



TRIBUNALE DI VICENZA

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N. 10/2025

GIUDICE DELEGATO DOTT.SSA SILVIA SALTARELLI

Avviso di vendita senza incanto di beni immobili

La sottoscritta Dott.ssa Marialaura Toffolon, Curatore della Liquidazione Giudiziale in epigrafe, rende noto che sono in vendita i seguenti beni immobili:

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO UNICO:

Piena proprietà per la quota di 1/1 su capannone industriale, sito a Castelgomberto (VI) in Via Pedemontana n. 24.

Trattasi di edificio facente parte di un complesso immobiliare costituito da n. 5 unità produttive, che sorge in Via Pedemontana nella zona adibita ad attività produttive del Comune di Castelgomberto (VI). Oltre area esterna, corte, destinata a viabilità e parcheggi.

Identificazione Catastale:

Comune di Castelgomberto (VI) – C.F. – Fg. 1

Mapp. 769 Sub 9, Via Pedemontana 25, Piano T, Cat. D/7, RC Euro 6.956,00;

Con le proporzionali quote di comproprietà sulle parti comuni ex art. 1117 c.c., accessioni, pertinenze, oneri e servitù attive e passive di ogni specie.

Confini: A Nord: Sub. 3 altra proprietà, a Est: m.n. 717 strada, a Sud: Sub. 10 altra proprietà, ad Ovest: sub. 1 b.c.n.c. corte e area di manovra.

Giudizio di regolarità/Docfa – Regolarizzazione urbanistica: L'Esperto rileva altresì a pagina 9 della perizia che: “*L'immobile non risulta regolare per quanto riguarda le pratiche edilizie presentate presso il Comune di Castelgomberto, dalle stesse si rilevano leggere difformità interne ed esterne all'unità che necessitano di sanatoria edilizia e variazione catastale*”. Per sanare tale difformità, il perito stima le spese in Euro 8.000,00, detraendole dal prezzo di stima.

Destinazione urbanistica: L'Esperto riporta che “*L'immobile in cui ricade l'unità è individuato nel vigente piano degli interventi del comune di Castelgomberto in Z.T.O. D1.b*”; come meglio specificato a pagina 9 della perizia.

Pratiche edilizie: Il perito ha riscontrato le seguenti autorizzazioni edilizie: Permesso di costruire n° 143 del 14/05/2004 per la costruzione di un edificio produttivo; Permesso di costruire n° 1056 del 15/12/2011 per il completamento dei lavori; S.C.I.A. prot. n° 6670 del 29/06/2012 in variante al P.C. n° 1056 per varianti interne; Abitabilità prot. n° 6714 del 13/07/2012.

Conformità catastale/Abusi: L'Esperto rileva altresì a pagina 9 della perizia che: “*Si prende in esame comparativo la S.c.i.a. del 29/06/2012 di Prot. n. 6.670 quale ultima pratica presentata in Comune di Castelgomberto, e si rilevano le seguenti difformità: - mancata realizzazione dell'accesso all'area scoperta posto sul retro del fabbricato; - lievi difformità dimensionali in pianta e sull'altezza comunque in*

tolleranza; - presenza di una scala con porta sul cortile esterno di accesso al piano primo con ricavo di un sottoscala al piano terra a fianco dell'ufficio, al piano primo vi è un locale al grezzo, la stesso era indicato nelle tavole di progetto del 2004 e del 2011, ma in modo inspiegabile non è stato riportato sulla SCIA del 2012 visto che comunque era presente come la porta di accesso al piano terra. Il piano primo nella tavola di progetto viene indicata come "zona non praticabile" in realtà risulta accessibile ma totalmente al grezzo come la scala di accesso. A seguito di quanto riscontrato serve anche aggiornamento catastale della planimetria.”.

Stato di occupazione: Libero da persone ma presenti in loco beni da smaltire a cura dell'aggiudicatario.

Si rimanda comunque espressamente alla perizia di stima pubblicata, predisposta dall'Esperto geom. Rudi Carolo in data 28.04.2025 per tutto quanto non riportato nel presente avviso di vendita.

PREZZO BASE: Euro 546.800,00 (cinquecentoquarantaseimilaottocento/00).

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: Euro 5.000,00 (cinquemila/00).

* * *

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 29.01.2026 alle ore 14:30
in Contrà San Marco n. 39, Vicenza.
innanzi al Curatore.**

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.
3. **Le offerte**, in marca da bollo da Euro 16,00, dovranno essere presentate in busta chiusa presso lo studio del Curatore in Vicenza – Contrà San Marco n. 39. Il ricevente dovrà annotare sulla busta solamente il nome del Giudice Delegato e il nome del Curatore, la data dell'udienza fissata per l'apertura delle buste, il nome di chi materialmente presenta l'offerta, data e ora di ricezione della busta.
4. Le offerte dovranno essere compilate e sottoscritte secondo il modello fac-simile in uso (disponibile presso il sito del Tribunale di Vicenza, sezione “Vendite Giudiziarie – Come partecipare”, presso il Custode e presso lo studio del Curatore a Vicenza in Contrà San Marco n. 39, tel. 0444.325528, mail info@adeivicenza.it) e contenere le seguenti informazioni:
 - l'indicazione del Tribunale e del numero della procedura;
 - l'indicazione del Giudice Delegato a cui è assegnato la Liquidazione Giudiziale;
 - 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 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 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, da inserire all'interno della busta. 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;
- il termine di versamento del saldo prezzo, nonché degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita, che non potrà superare i 120 giorni. In mancanza di indicazione del termine, si intende che esso è di 120 giorni dall'aggiudicazione.;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima dell'Esperto, di conoscere lo stato di fatto e di diritto dei beni e di aver visionato l'immobile con il Custode.

All'offerta dovrà essere allegata:

- se offerta di persona fisica: una fotocopia del documento di identità e del codice fiscale; se coniugato ed in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati nella domanda anche i corrispondenti dati del coniuge e acclusi ad essa, copia della carta d'identità e l'estratto per sunto dell'atto di matrimonio; se persona separata legalmente, occorre produrre copia del decreto di omologa della separazione;
- 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;
- il versamento della cauzione, versata solo con assegno circolare non trasferibile o vaglia postale circolare (rosa) che assicuri la pronta disponibilità delle somme, intestato a "**LIQ. GIUDIZIALE 10/2025 XOTTA SRL**", per un importo pari al 10 per cento del prezzo offerto.

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 Delegato 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 l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata.

8. Nella vendita senza incanto 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 co. 3 c.p.c.). non è ammessa altra forma di rappresentanza. In caso di impedimento dell'offerente a presenziale alla data fissata per l'apertura delle buste, questi potrà farsi rappresentare solo da un procuratore legale, munito di procura speciale.

9. La procura speciale per fare offerta per persona da nominare può essere conferita solo ad avvocato.

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, il Curatore deve ritenersi fin da ora autorizzato ad effettuare l'aggiudicazione definitiva, salvo che ritenga che vi sia la seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita;
- in caso di unica offerta, pari o superiore al prezzo base dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita, l'immobile sarà immediatamente aggiudicato. La mancata partecipazione dell'unico offerente non preclude l'aggiudicazione;
- in caso di più offerte valide, si procederà a gara sulla base della offerta più alta – alla gara deve procedersi anche se chi ha presentato l'offerta più alta non è presente e in ogni caso potranno presenziare alla fase dei rilanci solamente gli offerenti che hanno presentato offerta ritenuta valida dal Professionista delegato. 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.: **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. Resta inteso che il Professionista: **a)** ove partecipi alla gara soltanto chi ha effettuato l'offerta in assoluto più alta, aggiudicherà il bene in favore di costui (anche qualora non avesse effettuato alcun rilancio); **b)** qualora non partecipi alla gara colui che ha effettuato l'offerta più alta, ma soltanto l'altro ovvero gli altri offerenti in aumento, procederà all'aggiudicazione in favore del primo ove questi ultimi non effettuino rilanci sull'offerta più alta;
- nel caso concorrono più offerte, alcune con pagamento immediato dell'intero prezzo, altre con pagamento rateale, ex art. 573 co. III c.p.c., saranno comunque preferite le prime, salvo diverso avviso dei creditori presenti all'udienza;

- 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 c/c della procedura il residuo prezzo (prezzo di aggiudicazione detratto l'importo per cauzione già versato); il termine per il deposito, se non indicato nell'offerta, è di 120 giorni dall'aggiudicazione; nello stesso termine dovrà essere versato un importo nella misura di circa il 15-20% del prezzo di aggiudicazione, o nella misura che sarà indicata dal Curatore in fase di aggiudicazione, relativo al pagamento delle imposte di registro, catastali e ipotecarie; 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, la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo. **Nel termine fissato per il versamento del prezzo, l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, dovrà fornire al professionista delegato le informazioni prescritte dall'articolo 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231. L'omesso rilascio in tutto o in parte delle predette informazioni comporterà la mancata sottoscrizione del decreto di trasferimento da parte del Giudice e la decadenza dell'aggiudicazione (con restituzione delle somme versate).**
- 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 Curatore); in tal caso dovrà darne esplicita comunicazione al Curatore.
- 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.

CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA

Gli immobili di proprietà della Liquidazione Giudiziale 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).

La vendita avviene, ai sensi dell'art. 107 L.F. (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).

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. Si fa comunque presente che è intenzione della Curatela esercitare l'opzione per l'applicazione dell'IVA prevista dall'art. 10, commi 8-bis e 8-ter, D.P.R. 633/72, come modificato dal D.L. 22.06.2012 n. 83, fermo restando che al momento dell'aggiudicazione verrà applicata l'IVA ai sensi dell'art. 17, comma 6, lettera a-bis), D.P.R. n. 633/72 (*reverse charge*), ove ne ricorrono i presupposti.

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).

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;
- pubblicazione nei siti internet www.tribunale.vicenza.giustizia.it, www.astalegale.net, gestiti da AstaLegale, e www.asteannunci.it gestita da Gruppo Edicom, almeno 45 giorni prima della data fissata per la presentazione delle offerte;
- pubblicazione per estratto su il “NEWSPAPER ASTE TRIBUNALE DI VICENZA”;
- 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

* * *

Eventuali domande e/o richieste di visita siano avanzate direttamente al CURATORE a mezzo PVP o all'indirizzo PEC lg10.2025vicenza@pecliquidazionigiudiziali.it o al Cellulare n. 3921200137.

Le visite dell'immobile, concordate con il Curatore tramite richiesta a mezzo Portale delle Vendite Pubbliche, saranno gratuite.

Vicenza, li 06 ottobre 2025

Il Curatore

Dott.ssa Marialaura Toffolon
