

TRIBUNALE DI VICENZA

PRIMA SEZIONE CIVILE – PROCEDURE CONCORDSUALI

CONCORDATO PREVENTIVO FIMAT S.R.L. – N. 379/2025 C.P.

Giudice Delegato: Dott.ssa Silvia Saltarelli – Commissario Giudiziale: Dott.ssa Sara Ceriotti

AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI MEDIANTE PROCEDURA COMPETITIVA

La sottoscritta Dott.ssa Sara Ceriotti, dottore commercialista con studio in Vicenza, Corso Palladio n. 147, Commissario Giudiziale nella procedura di concordato preventivo in epigrafe, in esecuzione del decreto del Giudice Delegato del 23.08.2026 (R.G. 379-2/2025 P.U.; di seguito, il “Decreto”), che – visti gli artt. 46, comma 3, e 94 CCII e letto il parere favorevole del Commissario Giudiziale del 31.07.2026 – ha autorizzato il Commissario Giudiziale a pubblicare un avviso di vendita mediante procedura competitiva vincolante relativamente agli immobili infra descritti, al prezzo minimo a base d’asta di Euro 161.500,00,

premesse che

- FIMAT S.R.L., con sede legale in Trissino (VI), Via Postale Vecchia n. 12/2, codice fiscale, partita IVA e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Vicenza 03938490244, REA VI-366093 (di seguito, la “Società”), ha depositato in data 30.12.2025 ricorso ex art. 44, comma 1, CCII e, in data 21.05.2026, il piano e la proposta di concordato preventivo;
- con decreto del 25.06.2026 il Tribunale di Vicenza ha disposto l’apertura della procedura di concordato preventivo;
- il piano di concordato prevede la dismissione delle due unità immobiliari di proprietà della Società site in Arzignano (VI), Via Galleria Perazzolo, e la destinazione dell’intero ricavato ai creditori concorsuali secondo l’ordine delle cause legittime di prelazione;
- i beni sono stati oggetto di perizia di stima redatta dall’Arch. Marco Dellai in data 18.05.2026 (di seguito, la “Perizia”), che ha attribuito un valore a base d’asta di Euro 161.500,00, di cui Euro 93.600,00 per il sub. 72 ed Euro 67.900,00 per il sub. 73;
- con istanza ex art. 46 CCII del 18.06.2026 la Società ha chiesto l’autorizzazione alla pubblicazione, a cura del Commissario Giudiziale, di un avviso per la vendita delle predette unità; il Commissario Giudiziale, con parere del 31.07.2026, ha espresso avviso favorevole alla vendita mediante procedura competitiva vincolante al prezzo base di Euro 161.500,00, subordinatamente alla previa acquisizione di conferma scritta della disdetta del contratto di locazione in essere; con il Decreto il Giudice Delegato ha autorizzato in conformità; la conferma scritta della disdetta è stata acquisita con PEC del conduttore del 24.06.2026 (cfr. infra, “Stato di occupazione”);

rende noto

che il giorno **15.12.2026 alle ore 11.00**, presso lo Studio Sandrini & Associati in Vicenza, Corso Palladio n. 147, si procederà all’apertura delle buste e all’eventuale gara tra gli offerenti per la vendita, in due lotti distinti, dei seguenti beni immobili di proprietà della Società.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO 1 – Unità ad uso ufficio – sub. 72

Piena proprietà per la quota di 1/1 di unità immobiliare ad uso ufficio posta al piano primo di un edificio sito nel centro del Comune di Arzignano (VI), Via Galleria Perazzolo, costruito

nel 1990. L'unità si compone di un ballatoio di ingresso, due locali ufficio e un bagno. La superficie commerciale è di circa mq 81. Lo stato di manutenzione è discreto.

Comune	Arzignano (VI) – Catasto Fabbricati
Foglio / Mappale / Sub.	Fg. 2 – Mapp. 1691 – Sub. 72
Indirizzo catastale	Via Galleria Perazzolo
Piano	1
Categoria / Classe	A/10 – Classe 1
Consistenza	3 vani – superficie catastale mq 80,63
Rendita catastale	Euro 836,66
Confini N-E-S-O	Particella 1691 – A Nord: via Asilo Bonazzi, a Est: Part. 162,258,783; a Sud: Part. 670,101; a Ovest: Via G. Bonazzi.
Classe Energetica	G
Stato di manutenzione	Discreto

Conformità catastale:

Il perito indica che:

- a) la mappa è corretta;
- b) L'elaborato planimetrico è corretto;
- c) La scheda catastale è corretta con riferimento all'unità come autonomamente censita; si segnala tuttavia che l'attuale stato di fatto (unità comunicante con il sub. 73 per effetto della demolizione della parete divisoria) non corrisponde alla planimetria catastale, e che il ripristino della conformità è posto a carico dell'aggiudicatario secondo quanto previsto infra;
- d) La visura catastale è corretta.

Situazione urbanistica.

Stato dei luoghi – unità comunicanti. Il perito segnala che: *“la parete che divideva le due unità immobiliari risulta demolita e che, allo stato, i due uffici sono uniti e comunicanti. Di fatto le due unità immobiliari (lotto 1 e lotto 2) prese separatamente sono conformi dal punto di vista edilizio. Gli aggiudicatari non dovranno procedere ad alcuna regolarizzazione edilizia ma dovranno procedere solo a ripristinare il muro divisorio per riportare allo stato conforme le due unità immobiliari. Le spese dovranno essere sostenute dagli stessi e rientrano nell'abbattimento del 20% che è stato applicato al valore di mercato, percentuale che normalmente viene applicata nel 15% ma che nel caso specifico è stata aumentata, proprio in virtù di eventuali difformità edilizie”.*

Ripristino della separazione tra le unità e regolarizzazione catastale. Il ripristino della parete divisoria tra il sub. 72 e il sub. 73 è posto a carico degli aggiudicatari dei due lotti, che vi provvederanno a propria cura e spese, in parti uguali, entro 90 (novanta) giorni dalla stipula dell'ultimo dei due atti di compravendita, con reciproco obbligo di consentire l'accesso alle rispettive unità; in caso di inerzia di uno di essi, l'altro potrà provvedere con diritto di rivalsa per la metà delle spese documentate. Qualora sia aggiudicato un solo lotto,

il ripristino sarà eseguito a cura e spese dell'aggiudicatario, con diritto di accesso all'unità rimasta invenduta. Qualora entrambi i lotti siano aggiudicati al medesimo soggetto, questi provvederà a propria cura e spese alla regolarizzazione edilizia e catastale dello stato dei luoghi. Di tali oneri si è tenuto conto nella determinazione del prezzo base; nessuna pretesa potrà essere avanzata nei confronti della Società o della procedura. Ai sensi degli artt. 46, comma 5, d.P.R. 380/2001 e 40, comma 6, L. 47/1985, trattandosi di trasferimento derivante da procedura concorsuale, l'aggiudicatario, ove ne ricorrano i presupposti, potrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro 120 (centoventi) giorni dalla stipula dell'atto di trasferimento.

Titoli urbanistici.

- 1) Concessione edilizia n. 13/848LF mf del 21.02.1987;
- 2) Concessione edilizia n. 5641/88-139.0 del 24.10.1988
- 3) C.I.L.A. del 03.09.2018 prot. 34318
- 4) C.I.L.A. del 24.9.2019 prot. 38853

Convenzioni edilizie.

Esiste il vincolo relativo alla convenzione edilizia per l'attuazione del Piano di Recupero ex Conceria Derma in Via Bonazzi, stipulata a favore del Comune di Arzignano con atto ricevuto in data 30.01.1987 n. 23459 Notaio Michele Colasanto.

Abitabilità e agibilità.

Certificato di abitabilità del 22.11.1990 prot. 25082.

Destinazione urbanistica.

L'area sul quale insiste l'immobile è classificata secondo l'attuale piano degli interventi comunale in Zona B COMPLETAMENTO NORMATO DALL'ART. 24 NTA OP; Interventi convenzionati art. 7 bis NTA-OP.

Oneri Condominiali.

Il perito riferisce "da quanto rilevato non risultano spese condominiali". Si informa in ogni caso che, ai sensi dell'art. 63, comma 4, disp. att. c.c., chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidalmente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente.

Stato di occupazione.

Le unità immobiliari sono attualmente concesse in locazione ad uso professionale in forza di contratto registrato telematicamente presso l'Agenzia delle Entrate in data 17.01.2025 al n. 176 Serie 3T, con decorrenza 01.02.2025 e scadenza 31.01.2031. Il contratto ha durata di anni sei rinnovabile di altri sei. Il conduttore ha comunicato con PEC del 24.06.2026 la disdetta del contratto, indicando quale ultima mensilità dovuta quella di novembre 2026 e impegnandosi a rilasciare i locali liberi da persone e cose entro il 30.11.2026. Ove il rilascio sia intervenuto, le unità saranno consegnate all'aggiudicatario libere da persone e cose alla

data della stipula. Il rilascio non costituisce tuttavia condizione della vendita: qualora alla data fissata per la stipula il conduttore non abbia rilasciato i locali, l'aggiudicatario sarà comunque tenuto alla stipula e al pagamento del saldo prezzo nei termini previsti e subentrerà nel contratto di locazione ai sensi dell'art. 1599 c.c., con diritto ai canoni maturati dalla data dell'atto e con cessione, da parte della Società, di ogni azione per il rilascio; nessuna riduzione del prezzo, indennità o risarcimento potrà essere pretesa per la mancata disponibilità dell'immobile. I canoni maturati sino alla data dell'atto restano acquisiti alla Società; l'eventuale deposito cauzionale versato dal conduttore sarà trasferito all'aggiudicatario in sede di stipula. Si precisa che il prezzo di vendita risulta ridotto anche per effetto della "eventuale mancata immediata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione".

Caratteristiche strutturali.

Il perito segnala che: *"In ordine alle caratteristiche strutturali e alle componenti edilizie e costruttive non sono state eseguite indagini specifiche; le valutazioni espresse nella Perizia si basano sulla presa visione dello stato dei luoghi. Si rinvia espressamente alla Perizia, pubblicata unitamente al presente avviso, per tutto quanto non riportato nel presente avviso"*.

Servitù.

L'immobile è pervenuto alla società venditrice nello stato di fatto e diritto in cui si trovava ed in particolare con le servitù attive e passive di fatto esistenti, tra le quali:

- a) Le servitù condominiali per la posa ed il mantenimento di tubazioni per servizi e sottoservizi vari (servitù di elettrodotto, acquedotto, gasdotto e altre);
- b) La servitù passiva risultante nell'atto di compravendita autenticato in data 1 agosto 1989 n. 38391/6265 Michele Colasanto di Arzignano "(...) i garages ed un magazzino costruendi sul terreno di proprietà Colladon godranno di servitù attiva di passaggio veicolare sulla corsia di scorrimento per accedere attraverso lo scivolo condominiale alla via Bonazzi e recedere da essa", "(...) il parcheggio che verrà realizzato sulla soletta di copertura dei garages Colladon prenderà accesso da via G. Bonazzi percorrendo la soletta di copertura della corsia di scorrimento suddetta , usufruendone anche per il recesso"
- c) Le servitù di passaggio pedonale e di veduta perpetua sull'area di corte costituite a favore del mappale n. 101 sub 33 foglio 2 del Comune di Arzignano ed a carico del mappale numero 1691 sub 1 stesso foglio e comune.

L'immobile viene venduto con le proporzionali quote di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio ai sensi dell'art. 1117 c.c., accessioni, pertinenze, oneri e servitù attive e passive di ogni specie.

PREZZO BASE: Euro 93.600,00 (novantatremilaseicento/00), oltre IVA e imposte di legge.

NON SONO AMMESSE OFFERTE INFERIORI AL PREZZO BASE.

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: Euro 3.000,00 (tremila/00).

LOTTO 2 – Unità ad uso ufficio – sub. 73

Piena proprietà per la quota di 1/1 di unità immobiliare ad uso ufficio posta al piano primo di un edificio sito nel centro del Comune di Arzignano (VI), Via Galleria Perazzolo, costruito nel 1990. L'unità si compone di un ballatoio, un ingresso, due locali ufficio e un bagno. La superficie commerciale è di circa mq 57. Lo stato di manutenzione è discreto.

Comune	Arzignano (VI) – Catasto Fabbricati
Foglio / Mappale / Sub.	Fg. 2 – Mapp. 1691 – Sub. 73
Indirizzo catastale	Via Galleria Perazzolo
Piano	1
Categoria / Classe	A/10 – Classe 1
Consistenza	2,5 vani – superficie catastale mq 56,70
Rendita catastale	Euro 697,22
Confini (da perizia)	Particella 1691 – A Nord: via Asilo Bonazzi, a Est: Part. 162,258,783; a Sud: Part. 670,101; a Ovest: Via G. Bonazzi.
Classe energetica	F
Stato di manutenzione	Discreto

Conformità catastale:

Il perito indica che:

- a) la mappa è corretta;
- b) L'elaborato planimetrico è corretto;
- c) La scheda catastale non è corretta: Si deve procedere all'aggiornamento della SCHEDA CATASTALE riportando le modifiche che sono state apportate con la C.I.L.A. del 03.09.2018 prot. 34318, codice ID 03938490244 23082018-1717, progetto di manutenzione straordinaria per opere interne (modifica dimensioni bagno esistente). L'aggiornamento della scheda catastale è posto a carico dell'aggiudicatario, che vi provvederà a propria cura e spese dopo la stipula, unitamente a quanto previsto alla voce "Ripristino della separazione tra le unità e regolarizzazione catastale".
- d) La visura catastale è corretta.

Situazione urbanistica:

Stato dei luoghi – unità comunicanti. Il perito segnala che: *“la parete che divideva le due unità immobiliari risulta demolita e che, allo stato, i due uffici sono uniti e comunicanti. Di fatto le due unità immobiliari (lotto 1 e lotto 2) prese separatamente sono conformi dal punto di vista edilizio. Gli aggiudicatari non dovranno procedere ad alcuna regolarizzazione edilizia ma dovranno procedere solo a ripristinare il muro divisorio per riportare allo stato conforme le due unità immobiliari. Le spese dovranno essere sostenute dagli stessi e rientrano nell'abbattimento del 20% che è stato applicato al valore di mercato, percentuale che normalmente viene applicata nel 15% ma che nel caso specifico è stata aumentata, proprio in virtù di eventuali difformità edilizie”.*

Ripristino della separazione tra le unità. Si applica integralmente quanto previsto per il Lotto 1 alla voce “Ripristino della separazione tra le unità e regolarizzazione catastale”.

Titoli urbanistici.

- 1) Concessione edilizia n. 13/848LF mf del 21.02.1987;
- 2) Concessione edilizia n. 5641/88-139.0 del 24.10.1988
- 3) C.I.L.A. del 03.09.2018 prot. 34318
- 4) C.I.L.A. del 24.9.2019 prot. 38853

Convenzioni edilizie.

Esiste il vincolo relativo alla convenzione edilizia per l’attuazione del Piano di Recupero ex Conceria Derma in Via Bonazzi, stipulata a favore del Comune di Arzignano con atto ricevuto in data 30.01.1987 n. 23459 Notaio Michele Colasanto.

Abitabilità e agibilità.

Certificato di abitabilità del 22.11.1990 prot. 25082.

Destinazione urbanistica.

L’area sul quale insiste l’immobile è classificata secondo l’attuale piano degli interventi comunale in Zona B COMPLETAMENTO NORMATO DALL’ART. 24 NTA OP; Interventi convenzionati art. 7 bis NTA-OP.

Oneri Condominiali.

Il perito riferisce “da quanto rilevato non risultano spese condominiali”. Si informa in ogni caso che, ai sensi dell’art. 63, comma 4, disp. att. c.c., chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidalmente con questo al pagamento dei contributi relativi all’anno in corso e a quello precedente.

Stato di occupazione.

Le unità immobiliari sono attualmente concesse in locazione ad uso professionale in forza di contratto registrato telematicamente presso l’Agenzia delle Entrate in data 17.01.2025 al n. 176 Serie 3T, con decorrenza 01.02.2025 e scadenza 31.01.2031. Il contratto ha durata di anni sei rinnovabile di altri sei. Il conduttore ha comunicato con PEC del 24.06.2026 la disdetta del contratto, indicando quale ultima mensilità dovuta quella di novembre 2026 e impegnandosi a rilasciare i locali liberi da persone e cose entro il 30.11.2026. Ove il rilascio sia intervenuto, le unità saranno consegnate all’aggiudicatario libere da persone e cose alla data della stipula. Il rilascio non costituisce tuttavia condizione della vendita: qualora alla data fissata per la stipula il conduttore non abbia rilasciato i locali, l’aggiudicatario sarà comunque tenuto alla stipula e al pagamento del saldo prezzo nei termini previsti e subentrerà nel contratto di locazione ai sensi dell’art. 1599 c.c., con diritto ai canoni maturati dalla data dell’atto e con cessione, da parte della Società, di ogni azione per il rilascio; nessuna riduzione del prezzo, indennità o risarcimento potrà essere pretesa per la mancata disponibilità dell’immobile. I canoni maturati sino alla data dell’atto restano

acquisiti alla Società; l'eventuale deposito cauzionale versato dal conduttore sarà trasferito all'aggiudicatario in sede di stipula. Si precisa che il prezzo di vendita risulta ridotto anche per effetto della "eventuale mancata immediata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione".

Caratteristiche strutturali.

Il perito segnala che: *"In ordine alle caratteristiche strutturali e alle componenti edilizie e costruttive non sono state eseguite indagini specifiche; le valutazioni espresse nella Perizia si basano sulla presa visione dello stato dei luoghi. Si rinvia espressamente alla Perizia, pubblicata unitamente al presente avviso, per tutto quanto non riportato nel presente avviso".*

Servitù.

L'immobile è pervenuto alla società venditrice nello stato di fatto e diritto in cui si trovava ed in particolare con le servitù attive e passive di fatto esistenti, tra le quali:

- a) Le servitù condominiali per la posa ed il mantenimento di tubazioni per servizi e sottoservizi vari (servitù di elettrodotto, acquedotto, gasdotto e altre);
- b) La servitù passiva risultante nell'atto di compravendita autenticato in data 1 agosto 1989 n. 38391/6265 Michele Colasanto di Arzignano "(...) i garages ed un magazzino costruendi sul terreno di proprietà Colladon godranno di servitù attiva di passaggio veicolare sulla corsia di scorrimento per accedere attraverso lo scivolo condominiale alla via Bonazzi e recedere da essa", "(...) il parcheggio che verrà realizzato sulla soletta di copertura dei garages Colladon prenderà accesso da via G. Bonazzi percorrendo la soletta di copertura della corsia di scorrimento suddetta, usufruendone anche per il recesso"
- c) Le servitù di passaggio pedonale e di veduta perpetua sull'area di corte costituite a favore del mappale n. 101 sub 33 foglio 2 del Comune di Arzignano ed a carico del mappale numero 1691 sub 1 stesso foglio e comune.

L'immobile viene venduto con le proporzionali quote di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio ai sensi dell'art. 1117 c.c., accessioni, pertinenze, oneri e servitù attive e passive di ogni specie.

PREZZO BASE: Euro 67.900,00 (sessantasettemilanovecento/00), oltre IVA e imposte di legge.

NON SONO AMMESSE OFFERTE INFERIORI AL PREZZO BASE.

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: Euro 2.000,00 (duemila/00).

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Termine e luogo. Le offerte irrevocabili di acquisto dovranno essere depositate, in busta chiusa, presso lo Studio Sandrini & Associati in Vicenza, Corso Palladio n. 147, **entro le ore 12:00 del giorno 14.12.2026**, nei giorni feriali dalle ore 9 alle ore 12, previo appuntamento telefonico al n. 0444.234300. Il ricevente annoterà sulla busta la data e l'ora del deposito e il nome di chi materialmente la consegna, previa identificazione.

Busta. Sull'esterno della busta dovranno essere indicati esclusivamente il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può essere persona diversa dall'offerente), il nome

del Commissario Giudiziale, la data fissata per l'esame delle offerte e il numero del lotto. Nessun'altra indicazione dovrà essere apposta sulla busta. Per ciascun lotto dovrà essere presentata una distinta busta; chi intenda concorrere per entrambi i lotti dovrà depositare due offerte separate, ciascuna corredata della relativa cauzione.

Soggetti ammessi. Chiunque, eccetto la Società e i soggetti esclusi per legge (artt. 377 e 1471 c.c.), può presentare offerta. L'offerta può essere presentata personalmente, dal legale rappresentante in caso di società o ente, ovvero a mezzo di avvocato munito di procura notarile, anche per persona da nominare, con dichiarazione di nomina da effettuarsi entro tre giorni dall'aggiudicazione ai sensi dell'art. 583 c.p.c., applicabile in forza dell'art. 114, comma 4, CCII; in difetto di dichiarazione nel termine, l'aggiudicazione resta ferma in capo all'offerente.

Contenuto dell'offerta. L'offerta, redatta in carta legale (marca da bollo da Euro 16,00), in lingua italiana, e sottoscritta dall'offerente, dovrà contenere: (a) cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, residenza, stato civile, recapito telefonico e indirizzo PEC o e-mail dell'offerente; se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i dati del coniuge; se l'offerente è minorenne o incapace, l'offerta dovrà essere sottoscritta da chi ne ha la rappresentanza, previa autorizzazione del Giudice competente, da allegare; se l'offerente è una società o un ente, denominazione, sede, codice fiscale, partita IVA e dati del legale rappresentante; (b) l'indicazione della procedura (Concordato preventivo FIMAT S.r.l. – P.U. n. 379/2025 R.G. Tribunale di Vicenza) e del lotto per il quale l'offerta è presentata; (c) il prezzo offerto, che **non potrà essere inferiore al prezzo base** del lotto, a pena di inefficacia; (d) il termine di pagamento del saldo prezzo, che non potrà essere superiore a **120 giorni** dall'aggiudicazione; (e) l'espressa dichiarazione di aver preso visione del presente avviso e della Perizia e di accettarne integralmente il contenuto e le condizioni, nonché di conoscere lo stato di fatto e di diritto degli immobili, ivi compresi lo stato di occupazione e gli oneri di ripristino della separazione tra le unità; (f) l'eventuale richiesta di agevolazioni fiscali; (g) in caso di offerta presentata da più soggetti, l'indicazione delle quote di acquisto di ciascuno.

Allegati. All'offerta dovranno essere allegati: copia di un documento di identità in corso di validità e del codice fiscale dell'offerente (e del coniuge in comunione legale); per le società e gli enti, visura camerale aggiornata a non oltre 30 giorni e documentazione attestante i poteri del sottoscrittore, dichiarazione relativa al titolare effettivo ai sensi del d.lgs. 231/2007 e, ove richiesta dallo statuto, la delibera autorizzativa dell'acquisto; per il titolare di impresa individuale, visura camerale e dichiarazione di acquistare nell'esercizio dell'impresa; l'eventuale procura notarile.

Cauzione. All'interno della busta dovrà essere inserito, a titolo di cauzione, un assegno circolare non trasferibile intestato a **"Concordato preventivo FIMAT S.r.l. – P.U. 379/2025"** di importo non inferiore al **10% del prezzo offerto**

Irrevocabilità ed efficacia. L'offerta è irrevocabile per 120 giorni dalla data fissata per l'esame delle offerte. Non sarà efficace l'offerta pervenuta oltre il termine, inferiore al prezzo base o non accompagnata dalla cauzione nella misura indicata. La presentazione dell'offerta comporta la conoscenza e l'accettazione integrale del presente avviso e della Perizia.

ESAME DELLE OFFERTE, GARA E AGGIUDICAZIONE

Le buste saranno aperte dal Commissario Giudiziale, alla presenza degli offerenti che intendano partecipare, nel giorno, ora e luogo sopra indicati. L'offerente che non si presenti potrà comunque risultare aggiudicatario. Le operazioni saranno verbalizzate.

- **Unica offerta valida:** in presenza di un'unica offerta valida, di importo pari o superiore al prezzo base, previa verifica di congruità da parte del Commissario Giudiziale, il lotto sarà aggiudicato all'unico offerente.
- **Pluralità di offerte valide:** si procederà a gara tra gli offerenti presenti, partendo dall'offerta più alta, con rilanci non inferiori al rilancio minimo sopra indicato per ciascun lotto, da effettuarsi entro 60 (sessanta) secondi dal rilancio precedente. Il lotto sarà aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto senza che, nel termine indicato, vi siano stati ulteriori rilanci.
- **Mancata gara:** qualora non sia possibile procedere alla gara per assenza o mancata adesione degli offerenti, il lotto sarà aggiudicato a chi abbia presentato l'offerta di importo più alto; a parità di prezzo, a chi abbia versato la cauzione di maggiore importo; a ulteriore parità, a chi abbia indicato il termine di pagamento più breve; a ulteriore parità, a chi abbia depositato l'offerta per primo.
- **Esito negativo:** qualora non pervengano offerte valide, il Commissario Giudiziale ne darà atto a verbale e riferirà al Giudice Delegato; l'eventuale nuovo esperimento di vendita, anche a prezzo ribassato, sarà disposto soltanto previa nuova autorizzazione del Giudice Delegato.

Al termine delle operazioni il Commissario Giudiziale restituirà agli offerenti non aggiudicatari le cauzioni prestate a mezzo assegno; le cauzioni versate a mezzo bonifico saranno restituite, al netto degli oneri bancari, sul conto di provenienza entro 10 (dieci) giorni lavorativi; agli offerenti assenti gli assegni saranno restituiti previo appuntamento o a mezzo raccomandata.

L'esito della procedura competitiva sarà comunicato dal Commissario Giudiziale al Giudice Delegato. Il verbale delle operazioni sarà depositato in cancelleria a cura del Commissario Giudiziale, che contestualmente chiederà al Giudice Delegato l'autorizzazione alla stipula dell'atto di compravendita ai sensi dell'art. 94, comma 2, CCII. L'aggiudicazione diviene definitiva, e sorge l'obbligo della Società di stipulare, con la comunicazione all'aggiudicatario del provvedimento autorizzativo. Il Giudice Delegato potrà negare l'autorizzazione o sospendere la vendita, ai sensi degli artt. 114, comma 4, e 217, comma 1, CCII in quanto compatibili, qualora ricorrano gravi e giustificati motivi ovvero il prezzo offerto risulti notevolmente inferiore a quello giusto tenuto conto delle condizioni di mercato; in tal caso le cauzioni saranno restituite senza che gli offerenti possano vantare alcuna pretesa.

SALDO PREZZO E STIPULA

L'aggiudicatario dovrà versare il saldo prezzo, dedotta la cauzione, mediante bonifico sul conto corrente della procedura sopra indicato, entro il termine indicato nell'offerta e comunque non oltre **120 (centoventi)** giorni dall'aggiudicazione, e in ogni caso prima o contestualmente alla stipula dell'atto di compravendita. Il termine non è soggetto alla sospensione feriale.

Il trasferimento della proprietà avverrà con atto pubblico di compravendita stipulato dalla Società, in persona del legale rappresentante, sotto la vigilanza del Commissario Giudiziale, in forza del Decreto e dell'autorizzazione alla stipula del Giudice Delegato ai sensi dell'art. 94, comma 2, CCII, avanti a notaio con sede nella Provincia di Vicenza scelto dall'aggiudicatario ed a spese dell'aggiudicatario, entro il termine di 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione, ferme le previsioni della voce "Stato di occupazione" per il caso di mancato rilascio e la condizione del previo ripristino della separazione tra le unità, in data da concordarsi con il Commissario Giudiziale. L'aggiudicatario potrà pagare il saldo prezzo anche mediante mutuo con garanzia

ipotecaria sugli immobili oggetto di vendita, dandone comunicazione al Commissario Giudiziale almeno 20 (venti) giorni prima della stipula.

Formalità pregiudizievoli. Gli immobili, liberi da iscrizioni ipotecarie, saranno trasferiti liberi da pignoramenti, sequestri e da ogni altra formalità pregiudizievole. La cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli eventualmente gravanti sugli immobili avverrà su ordine del giudice ai sensi dell'art. 114, comma 4, CCII, che sarà richiesto dal Commissario Giudiziale dopo l'integrale pagamento del prezzo, con spese a carico della procedura.

In caso di mancato versamento del saldo prezzo nel termine, o di mancata stipula per fatto imputabile all'aggiudicatario, questi decadrà dall'aggiudicazione e la cauzione sarà trattenuta dalla procedura a titolo di penale, salvo il risarcimento del maggior danno. In tal caso il lotto potrà essere aggiudicato al secondo miglior offerente, ove ancora vincolato dall'offerta, ovvero posto nuovamente in vendita.

Sopravvenienze procedurali. Qualora prima della stipula intervenga la revoca dell'ammissione, la mancata approvazione o la mancata omologazione del concordato ovvero l'apertura della liquidazione giudiziale, la stipula avrà luogo, ferma l'aggiudicazione, a cura dell'organo a ciò legittimato e previe le autorizzazioni di legge, ove compatibile con la procedura sopravvenuta. Qualora la stipula divenga definitivamente impossibile per causa non imputabile alla Società, l'aggiudicatario avrà diritto alla sola restituzione della cauzione, senza interessi, con esclusione di qualsiasi indennità o risarcimento, anche ai sensi dell'art. 1337 c.c.

CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA

Gli immobili sono posti in vendita nella consistenza indicata nella Perizia, che deve intendersi qui integralmente richiamata e trascritta, a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutte le pertinenze, accessioni, ragioni e azioni, servitù attive e passive. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

La vendita è effettuata dalla Società nell'ambito della procedura di concordato preventivo, con **espressa esclusione della garanzia per vizi e mancanza di qualità** della cosa venduta, ai sensi dell'art. 2922 c.c., applicabile in forza dell'art. 114, comma 4, CCII, e comunque per espressa pattuizione. L'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, a titolo esemplificativo, quelli urbanistici, quelli derivanti dall'eventuale necessità di adeguamento degli impianti alle norme vigenti o dal ripristino della separazione tra le unità – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti o comunque non evidenziati nella Perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella determinazione del prezzo base. Gli impianti sono ceduti nello stato in cui si trovano, senza garanzia di conformità.

Sono a carico dell'aggiudicatario tutte le spese, imposte e tasse relative al trasferimento (compensi notarili, imposte di registro, ipotecarie e catastali o IVA, secondo il regime applicabile), nonché le spese di voltura e trascrizione. Trattandosi di cessione di fabbricati strumentali per natura (cat. A/10) da parte di soggetto passivo IVA, si comunica che FIMAT SRL eserciterà l'opzione IVA che sarà applicata in ragione del 22%. L'opzione per l'imponibilità sarà esercitata nell'atto di compravendita ai sensi dell'art. 10, comma 1, n. 8-ter), d.P.R. 633/1972; ove l'aggiudicatario sia soggetto passivo IVA, l'imposta sarà assolta mediante inversione contabile (art. 17, comma 6, lett. a-bis), d.P.R. 633/1972); negli altri casi sarà addebitata in rivalsa. Si applicano inoltre l'imposta di registro in misura fissa e le imposte ipotecaria e catastale nella misura

proporzionale prevista per i fabbricati strumentali. I prezzi base indicati si intendono al netto di IVA e imposte. Saranno a carico della procedura le spese per la cancellazione delle eventuali formalità pregiudizievoli.

Il prezzo sarà versato sul conto corrente vincolato della procedura e resterà indisponibile sino all'omologazione, per essere destinato ai creditori concorsuali secondo le previsioni del piano di concordato, nel rispetto dell'ordine delle cause legittime di prelazione e delle disposizioni del Giudice Delegato.

Il presente avviso non costituisce offerta al pubblico ai sensi dell'art. 1336 c.c. né sollecitazione del pubblico risparmio. La vendita, autorizzata ai sensi dell'art. 94 CCII, è soggetta, ai sensi dell'art. 114, comma 4, CCII, alle disposizioni sulle vendite nella liquidazione giudiziale in quanto compatibili e ha natura di vendita coattiva; la presentazione dell'offerta non attribuisce alcun diritto all'aggiudicazione né alla stipula sino a quando l'aggiudicazione non sia divenuta definitiva ai sensi del presente avviso. La Società e gli Organi della procedura si riservano, per giustificati motivi, di sospendere, modificare o revocare la procedura competitiva in qualsiasi momento anteriore all'aggiudicazione, con restituzione delle cauzioni e senza che gli offerenti possano vantare alcuna pretesa, anche a titolo di responsabilità precontrattuale.

PUBBLICITÀ

Il presente avviso sarà pubblicato, a cura del Commissario Giudiziale, almeno **45 (quarantacinque)** giorni prima del termine per la presentazione delle offerte:

- sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia (pvp.giustizia.it), unitamente alla Perizia e al provvedimento autorizzativo del Giudice Delegato;
- sui siti internet **www.tribunale.vicenza.giustizia.it** e **www.astalegale.net**;

VISITE E INFORMAZIONI

Gli interessati potranno prendere visione degli immobili, previo appuntamento, contattando il Commissario Giudiziale (tel. 0444234300, e-mail s.ceriotti@sandrinieassociati.it). Fino al rilascio dei locali, le visite saranno organizzate in orari concordati con il conduttore, nel rispetto dello svolgimento della sua attività professionale e della riservatezza dei terzi, e in modo che gli interessati non entrino in contatto tra loro. Le visite sono gratuite. La Perizia e il presente avviso possono essere richiesti al Commissario Giudiziale.

I dati personali degli offerenti saranno trattati ai sensi del Regolamento (UE) 2016/679 esclusivamente per le finalità connesse alla procedura competitiva.

Vicenza, lì 7 ottobre 2026

Il Commissario Giudiziale
Dott.ssa Sara Ceriotti

