TRIBUNALE DI VICENZA

FALLIMENTO N. 11/2018 REG. FALL.

G.D. DOTT. GIOVANNI GENOVESE

AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI
CON MODALITA' ANALOGICA

La sottoscritta Dott.ssa Elena Mistrorigo, curatore del fallimento in epigrafe,

RENDE NOTO QUANTO SEGUE:

Sono stati posti in vendita i seguenti beni immobili di proprietà del fallimento, ai sensi dell'art. 107 L.F.:

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO n. 2 (*identificato in perizia Lotti 22 – 2 – 3 – 4 – 5 – 6 – 7*)
Ubicazione: Comune di Vicenza (VI) in Via Vecchia Ferriera.
Diritto venduto: Piena proprietà per la quota di 1/1.
Bene: Laboratorio al piano terzo e sei posti auto al piano interrato.
Descrizione*:* Trattasi di laboratorio al piano terzo con annessi posti auto al piano interrato. Classe energetica E.
Identificazione Catastale: Comune di Vicenza – C.F. – Fg. 47:

- Mapp. 306 Sub 292, Via Vecchia Ferriera, Piano 3, Cat. D/1, RC Euro 3.434,44;
- Mapp. 306 Sub 22, Via Vecchia Ferriera, Piano S1, Cat. C/6, Classe 3, mq. 13, RC Euro 38,94;
- Mapp. 306 Sub 23, Via Vecchia Ferriera, Piano S1, Cat. C/6, Classe 3, mq. 13, RC Euro 38,94;
- Mapp. 306 Sub 84, Via Vecchia Ferriera, Piano S1, Cat. C/6, Classe 3, mq. 18, RC Euro 53,92;
- Mapp. 306 Sub 151, Via Vecchia Ferriera, Piano S1, Cat. C/6, Classe 3, mq. 13, RC Euro 38,94;
- Mapp. 306 Sub 152, Via Vecchia Ferriera, Piano S1, Cat. C/6, Classe 3, mq. 13, RC Euro 38,94;
- Mapp. 306 Sub 154, Via Vecchia Ferriera, Piano S1, Cat. C/6, Classe 3, mq. 13, RC Euro 38,94;

il tutto oltre ai diritti sulle parti comuni ai sensi art. 1117 C.C., bcnc e quanto indicato nella provenienza.
Confini: Comune di Vicenza - C.F. – Fg. 47 Mapp. 306: a nord con Mapp. 125; ad est con Mapp. 42, con asse stradale – Viale del Sole (svincolo); a sud con Mapp. 42, 311; ad ovest con Mapp. 86 (asse stradale – Via Vecchia Ferriera).
Se riferito alla singola unità: Sub 292 -piano terzo: muri perimetrali (Nord), sub 294 (Est), sub 14 (Sud), sub 311, sub 326 (Ovest). Sub 22 -piano interrato: altra unità su tre lati: sub 23 (Nord), sub 311 (Est), sub 21 (Sud) ed muri perimetrali (Ovest). Sub 23 -piano interrato: altra unità su due lati: sub 311 (Nord - Est), sub 22 (Sud) ed muri perimetrali (Ovest). Sub 84 -piano interrato: altra unità su quattro lati: sub 311 (Nord - Sud - Ovest), sub 83 (Est). Sub 151 -piano interrato: altra unità su quattro lati: sub 150 (Nord), sub 140 (Est), sub 152 (Sud), sub 311 (Ovest). Sub 152 -piano interrato: altra unità su quattro lati: sub 151 (Nord), sub 139 (Est), sub 311 (Sud - Ovest). Sub 154 -piano interrato: altra unità su quattro lati: sub 153 (Nord), sub 311 (Est - Ovest), sub 155 (Sud).
Situazione urbanistica – Notizie ex art. 173 quater disp. att. c.p.c.: Il perito, relativamente al laboratorio, riporta "*L'immobile risulta non conforme. Il laboratorio risulta da aggiornare catastalmente stanti le difformità/incongruenze tra lo stato rilevabile agli atti e quello rilevato in sede di sopralluogo, ovvero sulla distribuzione (modifiche interne) e quant'altro come da successivo punto 3. Risulta, pertanto, da predisporre denuncia di variazione docfa con imposto indicativo presunto per dette incombenze pari a circa € 2.000,00."* Per quanto riguarda i posti auto risultano conformi, così come indicato dal perito.
***Destinazione urbanistica*:** Laboratorio: il perito riporta "*L'immobile oggetto di stima è ricompreso in "zona D3 zona per insediamenti economico-produttivi" dal vigente strumento urbanistico del Comune di Vicenza (Piano degli Interventi approvato in data 23/03/2013) ed è normata dall'art. 39 delle N.T.O. Per questa zona lo strumento urbanistico prevede un indice di utilizzazione fondiaria Uf = 0.8 mq/mq ed un'altezza massima dei fabbricati di 15*

ml. Oltre alla destinazione d'uso produttiva, è ammessa anche la destinazione d'uso direzionale. L'eventuale cambio di destinazione d'uso da artigianale a direzionale è condizionato dal pagamento degli oneri di urbanizzazione ad al reperimento di parcheggi nella misura minima del 30% della superficie utile."

***Difformità urbanistico edilizia*:** Laboratorio: il perito riporta "*Lo scrivente evidenzia che a seguito dei sopralluoghi effettuati e relativo rilievo sommario, sono state riscontrate delle difformità (rispetto alla C.E n. dato non conosciuto – P.G.N. n. 14640/01 – U.T. N. 29215). In ogni caso è necessario l'acquisizione di nuovi titoli abitativi per il completamento dei lavori. Premesso quanto indicato ai precedenti punti, risultano oneri di regolarizzazione amministrativa – nonché l'acquisizione di nuovi titoli abitativi per completamento opere. Sanabilità e costi: indicazione orientativa di massima non probatoria. Per un totale di circa € 2.000,00."*

Pratiche edilizie: Si richiama quanto indicato dal perito nelle perizie di stima.

Vincoli giuridici: Il perito non riporta alcun vincolo.

Stato di occupazione: Il perito riporta "*Alle date di sopralluoghi l'immobile risultava: non occupato."*

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.

Si rimanda, comunque, espressamente alla perizia di stima predisposta dall'Esperto Geom. Simone Bernardi per tutto quanto non riportato nel presente avviso di vendita.

PREZZO BASE: Euro 89.109,00 (ottantanovemilacentonove/00).
OFFERTA MINIMA: Euro 66.831,75 (sessantaseimilaottocentotrentuno/75).
RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: Euro 1.000,00 (mille/00).
REGIME DEL TRASFERIMENTO: Si fa presente che la cessione avverrà con l'applicazione dell'IVA.

***

Custode degli immobili è la sottoscritta Dott.ssa Elena Mistrorigo, curatore del fallimento in epigrafe.

MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE
ALLA VENDITA GIUDIZIARIA CON MODALITÀ ANALOGICA
AI SENSI DEGLI ARTT. 12 E SS. DEL D.M. GIUSTIZIA 26.02.2015 N. 32

La vendita con modalità esclusivamente ANALOGICA avrà luogo

il giorno 07.12.2023
Lotto n. 2 ore 16.00

innanzi alla sottoscritta Dott.ssa Elena Mistrorigo, presso Futura Studio, Viale Sant'Agostino n. 134, Vicenza.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

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.).
   Qualora l'offerente intenda avvalersi, per la formulazione dell'offerta, di un Avvocato, dovrà rilasciare allo stesso procura notarile, con data certa anteriore o pari al termine di scadenza di presentazione delle offerte. L'Avvocato è necessario in caso di offerta c.d. per persona da nominare ex art. 579 cp. 3 c.p.c.: per tale opzione il procuratore dovrà inserire nell'offerta i propri dati e documenti, ma, in tal caso, nell'ipotesi di aggiudicazione, deve dichiarare al curatore, entro i tre giorni successivi all'aggiudicazione, il nome della

persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando la dichiarazione ex art. 583 c.p.c. ed il mandato. In mancanza, l'aggiudicazione diverrà definitiva a nome del procuratore.

3. Le offerte, in marca da bollo da Euro 16,00, dovranno essere presentate in busta chiusa presso lo Studio del Curatore – Vicenza, Viale Sant'Agostino n. 134 (tel. 0444 960691 – email: procedure@futura-studio.it). Il ricevente dovrà annotare sulla busta solamente il nome del curatore, il numero della procedura, la data dell'udienza fissata per l'apertura delle buste, il nome di chi materialmente presenta l'offerta, data e ora del deposito.
4. Le offerte dovranno essere compilate secondo il fac simile in uso (disponibile presso la Cancelleria fallimentare del Tribunale, presso il curatore) e contenere le seguenti informazioni:
   - l'indicazione del Tribunale e del numero di procedura;
   - l'indicazione del Giudice Curatore;
   - l'indicazione del Curatore fallimentare;
   - 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 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 di oltre 1/4 rispetto al prezzo base;
   - 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 gg. 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 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 art. 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;
   - la **cauzione** depositata, per un importo pari al 10 per cento del prezzo offerto, da versare mediante assegno circolare non trasferibile o vaglia postale circolare (rosa) che assicuri la pronta disponibilità delle somme, intestato a "**Fallimento Fimmco Srl**", (che dovrà essere inserito nella busta contenente l'offerta).
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 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.

MODALITA' DELL'AGGIUDICAZIONE

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, il Curatore 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, l'immobile sarà immediatamente aggiudicato.
   - In caso di più offerte valide, si procederà a gara sulla base dell'offerta più alta. Il rilancio minimo sarà di

euro 500,00 se il prezzo base è pari o inferiore ad euro 50.000,00, di euro 1.000,00 se il prezzo base è pari o inferiore ad euro 150.000,00, di euro 2.000,00 se il prezzo base è pari o inferiore ad euro 300.000,00, di euro 3.000,00 se il prezzo base è pari o inferiore ad euro 500.000,00, di euro 5.000,00 se il prezzo base è superiore. 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, 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 presentata per prima.
Se l'entità dell'offerta risultasse comunque inferiore al prezzo base, il Curatore 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.

2) Nella vendita senza incanto, l'aggiudicazione è definitiva e non verranno prese in considerazione offerte successive.

SALDO PREZZO

1) Salvo il caso in cui il Giudice Curatore, ex art. 108 L.F., sospenda la vendita, la stessa avverrà tramite rogito notarile presso lo studio del notaio dott. Diego Trentin -curatore dal curatore fallimentare alla redazione dell'atto notarile di compravendita-; il rogito verrà sottoscritto dal curatore fallimentare e dall'aggiudicatario contestualmente al versamento del prezzo offerto e dovrà avvenire nel termine di **120 giorni dall'avvenuta aggiudicazione (non si applica la sospensione feriale dei termini)**.
2) Il saldo prezzo dovrà essere versato a mezzo assegni circolari intestati al "**FALLIMENTO FIMMCO SRL**" in un'unica rata contestuale al rogito; nello stesso termine e con le stesse modalità dovrà essere depositato assegno circolare relativo agli oneri aggiuntivi necessari per il pagamento delle imposte e spese d'atto (imposte di registro, imposta di trascrizione, imposta catastale ed ipotecaria e quant'altro previsto), nonché per il pagamento del compenso per l'attività svolta dal notaio, imposte e spese poste a carico dell'aggiudicatario.
3) Il curatore fallimentare comunicherà tramite raccomandata a.r. e/o PEC all'aggiudicatario il termine per la stipula del rogito notarile, convocandolo avanti il notaio dott. Diego Trentin di Vicenza, non appena trascorsi i 10 giorni previsti dall'art. 108 L.F. e con preavviso di giorni 3. La mancata presenza dell'aggiudicatario senza giustificato motivo permetterà al curatore di risolvere il contratto con mera comunicazione di volersi avvalere della presente clausola risolutiva espressa.
4) In caso di inadempimento all'obbligo di sottoscrivere il rogito notarile di vendita e/o di versare il prezzo da parte dell'offerente nel termine sopra indicato, l'aggiudicazione sarà revocata ed il fallimento tratterrà in via definitiva la cauzione-caparra versata. 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.
5) L'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 585, secondo comma, 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 curatore.

CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA

1. 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 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).
2. 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).
3. 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.
4. Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti (se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura fallimentare); **sono a carico dell'aggiudicatario gli oneri fiscali e le spese connesse al trasferimento della proprietà (compreso l'onorario del notaio).**
5. 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 curatore presso il proprio studio.

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 e www.astalegale.net gestiti da AstaLegale, almeno 45 giorni prima della data fissata per la presentazione delle offerte;
- pubblicazione dell'avviso a cura del gestore Astalegale.net negli ulteriori canali di pubblicità complementare online: c.d. *progetto social media marketing*, attraverso la pubblicazione di estratto dell'avviso sui social networks e potenziamento della ricerca tramite *Google*;
- per tutte le procedure inoltre verrà effettuata anche la seguente pubblicità integrativa e complementare:
  - spot televisivo "Il Tribunale e le aste"
  - campagna pubblicitaria su mezzi di trasporto pubblico

Custode degli immobili è il curatore, Dott.ssa Elena Mistrorigo, con studio in Vicenza, Viale Sant'Agostino 134, tel. 0444/960691, mail procedure@futura-studio.it, con l'incarico, tra l'altro di:

- 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 e ad inviando agli interessati (anche tramite e-mail o fax), copia/e dell'ordinanza di vendita e della perizia di stima epurata dai dati sensibili;
- 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;
- prestare assistenza agli interessati all'acquisto nell'imminenza dell'udienza fissata per l'esame delle offerte e nel corso di questa e a fornire ai predetti l'aggiornamento sullo stato dell'immobile.

La prenotazione delle visite dell'immobile dovrà avvenire attraverso il Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia (https://pvp.giustizia.it/pvp/ - https://portalevenditepubbliche.giustizia.it/).
La richiesta di visita di bene viene inoltrata dal Portale al Curatore che contatterà l'interessato utilizzando i riferimenti inseriti nel modulo di richiesta. Nella richiesta dovranno essere indicati chiaramente nominativo, recapiti telefonici ed indirizzo mail del richiedente. Solo in caso di malfunzionamento del servizio, inviare la richiesta via mail al Curatore utilizzando gli indirizzi sopra indicati.
Le visite dell'immobile, concordate con il Curatore fallimentare, saranno gratuite.

Vicenza, lì 27.09.2023

Il Curatore Fallimentare
Dott.ssa Elena Mistrorigo