

Contributo unificato spese atti
giudiziari DPR 126/2001 pagato

Tribunale Ordinario

di VENEZIA

Fallimento: [REDACTED] e del socio
accomandatario [REDACTED] (n.95/2020)
Giudice Delegato: dott.ssa Silvia Bianchi
Curatore fallimentare: dott. Maurizio Nardon
Oggetto: integrazione istanza autorizzazione vendita quota immobili

Il sottoscritto Maurizio Nardon, curatore del fallimento emarginato, preso atto dell'invito a conferire del 24 aprile 2024, ad integrazione dell'istanza di autorizzazione per la vendita della quota immobiliare indivisa di 1/3 di 4 appartamenti, 6 garages e 1 magazzino di Fossò via Provinciale Sud n.90 appresi al fallimento del socio accomandatario [REDACTED], evidenzia le motivazioni che inducono a ritenere accettabile la proposta ricevuta sulla quale instaurare la procedura competitiva.

Va anzitutto premesso che dalla lettura della perizia di stima si evince che non è stato valutato il più probabile valore di mercato della quota immobiliare di 1/3 ma moltiplicato per 1/3 il più probabile valore di mercato dei singoli appartamenti e garages.

È evidente che il possibile acquirente di una quota immobiliare pro indivisa non è certo lo stesso di quello che può avere interesse all'acquisto dell'unità immobiliare.

Trattasi nella fattispecie di appartamenti in differente stato di manutenzione che normalmente attraggono acquirenti che intendono, a prezzo contenuto, utilizzare immediatamente l'immobile ad uso abitativo personale o familiare circostanza non possibile acquistando una semplice quota di proprietà.

La vendita quindi della quota immobiliare sconta in termini di prezzo questo handicap.

L'alternativa di cercare un accordo con gli altri comproprietari per una divisione immobiliare o in mancanza di accordo una divisione giudiziale, oltre che non di immediata soluzione per le difformità dello stato di manutenzione delle singole unità, richiederebbe comunque un importante dispendio di tempo e di costi.

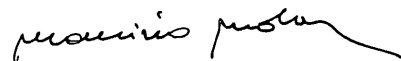
Va inoltre rilevato che è stato fatto presente che un appartamento con garage da ristrutturare situato nel medesimo condominio è stato recentemente ceduto per il corrispettivo di euro 33.500,00 e che altro appartamento dello stesso stabile completamente restaurato è stato a sua volta ceduto per il corrispettivo di 85.000,00 euro che dedotto il valore della ristrutturazione completa stimata circa 30.000,00 euro e dedotto il valore degli arredi stimato circa 10.000,00 porta ad una valutazione di 45.000,00 euro nettamente inferiore ai valori di stima mediamente di euro 76.000,00 per gli appartamenti e di euro 6.000,00 per i garages.

Tutto ciò premesso il sottoscritto conferma la richiesta di autorizzazione alla vendita di cui all'istanza del 15 aprile 2024.

Con osservanza.

Venezia, 26 aprile 2024

Il curatore fallimentare



24/04/2024

Contributo unificato spese atti
giudiziari DPR 126/2001 pagato

Tribunale Ordinario

di VENEZIA

Fallimento: [REDACTED] del socio
accomandatario [REDACTED] (n.95/2020)
Giudice Delegato: dott.ssa Silvia Bianchi
Curatore fallimentare: dott. Maurizio Nardon
Oggetto: autorizzazione vendita quota immobili

Il sottoscritto Maurizio Nardon, curatore del fallimento emarginato
premessò

-che il socio accomandatario Sig. [REDACTED] è proprietario della quota indivisa di 1/3 di 4 appartamenti, 6 garage e 1 magazzino a Fossò Via Provinciale Sud 90.

-che le quote immobiliari sono state valutate complessivamente euro 107.000,00;

-che in data 29 febbraio 2024 è pervenuta una offerta cauzionata di euro 50.000,00 (cinquantamila/00) da parte del sig. Odone Carraro,

tutto ciò premesso

ritenuta conveniente per la procedura l'offerta ricevuta,

chiede

di essere autorizzato, ponendo a base l'offerta ricevuta, ad attivare una procedura competitiva ex art. 107 1^ comma L.F. assicurando con adeguate forme di pubblicità la massima informazione e partecipazione da parte di chiunque interessato all'acquisto, secondo il seguente iter di svolgimento della procedura competitiva:

1.1 sollecitare la presentazione di offerte migliorative sulla base di importi superiori almeno del 10% dell'offerta di acquisto ricevuta (offerta migliorativa minima euro 55.000,00) mediante pubblicazione dell'avviso di vendita (che si allega) sul portale delle vendite pubbliche e sui siti www.asteannunci.it e www.tribunale.venezias.it e, per estratto, sul quotidiano "IL GAZZETTINO" Edizione di Venezia e su "Rivista delle Aste Giudiziarie;

1.2 Qualora non pervenissero offerte oltre a quella ricevuta, sarà formalizzato nella persona dell'unico offerente il soggetto con cui contrarre;

1.3 Nella diversa ipotesi pervenissero più offerte migliorative, si procederà ad una gara informale avanti al sottoscritto curatore al fine di individuare quella che presenta migliori condizioni, all'esito della quale verrà identificato il soggetto con cui contrarre;

1.4 Il trasferimento avverrà solo previo versamento del saldo prezzo e delle spese di trasferimento che dovrà avvenire tassativamente e nelle stesse forme adottate per il deposito della cauzione, entro il termine di giorni trenta dalla data del verbale di individuazione del miglior offerente ovvero nel minor termine indicato in offerta;



1.5 In caso di mancato versamento del saldo prezzo nel termine stabilito sarà disposto l'incameramento della cauzione a titolo di multa;

1.6 La stipula dell'atto di compravendita avverrà entro 60 giorni decorrenti dal consolidamento del termine di cui all'art. 108 I° co. L.F. presso lo studio del notaio che sarà designato dal Curatore Fallimentare con spese a carico del contraente prescelto;

1.7 La vendita sarà disposta a corpo e non a misura e deve considerarsi come forzata e quindi non soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità;

1.8 Nel rogito notarile il Curatore assumerà l'impegno di richiedere al G.D. il decreto di cancellazione delle formalità di cui all'art. 108 II° co. L.F..

Con osservanza.

Venezia, 15 aprile 2024

Il curatore fallimentare



Allegato: bozza avviso di vendita

