TRIBUNALE ORDINARIO DI VENEZIA
Sezione Procedure Concorsuali

Liquidazione Giudiziale n.128/2025

Giudice Delegato: Dott. Carlo Azzolini

Curatore: Dott.ssa Valentina Martina

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO

3° esperimento

La sottoscritta Dott.ssa Valentina Martina nella sua qualità di Curatore della Procedura in epigrafe

AVVISA

che il giorno **martedì 16 febbraio 2027 ore 14:30 per i Lotti 1-2** 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 UNO: Comune di Meolo (VE) – Via Capo D'Argine n.22/B composto da negozio (adibito ad ufficio): (proprietà 100%)

- Proprietà 1/1 – Catasto Fabbricati - Comune di Meolo VE – via Capo D'argine n.22/B, Foglio 4, part. 249, sub.2, piano T, cat. C/1, classe 09, cons. 52 mq, rendita euro 950,69;

Descrizione: Negozio (adibito ad ufficio) facente parte di una palazzina di tre piani, di circa 70 mq al piano terra con accesso diretto dal cortile fronte strada, dotato di bagno e antibagno e vano ripostiglio sottoscala.
APE non presente.
Stato del bene: libero.
Atti soggetti ad IVA.
Valore di stima euro 61.000,00 (sessantunomila/00)
Prezzo base euro 34.313,00 (trentaquattromilatrecentotredici/00)
Offerta minima (pari al 75% del prezzo base): euro 25.735,00 (venticinquemilasettecentotrentacinque/00)
Cauzione: 20,00% del prezzo offerto.
Scatti minimi in caso di gara euro 500,00.
Altri costi a carico dell'aggiudicatario: spese per la cancellazione di oneri e formalità pregiudizievoli e oneri notarili.

LOTTO DUE: Comune di Meolo VE – via Losson Centro n.34 composto da due magazzini e un posto auto coperto: (proprietà 100%)

- Proprietà 1/1 – Catasto Fabbricati - Comune di Meolo VE – via Losson Centro n.34, Foglio 4, part. 374, sub.27, piano S1, cat. C/2, classe 06, cons. 3 mq, rendita euro 3,10;
- Proprietà 1/1 – Catasto Fabbricati - Comune di Meolo VE – via Losson Centro n.34, Foglio 4, part. 374, sub.28, piano S1, cat. C/2, classe 06, cons. 3 mq, rendita euro 3,10;
- Proprietà 1/1 – Catasto Fabbricati - Comune di Meolo VE – via Losson Centro n.34, Foglio 4, part. 374, sub.52, piano S1, cat. C/6, classe 07, cons. 15 mq, rendita euro 27,11;

Descrizione: il lotto è composto da due piccoli magazzini ciechi (sub. 27 e 28) ubicati in prossimità della rampa e di un posto auto coperto (sub.52), al piano interrato di una palazzina con accesso sia dal vano scale che dalla rampa esterna.

Stato del bene: libero.

Atti soggetti ad IVA.

Valore di stima euro 6.400.00 (seimilaquattrocento/00)

Prezzo base euro 3.600,00 (tremilaseicento/00)

Offerta minima (pari al 75% del prezzo base): euro 2.700,00 (duemilasettecento/00)

Cauzione: 20,00% del prezzo offerto.

Scatti minimi in caso di gara euro 500,00.

Altri costi a carico dell'aggiudicatario: spese per la cancellazione di oneri e formalità pregiudizievoli e oneri notarili.

PRINCIPALI CONDIZIONI DELLA VENDITA

La vendita sarà effettuata nella situazione di fatto e di diritto in cui gli immobili si trovano, a corpo e non a misura, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, il tutto come esaurientemente descritto nella perizia di stima del Geom. Mario Favaretto del 25/05/2026, alla quale si fa espresso riferimento.

Non sono dovute mediazioni ad eventuali terzi.

I beni sono di provenienza giudiziaria (ex art. 2922 c.c. "Nella vendita forzata non ha luogo la garanzia per i vizi della cosa: Essa non può essere impugnata per cause di lesione"), sono venduti secondo la formula del "visto e piaciuto", senza alcuna garanzia. Conseguentemente 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.

Ogni onere e spese derivanti dalla vendita, necessarie alle volture, trascrizioni quali: imposte di registro, imposta ipocatastale ed eventuale IVA, nonché le spese per la redazione dell'attestato energetico (A.P.E.) e/o del C.D.U. sono ad esclusivo carico dell'aggiudicatario.

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.

Del presente bando d'asta, relativi allegati e delle perizie di stima del Geom. Mario Favaretto 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, adempiuti 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 **15 febbraio 2027.**

Sulla busta dovrà essere indicato: "Tribunale di Venezia, Liquidazione Giudiziale n.128/2025". Inoltre, dovrà essere indicato il nome e cognome di chi presenta materialmente l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente) e giorno dell'asta.

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 e indirizzo e-mail dell'offerente.

b) Vendita - Il trasferimento definitivo dell'immobile dovrà avvenire presso il Notaio indicato dalla procedura a spese dell'aggiudicatario. 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 (Certificato Camerale) 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 attribuiscano 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;

c) 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.

d) Le offerte d'acquisto sono efficaci anche se inferiori di non oltre un quarto al prezzo base.

e) 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.

f) 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 20% del prezzo offerto, da effettuarsi a mezzo di assegno circolare non trasferibile intestato a "Liquidazione Giudiziale 128/2025 – Tribunale di Venezia", sarà trattenuto in caso di decadenza dell'aggiudicatario.

La partecipazione all'asta comporta automaticamente offerta irrevocabile di acquisto ed 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.
- 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.
- Terminata la gara verrà dichiarato aggiudicatario provvisorio colui che ha presentato la migliore offerta valida entro il termine di fine gara;
- L'aggiudicazione sarà definitiva e quindi non saranno prese in considerazione successive offerte in aumento, salvo quanto previsto ai sensi dell'art. 217 comma 1 CCII, per cui il Giudice Delegato può, fino alla data di perfezionamento della vendita, sospendere le operazioni di vendita qualora ricorrano gravi e giustificati motivi, ovvero, entro dieci giorni dal deposito nel fascicolo informatico della documentazione inerente gli esiti della procedura, impedire il perfezionamento della vendita stessa quando il prezzo offerto risulti notevolmente inferiore a quello ritenuto congruo;
- 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. 217, co.2, CCII e gli oneri di espletamento delle pratiche da parte del Notaio saranno a carico dell'aggiudicatario.

Contatti

La richiesta di visita dell'immobile dev'essere formulata al Curatore, Dott.ssa Valentina Martina, 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 e-mail 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.

Venezia, 18 novembre 2026.

Il Curatore

Dott.ssa Valentina Martina

