TRIBUNALE DI VICENZA

L.C. n. 106/2025 - G.D. DOTT. GIOVANNI GENOVESE

AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI

* * * * * *

Il Liquidatore della Liquidazione Controllata n. 106/2025, Dott.ssa Valentina Rizzato, visto il programma di liquidazione approvato dal G.D., rende noto che sono in vendita, ai sensi dell'art. 216, comma 3, CCII, i seguenti immobili:

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO UNICO

Diritto: Piena Proprietà **per la quota di 1/2**

Bene: Fabbricato a n. 3 piani f.t. composto di PT, su cui insistono ingresso, vano soggiorno-cucina, wc, ripostiglio e contiguo wc ricavato nel sottoscala; P.1, formato da n. 2 camere, n. 2 ripostigli di cui n. 1 ricavato nel sottoscala e balconcino prospiciente la via Colletti e P.2 composta da n. 2 camere, n. 1 disimpegno, wc ripostiglio e terrazzino. Il tutto sviluppante una superficie commerciale di mq 167.

Ubicazione: Comune di Caltabellotta (AG) in via Colletti n. 11

Identificazione catastale: C.F. Comune di Caltabellotta (AG)– Foglio 51, Particella 491, sub 1; categoria A/3; classe 4; vani 8,5.

Stato di occupazione: Libero.

Aspetti Urbanistico - Edilizi: l'Esperto ha precisato che i piani T e 1 sono regolari urbanisticamente, mentre il P.2 è stato realizzato in data antecedente al 1967 senza le prescritte autorizzazioni edilizie e non è sanabile urbanisticamente.

Si rimanda espressamente alla perizia di stima predisposta dall'Esperto Arch. Marco Santangelo, depositata in data 15/07/2026, per tutto quanto non riportato nel presente avviso di vendita.

Prezzo Base: euro 10.000,00 (diecimila/00)

Rilanci minimi: euro 500,00 (cinquecento/00)

Regime fiscale del trasferimento: Si precisa che la presente vendita non è soggetta ad IVA in quanto vendita da privato. Sarà soggetta ad imposta di registro, ipotecaria e catastale come per legge; tali oneri fiscali saranno a carico dell'aggiudicatario.

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

22 dicembre 2026 alle ore 13.00

innanzi al Liquidatore Dott.ssa Valentina Rizzato presso lo studio dello stesso, in Altavilla Vicentina, via Retrone 16.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

1. Il termine per la presentazione delle 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, quindi entro le ore 12.00 del giorno 21 dicembre 2026, termine ultimo che deve essere inteso come improrogabile e perentorio.
2. Ognuno, tranne il debitore ed i soggetti esclusi per legge (artt. 377 e art 1471 c.c.), può fare offerte di acquisto. L'offerta può essere fatta solo dall'interessato o da procuratore speciale (avvocato) munito di procura speciale (rilasciata con atto pubblico o scrittura privata, non essendo applicabile l'art. 83, comma 3, c.p.c.).
3. Le offerte, in marca da bollo da € 16,00, dovranno essere presentate in busta chiusa presso lo studio del Liquidatore dott.ssa Valentina Rizzato, sito in Altavilla Vicentina (VI), via Retrone n. 16. Sulla busta dovrà essere annotato, a cura del ricevente, il nome di chi materialmente presenta l'offerta, il numero della procedura, il nome del G.D. e del Liquidatore e la data fissata per la l'apertura delle buste, nonché data ed ora del deposito.
4. Le offerte, compilate secondo il fac-simile in uso (disponibile presso il sito del Tribunale di Vicenza, sezione "Vendite Giudiziarie – Come partecipare"), dovranno contenere le seguenti informazioni:
   - l'indicazione del Tribunale e del numero di procedura;
   - l'indicazione del Giudice Delegato cui è assegnata la procedura;
   - l'indicazione del Liquidatore della Liquidazione Controllata;
   - 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)**, il quale dovrà anche presentarsi alla data 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 si vuole escludere l'immobile aggiudicato dalla comunione legale, è necessario che il coniuge partecipi all'udienza fissata per l'esame delle offerte e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c..

   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 esercenti arti o professioni o titolari di ditta individuale dovrà essere indicata la partita iva e all'offerta dovrà essere allegata copia di un certificato camerale della ditta stessa aggiornato al entro i tre mesi precedenti alla vendita, dichiarando di acquistare dell'esercizio di impresa, arte o professione.

Se l'offerente è una società o altro ente, dovrà essere allegata visura camerale, 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'avviso di vendita e dalla perizia;
- il prezzo offerto, che non potrà essere al prezzo base indicato nell'avviso di vendita;
- 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 dall'aggiudicazione. 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 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 degli immobili redatta dall'Esperto depositata agli atti della procedura, di conoscere lo stato di fatto e di diritto dei beni e di aver visionato l'immobile con il Custode;
- assegno circolare non trasferibile (a titolo di **cauzione**) intestato a "L.C. n. 106/2025 Tribunale di Vicenza" per un importo pari al 10% del prezzo offerto (che dovrà essere inserito nella busta).

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.

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 della vendita 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 non è efficace se perviene oltre il termine stabilito o se è inferiore al prezzo sopra determinato o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata.

MODALITA'DI 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 Delegato si riserva la facoltà di non far luogo all'aggiudicazione, laddove ritenga che il bene possa essere aggiudicato ad un prezzo superiore con un nuovo esperimento di vendita;
- 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 della 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 ad euro 500.000,00. 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. sarà preferita l'offerta di importo più alto ovvero quella che prevede termini di pagamento più brevi; in caso di parità assoluta delle offerte 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.

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

3) L'aggiudicatario dovrà depositare, sul conto corrente della procedura che verrà fornito dal Liquidatore, il residuo prezzo (prezzo di aggiudicazione detratto l'importo per cauzione già versato) e l'importo delle spese necessarie per il trasferimento.

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 Liquidatore; 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 lo studio del Liquidatore, la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo. Le eventuali somme versate in eccesso verranno restituite all'aggiudicatario.

Il trasferimento del lotto avverrà mediante decreto di trasferimento emesso dal Giudice Delegato. Le imposte di registrazione e di trascrizione resteranno a carico di parte acquirente, mentre le imposte di cancellazione saranno a carico della procedura.

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 Liquidatore); in tal caso dovrà darne esplicita comunicazione al Liquidatore stesso.

5) In caso di mancato versamento del prezzo nel termine anzidetto, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà la cauzione. Inoltre, qualora dalla successiva vendita dell'immobile dovesse ricavarsi una somma inferiore a quella offerta dal precedente aggiudicatario decaduto, questi sarà tenuto al pagamento della differenza.

6) Ogni ulteriore informazione potrà essere richiesta dagli interessati al Liquidatore (tel. 0444/276195, e-mail: fallimenti@eassociati.com).

* * * * *

CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA

1. Gli immobili 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).
2. La vendita avviene, ai sensi dell'art. 216 CCII, 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 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.
4. Le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc.) saranno fornite dal Liquidatore.
5. 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.

6. 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.

Il presente avviso di vendita sarà reso pubblico mediante inserimento, unitamente alla perizia di stima, almeno 45 giorni prima della data fissata per la presentazione delle offerte:

- sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia;
- sui siti internet www.tribunale.vicenza.giustizia.it, www.astalegale.net, gestiti da Asta Legale.

Il Liquidatore, inoltre, avrà cura di notificare il presente avviso agli eventuali comproprietari ed ai creditori iscritti di cui all'art. 498 c.p.c., ai sensi dell'art. 569 u.c. c.p.c..

* * * * *

ULTERIORI INFORMAZIONI

Custode degli immobili è il Liquidatore Dott.ssa Valentina Rizzato, con studio ad Altavilla Vicentina (VI) in via Retrone n. 16, tel. 0444.276195, e-mail: fallimenti@eassociati.com, Pec della procedura: rizzuto@pec-composizionecrisi.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), 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.

La prenotazione delle visite dell'immobile dovrà avvenire attraverso il portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia, all'indirizzo:

https://pvp.giustizia.it/pvp/

La richiesta di visita viene inoltrata dal portale al Liquidatore che contatterà l'interessato utilizzando i riferimenti inseriti nel modulo di richiesta. Nella richiesta dovranno essere

chiaramente indicati nominativo e recapiti telefonici ed e-mail del richiedente. **Solo in caso di malfunzionamento del servizio, inviare la richiesta via mail direttamente al Liquidatore.**

Le visite dell'immobile, concordate con il Liquidatore, saranno gratuite. Ai visitatori verrà fatto firmare un verbale di visita.

Altavilla Vicentina, lì 3 novembre 2026

Il Liquidatore

Dott.ssa Valentina Rizzato