



TRIBUNALE DI VICENZA

LIQUIDAZIONE CONTROLLATA DEL SOVRAINDEBITATO N. 112/2025

GIUDICE DELEGATO DOTT.SSA SILVIA SALTARELLI

Avviso di vendita senza incanto di beni immobili

La sottoscritta Dott.ssa Marialaura Toffolon, Liquidatore Giudiziale della procedura in epigrafe, rende noto che sono in vendita, ai sensi dell'art. 14-novies L. 3/2012, i seguenti beni immobili:

LOTTO UNICO:

Piena proprietà per la quota di 1/1 su ufficio con deposito, sito a Monticello Conte Otto (VI) in Via Cristoforo Colombo n. 34.

Trattasi di ufficio e un deposito ricavati al piano terra di una porzione di casa a schiera, con accesso da un portico comune. L'ufficio si compone di un locale principale e sul retro un disbrigo con un wc e un ripostiglio, oltre al locale ad uso deposito con vetrata a scorrere sul sottoportico.

Identificazione Catastale:

Comune di Monticello Conte Otto (VI) – C.F. – Fg. 5

Mapp. 543 Sub 6, Via Cristoforo Colombo, Piano T, Cat. A/10, Classe 1, vani 2, RC Euro 542,28;

Mapp. 543 Sub 7, Via Cristoforo Colombo, Piano T, Cat. C/2, Classe U, mq. 20, RC Euro 22,72;

le unità immobiliari insistono su un lotto di terreno catastalmente identificato al Comune di Monticello Conte Otto (VI) – C.T. – Fg. 5, Mapp. 543 di mq. 390 - ente urbano.

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: Nord: area esclusiva sub 5. Est: area esclusiva sub 5, portico e corte comuni ai sub 5, 6 e 7. Sud: sub 8 altra proprietà. Ovest: sub 8 altra proprietà e sub 5 abitazione con corte esclusiva.

Destinazione urbanistica: L'Esperto riporta che “*Lo stesso ricade in Z.T.O. B8 del vigente Piano degl'Interventi Comunale.*”.

Conformità catastale/Abusi: L'Esperto rileva a pagina 2 della perizia che: “*Non vi è corrispondenza tra le planimetrie e quanto rilevato sul posto a seguito del mio accesso agli immobili, infatti, il deposito è utilizzato come ufficio, non vi è la porta sul retro di collegamento con l'altro locale, la scala di accesso al piano primo è aperta e non chiusa da un muro come indicato, a chiusura della stessa vi è una porta vetrata, lo studio è un deposito e sul retro vi è un locale disbrigo dove vi è la caldaia e sulla destra vi è il bagno finestrato realizzato al posto del ripostiglio indicato in planimetria catastale, lo stesso è più grande di quanto indicato, dal disbrigo vi è anche la porta di accesso alla lavanderia dell'abitazione del piano primo.*”.

Stato di occupazione: Occupato in corso di liberazione.

Si rimanda comunque espressamente alla perizia di stima pubblicata, predisposta dall'Esperto Geom. Rudi Carolo in data 12.02.2025 per tutto quanto non riportato nel presente avviso di vendita.

PREZZO BASE: Euro 47.250,00 (quarantasettemiladuecentocinquanta/00).

RILANCIO MINIMO: Euro 500,00 (cinquecento/00).

Regime fiscale del trasferimento: In fase di accertamento.

Custode degli immobili è la sottoscritta Dott.ssa Marialaura Toffolon, Liquidatore della procedura in epigrafe.

* * *

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 14.05.2026 alle ore 14:00

**innanzi al Liquidatore Giudiziale,
presso il proprio studio in Contrà San Marco n. 39 - Vicenza,
tel. 0444 325528 Mail: info@adeivicenza.it**

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.

- Ognuno, tranne il debitore e i soggetti esclusi per legge (art. 377 c.c., art. 1471 c.c.), può fare offerte d'acquisto.
- **Le offerte**, in marca da bollo da Euro 16,00, dovranno essere presentate in busta chiusa presso il Liquidatore Giudiziale in Vicenza – Contrà San Marco n. 39 (*aperto dal lunedì al venerdì: ore 09:00 - 13:00*). Il ricevente dovrà annotare sulla busta solamente il nome del Giudice Delegato e il nome del Liquidatore Giudiziale, 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.
- 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 lo studio del Liquidatore Giudiziale 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 di procedura;
 - l'indicazione del Giudice Delegato a cui è assegnata la procedura;
 - l'indicazione del Liquidatore Giudiziale delegato alle operazioni di vendita ex art. 591 bis c.p.c.;
 - 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 titolari 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, che non potrà essere inferiore ad oltre 1/4 rispetto al prezzo base;
- il termine di versamento del saldo prezzo, nel caso in cui questo venga versato in un'unica soluzione, nonché degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita, che non potrà superare i 120 giorni. In mancanza di indicazione del termine, si intende che esso è di 120 giorni dall'aggiudicazione. Visti gli Artt. 569-574 c.p.c., i quali ammettono ora anche l'offerta rateale del prezzo, laddove l'offerente intenda avvalersi della facoltà di pagamento rateale, dovrà dichiararlo nell'offerta e sarà ammessa solo se il prezzo base si mantiene 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 di 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 dell'Esperto, di conoscere lo stato di fatto e di diritto dei beni e di aver visionato l'immobile con il Liquidatore Giudiziale.

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 **“CLERI FABRIZIO LC 112/2025 SOVRAINDEBITAMENTO”**, per un importo pari al 10 per cento del prezzo offerto.

1. **L'offerta non è valida** se non è prestata cauzione o se perviene oltre il termine.
2. **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.
3. **L'offerta di acquisto non è efficace** se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore al prezzo base sopra determinato o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata.
4. 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.
5. 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, 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 Liquidatore Giudiziale. 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;
 - nel caso concorrano 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 del Liquidatore Giudiziale.
- 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 Liquidatore Giudiziale in fase di aggiudicazione, relativo al pagamento delle imposte di registro, catastali e ipotecarie; nello stesso termine dovrà essere depositata, presso lo studio del Liquidatore Giudiziale, 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, oltre al saldo prezzo, dovrà versare le spese necessarie per il trasferimento, la cancellazione delle pregiudizievoli e le spese di volturazione oltre che per la redazione della relazione ipocatastale ventennale (propedeutica alla predisposizione del DT) per un importo indicativo di Euro 1.800,00.
- 5) 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 Giudiziale); in tal caso dovrà darne esplicita comunicazione al Liquidatore Giudiziale.
- 6) 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 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. 14-*novies* L. 3/2012, 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 Liquidatore Giudiziale.

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 dell'aggiudicatario).

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 e www.asteannunci.it gestiti da AstaLegale e Gruppo Edicom almeno 45 giorni prima della data fissata per la presentazione delle offerte;

* * *

Custode, in sostituzione del/i debitore/i, è la sottoscritta Dott.ssa Marialaura Toffolon, con studio a Vicenza in Contrà San Marco n. 39, cell. 392.1200137, mail custodie@studiomt.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 o fax), 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 di bene viene inoltrata dal Portale al Liquidatore Giudiziale che contatterà l'interessato utilizzando i riferimenti inseriti nel modulo di richiesta. Nella richiesta dovranno essere indicati chiaramente nominativo, recapiti telefonici ed indirizzo mail del richiedente. Solo in caso di malfunzionamento del servizio, inviare la richiesta via mail al Liquidatore Giudiziale utilizzando gli indirizzi sopra indicati.

Le visite dell'immobile, concordate con il Liquidatore Giudiziale, saranno gratuite.

Vicenza, lì 18 febbraio 2026

*Il Liquidatore Giudiziale
Dott.ssa Marialaura Toffolon*

