

**Tribunale di Vicenza**  
**Sezione Prima Civile e delle Procedure Concorsuali**

**FALLIMENTO n. 45/2022**

**GIUDICE DELEGATO: Dott.ssa Silvia Saltarelli**

**CURATORE FALLIMENTARE: Dott. Fabio Carta**

\*\*\*\*\*

**AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI MEDIANTE PROCEDURA COMPETITIVA**  
**CON MODALITA' SINCRONA MISTA**

Il sottoscritto Curatore Dott. Fabio Carta, con studio in Vicenza (VI), Corso Palladio 51, nominato Curatore del Fallimento n. 45/2022, con sentenza del Tribunale di Vicenza n. 48/2022 Reg. Sent. del 26.5.2022

**PREMESSO**

che nell'ambito del Fallimento sopra indicato, il Giudice Delegato ha autorizzato il Curatore fallimentare alla messa in vendita degli immobili *infra* compiutamente descritti, mediante procedura competitiva *ex art.* 107 comma 1 Legge Fallimentare nella forma dell'asta sincrona mista (D.M. 32/2015 art. 2), con provvedimento del 10.10.2023

**AVVISA**

che il giorno **15.03.2024** alle ore **10:30** si darà luogo alla vendita all'asta in modalità sincrona mista degli immobili sotto descritti, alle condizioni e modalità di seguito indicate.

\* \* \*

**DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

**LOTTO 4B**

**Per l'intero in piena proprietà**

**Catasto Fabbricati - Comune di Torri di Quartesolo (VI) – Fg. 6**

**m.n. n. 640 sub 150**, Via Pola n. 30, Scala C, interno 1, Piano 1, Cat. A/10, Cl. 1, Cons. 16 vani, Sup. Cat. mq 578, Rendita € 4.049,02

**m.n. n. 640 sub 94**, Via Pola n. 30, Piano S1, Cat. C/6, Cl. 3, Cons. mq 17, Sup. Cat. mq 17, Rendita € 37,75

**m.n. n. 640 sub 95**, Via Pola n. 30, Piano S1, Cat. C/6, Cl. 3, Cons. mq 16, Sup. Cat. mq 16, Rendita € 35,53

**m.n. n. 640 sub 96**, Via Pola n. 30, Piano S1, Cat. C/6, Cl. 3, Cons. mq 17, Sup. Cat. mq 17, Rendita € 37,75

**m.n. n. 640 sub 97**, Via Pola n. 30, Piano S1, Cat. C/6, Cl. 3, Cons. mq 16, Sup. Cat. mq 16, Rendita € 35,53

**m.n. n. 640 sub 98**, Via Pola n. 30, Piano S1, Cat. C/6, Cl. 3, Cons. mq 14, Sup. Cat. mq 14, Rendita € 31,09

Trattasi di un ufficio posto al piano primo, articolato in articolato in ingresso con reception, ripostiglio, locale tecnico, n. 4 wc con antibagno (uno dei quali per disabili e uno dotato di doccia), corridoi e disimpegni, n. 5 uffici, n. 3 sale, una sala riunione, n. 2 archivi. La superficie commerciale è di circa 578 mq.

A questa unità si sono attribuiti cinque posti auto coperti al piano interrato.

L'impianto elettrico è in comune con l'ufficio costituente il Lotto 4.A.

**Stato di possesso**

L'immobile risulta libero

### **Prestazione energetica**

E' agli atti Attestato di Prestazione Energetica (valido fino al 06.08.2028) dal quale si evince che il m.n. 640 sub 150 è di classe energetica D 239,30 con EPgl,nren kWh/mq anno.

### **Pratiche edilizie**

Come da perizia:

- C.E. n. 8689 - pratica edilizia n. 3444 costruzione edificio commerciale e direzionale presentata in data 18/08/2001 prot 15720 e rilasciata in data 24/01/2002 prot 8689
- C.E. 8772 - pratica edilizia n. 3444 VARIANTE alle n. 8689 costruzione edificio commerciale direzionale variante alla 8689 presentata in data 10/04/2002 prot 5772 e rilasciata in data 02/07/2002 prot 8772
- DIA n. 20029 recinzione prot 20029 del 05/12/2002 con fine lavori DIA 02/12/2005
- DIA n. 18782 in data 19/11/2003 variante alle C.E. 8689 e 8772
- P.d.C. n. 9094 rilasciata in data 23/03/2005 rinnovo della C.E. 8772 presentato in data 03/03/2005 prot 4056
- C.I.L.A. in sanatoria - Pratica n. 03959130281-09042018-1221 del 09.04.2018 per realizzazione partizioni interne
- C.I.L.A. - Pratica n. 03959130281-12042018-1558 del 12.04.2018 per Modifica del distributivo interno e realizzazione di nuovi bagni

Abitabilità e agibilità:

- Agibilità n. 8689 del 01/04/2008 solo posti AUTO interrati
- Segnalazione certificata per l'agibilità S.C.A.G.I. – Pratica n. 03959130281-19072018-1621 del 20.07.2018 per i mapp.li n. 149 e 150

### **Giudizio di conformità urbanistico-edilizia**

Da quanto verificato dall'esperto stimatore l'immobile risulta conforme.

### **Giudizio di conformità catastale**

Da quanto verificato dall'esperto stimatore l'immobile risulta conforme.

### **Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese del Fallimento**

Gli immobili risultano gravati delle seguenti formalità accese presso l'Ufficio Provinciale di VICENZA – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di VICENZA, che saranno cancellate a cura e spese del Fallimento:

**- iscrizione in data 6.06.2018 ai nn. 12.038 RG. e 1.781 RP.:**

a favore INTEC S.R.L. e DB COSTRUZIONI S.R.L.

a carico DOMUS BRENTA S.R.L.

**Decreto ingiuntivo** in data 24.05.2018 n. 1709/2018 Tribunale di Padova Capitale Euro 643.60570,

**- iscrizione in data 16.10.2020 ai nn. 19.068 RG. e 3.066 RP.:**

a favore FALAMISCHIA LUCA

a carico DOMUS BRENTA S.R.L.

**Sentenza di condanna** in data 1.07.2020 n. 968/2020 Tribunale di Padova Capitale Euro 5.185,00, spese Euro 2.135,67, Interessi Euro 51,49, iscrizione Euro 10.000,00

**- iscrizione in data 16.10.2020 ai nn. 19.069 RG. e 3.067 RP.:**

a favore INTEC S.R.L. e DB COSTRUZIONI S.R.L.

a carico DOMUS BRENTA S.R.L.

**Ipoteca giudiziale** derivante da ordinanza di condanna in data 25.10.2019 n. 2433/2019 Tribunale di Vicenza  
Capitale Euro 19.595,26, iscrizione Euro 25.000,00

- **trascrizione in data 6.09.2021 ai nn. 20.818 RG. e 14.792 RP.:**

a favore INTEC S.R.L.

a carico DOMUS BRENTA S.R.L.

**Verbale di pignoramento immobili** in data 11.08.2021 n. 3376 Ufficiale Giudiziario presso Tribunale di Vicenza

- **trascrizione in data 6.07.2022 ai nn. 15.649 RG. e 11.210 RP.:**

a favore MASSA DEI CREDITORI DEL

FALLIMENTO DELLA SOCIETA' "DOMUS BRENTA SRL" a carico DOMUS BRENTA SRL

**Sentenza dichiarativa di fallimento** in data 19.05.2022 n. 48 Tribunale Civile e Penale di Vicenza

Si rimanda espressamente alla perizia di stima predisposta dall'Esperto Arch. Marco Dellai in data 23.03.2023 per tutto quanto non riportato nel presente avviso di vendita, con onere di consultazione a carico dell'offerente.

**PREZZO BASE: EURO 321.000,00 (euro Trecentoventunomila/00).**

**OFFERTA MINIMA: EURO 240.750,00 (euro Duecentoquarantamilasettecentocinquanta/00)**

**Rilancio minimo: EURO 5.000,00 (euro Cinquemila/00)**

## MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA GIUDIZIARIA CON MODALITÀ SINCRONA MISTA

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.

**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 fallimentare Dott. Fabio Carta il giorno 15.03.2024 alle ore 10:30 presso la sala d'asta in Vicenza, Via Riviera Berica n. 444.**

La gara è avviata nel giorno e all'ora stabiliti e riportati nell'avviso di vendita.

Potranno parteciparvi:

- *offerenti telematici*: 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 di tutti gli altri offerenti (telematici e cartacei);
- *offerenti cartacei*: i soggetti abilitati dal referente previa verifica dei requisiti tecnici e formali delle offerte presentate tradizionalmente e che abbiano versato la cauzione. I rilanci vengono formulati per alzata di mano con la simultanea connessione del referente della procedura e di tutti gli altri offerenti (telematici e cartacei).

### 1 - Contenuto dell'offerta ed allegati

Per partecipare alla procedura competitiva di vendita ciascun interessato dovrà depositare un'offerta di acquisto per il lotto, come meglio sopra individuato, che intende acquistare ad un prezzo non inferiore ad oltre 1/4 del prezzo base sopra determinato.

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 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, comma 3, c.p.c.).

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;
- in modalità cartacea, come meglio descritto al punto 2 del presente avviso, presso lo studio del Curatore fallimentare (previo appuntamento).

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

- l'indicazione del Tribunale e del numero del Fallimento;
- l'indicazione del Giudice Delegato a cui è assegnato il Fallimento;
- l'indicazione del Curatore delegato alle operazioni di vendita;
- 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 minorenni, 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 CCAA 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 inferiore all'offerta minima indicata nell'avviso di vendita, a pena di esclusione;
  - 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. L'offerta potrà prevedere anche il pagamento del prezzo attraverso accensione di apposito mutuo;
  - l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima dell'Esperto e delle condizioni generali di vendita indicate in questo avviso di vendita.

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 Curatore fallimentare Dott. Fabio Carta 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.

## **ALLEGATI**

**All'offerta, sia cartacea che telematica, dovranno essere allegati:**

- se il soggetto offerente è una persona fisica una fotocopia del documento d'identità e del codice fiscale;
- se il soggetto offerente è una 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;
- la documentazione, attestante il versamento della cauzione per un importo pari almeno al dieci per cento (10%) del prezzo offerto (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento oppure assegno circolare);
- ricevuta del bollo;
- 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 tutte le spese a carico dell'aggiudicatario);
- se il soggetto offerente è coniugato, in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente, di entrambi i genitori e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia autentica del provvedimento di Autorizzazione del Giudice Tutelare;
- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;
- 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:
  - o presentatore;
  - o soggetto che sottoscrive l'offerta per la modalità cartacea.

## **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 IBAN **IT52 R060 4511 8010 0000 5000 373**

intestato a “FALLIMENTO DOMUS BRENTA SRL” presso Cassa di Risparmio di Bolzano, Filiale di Vicenza, Corso Palladio.

**Il bonifico, con causale “versamento cauzione Fallimento n. 45/2022 R.F. Vicenza”, dovrà essere effettuato in modo tale che l’accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l’udienza di vendita.**

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

- offerente cartaceo: tramite assegno circolare non trasferibile intestato a FALLIMENTO DOMUS BRENTA SRL.

**Il termine per la presentazione delle offerte di acquisto è fissato entro le ore 12:00 del 14.03.2024.**

L’importo della cauzione sarà trattenuto in caso di decadenza dell’aggiudicatario ex art. 587 c.p.c..

L’offerente deve procedere al pagamento del **bollo** dovuto per legge (attualmente pari ad Euro 16,00):

- offerente telematico deve procedere al pagamento del bollo applicando la marca da bollo in un foglio e provvedere ad annullarla; dovrà poi essere scansionato ed allegato ai documenti dell’offerta, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000.
- offerente cartaceo deve procedere al pagamento del bollo applicando la marca da bollo all’offerta presentata, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000.

**Presentazione offerte**

Le offerte telematiche dovranno essere presentate attraverso il sito [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it).

Le offerte cartacee dovranno essere presentate in busta chiusa presso lo **Studio del Curatore fallimentare, Dott. Fabio Carta, previo appuntamento, sito in Vicenza, Corso Palladio 51 (tel. 0444/230681 – e-mail [f.cart@commercialistivicenza.net](mailto:f.cart@commercialistivicenza.net))**. Il ricevente dovrà annotare sulla busta il nome del Giudice Delegato e il nome del Curatore fallimentare, 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.

L’offerta è irrevocabile ai sensi dell’art. 571 comma 3 c.p.c., che si richiama al fine della validità e dell’efficacia della medesima.

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).

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, se è inferiore al prezzo base sopra determinato di oltre 1/4 o se l’offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata.

**3 - Apertura delle buste ed eventuale gara tra gli offerenti**

L’esame delle offerte e lo svolgimento dell’eventuale gara saranno effettuati presso la sala aste sita in Via Riviera Berica 444 a Vicenza.

Il Professionista utilizzerà il portale [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it). Le buste telematiche e cartacee contenenti le offerte verranno aperte dal Curatore fallimentare solo nella data e all’orario dell’udienza di vendita, sopra indicati.

La partecipazione degli offerenti all’udienza di vendita avrà luogo:

- offerente telematico: esclusivamente tramite l’area riservata del sito [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it), accedendo alla stessa con le credenziali personali.

Gli ammessi alla gara, nel momento di inizio apertura buste da parte del Curatore fallimentare, 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 Curatore fallimentare 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 fallimentare 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.

- **offerente cartaceo**: mediante presenza presso la sala d'asta in Vicenza, Via Riviera Berica n. 444.

**Accesso all'udienza di vendita**: nell'aula di udienza ove si tiene l'apertura delle buste e l'eventuale gara sono ammessi, oltre al Curatore fallimentare e i suoi collaboratori, il debitore, gli offerenti e, col consenso di questi, anche eventuali persone che accompagnino gli offerenti stessi, previa loro identificazione e qualificazione (a puro titolo di esempio il coniuge, i figli, il convivente, soggetti che abbiano prestato consulenza o assistenza nell'acquisto). Tutte le persone ammesse saranno tenute a rispettare le regole eventualmente adottate quali il distanziamento di almeno un metro, l'utilizzo della mascherina, nonché ogni altra ed ulteriore misura che dovesse essere predisposta e richiesta dal personale competente ivi presente, con riserva di quest'ultimo di non ammettere in sala le persone che non dovessero attenersi scrupolosamente alle misure che verranno adottate.

Nella vendita di cui al presente avviso l'offerta può essere fatta solo dall'interessato o dal 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 presenziare alla data fissata per l'apertura delle buste, questi potrà farsi rappresentare solo da un procuratore legale, munito di procura speciale.

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

Si precisa che, **anche nel caso di mancata connessione/presenza da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.**

In caso di unica offerta, pari o superiore al prezzo base dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita, l'immobile sarà immediatamente aggiudicato, ferma la facoltà per il Curatore fallimentare di sospendere la vendita ove pervenga offerta irrevocabile d'acquisto migliorativa per un importo non inferiore al dieci per cento del prezzo offerto, ai sensi dell'art. 107, comma 4, Legge Fallimentare.

Nell'ipotesi di presentazione di **più offerte valide** si procederà con gara tra gli offerenti (telematici e cartacei) mediante la piattaforma [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it) sul prezzo offerto più alto (anche in presenza di due o più offerte di identico importo).

La gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle buste di offerte ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte ricevute.

Le offerte giudicate regolari abilitano automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara.

**Modalità di rilancio in modalità sincrona mista: ogni rilancio durante la gara, dovrà essere non inferiore a Euro 5.000,00 (euro Cinquemila/00);** in caso di gara tra gli offerenti, il bene verrà aggiudicato al maggior offerente (allorché siano trascorsi 90 (novanta) secondi dall'ultima offerta senza che ne segua altra maggiore).

**Al termine della gara**, comprensiva degli eventuali prolungamenti, il **Curatore fallimentare procederà all'aggiudicazione**, stilando apposito verbale.

Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento in fase di gara (dimostrando così la mancata volontà di ogni offerente di aderire alla gara), l'aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi di seguito elencati (in ordine di priorità):

- maggior importo del prezzo offerto;
- a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata;
- a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;
- a parità altresì del termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

#### **4 - Trasferimento del bene e saldo prezzo**

Salvo il caso in cui il Giudice Delegato, ex art. 108 L.F. sospenda la vendita, la stessa avverrà tramite rogito notarile da stipularsi presso il Notaio designato dal Curatore fallimentare in accordo con l'acquirente; il rogito verrà sottoscritto dal Curatore fallimentare e dall'aggiudicatario contestualmente al versamento del prezzo di aggiudicazione e delle spese e dovrà avvenire nel termine di 120 giorni dall'avvenuta aggiudicazione.

L'aggiudicatario dovrà depositare, mediante assegno circolare o bonifico intestati a "FALLIMENTO DOMUS BRENTA SRL", il saldo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione), nel termine indicato nell'offerta o, in mancanza, nel termine di 120 giorni dall'aggiudicazione.

Sono poste inoltre a carico dell'aggiudicatario le spese relative al pagamento delle imposte di registro, catastali, ipotecarie e di voltura catastale nonché le spese dell'ausiliario alla vendita, Istituto Vendite Giudiziarie di Vicenza S.r.l., che verranno comunicate successivamente all'aggiudicazione.

La comunicazione circa l'esatto ammontare degli oneri e spese e la loro corretta specificazione sarà effettuata dall'ausiliario alle operazioni sul trasferimento della proprietà.

Il Curatore fallimentare ed il suo ausiliario alle operazioni sul trasferimento della proprietà provvederanno in tal senso, tenendo conto della disciplina fiscale dell'operazione e delle eventuali agevolazioni di cui l'acquirente intenda avvalersi.

Al termine della vendita, il Curatore fallimentare ed il suo ausiliario alle operazioni sul trasferimento della proprietà provvederanno, infine, a richiedere all'aggiudicatario se intenda avvalersi di eventuali benefici fiscali al fine di provvedere a calcolare l'importo esatto che l'acquirente sarà tenuto a pagare in termini di imposte.

L'aggiudicatario dovrà provvedere al pagamento delle spese entro e non oltre i termini indicati nelle condizioni di vendita contenute nel presente avviso di vendita.

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.

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

In caso di rifiuto o inadempimento dell'obbligo di versare quanto sopra, nel termine indicato di **120 giorni**, da parte dell'aggiudicatario o del terzo dallo stesso nominato, l'aggiudicazione si intenderà revocata automaticamente e la cauzione a corredo dell'offerta sarà trattenuta dalla procedura, fatta salva la richiesta di risarcimento del maggior danno. In tale caso, il Curatore fallimentare potrà, a suo insindacabile giudizio, indire un nuovo esperimento di vendita.

L'aggiudicatario sarà immesso nel possesso dei beni a cura del Curatore fallimentare o del suo Ausiliario, salvo che venga esentato dall'aggiudicatario stesso. Dal momento del rogito saranno a carico dell'acquirente tutti gli oneri relativi ai detti beni, tra i quali - a titolo esemplificativo e non esaustivo - quelli relativi alla vigilanza, alle utenze, imposte e tasse.

A carico dell'aggiudicatario sono tutte le spese o i costi di sanificazione, regolarizzazione, smaltimento, liberazione dei locali o/ed annessi all'immobile oggetto della vendita, messa a norma degli impianti e affini, certificazioni e così via.

#### **Regime fiscale**

La vendita è soggetta a IVA per opzione (art. 10, co. 1, n. 8 ter d.P.R. 633/72), ad imposta di registro in misura fissa e ad imposte ipotecaria e catastale ai sensi di legge (rispettivamente 3% e 1% sul valore di aggiudicazione degli immobili); qualora l'acquirente sia un soggetto passivo d'imposta nel territorio dello Stato, questo sarà tenuto al pagamento dell'IVA in regime di "reverse charge" (art. 17, co. 6, d.P.R. 633/72).

#### **5 - Principali condizioni della vendita**

Si indicano di seguito, a titolo non esaustivo e con riserva di eventuali modifiche e/o integrazioni, le principali condizioni contrattuali della vendita immobiliare che sarà conclusa con l'aggiudicatario:

- gli immobili di proprietà del Fallimento sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta);
- la vendita avviene, ai sensi dell'art. 107 comma 1 L.F., nello stato di fatto e di diritto in cui gli immobili si trovano, come dettagliatamente descritto nella perizia redatta dall'esperto stimatore del Fallimento, con tutte le eventuali pertinenze, accessori, 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 di prezzo;
- la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità: l'esistenza di eventuali vizi, difetti, mancanza di qualità o difformità dell'immobile venduto, oneri di qualsiasi genere (ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, le spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore) per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati nella perizia di cui sopra o emersi dopo la compravendita, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento anche in deroga all'art. 1494 c.c., indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nell'elaborazione del prezzo a base d'asta, e in relazione agli stessi l'acquirente rinuncia a qualsiasi azione risolutoria, risarcitoria e/o indennitaria nei confronti del Fallimento;
- eventuali adeguamenti degli immobili e dei loro impianti alle norme in materia di tutela ecologica, ambientale, energetica nonché, in generale, alle disposizioni di legge vigenti, sono a carico esclusivo dell'acquirente; sarà inoltre onere dell'acquirente, a propria cura e spese, la dotazione della certificazione tecnico/amministrativa prevista dalle vigenti normative, dispensando espressamente la procedura della produzione ed allegazione (es. conformità impianti);
- sono a esclusivo carico dell'acquirente tutte le spese, gli oneri fiscali ed i tributi occorrenti per perfezionare il trasferimento del bene oggetto della presente vendita (I.V.A., imposta di registrazione, costi di trascrizione e quant'altro occorrente);
- gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti che, se esistenti al momento della vendita, saranno cancellate a spese e cura del Fallimento, in forza di autorizzazione che verrà richiesta al Giudice Delegato solo dopo l'avvenuto saldo del prezzo; non saranno cancellate le eventuali ulteriori trascrizioni pregiudizievoli esistenti (es. domande giudiziali, fondi patrimoniali, trust), anche ove inopponibili;
- si precisa, infine, che in data 21.11.2023 ai nn. 25.513 R.G. e 3.218 R.P. è stata annotata la cancellazione della trascrizione in data 1.3.2021 ai nn. 4.256 R.G. e 3.008 R.P. di contratto preliminare di compravendita immobiliare stipulato con atto Notaio Michelangelo Casciano, n. 8051 Rep. e n. 5384 Racc. del 26.02.2021 a favore di Brisbane S.r.l..

## **6 - Avvertimenti e disposizioni generali**

Si precisa che il presente avviso di vendita sarà comunicato a ciascuno dei creditori ipotecari o comunque muniti di privilegio, risultante dai pubblici registri, nonché agli eventuali conduttori con contratto opponibile alla procedura, almeno 30 giorni prima della vendita.

Ai sensi dell'art. 46 comma 5 d.p.r. 380/2001 l'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria (cfr. anche art. 40/6 capo IV della legge 28 febbraio 1985 n. 47), dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla vendita.

Grava su ciascun partecipante alla gara di vendita l'onere di prendere preventiva, integrale ed accurata visione del presente avviso di vendita e della perizia di stima.

Si precisa che la liquidazione del complesso immobiliare è da intendersi effettuata alla condizione "visto e piaciuto nello stato di fatto in cui si trova" e l'aggiudicatario non potrà muovere obiezione alcuna sui beni acquistati, successivamente all'aggiudicazione. Gli organi della procedura concorsuale si riservano, a proprio insindacabile giudizio e senza obbligo di motivazione, di poter sospendere ovvero interrompere definitivamente la procedura di aggiudicazione in qualsiasi momento. Quindi, nel caso in cui, per qualsiasi motivo, non sia possibile effettuare l'aggiudicazione definitiva, nessun tipo di risarcimento o spesa verrà riconosciuto agli offerenti.

## 7 - Foro competente

La partecipazione alla vendita implica:

- la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati;
- l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso.

Per ogni e qualsiasi controversia relativa al presente avviso di vendita, alla sua interpretazione, esecuzione, validità o efficacia, nonché per ogni altra controversia comunque connessa al medesimo e/o alla presente procedura competitiva sarà competente in via esclusiva il foro di Vicenza.

## 8 - Pubblicazione e pubblicità

La pubblicità sarà effettuata a norma dell'art. 490 del c.p.c. secondo le seguenti modalità:

- pubblicazione dell'avviso di vendita sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia;
- pubblicazione sul sito [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it) sito abilitato alla pubblicazione degli avvisi ex art. 490 co.2 c.p.c., almeno 30 giorni prima della data di vendita fissata.

Verrà inoltre effettuata anche la seguente pubblicità integrativa e complementare:

- [www.tribunale.vicenza.it](http://www.tribunale.vicenza.it), [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), [www.asteimmobili.it](http://www.asteimmobili.it), [www.portaleaste.com](http://www.portaleaste.com);
- [www.casa.it](http://www.casa.it)
- [www.idealista.it](http://www.idealista.it).

Il trattamento dei dati personali comunicati dagli offerenti si svolgerà in conformità alle disposizioni del Regolamento (UE) 2016/679.

### ULTERIORI INFORMAZIONI

**Il Custode dell'immobile è il Curatore fallimentare Dott. Fabio Carta, con studio in Vicenza, Corso Palladio n. 51 (tel. 0444/230681 – e-mail: [f.cart@commercialistivicenza.net](mailto:f.cart@commercialistivicenza.net)).**

Ausiliario alla Vendita è l'**ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE VICENZA S.r.l.**

L'Istituto Vendite Giudiziarie di Vicenza 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;
- fornire agli interessati l'aggiornamento sullo stato dell'immobile;
- fornire agli interessati il modulo prestampato per la formulazione dell'offerta di acquisto;
- prestare assistenza agli interessati all'acquisto nell'imminenza dell'udienza fissata per l'esame delle offerte e nel corso di questa.

#### **Per prenotazione visite all'immobile e maggiori dettagli:**

Gli interessati all'acquisto possono visitare l'immobile contattando

ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE VICENZA S.R.L.

Via Volto n. 63 – 36023 – Costozza di Longare (VI)

Tel.: +39.0444.953915; E-mail: [assistenzafallimenti@ivgvicenza.it](mailto:assistenzafallimenti@ivgvicenza.it)

Fax 0444 953552

Vicenza, li 17/01/2024

**Il Curatore fallimentare**

Dott. Fabio Carta