

TRIBUNALE DI VENEZIA
Fallimento n. 52/2017
AVVISO DI VENDITA DI COMPLESSO IMMOBILIARE
mediante procedura competitiva ex art. 107 ss L.F.

Il Curatore del Fallimento suindicato, dott.ssa Stefania MARTIGNON, con studio in Dolo, Via Comunetto n. 11 int 3 tel. 041/7795758, cel. 3490732586, mail ste.martignon@smstudiocommercialisti.com,

visti

il programma di liquidazione ex art. 104 *ter* L.F. e la successiva integrazione, approvati dal Comitato dei Creditori e dal Giudice Delegato, dott.ssa Martina Gasparini, e l'autorizzazione all'esecuzione della programmata vendita e la previsione del prezzo minimo d'offerta pari al 75% del prezzo base d'asta,

PONE IN VENDITA

al miglior offerente, ai sensi degli artt. 107 ss. L.F., il bene immobile appreso alla procedura fallimentare qui di seguito riassuntivamente individuato nonchè descritto nella perizia di stima dell'arch. Daniele Varisco, depositata presso la Cancelleria del Tribunale di Venezia, nella relazione delle difformità catastali ed edilizie sempre redatta dall'arch. Daniele Varisco e nell'atto di divisione del 25.05.2023 stipulato avanti il notaio dott. Alessandro Caputo, documenti ed atto che qui si intendono integralmente richiamati quali parti integranti e sostanziali del presente avviso.

L'individuazione del soggetto acquirente avrà luogo presso lo studio del Curatore in Dolo, Via Comunetto n. 11 int 3, procedendo secondo le regole descritte nel seguente avviso.

Trattasi dei seguenti beni immobili:

LOTTO N. 2

DIRITTO PERIZIATO - QUALITÀ - UBICAZIONE

Piena proprietà di un immobile ad uso residenziale sito in Musile di Piave, Via Croce nn. 39 così meglio descritto:

- appartamento sviluppatosi su tre livelli con scala interna di collegamento ai piani, composto al piano terra da portico e ingresso, al piano primo da disimpegni, cucina, soggiorno, tre camere, due bagni, ripostiglio e terrazza, al piano seminterrato da ripostiglio, cantina e centrale termica, confinante con prospetto su scoperto comune per quattro lati;

- garage di pertinenza al piano terra in separato corpo di fabbrica, di catastali metri quadrati 17 (diciassette), confinante con garage di cui al sub. 11 e con scoperto comune per tre lati.

Si precisa che la piena proprietà dell'immobile è pervenuta alla procedura a seguito di stipula di atto di divisione del 25.05.2023 avanti il notaio dott. Alessandro Caputo, registrato a Venezia il 31/05/2023 al n. 13019 Serie 1T, trascritto a VENEZIA in data 01/06/2023 al n° 18773 Reg.Gen. al n° 14151 Reg.Part.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Comune di MUSILE DI PIAVE, Foglio 2:

- mappale 187 sub. 8, VIA CROCE, piano S1-T-1, Cat. A/2, Cl. 3, vani 8,5, superficie catastale totale: mq. 221, totale escluse aree scoperte: mq. 213, RCEuro 658,48, giusta denuncia di variazione per aggiornamento planimetrico in data 7.2.2023 prot. VE0030859;

- mappale 187 sub. 10, VIA CROCE n. 39, piano T, Cat. C/6, Cl. 6, mq 17, superficie catastale totale: mq. 19, RCEuro 31,61, giusta denuncia di variazione per divisione-variazione di toponomastica in data 18.2.2023 prot. VE0035683;

- l'area su cui insiste il fabbricato di fanno parte i cespiti descritti è a loro pervenuta in virtù dei seguenti titoli:

- atto di compravendita in data 11.9.1965 rep. 13462 Notaio Lapis di San Donà di Piave (ivi registrato il 28.9.1965 al n. 921 e trascritto a Venezia il 23.9.1965 ai nn. 10149/8541);

- atto di compravendita in data 4.8.1975 rep. 21630 Notaio Bianchini di San Donà di Piave (ivi registrato il 22.8.1975 al n. 1424 e trascritto a Venezia il 29.8.1975 ai nn. 9759/8312).

Il lato sud-ovest del fabbricato in oggetto è gravato dal diritto di passaggio pedonale e carraio a favore del mappale 257, al fine di permetterne l'accesso da Via Croce. Tale diritto è stato costituito con l'atto

di compravendita in data 30.8.1976 rep. 24226 Notaio Bianchini di San Donà di Piave (tra scritto a Venezia il 21.9.1976 ai nn. 13342/10879).

CONFINI

Confina con asse stradale, su un lato e sugli altri lati con particelle 199, 257 e 188.

REGOLARITÀ URBANISTICA – ATTO DI PROVENIENZA – VINCOLI E ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE – SPESE ANNUALI

Si rimanda alla perizia e alla relazione redatta dall'arch. Daniele Varisco.

OCCUPAZIONE

Occupato senza titolo dal fallito.

Prezzo base € 146.520,00, come ridotto a seguito di precedenti esperimenti;

Sono ammissibili anche offerte inferiori a tale prezzo, fino al limite massimo di Euro 109.890,00 (pari al 75% prezzo base);

Rilanci minimi: € 1.000,00.

FISSA

IL PRIMO ESPERIMENTO DI VENDITA DEL LOTTO N. 2

per il **giorno 28 giugno 2024** con inizio alle **9.00**, presso lo studio del Curatore in Dolo (VE), Via Comunetto n. 11 int 3.

Termini di presentazione delle offerte

Gli interessati dovranno far pervenire la propria offerta irrevocabile d'acquisto, presso lo studio del sottoscritto Curatore Fallimentare, in Dolo (VE), Via Comunetto n. 11 int 3, entro le ore 12:00 del giorno lavorativo precedente all'apertura delle buste e alla procedura competitiva. L'offerta dovrà essere redatta in lingua italiana e pervenire in doppia busta chiusa recante la qualificazione dell'offerta così come di seguito identificata.

Qualificazione delle offerte

L'offerta deve essere depositata in doppia busta chiusa: sulla prima (quella che rimane all'interno) sarà indicato, a cura dell'offerente "Tribunale di Venezia – Fallimento 52/2017 – Offerta di acquisto LOTTO N. __ – procedura competitiva del _____ con inizio alle ore __: __".

La prima busta sarà inserita in una seconda busta, chiusa a cura dell'offerente; sulla busta esterna il ricevente annota: il nome di chi procede materialmente al deposito, previa sua identificazione; il nome del Curatore; la data della vendita competitiva, la data e l'ora di presentazione della busta presso lo studio del Curatore. Non potrà essere apposta alcuna altra indicazione.

Tutte le buste esterne saranno aperte dal curatore alle ore 9.00 del giorno 28 giugno 2024. Le offerte segrete, ancora sigillate, sono attribuite a ciascun fascicolo sulla base delle informazioni reperite nella busta più interna e saranno aperte all'ora fissata per l'esperimento.

Modalità di presentazione

- 1) L'offerta dovrà qualificarsi espressamente come "irrevocabile" e dovrà contenere:
 - a) se formulata da persona fisica, il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, eventuale fax e PEC, e recapito telefonico del soggetto a cui andrà intestata a proprietà dell'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 presenziare il giorno fissato per la vendita;
 - b) se formulata da persona fisica coniugata, gli stessi dati *ut supra* anche del coniuge, nonché il regime patrimoniale della famiglia;
 - c) se formulata da persona fisica minorenni, oltre ai dati di cui sopra, la sottoscrizione del/dei genitori esercenti la potestà e la menzione degli estremi dell'autorizzazione del Giudice tutelare;
 - d) se formulata da impresa commerciale o altro ente, la ditta ovvero la ragione/denominazione sociale della società o dell'ente, la sede legale, eventuale fax e PEC, il codice fiscale dell'offerente, nonché il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e domicilio del legale rappresentante che sottoscrive l'offerta;

- e) l'indicazione della procedura concorsuale e del lotto cui si riferisce l'offerta (*Fallimento n. 52/2017 del Tribunale di Venezia – LOTTO n. __*);
- f) la dichiarazione che l'offerta viene fatta per l'acquisto della piena ovvero quota di proprietà dell'immobile, come sopra identificato e descritto, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova;
- g) la dichiarazione di aver preso attenta visione della perizia di stima e del presente avviso, e di accettare integralmente le relative condizioni ivi indicate;
- h) la dichiarazione di assunzione dell'obbligo, se acquirente, di provvedere a propria cura e spese alla eventuale bonifica del sito secondo le indicazioni della Procedura e/o le prescrizioni delle Autorità competenti;
- i) ai sensi e per gli effetti del vigente Testo Unico sulla Privacy, di essere stato edotto/a che i propri dati personali e/o patrimoniali verranno utilizzati nella misura strettamente necessaria alla procedura fallimentare ed ai suoi coadiutori e/o loro sostituti e per le finalità previste dalla normativa in materia di antiriciclaggio nei casi previsti di legge, prestando quindi il proprio consenso al loro trattamento mediante strumenti manuali, informatici e telematici, da parte del fallimento e da coadiutori e/o loro sostituti;
- j) l'indicazione del prezzo offerto per l'acquisto, non inferiore al prezzo base ovvero all'eventuale offerta minima indicata nel presente avviso;
- k) le modalità ed il termine di pagamento del saldo prezzo in caso di aggiudicazione, che non potrà essere superiore a 90 giorni dall'aggiudicazione definitiva.
- 2) A corredo dell'offerta dovranno allegarsi, mediante inserimento nella busta chiusa di cui sopra:
- a) se l'offerta è formulata per persona fisica minorenne, anche la copia autentica della autorizzazione del Giudice tutelare;
- b) se l'offerta è formulata da impresa commerciale o altro ente, anche la visura camerale aggiornata non anteriore a tre mesi e/o il certificato di iscrizione dell'offerente al Registro delle Imprese e, ove non idonei, la procura notarile o altro atto attestante la legittimazione e i giusti poteri del sottoscrittore dell'offerta;
- c) il documento d'identità del/i sottoscrittore/i dell'offerta, nonché dell'eventuale coniuge dell'offerente e/o dell'eventuale persona fisica minorenn e per cui l'offerta è formulata;
- d) copia del presente avviso, debitamente datata e sottoscritta dall'offerente per accettazione integrale delle relative previsioni;
- e) uno o più assegni circolari intestati al "*Fallimento n. 52/2017 del Tribunale di Venezia*", di importo complessivo non inferiore al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione dell'offerta medesima, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto, salvo il maggior danno.
- 3) Le offerte presentate si intendono irrevocabili ai sensi dell'art. 571 comma 3 c.p.c. e saranno ritenute invalide se prive dei contenuti di cui al punto 1, ovvero se carenti anche di uno soltanto degli allegati di cui al punto 2.

Procedura di verifica delle offerte

L'apertura delle buste più interne avverrà **davanti al Curatore Fallimentare, presso il suo studio in Dolo (VE), Via Comunetto n. 11 int 3, il 28 giugno 2024 alle ore 9.00.**

Ciascun offerente sarà tenuto a comparire all'ora e nel luogo anzidetti, anche ai fini della eventuale gara di cui *infra*; la mancata comparizione non escluderà la validità della offerta. In presenza di un'unica offerta valida, la stessa verrà accolta e il bene sarà automaticamente aggiudicato al soggetto offerente, ferma restando l'applicazione dell'art. 107, comma 4, L.F. in base al quale il Curatore potrà sospendere la vendita ove pervenga offerta irrevocabile di acquisto migliorativa per un importo non inferiore al 10% del prezzo massimo offerto.

L'aggiudicazione diverrà definitiva qualora non pervengano offerte migliorative ai sensi dell'art. 107, comma 4, L.F. e il Curatore procederà al deposito ex art. 107, comma 5, L.F.

In ipotesi di pluralità di offerte valide, dopo l'apertura delle buste il Curatore Fallimentare procederà immediatamente a indire una gara informale tra gli offerenti presenti, e ciò sulla base dell'offerta con il prezzo maggiore e con rilancio minimo come sopra indicato, ovvero multipli di esso, nel tempo fissato di un minuto tra un'offerta e l'altra.

In caso di pluralità di offerte, qualora gli offerenti non intendono partecipare alla gara *l*) il prezzo più

alto determina in ogni caso la preferenza dell'offerta; 2) a parità di prezzo sarà preferita l'offerta cui si accompagni la cauzione di maggiore importo indipendentemente dal termine indicato per il versamento del saldo prezzo; 3) a parità di cauzione sarà preferita l'offerta che indichi il minor termine di pagamento del saldo prezzo; 4) a parità di tutte le precedenti condizioni, sarà preferita la prima offerta pervenuta.

Il bene verrà aggiudicato all'offerente che all'esito della gara avrà offerto il prezzo maggiore. Gli assegni circolari a titolo di cauzione consegnati dai non-aggiudicatari saranno restituiti immediatamente ai presenti e/o inviati a mezzo posta agli assenti.

Resta ferma in ogni caso l'applicazione dell'art. 107, quarto comma, L.F. come sopra indicato.

L'eventuale offerta migliorativa dovrà essere formulata e depositata con le medesime modalità.

In caso di una o più offerte migliorative, il Curatore fallimentare, verificata la regolarità e tempestività delle offerte, indirà una nuova gara alla quale potranno partecipare oltre agli offerenti in aumento anche l'aggiudicatario.

Se nessuno degli offerenti in aumento partecipa alla nuova gara, l'aggiudicazione diviene definitiva.

Si provvederà senza indugio alla restituzione della cauzione nei confronti dell'offerente non aggiudicatario.

Principali condizioni della vendita - saldo prezzo, spese, trasferimento, consegna e conseguenze dell'inadempimento dell'aggiudicatario

Il trasferimento del bene avverrà mediante atto notarile di compravendita, che sarà stipulato nelle ordinarie forme privatistiche entro e non oltre 90 giorni dalla data di aggiudicazione, con termine a favore della Procedura, a ministero del Notaio dott. Alessandro Caputo in Mestre. In caso di inadempimento dell'aggiudicatario all'obbligo di stipulare il contratto di compravendita, l'aggiudicazione si intenderà automaticamente revocata e ogni somma già versata a titolo di cauzione sarà trattenuta integralmente e definitivamente dalla Curatela a titolo di risarcimento danni, salvi i maggiori danni subiti, con rinuncia dell'aggiudicatario a qualsivoglia pretesa restitutoria.

Il Fallimento trasferirà i beni nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, vincoli derivanti da convenzioni pubbliche e oneri di qualsiasi natura, anche laddove non evidenziati nella citata perizia di stima. Trattandosi di vendita in ambito di procedura concorsuale, ancorché perfezionata nelle forme privatistiche, il Fallimento presterà garanzia soltanto per evizione, con esclusione di ogni garanzia in ordine sia alla regolarità urbanistica, sia a eventuali vizi e difetti delle unità immobiliari e alla mancanza di qualità delle stesse, anche laddove non evidenziati nella citata perizia di stima. La vendita sarà eseguita a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura o difformità delle unità immobiliari rispetto a quanto indicato nella perizia sopra citata non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo a favore dell'aggiudicatario. Per la destinazione urbanistica del terreno, di cui all'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, e le notizie previste dall'art. 46 del medesimo D.P.R. e dall'art. 40 della legge 28 febbraio 1985, n. 47, si fa rinvio alla perizia. In ipotesi di difformità edilizie riscontrate dal perito nominato nel corso della procedura, l'aggiudicatario dovrà presentare a propria cura e spese, domanda di condono edilizio a norma dell'art. 17 Legge 47/1985, come modificato dalla Legge 298/1985, entro 120 giorni dalla data di trasferimento.

Si precisa che, nel caso di immobile abitato dal fallito e dal suo nucleo familiare, l'aggiudicatario, qualora intenda avvalersi della procedura fallimentare per ottenere la liberazione dell'immobile, deve presentare al curatore, al più tardi al momento del versamento del saldo prezzo, una apposita istanza sottoscritta e in tale caso il curatore provvede all'attuazione dell'ordine di liberazione di cui all'art. 2 comma c.p.c. secondo le modalità ed i tempi di cui all'art. 560, 6° comma c.p.c. come modificato dalla L. n. 8/2020, a spese della procedura. In difetto di tempestiva richiesta scritta, della liberazione dell'immobile deve occuparsene lo stesso aggiudicatario, ovvero l'assegnatario a proprie spese esclusivamente con le forme di cui all'art. 605 c.p.c.; quanto ai beni mobili presenti nell'immobile che non debbano essere consegnati il Curatore provvede ai sensi dell'art. 560 6° comma c.p.c. come modificato dalla L. 8/2020.

Gli oneri fiscali derivanti dalla vendita e le spese di trasferimento saranno a carico dell'aggiudicatario.

Il prezzo della vendita del bene, pari all'importo di aggiudicazione, dovrà essere pagato mediante:

I. la cauzione allegata all'offerta d'acquisto, trattenuta dal Curatore a titolo di acconto prezzo;

II. il saldo prezzo per l'importo residuo da versare contestualmente al rogito notarile a mezzo assegni circolari intestati al "Tribunale di Venezia - Fallimento n. 52/2017", ovvero bonifico bancario accreditato sul conto corrente del Fallimento entro e non oltre la data di stipula dell'atto notarile di compravendita (e comunque non oltre i 90 giorni dall'aggiudicazione).

La stipula dell'atto notarile di trasferimento avverrà solo a seguito dell'integrale versamento del prezzo di vendita. L'aggiudicatario acquisterà il diritto oggetto di vendita nel presente avviso ad avvenuta stipula dell'atto pubblico di compravendita e la consegna dell'immobile avverrà nel più breve tempo possibile successivo al trasferimento.

Ai sensi dell'art. 108, comma 2, L.F., il Giudice Delegato provvederà ad emettere apposito decreto in cui verrà ordinata la cancellazione delle iscrizioni relative ai diritti di prelazione, nonché delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi e di ogni altro vincolo gravante sull'immobile una volta stipulato l'atto notarile di compravendita e pagato integralmente il prezzo con le modalità sopra indicate. Le formalità presso la Conservatoria dei RR.II. per la cancellazione di quanto suindicato saranno eseguite a spese della procedura, salvo espresso esonero da parte dell'aggiudicatario.

Ogni spesa e onere, anche notarile e fiscale, inerente e conseguente alla vendita (IVA se applicata, l'imposta di registro, le imposte ipotecarie e catastali, l'onorario notarile per il trasferimento della proprietà dell'immobile) saranno a carico integrale ed esclusivo dell'acquirente. Saranno, inoltre, a carico dell'aggiudicatario eventuali oneri per lo smaltimento di ogni rifiuto riscontrabile in loco.

Nell'ipotesi di inadempimento all'obbligo di stipulare l'atto notarile di compravendita alle condizioni ed entro il termine sopra indicati, fatto salvo il termine per la procedura che potrà eventualmente chiedere di prorogarlo, e comunque nell'ipotesi di mancato versamento del saldo prezzo nel termine di 90 giorni, l'aggiudicazione del lotto si intenderà automaticamente revocata e ogni somma versata dall'aggiudicatario a titolo di cauzione dell'offerta sarà trattenuta integralmente e definitivamente dalla Procedura a titolo di risarcimento danni, salvi i maggiori, con rinuncia dell'aggiudicatario a qualsivoglia pretesa restitutoria.

Avvertenze sulla procedura competitiva

Il Curatore potrà, a proprio esclusivo ed insindacabile giudizio, senza obbligo di motivazione ed in qualsiasi momento, **i)** sospendere o interrompere la presente procedura competitiva, temporaneamente o definitivamente, nei confronti di uno o più o di tutti gli interessati/offerenti, nonché **ii)** modificare i termini e le modalità di svolgimento della procedura stessa.

Resta salva ogni altra facoltà degli Organi della Procedura prevista dagli artt. da 107 ss. L.F. e, in generale, da ogni altra norma di legge. In particolare si avverte che, **i)** ai sensi dell'art. 107 L.F., "*il curatore può sospendere la vendita ove pervenga offerta irrevocabile d'acquisto migliorativa per un importo non inferiore al dieci per cento del prezzo offerto*", e **ii)** ai sensi dell'art. 108 L.F. "*il giudice delegato, su istanza del fallito, del comitato dei creditori o di altri interessati, previo parere dello stesso comitato dei creditori, può sospendere, con decreto motivato, le operazioni di vendita, qualora ricorrano gravi e giustificati motivi ovvero, su istanza presentata dagli stessi soggetti entro dieci giorni dal deposito di cui al quarto comma dell'articolo 107, impedire il perfezionamento della vendita quando il prezzo offerto risulti notevolmente inferiore a quello giusto, tenuto conto delle condizioni di mercato*".

Ai sensi dell'art. 107 comma 3 L.F., prima del compimento delle operazioni di vendita, sarà data notizia della vendita mediante notificazione a mezzo pec da parte del Curatore a ciascuno dei creditori ipotecari o comunque muniti di privilegio speciale sui beni posti in vendita.

La pubblicazione del presente avviso non integra un'offerta al pubblico ex art. 1336 c.c., né una sollecitazione del pubblico risparmio ex artt. 94 e ss. del D. Lgs. n. 58/1998. Inoltre, la predetta pubblicazione e/o il successivo deposito di offerte non implica un avvio di trattative per la vendita del complesso immobiliare, né determina diritto alcuno degli interessati e/o degli offerenti a qualsivoglia prestazione da parte della Procedura.

Per ogni e qualsiasi controversia relativa al presente avviso, alla sua interpretazione, esecuzione, validità o efficacia, nonché per ogni altra controversia comunque connessa allo stesso e/o alla presente procedura competitiva, sarà adito il Foro competente.

Il trattamento dei dati personali comunicati dagli interessati e dagli offerenti si svolgerà in conformità alle disposizioni del D.Lgs. n. 196/03.

La pubblicità inerente la vendita verrà eseguita tramite pubblicazione, almeno 45 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte, del presente avviso per estratto mediante inserzione sui quotidiani di cui alla vigente convenzione con il Tribunale di Venezia e sui siti internet www.tribunale.venezia.giustizia.it, www.asteavvisi.it, www.rivistaastegiusdiziarie.it, www.canaleaste.it e www.asteannunci.it.

Ai sensi dell'art. 490 comma 1 c.p.c., il presente avviso viene pubblicato nel Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia in un termine non inferiore a 30 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte.

Ulteriori informazioni potranno essere fornite dal Curatore Fallimentare, dott.ssa Stefania Martignon, con studio in Dolo, Via Comunetto n. 11 int 3 tel. 041/7795758, cel. 3490732586, mail ste.martignon@smstudiocommercialisti.com.

Presso lo stesso Studio è possibile concordare, previo appuntamento telefonico, la visita ai complessi immobiliari posti in vendita.

Dolo, lì 23.04.2024

Il Curatore Fallimentare

Dott.ssa Stefania Martignon

