

TRIBUNALE ORDINARIO DI VENEZIA

AVVISO DI PROCEDURA COMPETITIVA EX ART. 107 C. 1° L.F.

1° ESPERIMENTO

FALLIMENTO N. 82/2018

La sottoscritta Dott.ssa Chiara Boem, Dottore Commercialista con Studio in Jesolo (VE) Via Cesare Battisti, n. 11 int. A, Curatore Fallimentare nella procedura fallimentare n. 82/2018,

premessò

- che il fallimento ha appreso la quota di 1/2 (500/1000) del diritto di usufrutto su abitazione singola con giardino più due appezzamenti di terreno limitrofi confinanti, siti a Lamon (BL) – Via Col di Cee n. 19, censiti come segue:

LOTTO 3)

QUOTA DI 1/2 (500/1000) DIRITTO DI USUFRUTTO IMMOBILI LAMON (BL):

- **Catasto Fabbricati:**
Abitazione – piano terra e piano primo: C.F. Lamon (BL), **foglio 10 mappale 112**, categoria A/3; classe 2, consistenza 6,5 vani, superficie catastale 89 mq, rendita € 322,27 – località Col di Cee – piano T-1;
- **Catasto Terreni:**
Appezzamento di terreno: C.T. Lamon (BL), **foglio 10 mappale 104**, qualità bosco alto; classe 3, superficie ha 00 are 20 ca 80; reddito dominicale € 2,15, agrario € 0,54;
- **Catasto Terreni:**
Appezzamento di terreno: C.T. Lamon (BL), **foglio 10 mappale 52**, qualità prato; classe 5, superficie ha 00 are 15 ca 20; reddito dominicale € 1,41, agrario € 1,57.

L'abitazione insiste sul lotto di terreno individuato al Catasto Terreni come segue:
C.T. Lamon, foglio 10 mappale 112, qualità ente urbano; superficie ha 00 are 10 ca 60.

- che la Curatela ha redatto il Programma di Liquidazione, ai sensi dell'art. 104 *ter* L.F. e successive integrazioni;
- che la quota di 1/2 (500/1000) del diritto di usufrutto è stata stimata dall'Arch. Agostino Tempestilli in euro 6.500,00;
- che è pervenuta offerta irrevocabile da parte di un soggetto interessato all'acquisto del lotto, così come sopra descritto, per l'importo di euro 6.500,00;
- che, il **prezzo base di vendita** – adottato tenendo conto dell'offerta irrevocabile di acquisto – viene fissato in **euro 6.500,00** oltre imposte di legge;
- che la quota di 1/2 (500/1000) del diritto di usufrutto è commisurata alla vita dell'attuale usufruttuaria, cosicché si estingue alla morte della stessa. L'usufruttuaria è nata in data 06.11.1946;

- che la Curatela intende procedere alla vendita della quota di 1/2 (500/1000) del diritto di usufrutto sopra meglio descritta, a mezzo procedura competitiva, ex art. 107 I comma L.F.;

invita

gli interessati all'acquisto del lotto di cui in premessa a far pervenire offerta irrevocabile di acquisto in conformità a quanto di seguito previsto.

OGGETTO DELLA VENDITA

L'oggetto della presente vendita è la quota di 1/2 (500/1000) del diritto di usufrutto su un'unità immobiliare ad uso abitazione singola con giardino più due appezzamenti di terreno limitrofi confinanti. Gli immobili sono situati in via Col Cee n.19, località Le Ei, nella zona a Nord del paese di Lamon, alle pendici del monte Coppolo.

L'abitazione si sviluppa su due piani fuori terra, con una stanza al piano interrato destinata a deposito.

Sono presenti irregolarità edilizie e catastali meglio specificate in perizia alla quale si rimanda.

Sono state stimate spese pari ad euro 3.000,00 per la regolarizzazione edilizia-urbanistica e catastale, costi a carico dell'acquirente, già detratti dal valore di stima.

Per una più dettagliata descrizione ed individuazione nonché per ogni altro approfondimento si rimanda alla perizia di stima.

CONDIZIONI DI VENDITA

CORRISPETTIVO

La quota di usufrutto viene posta in vendita al prezzo base di **euro 6.500,00**, oltre imposte di legge che saranno a carico dell'aggiudicatario.

La vendita sarà effettuata nella situazione di fatto e di diritto in cui i predetti immobili si trovano come descritto nella relazione di stima, cui si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni.

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, ne potrà essere revocata per alcun motivo.

Conseguentemente, 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 dall'eventuale necessità di adeguamento degli impianti alle leggi vigenti, 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 del bene.

Ai sensi e per gli effetti del D.M. 22 gennaio 2008 e del D.Lgs. 192/05 e s.m.i., l'aggiudicatario, dichiarandosi edotto sui contenuti dell'ordinanza di vendita e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine agli impianti, dispenserà la procedura fallimentare dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme sulla sicurezza, che la certificazione/attestato di qualificazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze.

CONDIZIONI DI VALIDITA' DELL'OFFERTA

Le offerte dovranno essere depositate in bollo e in busta chiusa presso lo Studio del Curatore Fallimentare Dott.ssa Chiara Boem in Jesolo (VE), Via Cesare Battisti, n. 11 int. A entro le ore 12,00 del giorno precedente la data della vendita.

L'offerta dovrà contenere:

- l'indicazione del cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico, regime patrimoniale del soggetto che si sottoscrive ed a cui andrà

intestato l'immobile e, ove l'offerente sia una società, il certificato di iscrizione della C.C.I.A.A. e un documento attestante i poteri conferiti al legale rappresentante ovvero al soggetto che può impegnare la società;

- ❑ se l'offerente è coniugato e 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 chi esercita la patria potestà, previa autorizzazione del giudice tutelare;
- ❑ in caso di partecipazione tramite rappresentante andrà depositata procura speciale autenticata dal Notaio o a mezzo procuratore legale ex art. 579 u.c. c.p.c.;
- ❑ i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- ❑ l'indicazione del prezzo offerto – che non potrà essere inferiore al prezzo base d'asta sopra indicato, a pena di esclusione – il tempo ed il modo del pagamento ed ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta anche in relazione all'applicazione dell'art. 574 c.p.c.;
- ❑ il regime fiscale e le agevolazioni fiscali spettanti per l'acquisto ed espressamente richieste dall'acquirente;
- ❑ l'espressa dichiarazione di aver preso visione e di accettare, senza riserva alcuna, le condizioni tutte riportate nel presente avviso;
- ❑ l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima che risulta consultabile sui siti internet www.asteannunci.it, www.canaleaste.it, <https://pvp.giustizia.it>;
- ❑ la dichiarazione di esonero della procedura dalla produzione della certificazione di conformità impianti e A.P.E., che l'aggiudicatario acquisirà a propria cura e spese.

All'offerta dovrà essere allegato assegno circolare non trasferibile intestato "Fall. n. 82/2018 – Dott.ssa Chiara Boem" – per un importo pari al 20% del prezzo offerto, a titolo di cauzione.

CRITERI DI AGGIUDICAZIONE

Le offerte pervenute nei termini e modi del presente avviso saranno aperte il giorno **04.04.2024 alle ore 15:30** dal Curatore presso il suo Studio in Jesolo (VE), Via Cesare Battisti, n. 11 int. A e provvederà a verificarne la validità.

All'apertura delle buste sono invitati a partecipare anche i componenti del Comitato dei Creditori.

La persona indicata nell'offerta come intestataria del bene o che ha presentato l'offerta per persona da nominare ex art. 579 3° c. c.p.c. è tenuta a presentarsi all'udienza sopraindicata.

In caso di nessuna offerta validamente presentata, oltre a quella dell'originario offerente, il Curatore aggiudicherà provvisoriamente il bene all'originario offerente, peraltro anche in sua assenza.

In caso di pluralità di offerte, validamente presentate, quella più alta, costituirà nuovo prezzo base per lo svolgimento di una gara informale con rilanci minimi di euro 200,00.

Trascorsi due minuti dall'ultimo dei rilanci, senza che ne segua un altro maggiore, il Curatore aggiudicherà provvisoriamente il bene immobile all'ultimo offerente il cui rilancio sia stato giudicato valido.

Dell'apertura della buste, della verifica della loro validità, dell'esito della gara, e comunque dell'aggiudicazione provvisoria, sarà redatto apposito verbale.

Espletate le formalità previste dall'art. 107 L.F., il Curatore comunicherà all'aggiudicatario con lettera raccomandata la data del rogito notarile.

L'aggiudicazione avverrà comunque a titolo provvisorio; sino al momento dell'atto di trasferimento la vendita potrà essere sospesa qualora ricorrano i presupposti previsti dall'art. 107, comma IV e/o dall'art. 108, comma I L.F..

PAGAMENTO DEL PREZZO, CAUZIONE, PENALI

Il saldo prezzo dovrà essere effettuato entro sessanta (60) giorni dall'aggiudicazione a titolo provvisorio, a mezzo assegni circolari non trasferibili intestati a "Fallimento n. 82/2018 – Curatore Dott.ssa Chiara Boem" – o tramite bonifico bancario alle coordinate bancarie del Fallimento che verranno comunicate dal Curatore.

Sono applicate, per quanto compatibili, le disposizioni di cui agli artt. 107 L.F. e ss..

Le imposte gravanti sul trasferimento dell'immobile, quelle di cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni nei pubblici registri, nonché il compenso spettante al Notaio rogante, sono a carico esclusivo dell'aggiudicatario e da questi dovranno essere versati direttamente a favore del Notaio rogante, a mezzo bonifico bancario o assegno circolare entro 5 (cinque) giorni dalla comunicazione dell'importo da parte di quest'ultimo e comunque, al massimo, contestualmente alla stipula dell'atto di trasferimento dell'immobile.

Per l'aggiudicatario, la cauzione del 20%, infruttifera di interessi, sarà imputata ad acconto prezzo al momento del saldo.

Per gli altri soggetti, la cauzione, infruttifera di interessi, sarà restituita entro 3 (tre) giorni dalla data delle operazioni di apertura delle buste.

In caso di inadempienza dell'aggiudicatario al pagamento del saldo prezzo la cauzione da questi versata sarà definitivamente trattenuta dalla Curatela a titolo di penale.

ATTO DI TRASFERIMENTO E CONSEGNA DEGLI IMMOBILI:

La stipula dell'atto notarile di trasferimento dell'immobile dovrà avvenire entro il termine massimo di sessanta (60) giorni dal saldo prezzo.

La consegna dello stesso, che avverrà entro venti (20) giorni dalla stipula dell'atto di trasferimento, verrà fatta constare da apposito verbale sottoscritto dal Curatore e dall'aggiudicatario.

Il presente avviso e la perizia di stima vengono pubblicati sul portale delle vendite pubbliche <https://pvp.giustizia.it>, sui siti www.asteannunci.it, www.canaleaste.it e sulla Rivista delle Aste Giudiziarie.

Ogni ulteriore informazione e/o richiesta di sopralluogo potrà essere formulata al Curatore Dott.ssa Chiara Boem, con Studio in Jesolo (VE), Via Cesare Battisti, n. 11 int. A, tel. (+39) 353/4495875, e-mail: dott.chiaraboem@gmail.com

Jesolo, 30 gennaio 2024

Il Curatore Fallimentare
Dott.ssa Chiara Boem

