



TRIBUNALE ORDINARIO DI VENEZIA

**Fallimento n. 197/2011**

**Giudice Delegato: dott.ssa Sara Pitinari**

**Curatore: dott.ssa Maria Sandra Tiozzo Bastianello**

**AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI AD OFFERTE MIGLIORATIVE**

La sottoscritta dott.ssa Maria Sandra Tiozzo Bastianello, con studio sito in Chioggia (Ve) Viale Verona 7, tel. 041 5540330 – 041 491050, fax 041 5547631, e-mail sandratiozzo@studiotiozzo.it, PEC [f197.2011veneziam@pecfallimenti.it](mailto:f197.2011veneziam@pecfallimenti.it), curatore della procedura indicata in epigrafe comunica **di aver ricevuto proposta irrevocabile di acquisto** cauzionata i cui termini possono così riassumersi:

**LOTTO UNICO**

**Diritto venduto:** piena proprietà (1/1)

**Dati catastali:**

Catasto Terreni, Comune di Cavarzere (Ve)

- Foglio 33, mappale 248, Ente Urbano, di superficie are 01 ca 60;

Catasto Fabbricati, Comune di Cavarzere (Ve)

- Foglio 33, particella 248, categoria A/3, classe 2, piano T-1-2, consistenza 8,5 vani, rendita euro 320,46

Catasto Terreni, Comune di Cavarzere (Ve)

- Foglio 33, mappale 280, Ente Urbano, di superficie are 19 ca 90;

Catasto Fabbricati, Comune di Cavarzere (Ve)

- Foglio 33, particella 280, categoria A/4, classe 5, piano T-1, consistenza 6 vani, rendita euro 189,02

\*

**Descrizione:** trattasi di due fabbricati residenziali in corpi staccati allo stato ormai fatiscente, serviti da scoperto di pertinenza, ai quali si accede ad ovest attraverso una stradina sterrata catastalmente ricompresa nella pubblica via e ad est attraverso accesso diretto dal mappale n. 280 consistente in una stradina sterrata di ridotte dimensioni di proprietà della procedura (tale passaggio ha una larghezza variabile da metri 3,60 in prossimità della pubblica via a metri 1,67 circa.

**Il terreno è attraversato lungo l'asse est-ovest da due collettori fognari acque miste la cui presenza rilevata a seguito di sopralluoghi non è evidenziata in perizia.**

**Parte del terreno risulta occupata dai confinanti che senza alcun consenso hanno realizzato una recinzione che interclude l'accesso alla proprietà.**

Tali unità immobiliari risultano meglio descritte nella perizia di stima redatta dall'arch. Paolo Ravagnan asseverata in data 17 gennaio 2014.

**Il prezzo offerto euro 60.000,00**

**Vendita soggetta ad iva ai sensi di legge**

**Rilancio minimo in caso di gara euro 500,00**

Per quanto riguarda la regolarità urbanistico edilizia la perizia evidenzia che l'immobile è stato costruito in epoca anteriore al 1 settembre 1967 e sono stati reperiti i seguenti atti autorizzativi:

- concessione edilizia in sanatoria n. 236 del 03.10.1999, condono n. 1642/86;
- per l'immobile in oggetto è stato presentato Piano di Recupero di iniziativa privata "Via Toti", domanda presentata in data 30.07.2005 protocollo n. 9699 (pratica Edilizia n. 154/05), tale piano è stato adottato con delibera di Giunta Comunale n. 73 del 12 luglio 2007, è stata inoltre presentata in data 15.06.2011 protocollo n. 9900 (pratica Edilizia n. 107/11) domanda intesa ad ottenere l'autorizzazione per eseguire lavori di ristrutturazione ed ampliamento, l'iter autorizzativo non risulta mai completato.

\*

Gli offerenti sono invitati a presentarsi il giorno **12 luglio 2024 alle ore 12.00** presso lo studio del Curatore in Chioggia (Ve) Viale Verona n. 7, per assistere alla procedura di esame e alla valutazione delle offerte.

\*

La procedura intende favorire un più ampio confronto concorrenziale, invitando eventuali terzi interessati alla formulazione di ulteriori offerte di acquisto conformi o migliorative dell'offerta ricevuta.

Il prezzo offerto per l'acquisto del lotto come sopra specificato, costituisce parametro di comparazione delle offerte di eventuali terzi.

Si specifica che il prezzo offerto è stato formulato tenendo conto:

- a) delle spese legali che l'aggiudicatario dovrà sostenere in quanto resta esclusivamente a carico dell'aggiudicatario ogni onere al fine di rientrare nel possesso dei terreni occupati e per far rimuovere le recinzioni che impediscono l'accesso alla proprietà;
- b) l'attraversamento del terreno lungo l'asse est-ovest e nord-sud di due collettori fognari acque miste, non evidenziati in perizia, che riducono l'utilizzabilità dell'area a scopo edificatorio;
- c) delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per l'onere di garantire l'incolumità di cose e persone con la messa in sicurezza degli immobili pericolanti.

Al fine di concorrere all'acquisto gli interessati dovranno far pervenire offerta d'acquisto irrevocabile, redatta nei modi e termini di seguito indicati **entro le ore 12.00 del 11 luglio 2024.**

\*

La vendita del lotto indicato sarà effettuata nella situazione di fatto e di diritto in cui il bene si trova anche a seguito della realizzazione da parte di confinanti della recinzione che esclude l'accesso alla proprietà.

Si fa espresso rinvio alla perizia redatta dallo stimatore arch. Paolo Ravagnan per quanto riguarda difformità edilizia, pertinenze, accessioni, ragioni, eccezioni, servitù attive e passive, differenze di consistenza ed eventuali opere abusive sanabili e non sanabili, trascrizioni e vincoli anche non suscettibili di cancellazione all'atto del trasferimento della proprietà e che tali documenti sono pubblicati per estratto nei seguenti siti internet [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it), [www.tribunale.venezia.it](http://www.tribunale.venezia.it), [www.asteawisi.it](http://www.asteawisi.it) e [www.canaleaste.it](http://www.canaleaste.it), oltreché sul portale delle vendite pubbliche (indirizzo web <https://pvp.giustizia.it>) oppure sono consultabili per estratto presso il curatore.

Chiunque, tranne il fallito, è ammesso a presentare offerte migliorative di acquisto.

Le offerte d'acquisto dovranno essere depositate in bollo e in busta chiusa presso lo studio del curatore dott.ssa Maria Sandra Tiozzo Bastianello con studio in Chioggia (Ve), Viale Verona n. 7. Sulla busta dovranno essere indicate le generalità di chi presenta l'offerta (che può essere persona diversa dall'offerente), il nome del Giudice Delegato (dott.ssa Sara Pitinari), il nome del curatore (dott.ssa Maria Sandra Tiozzo Bastianello), i riferimenti della procedura (Fall. 197/2011 – Tribunale di Venezia) e la data di vendita.

Nessuna altra indicazione dovrà essere apposta sulla busta.

L'offerta dovrà contenere:

- l'indicazione del cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico, fotocopia di documento di identità, regime patrimoniale del soggetto che si sottoscrive ed a cui andrà intestato l'immobile non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta), il quale dovrà anche presentarsi all'udienza fissata per la vendita; ove l'offerente sia una società, dovrà essere allegata la visura camerale aggiornata del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri del legale rappresentante, unitamente a copia del documento d'identità dello stesso;
- se l'offerente è minorenni, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare;
- se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge a cui andrà cointestato il bene;
- in caso di partecipazione all'incanto tramite rappresentante va depositata procura speciale autenticata dal notaio o a mezzo procuratore legale ex art. 579 u.c., c.p.c.;
- il regime e le agevolazioni fiscali all'acquisto spettanti ed espressamente richieste dall'acquirente;
- i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione del presente avviso di vendita, di accettare integralmente il contenuto dello stesso, in particolare le condizioni e modalità di vendita ivi indicate senza riserva alcuna. All'offerta dovrà essere allegata copia del presente avviso di vendita firmato su ogni foglio e sottoscritto "per accettazione" sull'ultima pagina;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima, di ben conoscere lo stato di fatto e di diritto dei beni e di essere ben consapevole dell'attuale interclusione degli stessi;
- la dichiarazione di esonero della procedura dalla produzione della certificazione di conformità impianti e A.P.E. che l'offerente acquisirà a propria cura e spese;
- l'indicazione del prezzo offerto per il Lotto - **che non potrà essere inferiore al prezzo base sopra indicato** a pena di esclusione - il tempo e il modo del pagamento del saldo prezzo, che non potrà comunque essere superiore al termine di 60 (sessanta) giorni dall'aggiudicazione ex art. 574 c.p.c.;
- all'offerta dovrà essere allegata una fotocopia di un documento d'identità e del codice fiscale dell'offerente nonché un assegno circolare non trasferibile emesso da banca italiana intestato "*Fall. 197/2011 - dott.ssa Maria Sandra Tiozzo Bastianello*" **per un importo pari al 20% del prezzo offerto**, a titolo di cauzione, che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

L'aggiudicatario effettuerà il versamento del saldo prezzo, dedotto il deposito cauzionale infruttifero già versato e maggiorato dell'imposta sul valore aggiunto qualora

dovuta, mediante assegno circolare non trasferibile emesso all'ordine di "*Fall. 197/2011 - dott.ssa Maria Sandra Tiozzo Bastianello*" nel termine indicato in offerta ovvero, in caso di mancata indicazione del termine o nel caso di indicazione di un termine superiore, comunque entro e non oltre 60 (sessanta) giorni dall'aggiudicazione definitiva e comunque prima della stipula del rogito.

**Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico esclusivo dell'aggiudicatario.**

L'aggiudicazione del lotto sarà provvisoria e diverrà definitiva se entro 10 giorni non perverrà al curatore un'offerta irrevocabile e cauzionata di acquisto migliorativa di un importo non inferiore al 10% del prezzo offerto, ai sensi dell'art. 107, comma 4, legge fallimentare. In tal caso verrà riaperta la gara tra l'aggiudicatario ed il nuovo offerente; la convocazione avverrà a mezzo lettera raccomandata A.R. all'indirizzo indicato nella proposta/offerta.

Il curatore provvederà al deposito ed agli adempimenti di cui all'art. 107, comma 5, legge fallimentare.

Resta in ogni caso e comunque salva la facoltà del Giudice delegato di sospendere la vendita, ex art.108, comma 1, L.F., entro 10 giorni dal predetto deposito.

L'offerta presentata è **irrevocabile**; la persona o il soggetto giuridico indicato nell'offerta come futura intestataria del bene o che ha presentato l'offerta per persona da nominare ex art. 579, terzo comma c.p.c. è tenuta ad essere presente all'udienza sopraindicata.

In caso di mancata presentazione il bene andrà comunque aggiudicato all'offerente non presente.

In caso di più offerte valide, si procederà a gara sulla base della offerta più alta, con rialzo minimo di euro 500,00 e risulterà aggiudicatario chi avrà effettuato il rilancio più alto.

Nel caso in cui risultino depositate più offerte di pari importo e grado di valutazione e in sede di gara nessuno effettui il rilancio, il bene verrà definitivamente aggiudicato a colui che ha provveduto per primo al deposito tra le pari offerte risultate più alte.

Nel caso in cui non risultassero depositate altre offerte oltre a quella irrevocabile ricevuta, il bene sarà aggiudicato al proponente dell'offerta depositata per prima.

Con la partecipazione alla vendita l'offerente riconosce l'integrale e completa conoscenza delle condizioni di vendita, del contenuto della perizia di stima, nonché la presa visione dei beni e dell'interclusione del fondo.

L'offerente è consapevole che al momento dell'aggiudicazione o dopo la stessa non potranno essere avanzate contestazioni relativamente allo stato dei beni e alla interclusione del fondo.

La vendita avverrà quindi 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 fatto salvo quanto disposto dalla legge in materia.

Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere (ivi compresi quelli derivanti dalle azioni legali per rientrare in possesso dei terreni occupati e per far rimuovere le recinzioni che impediscono l'accesso alla proprietà, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti), per qualsiasi motivo non

considerati, o perché occulti o perché comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennizzo o riduzione del prezzo, dato che la particolare condizione è già stata considerata nella valutazione dei beni.

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.

**Il pagamento del prezzo dovrà avvenire entro e non oltre 60 giorni dalla data dell'aggiudicazione**, pena la decadenza dall'aggiudicazione con perdita di quanto versato a titolo di cauzione che verrà trattenuto dal curatore. Nello stesso termine egli dovrà effettuare il deposito per oneri, diritti e spese di vendita nella misura che sarà indicata dopo l'aggiudicazione.

Effettuato l'integrale versamento di quanto sopra si procederà alla formalizzazione della vendita tramite atto notarile da stipularsi presso il notaio indicato dalla curatela nei tempi stabiliti dallo stesso per il rogito.

Gli oneri e le spese inerenti e conseguenti alla vendita, fiscali e non (a titolo esemplificativo e non esaustivo i compensi del notaio rogitante, le vulture catastali, la cancellazione delle formalità pregiudizievoli, le imposte ipotecarie e catastali, l'IVA, ecc), saranno ad esclusivo carico di parte aggiudicataria e dovranno essere versate a mani del notaio rogante con le modalità dal medesimo indicate, esclusa l'IVA da versare alla procedura.

L'atto di vendita sarà stipulato solo successivamente all'integrale pagamento del saldo prezzo e per mezzo del notaio indicato dalla procedura.

Nel caso in cui l'aggiudicatario rifiuti di stipulare l'atto di compravendita o non esegua nei termini indicati gli adempimenti a suo carico si procederà all'incameramento della cauzione.

Eseguita la vendita, riscosso il prezzo e pagate tutte le spese, ivi compreso l'onorario del notaio rogante, il Giudice Delegato, su istanza del curatore, ai sensi dell'art. 108 legge fallimentare, ordinerà con decreto la cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.

Non sono dovute mediazioni ad eventuali terzi.

Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

Lo scrivente curatore informa che la pubblicità del presente bando di vendita è affidata alla società Edicom Finance srl, mediante pubblicazione dell'annuncio sui quotidiani e siti internet di cui alla vigente convenzione con il Tribunale di Venezia, oltreché sul Portale delle Vendite Pubbliche (indirizzo web <https://pvp.giustizia.it>).

Si comunica altresì che il curatore, dott.ssa Maria Sandra Tiozzo Bastianello, potrà fornire ogni ulteriore informazione previo appuntamento (041/491050 - [sandratiozzo@studiotiozzo.it](mailto:sandratiozzo@studiotiozzo.it)), presso il proprio studio come sopra indicato in orario lavorativo, sabato, domenica, festivi e termini feriali ex L.742/ 69 esclusi.

Chioggia, 15 aprile 2024

Il Curatore Fallimentare



dott.ssa Maria Sandra Tiozzo Bastianello