

**TRIBUNALE DI VICENZA**  
**ex TRIBUNALE DI BASSANO DEL GRAPPA**  
**CONCORDATO PREVENTIVO NR. 4/2009 – G.D. DOTT.SSA PAOLA CAZZOLA**

**AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI**  
**CON MODALITA' ANALOGICA**

Il sottoscritto Dott. Alessio Scuglia, Commissario e Liquidatore Giudiziale di cui alla procedura concorsuale in epigrafe dal Giudice Delegato Dr.ssa Paola Cazzola

**RENDE NOTO QUANTO SEGUE:**

Sono stati posti in vendita i seguenti beni immobili:

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

**LOTTO UNICO**

**Diritto:** piena ed intera proprietà (1/1)

**Bene:**

Complesso di fabbricati ad uso artigianale/industriale disposti su unico piano fuori terra e terreno esterno alla recinzione del complesso, ubicati in Comune di Valbrenta (VI), alla via Giarre di Sicilia n. 1.

Gli immobili posti in vendita risultano essere in stato di abbandono.

Il lotto oggetto di valutazione ha una superficie catastale complessiva di mq. 12.100 (il mappale 1361 di mq. 11.743 ed il mappale 866 di mq. 357).

**Dati catastali:**

Catasto Fabbricati Comune di Valbrenta, Foglio 10

mappale 1361 sub. 3 categoria D/1, rendita €. 8.840,00

mappale 1361 sub. 4 categoria F/2, rendita €. /

mappale 1361 sub. 5 bene comune non censibile ai sub. 3-4

Catasto Terreni Comune di Valbrenta, Foglio 10

mappale 866 qualità Incolto Ster., sup. are 03.57, rendita €. /

**N.B.:** le unità mappale 1361 sub. 3 e sub. 4 hanno diritto al bene comune non censibile **mappale 1361 sub. 5** (area di corte).

**Confini catastali:**

- dell'intera particella identificata in Comune di Valbrenta Fg. 10 mappale 1361 sono: lato Nord con mappali 476 e 1167 e con strada Via Friola, lato Est con mappale 479 e con strada Via Roma, lato Sud con strada Via Giarre di Sicilia, lato Ovest con mappali 1126, 1334, 712 e 1195.

- dell'intera particella identificata in Comune di Valbrenta Fg. 10 mappale 866 sono: lato Nord con strada Via Friola, lato Est e lato Sud con strada Via Roma, lato Ovest con mappale 479.

Con le proporzionali quote di comproprietà sulle parti comuni ex art. 1117 c.c. come da atto di provenienza.

**Giudizio di regolarità/Docfa:**

Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale, in base alla denuncia di variazione per divisione-ampliamento-demolizione parziale n. 23414 del 04.03.2022.

Il perito segnala comunque la presenza di alcune anomalie, il tutto meglio specificato a pag. 24 dell'elaborato peritale.

**Situazione urbanistica:**

Il perito a pag. 25 della perizia riporta: *“la conformità urbanistica non è chiara e che alcune porzioni di terreno e di fabbricati ricadono all'interno di altre proprietà come per quel che riguarda l'edificio a destinazione d'uso residenziale. Si ritiene pertanto, che l'immobile non sia del tutto regolare dal punto di vista urbanistico.”*

Inoltre, entrambi gli esperti stimatori della procedura concordano ed indicano che: *“appurato lo stato di conservazione degli immobili e la modifica di destinazione urbanistica dell'area, non si ritiene utile riportare i costi per una eventuale sanatoria a regolarizzazione urbanistico-edilizia dello stabile. E' maggiormente prevedibile infatti, che con il subentro di altra ditta i fabbricati saranno demoliti e l'area riconvertita in zona residenziale come prevede il Piano degli Interventi vigente.”*

**Certificazione energetica:**

Mappale 1361 sub. 3 (laboratori, fabbricato ex mostra e fabbricato ex mensa) Classe Energetica F.

Mappale 1361 sub. 4, essendo di categoria F/2 (edifici collabenti) non necessita dell'attestato A.P.E.

**Stato di occupazione:** Libero da persone ma non da cose, all'interno del compendio vi è infatti depositato del materiale, il cui sgombero e smaltimento sarà a carico dell'aggiudicatario.

Sul punto si rimanda all'elaborato peritale del Geom. Michele Multineddu allegato sub 1 nel quale si tiene già conto degli oneri (stimati) che l'aggiudicatario dovrà sostenere per lo sgombero degli immobili e lo smaltimento dei rifiuti, quantificati in euro 120.000,00.

**NOTE:**

- 1) Come riportato dal perito a pag. 12: *“I fabbricati, non più utilizzati da anni, risultano in condizioni di degrado ed in cattivo stato di manutenzione.”*
- 2) Sempre a pag. 12 il perito rappresenta che: *“vi sono parecchi laboratori e porzioni di edificio prive di copertura, in quanto a seguito di Ordinanza da parte del Comune sono state eliminate le relative coperture in Eternit (si veda quanto relazionato a pag. 2-3 della precedente perizia). La Società ha quindi provveduto allo smaltimento di parte delle coperture esistenti, ma non alla realizzazione di quelle nuove (N.B.: le porzioni di fabbricati senza coperture sono state attualmente censite in Catasto con il mappale 1361 sub 4, e con categoria F/2 - unità collabenti).”*

3) A pag. 26 il perito rappresenta che: *“Dalle verifiche eseguite non sono emerse contaminazioni del sito, ed i rifiuti presenti risultano essere del tipo “speciale, non pericoloso” e “speciale non tossico”.*

Si rimanda comunque espressamente alla perizia di stima pubblicata, predisposta dall'esperto per tutto quanto non riportato nel presente avviso di vendita.

(PERIZIA PREDISPOSTA DALL'ESPERTO GEOM. MICHELE MULTINEDDU)

**PREZZO BASE e OFFERTA MINIMA della vendita senza incanto: Euro 207.000,00**

**RILANCIO MINIMO: Euro 2.000,00**

**In ordine alle caratteristiche strutturali e alle componenti edilizie e costruttive si precisa che non sono state eseguite delle indagini dettagliate. Le valutazioni espresse si basano sulla presa visione dello stato dei luoghi, anche con riguardo alla tipologia dei materiali utilizzati.**

**Ulteriori informazioni per l'aggiudicatario:** Con la Risoluzione n. 38/E del 28.05.2021 dell'Agenzia delle Entrate, **la sottoscrizione di tutte le dichiarazioni rese da parte aggiudicataria**, in ordine ad eventuali agevolazioni richieste (prima casa, prezzo valore, ecc.) e pertinenza, **dovrà essere autenticata da un Notaio**. Per maggiori informazioni, si invita a consultare la Risoluzione stessa, pubblicata sul sito dell'Agenzia delle Entrate all'indirizzo: <https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/web/guest/maggio-2021-risoluzioni>.

Il Compendio Immobiliare posto in vendita sarà visionabile su richiesta da avanzare al Commissario Giudiziale a mezzo PEC all'indirizzo [cpo4.2009bassanodelgrappa@peconcordati.it](mailto:cpo4.2009bassanodelgrappa@peconcordati.it); a tal fine sono sin d'ora previsti due possibili accessi, in data 17.09.2024 ore 10:00 ovvero in data 19.09.2024 ore 14:30, gli accessi dovranno essere richiesti/confermati a mezzo PEC con almeno 48 ore di preavviso al suindicato indirizzo.

#### 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**

**il giorno 16/09/2025 alle ore 16:00**

**innanzi al Commissario e Liquidatore Giudiziale**

**presso il proprio studio in Via Antonio Chinotto n. 24, Vicenza (VI)**

#### OFFERTE

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. L'offerta può essere fatta solo dall'interessato o da procuratore legale (avvocato), che deve essere munito di

procura speciale (rilasciata con atto pubblico o scrittura privata autenticata, non essendo applicabile l'art. 83, comma 3, c.p.c.),

3. Alle suddette attività potranno partecipare gli offerenti, eventualmente assistiti anche da un (uno per ciascun offerente) proprio professionista, ovvero potranno farsi rappresentare da un procuratore nominato con procura speciale notarile (uno per ogni offerente) anche questo eventualmente assistito da un professionista.
4. Le offerte dovranno essere presentate presso lo studio dello scrivente Commissario e Liquidatore Giudiziale, in Vicenza, Via Antonio Chinotto n. 24 (*aperto dal lunedì al venerdì dalle 9.00 alle 13.00 e dalle 14.00 alle 18.00*). Il ricevente dovrà annotare sulla busta solamente il nome del Commissario e Liquidatore Giudiziale, la data dell'udienza fissata per l'apertura delle buste, il nome di chi materialmente presenta l'offerta, data e ora del deposito.
5. Le offerte dovranno essere compilate secondo il fac-simile in uso (disponibile presso la Cancelleria Fallimenti del Tribunale e presso il Commissario Giudiziale e Liquidatore) e contenere le seguenti informazioni:
  - l'indicazione del Tribunale e del numero di procedura;
  - l'indicazione del Giudice cui è assegnata la procedura;
  - l'indicazione del Commissario e Liquidatore Giudiziale 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 (**ATTENZIONE: non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto, persona fisica ovvero persona giuridica, diverso da quello che sottoscrive l'offerta**), 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 dai 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, dichiarando di acquistare nell'esercizio di impresa, arte o professione. Se l'offerente è una società o altro ente, dovrà essere allegata visura CCIAA, da cui risulti l'attuale esistenza della persona giuridica, con enunciazione della spettanza dei poteri di rappresentanza legale e di offerta in udienza. Gli offerenti dovranno dichiarare la propria residenza ed eleggere domicilio nel Comune sede di questo Tribunale; in mancanza le comunicazioni gli saranno fatte presso la Cancelleria del Tribunale;
  - i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta ricavabili dalla ordinanza di vendita, dall'avviso di vendita, dalla perizia;
  - il prezzo offerto, che non potrà essere inferiore rispetto al prezzo base;
  - il saldo prezzo dovrà essere versato in un'unica soluzione contestualmente alla stipula dell'atto di trasferimento definitivo che avverrà non più tardi di giorni 45 dalla data di aggiudicazione dell'immobile innanzi ad un Notaio scelto dal Commissario e comunicato all'aggiudicatario nei 10 giorni successivi all'aggiudicazione stessa. Tutte le spese relative al trasferimento del bene (oneri notarili e fiscali) sono a carico dell'aggiudicatario.Laddove l'offerente intenda avvalersi della facoltà di pagamento attraverso accensione di apposito mutuo, dovrà darne atto al momento dell'aggiudicazione.

- 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;
  - la **cauzione** depositata, per un importo pari al 10 per cento del prezzo offerto, da prestare mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "C.P. 4/2009 Tribunale Vicenza ex Bassano del Grappa" (che dovrà essere inserito nella busta contenente l'offerta).
6. L'offerta non è valida se non è prestata cauzione o se perviene oltre il termine.
7. 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 di valutare se dar luogo o meno alla vendita, e ciò anche in caso di unico offerente.
8. *L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore al prezzo base sopra indicato, ovvero se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata.*

#### MODALITA' 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 pari o superiore al prezzo base, l'immobile sarà immediatamente aggiudicato.
  - In caso di più offerte valide, si procederà a svolgere una gara sulla base dell'offerta più alta. Il rilancio minimo sarà quello sopra indicato. Il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto entro 1 minuto dal rilancio precedente, senza che in tale intervallo di tempo altri formulino ulteriori offerte. Nel caso in cui le parti non siano disponibili ad effettuare la gara, l'aggiudicazione avverrà a chi abbia effettuato l'offerta più alta o, a parità di offerta, a quella che prevede un termine di pagamento più breve o, a parità di termine di pagamento, a quella cronologicamente presentata per prima.
  - 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.
- 2) Nella vendita senza incanto, l'aggiudicazione è definitiva e non verranno prese in considerazione offerte successive.
- 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, in tal caso dovrà darne esplicita comunicazione al Commissario e Liquidatore Giudiziale, al momento della stesura del verbale di aggiudicazione, affinché se ne dia atto.
- 5) In caso di mancato versamento del prezzo nel termine anzidetto, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà la cauzione, che resterà acquisita alla procedura a titolo di penale. 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 sul realizzo rispetto al prezzo precedente.
- 6) Il trasferimento verrà eseguito avanti al Notaio designato dal Commissario e Liquidatore Giudiziale – in caso di acquisto mediante accensione di mutuo ipotecario – nel termine di 10 giorni il Commissario e Liquidatore Giudiziale comunicherà alla parte con luogo, data ed ora e designazione del Notaio rogante la vendita, il quale potrà eventualmente occuparsi anche della stipula del mutuo, con oneri a carico dell'acquirente.

## CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA

- a. Gli immobili pignorati 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 alla 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).
- b. 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).
- c. La vendita competitiva analogamente a quella forzata non sarà 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.
- d. Le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc., compresa l'eventuale applicazione dell'Iva) saranno fornite dal Commissario Giudiziale e Liquidatore presso il proprio studio.
- e. Sono a carico dell'aggiudicatario gli oneri fiscali, le spese di registrazione, volturazione e trascrizione del decreto di trasferimento (non quelle per le cancellazioni delle formalità pregiudizievoli, che rimangono a carico della procedura).

### PUBBLICITÀ

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

- pubblicazione dell'annuncio sul Portale delle Vendite Pubbliche;
- pubblicazione nei siti internet [www.tribunale.vicenza.giustizia.it](http://www.tribunale.vicenza.giustizia.it) e [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), gestiti rispettivamente da AstaLegale, almeno 45 giorni prima della data fissata per la presentazione delle offerte;

**Il Custode Giudiziario dell'immobile, in sostituzione del debitore, è il sottoscritto Commissario e Liquidatore Giudiziale** con studio in Vicenza, Via Antonio Chinotto n. 24, tel. 0444/326610, e-mail: [cpo4.2009bassanodelgrappa@peccoconcordati.it](mailto:cpo4.2009bassanodelgrappa@peccoconcordati.it) quest'ultimo con l'incarico, tra l'altro di:

1. fornire ogni utile informazione (anche telefonica) a eventuali acquirenti sulle modalità di vendita dell'immobile, sulle caratteristiche e sulla consistenza del bene e, in genere, sulla vendita giudiziaria, anche formando ed inviando agli interessati (anche tramite e-mail o fax), copia dell'ordinanza di vendita, e della

perizia di stima eventualmente epurata dai dati sensibili;

2. 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;
3. prestare assistenza agli interessati all'acquisto nell'imminenza dell'udienza fissata per l'esame delle offerte e a fornire ai predetti l'aggiornamento sullo stato dell'immobile.

Eventuali informazioni, possono essere fornite dal Commissario e Liquidatore Giudiziale ovvero dai propri ausiliari.

**Le visite dell'immobile, da concordare con adeguato anticipo, avuto conto della necessità di conciliare le visite con le disponibilità del Commissario e Liquidatore Giudiziale , saranno gratuite.**

**Si richiama la "Circolare Delegati del 16.01.2017" del Tribunale di Vicenza, alla successiva "Vendite immobiliari delegate Disposizioni generali per le vendite telematiche" e relative Disposizioni integrative del 20.05.2021 prot. 4332/21, nonché alla "parziale modifica della circolare 20 maggio 2021 prot-4332/2021" del 1.06.2021 prot. 4635/2021, quale parte integrante del presente avviso di vendita.**

Vicenza, lì 20.05.2025

**Il Commissario e Liquidatore Giudiziale**

Dott. Alessio Scuglia