

TRIBUNALE ORDINARIO DI VENEZIA
Sezione Fallimentare

Fallimento n.08/2020

Giudice Delegato Dott.ssa Ivana Morandin

Curatore: Dott.ssa Valentina Martina

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO

2° esperimento

La sottoscritta Dott.ssa Valentina Martina nella sua qualità di Curatore del fallimento in epigrafe

AVVISA

che il giorno **martedì 9 luglio 2024 ore 15:00** presso il proprio studio sito in Venezia Mestre, Via Cappuccina n.36 - EKIP STUDIO ASSOCIATO, avrà luogo l'esperimento di vendita senza incanto dei seguenti immobili:

LOTTO UNICO:

Diritto venduto: Intera piena proprietà

Comune di Venezia, località Mestre Venezia- Malcontenta, via Padana n.234:

- Foglio 189 - mappale 17 - sub. 4, cat. A/10 cl.1, Consistenza 9 vani, Sup. Cat. 251 mq, R.C euro 2.772,60 - ufficio;
- Foglio 189 - mappale 17 - sub. 5, cat. C/2, cl. 5, Consistenza mq. 146, Sup. Cat 164 mq., R.C euro 158,35 - magazzino-deposito;
- Foglio 189 - mappale 17 - sub. 7, bene comune non censibile - scoperto comune ai sub. 4 e 5;

Descrizione: il lotto è composto da un unico fabbricato a due piani fuori terra che comprende uffici al piano terra e primo; magazzino/ laboratorio al piano terra; scoperto comune.

Spese per la regolarizzazione edilizia e catastale è di euro 3.500,00 circa.

Gli spazi si presentano in buono stato.

Stato del bene: libero.

In merito a tale compendio, si informa che a seguito dell'esproprio effettuato dal Comune di Venezia rispettivamente a luglio 2022 di un'area di mq.106 e a maggio 2023 di un'area di circa mq. 24, si è resa necessaria un'integrazione di perizia di stima.

Valore di stima euro 377.010,00 (trecentosettantasettemiladieci/00)

Prezzo base euro 377.010,00 (trecentosettantasettemiladieci/00)

Offerta minima euro 282.758,00 (duecentottantaduemilasettecentocinquantotto/00)

Secondo esperimento ribassato del 25% rispetto al primo.

Altri Costi: spese per la cancellazione di oneri e formalità.

Vendita soggetta a IVA.

Cauzione: 10,00% del prezzo offerto

In caso di gara rilancio minimo di euro 5.000,00

PRINCIPALI CONDIZIONI DELLA VENDITA

La vendita sarà effettuata nella situazione di fatto e di diritto in cui gli immobili si trovano, come esaurientemente descritto nella perizia di stima dell'Arch. Alessandro Raiano del 20 luglio 2022 e successiva integrazione del 26 febbraio 2024, consultabile ai siti internet www.pvp.giustizia.it, www.tribunale.venezias.giustizia.it, www.asteavvisi.it, www.canaleaste.it, www.asteannunci.it, www.rivistaastegiudiziarie.it, alla quale si fa espresso riferimento, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. Non sono dovute mediazioni ad eventuali terzi.

La vendita è a corpo e non a misura ed eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione.

L'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità delle cose vendute, oneri di qualsiasi genere, ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici o quelli derivanti dall'eventuale necessità di adeguamento di 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 dei beni.

Gli oneri e le spese necessarie alle vulture, trascrizioni nonché le spese per la redazione dell'attestato energetico (A.P.E.) e/o del C.D.U. sono ad esclusivo carico dell'aggiudicatario.

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

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo; conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e non evidenziati nella perizia di stima, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti che saranno cancellate a cura della Procedura con spese a carico dell'aggiudicatario.

La richiesta di visita dell'immobile dev'essere formulata al Curatore mediante il portale delle vendite pubbliche (si consiglia di contattare direttamente il Curatore qualora non si riceva risposta entro 7 gg dalla richiesta inviando una email a seguente indirizzo: info@ekipstudio.it o al telefono 041/955749).

Le visite degli immobili richieste dagli interessati verranno fissate dall'incaricato da lunedì al venerdì (non festivi), dalle 9:00 alle ore 18:00.

Del presente bando d'asta, relativi allegati e della perizia di stima è stato disposto l'inserimento nei siti internet www.portalevenditepubbliche.giustizia.it, www.asteannunci.it, www.asteavvisi.it, www.rivistaastegiudiziarie.it, www.tribunale.venezia.giustizia.it, www.canaleaste.it.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Le offerte di acquisto dovranno essere depositate in busta chiusa presso lo studio del Curatore, Ekip Studio Associato, in Venezia Mestre, via Cappuccina n. 36, adempiti gli oneri relativi all'imposta di bollo (16,00 euro), entro e non oltre le **ore 12:00** del giorno lavorativo precedente l'asta (entro e non oltre il giorno lunedì 8 luglio 2024).

Sulla busta dovrà essere indicato: "Tribunale di Venezia, Fallimento n. 08/2020 - Asta del 09/07/2024". Inoltre dovranno essere indicate le sole generalità di chi presenta materialmente l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente).

L'offerta dovrà contenere quanto segue:

- a) Il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile e regime patrimoniale, recapito telefonico, indirizzo e-mail ed eventuale numero di telefax dell'offerente. Il decreto di trasferimento non potrà essere emesso che in favore del soggetto che ha presentato l'offerta (persona fisica del sottoscrittore l'offerta, o persona giuridica della quale il sottoscrittore abbia la legale rappresentanza, o uno dei due soggetti indicati nell'art.

583 c.p.c., o infine, soggetto in nome e per conto del quale abbia presentato l'offerta o partecipato all'asta un avvocato munito di procura speciale; la procura speciale a favore dell'avvocato dovrà avere la forma dell'atto pubblico o scrittura privata autenticata da notaio). Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati nell'offerta anche i corrispondenti dati del coniuge. Qualora l'offerente coniugato e in regime di comunione legale voglia, ricorrendone i presupposti, acquistare l'immobile quale suo bene personale, dovrà manifestare tale intenzione già nell'offerta, ugualmente indicando anche i corrispondenti dati del coniuge, seppur non acquirente. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare. Se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, dovrà essere allegata visura storica societaria aggiornata (non oltre 30 giorni dal deposito) del Registro delle Imprese, ovvero atto statutario od altra documentazione (nel solo caso di ente non iscritto al registro delle imprese), da cui risultino la effettiva vigenza dell'ente, i poteri ovvero la procura notarile o l'atto di nomina per estratto autentico notarile che attribuiscono al rappresentante o procuratore il potere di agire in nome dell'ente ai fini della partecipazione alla vendita. È consentita, ma solo da parte di procuratori legali, la presentazione di offerte per persone da nominare;

- b) I dati identificativi dell'immobile per il quale l'offerta è proposta, sufficienti a rendere, unitamente ad ogni altro elemento risultante dal contenuto dell'offerta medesima, ragionevolmente inequivoca la riferibilità di questa a quelli.
- c) L'indicazione del prezzo offerto.
- d) Il termine di pagamento del saldo prezzo, nonché degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita, non dovrà essere superiore a 90 (novanta) giorni dall'aggiudicazione.
- e) L'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima, della relativa integrazione e del contenuto dell'avviso di vendita e di accettare le condizioni di cui al presente regolamento.

All'offerta dovrà essere, inoltre, allegata:

- a) una fotocopia di un valido documento d'identità e codice fiscale dell'offerente. Se l'offerente è coniugato in regime di comunione dei beni dovranno essere allegati anche i documenti del coniuge. In caso di offerta presentata da società od altro ente collettivo, dovrà essere allegata la relativa visura storica camerale aggiornata o lo statuto (nel solo caso di ente non iscritto al registro delle imprese), il documento d'identità del

sottoscrittore l'offerta in nome e per conto dell'ente e la procura notarile o estratto autentico notarile dell'atto di nomina del rappresentante legale; in caso di offerta a mezzo di procuratore legale, andrà allegata la procura notarile e fotocopia del documento d'identità anche del procuratore e copia del tesserino dell'Ordine degli avvocati;

- b) il deposito cauzionale d'importo non inferiore al 10% del prezzo offerto, da effettuarsi a mezzo di assegno circolare non trasferibile intestato a "FALLIMENTO N. 8/2020 – TRIBUNALE DI VENEZIA", sarà trattenuto in caso di decadenza dell'aggiudicatario.

La partecipazione all'asta implica il riconoscimento di aver preso integrale visione delle Condizioni di vendita e della Perizia di stima agli atti della procedura, disponibile previa richiesta al Curatore.

MODALITA' DELLA VENDITA

- Salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., le offerte analogiche presentate sono per legge irrevocabili.
- La persona indicata in offerta come intestataria del bene o che ha presentato l'offerta per persona da nominare ex art. 579, comma 3, c.p.c. è tenuta a presentarsi all'udienza sopraindicata. Il procuratore legale, che è rimasto aggiudicatario per persona da nominare, deve dichiarare al Curatore nei tre giorni dall'incanto il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta. In mancanza, l'aggiudicazione diviene definitiva al nome del procuratore.
- Il giorno indicato per la vendita senza incanto saranno esaminate le offerte analogiche e saranno dichiarate inefficaci o inammissibili tutte le offerte non conformi a quanto indicato nel presente bando.
- In caso di mancato versamento del saldo prezzo nei termini sopra indicati, l'aggiudicatario sarà dichiarato decaduto e la procedura provvederà a incamerare la cauzione a titolo di penale, salvo la possibilità al diritto al risarcimento del maggior danno. In tal caso, la procedura potrà indire un nuovo esperimento ovvero decidere di dar luogo all'aggiudicazione a favore del soggetto che abbia presentato la miglior seconda offerta.
- Non è prevista la facoltà di offrire offerte migliorative ex art. 107, comma 4, L.F.. Trattandosi di vendita competitiva autonomamente regolata, non verranno prese in considerazione offerte di acquisto per un prezzo inferiore al prezzo base indicato.

- In caso di pluralità di offerenti si svolgerà una gara informale al rialzo, con base d'asta l'offerta più alta pervenuta con rilanci, all'esito della quale risulterà aggiudicatario il soggetto che avrà formulato l'offerta maggiore. Ai non aggiudicatari verranno restituiti il/i deposito /i versato/i.
- Il saldo del prezzo, dedotta la cauzione versata, dovrà essere corrisposto direttamente alla procedura concorsuale, a mezzo bonifico alle coordinate bancarie indicate dal Curatore, **entro 90 (novanta) giorni** dall'aggiudicazione che diventerà definitiva.
- Il trasferimento della proprietà avverrà tramite atto notarile presso un notaio scelto dalla Procedura e tutte le spese dirette ed indirette, ivi comprese le imposte relative conseguenti all'atto di trasferimento, le spese notarili, le spese per l'emissione dell'attestato energetico e/o del C.D.U.. Ogni azione e relativa spesa per la eventuale liberazione degli immobili occupati saranno a carico della Procedura.
- Le imposte di cancellazione di cui all'art. 108 secondo comma L.F. e gli oneri di espletamento delle pratiche da parte del Notaio saranno a carico dell'aggiudicatario.

Si informa che il Curatore, Dott.ssa Valentina Martina potrà fornire ogni eventuale informazione al seguente recapito telefonico 041/955749 o email: info@ekipstudio.it o previo appuntamento.

Venezia, 30 aprile 2024

Il Curatore

Dott.ssa Valentina Martina

