 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 02.09.2016

rende noto quanto segue.

Sono stati posti in vendita i seguenti beni immobili:

**DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

**LOTTO n. 24:**

**Ubicazione:** Saletto (PD) in Via Marconi n. 19 – Via Don P. Garbin snc e Via Oppi snc.

**Diritto venduto:** Piena proprietà per la quota di 1/1.

**Bene:** Terreni con soprastanti fabbricati in corso di costruzione e capacità edificatoria residua.

**Descrizione:** Trattasi di terreni con superficie complessiva catastale di circa mq. 4.049,00, con soprastanti fabbricati residenziali in corso di costruzione e capacità edificatoria residua.

**Integrazione perizia del 07.10.2016:** L'Esperto stimatore, Ing. Raffaella Panizzon, “*venuta a conoscenza della “Manifestazione di interesse per l’inserimento nel Piano degli Interventi” del Comune di Saletto, inviata a mezzo PEC all’Ufficio Protocollo dal Curatore Fallimentare dr. Giovanni Sorzato in data 20.04.2016 [...] per la quale, ad oggi, viene riferito che il Comune di Saletto non si sia ancora espresso, precisa che sussiste la possibilità futura che la destinazione urbanistica del bene de quo (di cui alla summenzionata “Manifestazione di interesse per l’inserimento nel Piano degli Interventi”) possa variare, con una conseguente variazione anche del valore dell'intero lotto”.*

**Identificazione Catastale:**

Catasto Fabbricati – N.C.E.U. del Comune di Saletto (PD) – Fg. 10

Mapp. 1898, Via Don Pietro Garbin, Piano T, area urbana, (*ex Mapp. 1650 ex Mapp. 585*);

Mapp. 1899, Via Guglielmo Marconi, Piano T, area urbana, (*ex Mapp. 1650 ex Mapp. 585*).

Catasto Terreni – N.C.T. del Comune di Saletto (PD):

Fg. 10, Mapp. 586 di Are 0,99, RD Euro 0,71, RA Euro 0,51. Nota importante: secondo le previsioni dello strumento urbanistico in vigore, una parte dei terreni di cui trattasi, costituente un'area di mq. 1.280,00, dovrà essere destinata a verde.

**Confini: Confini:** Il perito identifica le seguenti “**Coerenze:** *Relativamente alla mappa Wegis, secondo NESO, il m.n. 1898 confina con: mm.nn. 1076-1079-1065-1060; mm.nn. 586-641; mm.nn. 712-1724-1718-1866-1407; m.n. 1899 (salvo i più precisi) [...] Relativamente alla mappa Wegis, secondo NESO, il m.n. 1899 confina con: m.n. 1898; m.n. 1407-1053; via Marconi; mm.nn. 1095-1076 (salvo i*

più precisi) [...] Relativamente alla mappa Wegis, secondo NESO, il m.n. 586 confina con: via Oppi; m.n. 1712; m.n. 1898 (salvo i più precisi)”.

**Situazione urbanistica – Notizie ex art. 173 quater disp. att. c.p.c.:** Il perito segnala quanto segue: “Il progetto approvato con PdC (decaduto) e successiva DIA in variante (sospesa in data 18.7.2011) prevedeva la costruzione di un edificio bifamiliare, di un edificio trifamiliare e di un fabbricato con 6 appartamenti. Al momento del sopralluogo, l’edificio bifamiliare si presentava in corso di costruzione, al grezzo avanzato, con copertura; l’edificio trifamiliare si presentava in corso di costruzione, con la realizzazione della platea di fondazione e la struttura portante di una sola porzione delle tre previste, e relativamente al solo piano terra; il fabbricato con 6 appartamenti non risultava nemmeno iniziato”;

**1) Conformità urbanistico edilizia** – L’Esperto segnala che “I fabbricati sono in corso di costruzione”; **2) Conformità catastale** – L’Esperto segnala che “I fabbricati non sono ancora stati accatastrati”; **3) Destinazione urbanistica** – L’Esperto riscontra che “I beni, secondo lo strumento urbanistico in vigore, ricadono in zona CI/7 – Parti del territorio destinate principalmente a residenza totalmente o parzialmente edificate”.

**Pratiche edilizie:** Il perito rileva le seguenti pratiche edilizie: “**P.E. n. 2008/PC/0018** per lavori di DEMOLIZIONE DELL’ESISTENTE CON RECUPERO VOLUMETRICO PER RICAPO DI UN EDIFICIO BIFAMILIARE, UN EDIFICIO TRIFAMILIARE E UN EDIFICIO DI 6 APPARTAMENTI intestata a [...] (poi volturata a [...]). Permesso di Costruire presentato in data 30/04/2008- n. prot. 3144 – rilasciato in data 15/05/2009- n. prot. n. 2008/PC/0018 [...] **P.E. n. D/011/CAS/II** per lavori di VARIANTE AL P.C. 2008/PC/0018 E RICHIESTA PIANO CASA intestata a [...] – D.I.A. presentata in data 06/07/2001- n. prot. 4568 – l’agibilità non è stata rilasciata. Gli immobili sono privi di agibilità in quanto in corso di costruzione e/o nemmeno iniziati”.

**Vincoli giuridici:** Il perito sottolinea che non sono conosciute spese condominiali. Si informa comunque che ai sensi dell’Art. 63 delle Disp. Att. del C.C. l’acquirente è tenuto in via solidale al pagamento di eventuali 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.

Si rimanda comunque espressamente alla perizia di stima predisposta dall’Esperto Ing. Raffaella Panizzon in data 12.04.2015 per tutto quanto non riportato nel presente avviso di vendita.

**PREZZO BASE: Euro 375.000,00 (trecentosettantacinquemila/00)** come da valore dell’ultimo esperimento di vendita ridotto del 25%.

**OFFERTA MINIMA: Euro 281.250,00 (duecentottantunomiladuecentocinquanta/00)**, pari al prezzo base ridotto di un quarto.

**Rilancio minimo: Euro 5.000,00 (cinquemila/00)**, come stabilito dal G.D. con ordinanza del 02.09.2016.

**Stato di occupazione:** Alla data del sopralluogo, il perito rileva che l’immobile è libero.

Il Giudice Delegato ha confermato Custode il Dott. Giovanni Sorzato, Curatore del Fallimento in epigrafe.

MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA GIUDIZIARIA

**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 16/05/2017 alle ore 17:00 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](mailto:info@apag.pro)). Il ricevente dovrà annotare sulla busta solamente il nome del Giudice Delegato e il nome del Professionista Delegato, il numero del Fallimento, la data dell'udienza fissata per l'apertura delle buste, 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 “Vendite Giudiziarie – Come partecipare”, 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 a 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. Per i soggetti che intendano partecipare in qualità di titolari di ditta individuale dovrà essere indicata la partita IVA e all'offerta dovrà essere allegata copia di un certificato camerale della ditta stessa aggiornata entro i tre mesi precedenti alla vendita, dichiarando di acquistare nell'esercizio di impresa, arte o professione. 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 dei Fallimenti 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 rispetto al 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 dall'aggiudicazione. Laddove l'offerente intenda avvalersi della facoltà di pagamento rateale, dovrà dichiararlo nell'offerta e sarà ammessa solo se il prezzo base è superiore ad euro 50.000,00; in ogni caso il termine per il pagamento rateale non potrà essere superiore a 12 mesi e dovrà avere cadenza mensile con rate aventi pari importo. 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. L'offerta potrà prevedere infine anche il pagamento del prezzo a mezzo accollo dei debiti del debitore, ex artt. 508-585 c.p.c., ovvero attraverso accensione di apposito mutuo;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima dell'Esperto, di conoscere lo stato di fatto e di diritto dei beni e di aver visionato l'immobile con il Custode.

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. 151/2014 – EDILPALLADIO DI MARINELLO MARIANO**”, 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 base 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 base stabilito nell'avviso di vendita, il Giudice dell'Esecuzione 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'avviso 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 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 (prezzo di aggiudicazione detratti 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.

- 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 Giudiziario 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 ricavarci 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 dei Fallimenti o davanti al Giudice Delegato o dal Cancelliere, dovranno essere effettuate dal Professionista Delegato presso la sede 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 o al Custode Giudiziario (come da circolare del Dipartimento per gli Affari di Giustizia, Direzione della Giustizia Civile, prot. N. m\_dg.DAG.06/12/2006.129650.U).

#### 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 soggetto fallito – 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.

I beni di cui sopra sono meglio descritti nella relazione di stima che deve essere consultata dall'offerente, ed alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni.

#### PUBBLICITÀ

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

- affissione per almeno tre giorni continui all'albo del Tribunale di Vicenza;
- 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](http://www.tribunale.vicenza.giustizia.it), [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), [www.aste.com](http://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 MATTINO DI PADOVA";
- pubblicazione, per estratto, sul periodico "NEWSPAPER ASTE TRIBUNALE DI VICENZA".

#### ULTERIORI INFORMAZIONI

Sul sito internet [www.apag.pro](http://www.apag.pro) è stata pubblicata la documentazione utile tra cui la perizia di stima e l'avviso di vendita.

\* \* \*

**Il Giudice Delegato ha confermato Custode il Curatore Dott. Giovanni Sorzato, con studio in Dueville (VI), Via Marosticana n. 243/B, tel. 0444.368098, e-mail [giovanni@studiosorzatodalmaso.it](mailto:giovanni@studiosorzatodalmaso.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 17 febbraio 2017

*Il Professionista Delegato*

*Dott. Marco Grassetto*

