

TRIBUNALE DI VICENZA

FALLIMENTO N. 29/2018

G.D. DOTT. LUCA EMANUELE RICCI

CURATORE DOTT. ANTONINO TROMBETTA

**Avviso di vendita di beni immobili senza incanto ai sensi dell'art. 107 comma 1 L.F.**

Il sottoscritto Dott. Antonino Trombetta, curatore del fallimento in epigrafe, rende noto quanto segue.

Sono stati posti in vendita i seguenti beni immobili di proprietà del fallimento così come previsto nel Programma di Liquidazione approvato dai membri del Comitato dei Creditori e comunicato al Giudice Delegato.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO UNICO

Il complesso immobiliare comprende

1) Quota indivisa di 1/1 di edificio commerciale – direzionale - residenziale con terreno di pertinenza ubicato in VICENZA (VI), loc. Ponte Alto, Via dei Capuleti, 33. L'edificio in corso di costruzione insiste sul terreno catastalmente individuato al Fg. 50 – m.n. 373, e confina con m.nn. 352, 368, 371 (Via dei Capuleti), 354, 353, 350. Identificativi catastali:

- Comune di Vicenza, Fg. 50 - m.n. 373 sub. 1, categoria: BCNC (ascensore e vano scala) comune a tutti i subalerni;
- Comune di Vicenza, Fg. 50 - m.n. 373 sub. 2, categoria: BCNC (rampa e spazio di manovra) comune ai subalerni dal 16 al 50;
- Comune di Vicenza, Fg. 50 - m.n. 373 sub. 3, categoria: BCNC (centrale termica) comune ai subalerni dal 51 al 98;
- Comune di Vicenza, Fg. 50 - m.n. 373 sub. 4, categoria: BCNC (corridoio) comune ai subalerni 54-55-56;
- Comune di Vicenza, Fg. 50 - m.n. 373 sub. 5, categoria: BCNC (corridoio) comune ai subalerni dal 57 al 60;
- Comune di Vicenza, Fg. 50 - m.n. 373 sub. 6, categoria: BCNC (corridoio) comune ai subalerni 63-64-65;
- Comune di Vicenza, Fg. 50 - m.n. 373 sub. 7, categoria: BCNC (corridoio) comune ai subalerni dal 66 al 69;
- Comune di Vicenza, Fg. 50 - m.n. 373 sub. 8, categoria: BCNC (corridoio) comune ai subalerni 72-73-74;
- Comune di Vicenza, Fg. 50 - m.n. 373 sub. 9, categoria: BCNC (corridoio) comune ai subalerni dal 75 al 78;
- Comune di Vicenza, Fg. 50 - m.n. 373 sub. 10, categoria: BCNC (corridoio) comune ai subalerni 81-82;
- Comune di Vicenza, Fg. 50 - m.n. 373 sub. 11, categoria: BCNC (corridoio) comune ai subalerni dall'83 all'86;
- Comune di Vicenza, Fg. 50 - m.n. 373 sub. 12, categoria: BCNC (corridoio) comune ai subalerni dal 90 al 93;
- Comune di Vicenza, Fg. 50 - m.n. 373 sub. 13, categoria: BCNC (corridoio) comune ai subalerni 96-97;



- Comune di Vicenza, Fg. 50 - m.n. 373 sub. 63, categoria: in corso di costruzione;
- Comune di Vicenza, Fg. 50 - m.n. 373 sub. 64, categoria: in corso di costruzione;
- Comune di Vicenza, Fg. 50 - m.n. 373 sub. 65, categoria: in corso di costruzione;
- Comune di Vicenza, Fg. 50 - m.n. 373 sub. 66, categoria: in corso di costruzione;
- Comune di Vicenza, Fg. 50 - m.n. 373 sub. 67, categoria: in corso di costruzione;
- Comune di Vicenza, Fg. 50 - m.n. 373 sub. 68, categoria: in corso di costruzione;
- Comune di Vicenza, Fg. 50 - m.n. 373 sub. 69, categoria: in corso di costruzione;
- Comune di Vicenza, Fg. 50 - m.n. 373 sub. 70, categoria: in corso di costruzione;
- Comune di Vicenza, Fg. 50 - m.n. 373 sub. 71, categoria: in corso di costruzione;
- Comune di Vicenza, Fg. 50 - m.n. 373 sub. 72, categoria: in corso di costruzione;
- Comune di Vicenza, Fg. 50 - m.n. 373 sub. 73, categoria: in corso di costruzione;
- Comune di Vicenza, Fg. 50 - m.n. 373 sub. 74, categoria: in corso di costruzione;
- Comune di Vicenza, Fg. 50 - m.n. 373 sub. 75, categoria: in corso di costruzione;
- Comune di Vicenza, Fg. 50 - m.n. 373 sub. 76, categoria: in corso di costruzione;
- Comune di Vicenza, Fg. 50 - m.n. 373 sub. 77, categoria: in corso di costruzione;
- Comune di Vicenza, Fg. 50 - m.n. 373 sub. 78, categoria: in corso di costruzione;
- Comune di Vicenza, Fg. 50 - m.n. 373 sub. 79, categoria: in corso di costruzione;
- Comune di Vicenza, Fg. 50 - m.n. 373 sub. 80, categoria: in corso di costruzione;
- Comune di Vicenza, Fg. 50 - m.n. 373 sub. 81, categoria: in corso di costruzione;
- Comune di Vicenza, Fg. 50 - m.n. 373 sub. 82, categoria: in corso di costruzione;
- Comune di Vicenza, Fg. 50 - m.n. 373 sub. 83, categoria: in corso di costruzione;
- Comune di Vicenza, Fg. 50 - m.n. 373 sub. 84, categoria: in corso di costruzione;
- Comune di Vicenza, Fg. 50 - m.n. 373 sub. 85, categoria: in corso di costruzione;
- Comune di Vicenza, Fg. 50 - m.n. 373 sub. 86, categoria: in corso di costruzione;
- Comune di Vicenza, Fg. 50 - m.n. 373 sub. 87, categoria: in corso di costruzione;
- Comune di Vicenza, Fg. 50 - m.n. 373 sub. 88, categoria: in corso di costruzione;
- Comune di Vicenza, Fg. 50 - m.n. 373 sub. 89, categoria: in corso di costruzione;
- Comune di Vicenza, Fg. 50 - m.n. 373 sub. 90, categoria: in corso di costruzione;
- Comune di Vicenza, Fg. 50 - m.n. 373 sub. 91, categoria: in corso di costruzione;
- Comune di Vicenza, Fg. 50 - m.n. 373 sub. 92, categoria: in corso di costruzione;
- Comune di Vicenza, Fg. 50 - m.n. 373 sub. 93, categoria: in corso di costruzione;
- Comune di Vicenza, Fg. 50 - m.n. 373 sub. 94, categoria: in corso di costruzione;
- Comune di Vicenza, Fg. 50 - m.n. 373 sub. 95, categoria: in corso di costruzione;
- Comune di Vicenza, Fg. 50 - m.n. 373 sub. 96, categoria: in corso di costruzione;
- Comune di Vicenza, Fg. 50 - m.n. 373 sub. 97, categoria: in corso di costruzione;
- Comune di Vicenza, Fg. 50 - m.n. 373 sub. 98, categoria: in corso di costruzione.

Il fabbricato è una costruzione pluripiano; le caratteristiche essenziali sono le seguenti:

- **piano interrato** di superficie lorda complessiva di ca mq 1.806 e altezza interna 2,5-2,8 m, suddiviso in n. 39 autorimesse per totali 942 mq, n. 16 cantine per totali 120 mq e parti comuni (rampa, spazi di manovra, scala, corridoi, vani tecnici e centrale tecnologica) per totali 711 mq; le opere sono quasi ultimate, mancano alcuni basculanti dei garage e tutti gli impianti (eseguita solo parte delle fognature).

Fuori terra vi sono 8 piani:

- **piano terra** al grezzo di superficie lorda complessiva di mq 546,55 e altezza interna 3,20 m, suddiviso in ingresso con area portineria e W.C., n. 2 uffici (negozi) con antibagno e wc di 135,5 mq ciascuno, n. 4 autorimesse per totali 182,35 mq e parti comuni (ingresso, ascensori, scala, vani tecnici, antibagno e wc) per totali 91 mq;

- **piano primo** al grezzo di superficie linda complessiva di mq 532,12 e altezza interna 2,70 m, suddiviso in n. 8 appartamenti (uffici) da 43 a 51 mq, con cucina-soggiorno, camera, bagno e terrazzo di 7 mq; n. 1 appartamento di 80 mq con cucina-soggiorno, due camere, bagno e terrazzo di 7 mq; parti comuni (corridoi, scale ascensori) per totali 78 mq;
- **piano secondo, piano terzo, piano quarto** di superficie linda complessiva per piano di mq 532,12 e altezza interna 2,70 m, ciascun piano suddiviso in n. 8 appartamenti da 43 a 51 mq, con cucina-soggiorno, camera, bagno e terrazzo di 7 mq; n. 1 appartamento di 80 mq con cucina-soggiorno, due camere, bagno e terrazzo di 7 mq; parti comuni (corridoi, scale ascensori) per totali 78 mq;
- **piano quinto** di superficie linda complessiva di mq 505,32 e altezza interna 2,70 m, suddiviso in n. 6 appartamenti da 43 a 51 mq, con cucina-soggiorno, camera, bagno e terrazzo di 7 mq; n. 1 appartamento di 80 mq con cucina-soggiorno, due camere, bagno e terrazzo di 7 mq; n. 1 appartamento di 68 mq con cucina-soggiorno, due camere, bagno, disimpegno e terrazzo di 34 mq; parti comuni (corridoi, scale ascensori) per totali 72 mq;
- **piano sesto** al grezzo di superficie linda complessiva di mq 445,90 e altezza interna 2,70 m, suddiviso in n. 4 appartamenti da 44 a 50 mq, con cucina-soggiorno, camera, bagno e terrazzo di 7 mq; n. 1 appartamento di 53 mq con cucina-soggiorno, camera, bagno e terrazzo di 47 mq; n. 1 appartamento duplex (porzione al P6) di 146,00 mq con cucina soggiorno, bagno, scala interna di collegamento al piano superiore; parti comuni (corridoi, scale ascensori) per totali 65 mq;
- **piano settimo** al grezzo di superficie linda complessiva di mq 278,75 e altezza interna 2,70 m, suddiviso in n. 1 appartamento duplex (porzione al P7) di 52 mq con due camere, bagno, scala interna di collegamento al piano inferiore; n. 1 appartamento di 76,90 mq con cucina-soggiorno, camera, bagno, e due terrazzi, uno di 7 mq e uno di 23 mq; n. 1 appartamento di 99,95 mq con cucina-soggiorno-cottura, due camere, bagno, disimpegno e due terrazzi di 7 mq ciascuno; n. 1 appartamento di 47 mq con cucina-soggiorno, camera, bagno, e terrazzo di 7 mq; parti comuni (corridoi, scale, ascensori) per totali 55 mq;
- **piano ottavo** - copertura piana di superficie linda complessiva di circa mq 341 (dichiarata in catasto di pertinenza dell'unità sub 95).

Il fabbricato, posto sul terreno CT Fg. 50 m.n. 373 di are 35.54, è dotato di area scoperta esclusiva di circa 2.995 mq (compresi rampa, scala e lucernari interrato), con zone a verde, spazi pedonali, area di manovra e parcheggi - con delimitati n. 46 posti auto condominiali scoperti.

**Prezzo base: euro 2.492.204,50** (duemilioniquattrocentonovantaduemiladuecentoquattro/50)

**Riduzione di prezzo ai sensi dell'art 538 c.p.c.: euro 498.440,50**

**Nuovo prezzo base: euro 1.993.764,00** (unmilionenovecentonovantatremilasettecentosessantaquattro/00)

**Offerta minima: euro 1.495.323,00** (unmilionequattrocentonovantacinquemilatrecentoventitre/00)

**Rilancio minimo: euro 10.000,00** (diecimila/00)

La vendita non sarà soggetta all'applicazione dell'IVA.

Pratiche edilizie: dalla verifica sulla regolarità edilizia-urbanistica dell'immobile risultano difformità rispetto ai titoli abilitativi delle pratiche edilizie presentati nell'archivio dell'Ente rispetto allo stato dei luoghi. Al piano sesto, nell'appartamento A50-6 manca una terrazzina ed è presente un abuso sul lato nord. Il perito fa presente che spese tecniche ed oneri per la regolarizzazione dell'immobile ammontano ad euro 13.000,00.

Dalla verifica della **conformità catastale** si segnala che sussistono altresì difformità tra le planimetrie catastale e lo stato dei luoghi. Le spese per le necessarie pratiche catastali (DOCFA) ammontano a euro 2.500,00.

Vincoli giuridici: Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

- servitù a favore della SNAM costituita con atto autenticato in date 28/02/1974, 01/03/1974, 03/07/1974 ai n.ri 52316, 52318, 52640 di rep. Notaio Giuseppe Novello di Vicenza;

- servitù a favore di ENEL costituita con atto autenticato in data 10/12/1974 ai n.ri 26075/26077 di rep. Notaio Giustino Feriani di Vicenza;
- servitù di passo costituite con atto in data 20/04/2006 n. 103187 di rep. Notaio Giovanni Rizzi di Vicenza;
- ipoteca per euro 10.800.000,00 iscritta in data 19/05/2006 ai n.ri 14065/3306 a favore della Cassa di Risparmio di Venezia Spa, a garanzia delle obbligazioni derivanti dal contratto di mutuo di euro 5.400.000,00 del 16/05/2006 rep. 103369 Notaio Giovanni Rizzi di Vicenza;
- contratto preliminare di compravendita del 31/07/2014 rep. 2981 Notaio Diego Trentin di Vicenza, relativo alla piena proprietà della particella n. 373 subb. 57 e 30 e alla comproprietà, per la quota proporzionale, delle parti comuni particella n. 373 subb. 1,2,3,5, con precisazione che, essendo trascorsi tre anni senza che sia stata eseguita la trascrizione del contratto definitivo, gli effetti del contratto si considerano cessati o mai prodotti;
- sentenza dichiarativa di fallimento in data 27 marzo 2018 n. 29 di rep. Tribunale di Vicenza (trascritta a Vicenza il 18 maggio 2018 ai n.ri 10570/7206).

Si rimanda comunque espressamente alla perizia di stima e relativi allegati predisposta dall'Esperto Arch. Michela Marchi, per tutto quanto non riportato nel presente avviso di vendita, nonché alla Relazione ventennale predisposta dal Notaio Muraro Giuseppe. La relazione si stima è pubblicata sui seguenti siti internet:

- <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it/>;
- [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it);
- [www.ivgvicenza.it](http://www.ivgvicenza.it);
- [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it);
- [www.tribunale.vicenza.giustizia.it](http://www.tribunale.vicenza.giustizia.it);
- [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net);
- [www.portaleaste.com](http://www.portaleaste.com);
- [www.asteimmobili.it](http://www.asteimmobili.it).

### **Stato di occupazione: libero.**

#### **MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA GIUDIZIARIA**

La vendita giudiziaria si svolgerà in modalità sincrona mista, così come definita dall'art. 2 del DM 32/2015, ovvero con la contemporanea partecipazione sia di offerenti collegati telematicamente che di soggetti presenti in sala innanzi al referente per la vendita.

Per quanto riguarda la modalità telematica, la gara è avviata nel giorno e all'ora stabiliti e riportati nell'avviso di vendita; possono parteciparvi i soggetti abilitati dal referente previa verifica telematica dei requisiti tecnici e formali delle offerte presentate telematicamente e che abbiano versato la cauzione. I rilanci vengono formulati esclusivamente in via telematica con la simultanea connessione del referente della procedura e degli offerenti.

**L'udienza per l'apertura delle buste, per l'esame delle offerte e per l'eventuale gara tra gli offerenti avrà luogo innanzi al Curatore Dott. Antonino Trombetta il giorno 23 gennaio 2020 alle ore 11:00 presso la sala d'asta in Vicenza, Viale Sant'Agostino n. 134.**

#### **1. Contenuto dell'offerta**

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 di acquisto può essere presentata:

- in modalità telematica, previo accesso al sito [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it), selezionando il bene di interesse, facendo clic sul comando "FAI UNA OFFERTA" e seguendo le fasi indicate nel portale.

Oltre al versamento della cauzione, è necessario allegare obbligatoriamente:

- documento d'identità dell'offerente persona fisica o, nel caso di società/ente, visura camerale aggiornata e documento di riconoscimento del legale rappresentante;
- contabile del bonifico bancario;
- ricevuta del bollo.

- in modalità cartacea, come di seguito specificato.

Gli offerenti telematici, ovvero che hanno formulato l'offerta con modalità telematiche, partecipano alle operazioni di vendita mediante la connessione al sito [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it).

Gli ammessi alla gara, nel momento di inizio apertura buste da parte del Delegato, riceveranno un'e-mail e un sms al recapito di telefonia mobile indicato nell'offerta, con l'invito a connettersi alla piattaforma mediante le credenziali ricevute all'atto di presentazione dell'offerta, per assistere alle operazioni di apertura buste offerte. Solo per le offerte di cui il Professionista Delegato ritiene corretta la validità, verrà recapitata una seconda e-mail e un secondo sms con un codice numerico necessario per effettuare eventuali rilanci durante le operazioni di gara della vendita in oggetto.

Per assistenza in merito alla presentazione delle offerte in modalità telematica si potrà contattare il numero 0444 346211 o scrivere all'indirizzo [help@fallco.it](mailto:help@fallco.it).

Il curatore potrà inviare messaggi a tutti i partecipanti, ovvero solo ad alcuni di questi, per avvisarli circa la tempistica di inizio della gara o per altre comunicazioni. I messaggi saranno visualizzati dai partecipanti nella pagina della vendita.

La gara avrà inizio al termine delle operazioni per l'esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal curatore al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti ammessi alla gara.

L'offerta potrà contenere anche l'eventuale riserva di nomina di un terzo (artt. 571, 579 e 583 c.p.c.). La dichiarazione di nomina dovrà redigersi in forma di scrittura privata autenticata e, oltre che dall'offerente, dovrà essere sottoscritta anche dal terzo per accettazione della nomina stessa, sia delle condizioni di vendita di cui al presente avviso. La riserva dovrà essere sciolta e fatta pervenire al Professionista dott. Antonino Trombetta non oltre i tre giorni successivi all'aggiudicazione. Le previsioni relative al contenuto e agli allegati dell'offerta sono stabilite a pena d'invalidità della stessa e di esclusione dell'offerente dal successivo svolgimento della procedura competitiva.

## **2. Termine e modalità di deposito dell'offerta e della cauzione**

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari almeno al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, tramite:

- offerente telematico: bonifico bancario sul conto corrente IT 69 S 03069 11885 100000001972 intestato a "Zucchetti Software Giuridico Srl" con causale "Fallimento Il Sestante Srl in liquidazione n. 29/2018 - versamento cauzione asta di vendita immobile";
- offerente cartaceo: assegno circolare intestato a "Fallimento Il Sestante Srl in liquidazione n. 29/2018".

Tale importo sarà trattenuto in caso di decadenza dell'aggiudicatario ex art. 587 c.p.c..

In caso di mancata aggiudicazione e all'esito dell'avvio della gara in caso di plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito ai soggetti offerenti non aggiudicatari.

Per l'offerente telematico, la restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente indicato nel modulo di offerta.

**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.**

**Il bonifico, con causale “Fallimento Il Sestante Srl in liquidazione n. 29/2018 - versamento cauzione asta di vendita immobile” dovrà essere effettuato in modo tale che l’accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l’udienza di vendita telematica.**

**Qualora il giorno fissato per l’udienza di vendita telematica non venga riscontrato l’accredito delle somme sul conto corrente indicato per il versamento delle cauzioni, l’offerta sarà considerata inammisibile.**

L’offerente telematico deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (pari ad euro 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato con modello F24.

L’offerente cartaceo deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (pari ad euro 16,00) applicando la marca da bollo all’offerta presentata, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000.

Le offerte cartacee dovranno essere presentate in busta chiusa presso lo Studio del Curatore, dott. Antonino Trombetta, sito in Vicenza, Via del Commercio n. 56 (tel. 0444 1801500 – e-mail a.trombetta@bonadeoeassociati.com). Il ricevente dovrà annotare sulla busta il nome del Giudice Delegato e il nome del Curatore, il numero del Fallimento, la data dell’udienza fissata per l’apertura delle buste, il nome di chi materialmente presenta l’offerta, la data e l’ora di ricezione della busta.

Le offerte, sia cartacee che telematiche, dovranno contenere necessariamente le seguenti informazioni:

- l’indicazione del Tribunale e del numero di Fallimento;
- l’indicazione del Giudice Delegato a cui è assegnato il Fallimento;
- il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l’immobile (non sarà possibile intestare l’immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l’offerta, salvi i casi di legge), il quale dovrà anche presentarsi all’udienza fissata per la vendita. Se l’offerente è coniugato dovrà rendere autodichiarazione in ordine al regime patrimoniale e, se in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l’offerente è minorenne, l’offerta dovrà essere sottoscritta da entrambi i genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare, che dovrà essere inserita nella busta. Per i soggetti che intendano partecipare in qualità di titolati di ditta individuale dovrà essere indicata la partita IVA e all’offerta dovrà essere allegata copia di un certificato camerale della ditta stessa aggiornata entro i tre mesi precedenti alla vendita, dichiarando di acquistare nell’esercizio di impresa, arte o professione. Se l’offerente è una società o altro ente, dovrà essere allegata visura CCIAA aggiornata entro i tre mesi precedenti alla vendita, da cui risulti l’attuale esistenza della persona giuridica, con enunciazione della spettanza dei poteri di rappresentanza legale e di offerta in udienza; l’offerta può essere presentata personalmente o a mezzo procuratore legale munito di procura speciale notarile: i procuratori legali possono presentare anche offerta per persona da nominare. Gli offerenti dovranno dichiarare la propria residenza ed eleggere domicilio nel Comune sede di questo Tribunale; in mancanza le comunicazioni saranno fatte presso la Cancelleria dei Fallimenti del Tribunale di Vicenza;
- i dati identificativi del bene per il quale l’offerta è proposta, ricavabili dall’ordinanza di vendita, dall’avviso di vendita, dalla perizia;
- il prezzo offerto, che non potrà essere inferiore ad oltre 1/4 rispetto al prezzo base indicato nell’avviso di vendita, a pena di esclusione;
- **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.**

All’offerta dovrà essere allegata:

- se offerta di persona fisica: 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;
- se trattasi di offerta cartacea: assegno circolare non trasferibile (a titolo di cauzione) intestato a "Fallimento Il Sestante Srl in liquidazione n. 29/2018", per un importo pari al 10 per cento del prezzo offerto. Tale somma sarà trattenuta definitivamente dal Fallimento in caso l'offerente non dovesse presenziare alla gara e l'immobile non fosse aggiudicato o fosse aggiudicato a terzi a prezzo più basso di quello offerto dall'offerente che non ha partecipato: in tal caso la caparra sarà trattenuta nei limiti di tale differenza di prezzo. In caso di stipula del rogito notarile di vendita la cauzione - caparra verrà imputata in conto prezzo. Nel caso di scelta di altro offerente la caparra verrà restituita;
- se trattasi di offerta telematica: copia della contabile del bonifico (a titolo di cauzione) intestato a "Fallimento Il Sestante Srl in liquidazione n. 29/2018", per un importo pari al 10 per cento del prezzo offerto. Tale somma sarà trattenuta definitivamente dal Fallimento in caso l'offerente non dovesse presenziare alla gara e l'immobile non fosse aggiudicato o fosse aggiudicato a terzi a prezzo più basso di quello offerto dall'offerente che non ha partecipato: in tal caso la caparra sarà trattenuta nei limiti di tale differenza di prezzo. In caso di stipula del rogito notarile di vendita la cauzione - caparra verrà imputata in conto prezzo. Nel caso di scelta di altro offerente la caparra verrà restituita;
- la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore"), salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo (unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario ex art.2, comma settimo del D.M. 227/2015);
- se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del:
  - presentatore;
  - soggetto che sottoscrive l'offerta per la modalità cartacea.

L'offerente dovrà altresì dichiarare l'eventuale volontà di avvalersi della procedura di mutuo in caso di aggiudicazione definitiva come previsto dall'art. 585 c.p.c. (e meglio sotto precisato).

L'offerta non è valida se non è prestata cauzione o se perviene oltre il termine.

L'offerta è irrevocabile sino alla data dell'asta fissata e, comunque, per almeno 120 giorni.

Essa, peraltro, non dà diritto all'acquisto del bene, restando piena facoltà del Giudice Delegato di valutare se dar luogo o meno alla vendita, e ciò anche in caso di unico offerente.

L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore di oltre 1/4 al prezzo base sopra determinato o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata.

#### MODALITÀ DELL'AGGIUDICAZIONE – SALDO PREZZO

- 1) All'udienza sopra fissata saranno aperte le buste alla presenza degli offerenti e si procederà al loro esame:
- in caso di unica offerta, se il prezzo offerto è inferiore (di non più di 1/4) al prezzo base stabilito nell'avviso di vendita, il Curatore rimette la decisione finale al Giudice Delegato, in ordine all'aggiudicazione del lotto;
  - in caso di unica offerta, pari o superiore al prezzo base dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita, l'immobile sarà immediatamente aggiudicato;
  - in caso di più offerte valide, si procederà a gara sulla base della offerta più alta. Il rilancio minimo sarà di euro 10.000,00. In tal caso il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto entro 1 minuto e mezzo dal rilancio precedente. Nel caso in cui le parti non siano disponibili ad effettuare la gara, ex art. 573, co. 3, c.p.c.: 1) sarà preferita quella di importo più alto; 2) sarà preferita quella che prevede termini di pagamento più brevi; 3) in caso di parità assoluta delle offerte e condizioni,

modalità e tempi di pagamento, sarà preferita quella presentata per prima. Se l'entità dell'offerta risultasse comunque inferiore al valore dell'immobile il Giudice si riserva la facoltà di non far luogo all'aggiudicazione, laddove ritenga che il bene possa essere aggiudicato ad un prezzo superiore con un nuovo esperimento di vendita;

➤ non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara, neppure se il prezzo offerto fosse superiore di oltre un sesto a quello di aggiudicazione.

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

3) Salvo il caso in cui il Giudice Delegato, ex art. 108 L.F. sospenda la vendita, la stessa avverrà tramite rogito notarile presso lo studio del notaio dott. Salvatore Di Lauro, delegato dal Curatore alla redazione dell'atto notarile di compravendita; il rogito verrà sottoscritto dal Curatore e dall'aggiudicatario contestualmente al versamento del prezzo offerto e dovrà avvenire nel termine di 120 giorni dall'avvenuta aggiudicazione.

4) Il saldo prezzo dovrà essere versato a mezzo assegno circolare o bonifico intestati a Fallimento "Il Sestante Srl in liquidazione n. 29/2018" in un'unica rata contestuale al rogito; nello stesso termine e con le stesse modalità dovrà essere depositato un assegno circolare relativo agli oneri aggiuntivi necessari per il pagamento delle imposte e spese d'atto (imposta di registro, imposta di trascrizione, imposta catastale e quant'altro previsto) nonché per il pagamento del compenso per l'attività svolta dal notaio. Se l'aggiudicatario intenderà, sussistendone i presupposti, beneficiare delle agevolazioni per la cd. "prima casa" o di altre agevolazioni previste dalla legge, dovrà dichiararlo all'atto dell'aggiudicazione o mediante apposita dichiarazione scritta contenente l'attestazione della sussistenza dei requisiti di legge, da comunicare nei cinque giorni successivi.

5) Il Curatore comunicherà tramite raccomandata a.r. e/o pec all'aggiudicatario il termine per la stipula del rogito notarile. In occasione dell'atto di cessione il prezzo dovrà essere stato integralmente versato. 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.

6) 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, il Fallimento tratterà in via definitiva la cauzione-caparra versata. L'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà la cauzione e, 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.

7) 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.

## CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA

La vendita avviene, ai sensi dell'art. 107 comma 1 L.F., nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura (eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo).

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal soggetto fallito – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc.) saranno fornite dal Curatore.

In occasione dell'atto di cessione il prezzo dovrà essere stato integralmente versato. 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); sono a carico dell'aggiudicatario gli oneri fiscali e le spese connesse al trasferimento della proprietà (compreso l'onorario del Notaio). Le spese per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli esistenti saranno a carico della procedura. Successivamente, infatti, verrà stipulato, avanti il notaio designato dal Fallimento, il rogito notarile di vendita tra il Fallimento, venditore, e il compratore, aggiudicatario degli immobili medesimi all'asta senza incanto avvenuta presso lo studio del Fallimento.

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.

- pubblicazione dell'annuncio sul Portale delle Vendite Pubbliche (<https://portalevenditepubbliche.giustizia.it/>);
- pubblicazione sui siti internet di seguito elencati:
  - [www.gate-away.com](http://www.gate-away.com)
  - [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it)
  - [www.ivgvicenza.it](http://www.ivgvicenza.it)
  - [www.tribunale.vicenza.giustizia.it](http://www.tribunale.vicenza.giustizia.it)
  - [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net)
  - [www.portaleaste.com](http://www.portaleaste.com)
  - [www.asteimmobili.it](http://www.asteimmobili.it)

almeno 45 giorni prima della data fissata per la presentazione delle offerte;

- pubblicazione sulla rivista mensile "Newspaper Aste";
- cartellone display led zona stazione dei treni di Vicenza (Viale Milano) almeno 30 giorni prima dell'asta;
- pubblicazione sul quotidiano "Il Sole 24 ore" nell'apposita pagina "Tribunali d'Italia", oltre alla pubblicazione permanente dell'avviso di vendita sul sito [www.astetribunali24.it](http://www.astetribunali24.it) completo di foto, perizia, ordinanza ed eventuali altri allegati.

Il trattamento dei dati personali comunicati dagli offerenti si svolgerà in conformità alle disposizioni del D.lgs. n. 196/03.

Come già indicato in precedenza, ai sensi dell'art. 570 c.p.c., la relazione di stima e relativi allegati sono consultabili sui siti internet:

- <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it/>;
- [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it);
- [www.ivgvicenza.it](http://www.ivgvicenza.it);
- [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it);
- [www.tribunale.vicenza.giustizia.it](http://www.tribunale.vicenza.giustizia.it);
- [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net);
- [www.portaleaste.com](http://www.portaleaste.com);
- [www.asteimmobili.it](http://www.asteimmobili.it).

Ai sensi dell'art. 570 c.p.c. si indicano di seguito i riferimenti del custode del complesso immobiliare:

- dott. Antonino Trombetta, Via del Commercio n. 56 – 36100 Vicenza, telefono: 0444/1801500, e-mail: [a.trombetta@bonadeoeassociati.com](mailto:a.trombetta@bonadeoeassociati.com).

Maggiori informazioni, anche relative alle generalità del debitore, possono essere fornite dalla cancelleria del tribunale a chiunque vi abbia interesse.

Il Curatore è a disposizione per:

- fornire ogni utile informazione (anche telefonica) a eventuali acquirenti sulle caratteristiche e sulla consistenza del bene e, in genere, sulla vendita giudiziaria, anche inviando agli interessati (tramite e-mail), copia 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 della visita dell'immobile dovrà avvenire:

- tramite il Portale delle Vendite Pubbliche  
(<https://pvp.giustizia.it/pvp/> oppure <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it/>);
- tramite il sito dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Vicenza <https://www.ivgvicenza.it/>.

Vicenza, 07/11/2019

Il Curatore  
Dott. Antonino Trombetta

