

TRIBUNALE ORDINARIO DI VENEZIA

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE "EXPRESS AIR SERVICE SRL" n. 4/2023

GIUDICE DELEGATO: DOTT. SSA SARA PITINARI

LIQUIDATORE GIUDIZIALE: DOTT. MARIO BECCARELLO

Il sottoscritto Dott. Mario Beccarello, con studio in Venezia-Mestre, Via Miranese 3, (tel.: 0415054248 e-mail: procedure@studiobeccarello.it) Liquidatore Giudiziale della procedura di Liquidazione Giudiziale di "Express air service srl" n. 4/2023, Pec: lg4.2023venezias@pecliquidazionigiudiziali.it

AVVISA

che il giorno 01/10/2024 alle ore 10:00 per il LOTTO UNICO, presso lo Studio in Venezia-Mestre, Via Miranese 3

PROCEDIMENTO DI VENDITA COMPETITIVO EX ART. 216 e ss. CCII

2° ESPERIMENTO DI VENDITA

LOTTO UNICO COMPOSTO DA BENE 1-2-3

Per la vendita dei seguenti beni immobili, in seguito descritti:

Il compendio immobiliare risulta ubicato in frazione Cavin-Botti in prossimità della zona produttiva del Comune di Mirano in posizione Ovest della perimetrazione comunale.

La zona risulta posta a circa 8 km dal Casello Mirano-Dolo del collegamento autostradale A4/E70 Torino/Trieste. Il complesso risulta altresì raggiungibile attraverso la viabilità locale e regionale e nello specifico attraverso la Strada Provinciale SP32 Via Cavin di Sala.

I principali servizi non risultano presenti nelle immediate vicinanze ma risultano ubicati nella città di Mirano posta a circa 3,5 km in direzione Est.

Sono altresì presenti nelle immediate vicinanze ovvero lungo la SP32, le fermate del servizio di trasporto locale Actv. Si rileva altresì la presenza di stazione ferroviaria Mira-Mirano posta a circa 9 km in direzione sud/est rispetto al compendio immobiliare.

Il compendio immobiliare attualmente è occupato in forza di contratto di locazione sottoscritto in data 1/3/2020 e con durata fino al 28/02/2026 al canone annuale di euro 66.000,00.

Destinazione urbanistica

Come riportato nella perizia dell'arch. Ruben Csermely alla quale si rinvia nel Certificato di Destinazione Urbanistica prot. 34529/2023 è stato rilevato che:

I terreni censiti catastalmente nel Comune di Mirano con fg. 14 mappali 30, 125, 145, 146, 211, 215 e 217 in base al Piano degli Interventi (ex P.R.G territorio esterno) vigente hanno la seguente destinazione urbanistica:

- zona agricola E2.3 (normata dall'art. 55.3 delle N.T.A.);
- Sono inoltre gravati dai seguenti vincoli:
 - rischio idraulico (esondabile: TR= 5 anni con terreni imbibiti) (normata dall'art. 89 delle N.T.A.);
 - ricadono all'interno della zona con permanenza della centuriazione (normata dall'art. 68 delle N.T.A.);
 - parte dei mappali 211 e 215 e i mappali 30 e 125 ricadono all'interno dell'ambito di tutela degli edifici storico ambientali identificati con le schede 14-01A e 14-01B (normato dall'art. 61 delle N.T.A.) che insistono sui mappali 30 e 125 e per i quali sono consentiti gli interventi di cui al grado di protezione n. 4 (normati dagli artt. 60 e 62 delle N.T.A.);
 - i mappali 211, 30 e 125 interamente, e porzione dei mappali 145, 215 e 217, ricadono in fascia di rispetto stradale (normata dall'art. 6 delle N.T.A.).

In base al P.A.T. **gli immobili:**

- ricadono all'interno dell'ATO n. 5 (normata dall'articolo 43 delle N.T.A. del P.A.T.);
- ricadono all'interno del "Parco culturale del Graticolato Romano" (normato dall'art. 39 delle N.T.A. del P.A.T.);
- ricadono in "edificazione diffusa" (normata dall'art. 30 delle N.T.A. del P.A.T.);

sono inoltre soggetti ai seguenti vincoli:

- ricadono all'interno di Zone di interesse archeologico (D.Lgs 42/04 art. 142 lett. m) (normate dall'art. 10 delle N.T.A. del P.A.T.);
- ricadono all'interno dell'Agro centuriato (normato dall'art. 21 delle N.T.A. del P.A.T.);
- ricadono all'interno della delimitazione dei centri abitati (normato dall'art. 17 delle N.T.A. del P.A.T.).

Inoltre, in base al Piano Territoriale Regionale di Coordinamento (P.T.R.C.), i mappali sono interessati da:

- Vincolo Ambientale ex art. 142 lett. m) del D.L.vo n. 42/04, normato dagli articoli 27 e 28 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Territoriale Regionale di Coordinamento – PTRC 1992.

Infine l'area interessata dai mappali, nel Piano di Gestione del Rischio Alluvioni (PGRA) 2021/2027, non ha classificazione specifica.

Regolarità edilizia:

In merito ai titoli edilizi che hanno interessato il compendio immobiliare, si indica come lo stesso oggi sia il risultato di un susseguirsi di interventi e ampliamenti che hanno interessato il complesso per oltre 60 anni e nello specifico dall'anno 1960 all'attualità come meglio precisato nella perizia a cui si rinvia redatta dall'arch. Csermely Ruben.

BENE 1:

UNITA' IMMOBILIARE AD USO MAGAZZINO – FG. 14 PARTICELLA 30 SUB. 3

UNITA' IMMOBILIARE AD USO MAGAZZINO – FG. 14 PARTICELLA 30 SUB. 2

Diritto Venduto: proprietà per 1/1

Descrizione: Trattasi di porzioni adiacenti poste al piano terra della cosiddetta casa colonica. Risultano avere accesso sia da scoperto comune posto a sud ed Ovest e sia da Via Chiesa ad Est. Il piano terra oggetto della presente stima risulta composto da 2 unità immobiliari di cui una ad uso magazzino ed una ad uso stalla

Descrizione catastale:

Il tutto identificato catastalmente in Comune di Mirano come segue:

- Fg. 14, part. 30, sub. 2: Magazzino cat. C/2, classe 6, consistenza 66 mq, Via Chiesa di Campocroce n. 2, Piano Terra, superficie catastale totale mq 84, rendita € 51,13;
- Fg. 14, part. 30, sub. 3: Stalle, scuderie cat. C/6, classe 4, consistenza 57 mq, Via Chiesa di Campocroce n. 2, Piano Terra, superficie catastale totale mq 64, rendita € 141,30;

Regolarità edilizia:

Tali unità immobiliari della casa colonica risultano, sulla base della documentazione fornita dal Comune di Mirano, essere rappresentate graficamente unicamente nella concessione edilizia 98/86 e sono state rilevate delle difformità sulle disposizioni interne che sulle altezze che su una tettoia esterna che andrà rimossa, per ogni maggiore dettaglio si rimanda a quanto riportato a pagina 14 e seguenti della perizia. Si stima un costo per conformare le difformità rilevate allo stato legittimato in € 5.000,00 onnicomprensivi delle prestazioni tecniche e relativi oneri di legge (IVA e cassa previdenziale) e delle sanzioni e dei diritti da corrispondere al Comune di Mirano

Destinazione urbanistica: In merito alla destinazione d'uso si indica che allo stato attuale l'unità immobiliare risulta utilizzata coerentemente con quanto legittimato ovvero magazzino.

Per maggiori dettagli si rimanda alla perizia.

BENE 2:

UNITA' IMMOBILIARE AD USO UFFICI – FG. 14 PARTICELLA 125 SUB. 2

Diritto Venduto: proprietà per 1/1

Descrizione: Trattasi di fabbricato su due livelli e posto in posizione sud rispetto alla casa colonica.

Descrizione catastale:

Il tutto identificato catastalmente in Comune di Mirano come segue:

- Fg. 14, part. 125, sub. 2: Uffici e studi privati cat. A/10, Via Chiesa di Campocroce n. 2, Piani T-1, rendita € 2.148,46;

Regolarità edilizia:

In relazione a tale immobile si evidenzia come sia stata oggetto dei seguenti titoli edilizi:

- Permesso di Costruzione n.465, prot.n.6666 del 11/05/1960 rilasciato dal Comune di Mirano in data 10/06/1960

-Concessione Edilizia n. 98/86 del 19/04/1986

Alla luce dei titoli edilizi sopra elencati si rilevano in perizia sostanziali difformità tra lo stato legittimante Concessione Edilizia 98/86 e lo stato attuale dei luoghi alcune delle quali non sanabili se non a condizione di rilevanti operazioni di indagine.

Le difformità esposte in perizia a cui si rinvia sono in parte sanabili ma perlopiù andranno previsti significativi costi per il ripristino e per la conformazione, mentre alcune difformità in contrasto con il D.lgs. 42/2004 non risultano sanabili ed andrà effettuato il ripristino. Alla luce della complessità relativa alle opere oggetto di sanatoria, di conformazione e di ripristino risulta impossibile in questa sede quantificare i costi necessari, pertanto ne è stato debitamente tenuto conto nella valutazione del compendio immobiliare.

Destinazione urbanistica: All'attualità l'immobile risulta ad uso uffici al piano primo e magazzino/uffici al piano terra.

Per maggiori dettagli si rimanda alla perizia.

BENE 3

PARTICELLE DI TERRENO (SCOPERTO COMPENDIO) – FG. 14 PARTICELLE 145, 146, 211, 215 E 217

Diritto Venduto: proprietà per 1/1

Descrizione: Trattasi di particelle contigue alle particelle 30 e 125 e costituenti di fatto il piazzale di pertinenza dei beni 1 e 2.

Descrizione catastale:

tutto identificato catastalmente in Comune di Mirano come segue:

- Fg. 14, part. 145: Vigneto, consistenza 2.791,00 mq, RD 29,17 €, RA 21,62 €;
- Fg. 14 part. 146: Vigneto, consistenza 214,00 mq, RD 2,24 €, RA 1,66 €;
- Fg. 14 part. 211: Vigneto, consistenza 1.526,00 mq, RD 15,95 €, RA 11,82 €;
- Fg. 14 part. 215: Semin Arbor, consistenza 942,00 mq, RD 7,28 €, RA 4,87 €;
- Fg. 14 part. 217: Semin Arbor, consistenza 2.378,00 mq, RD 18,37 €, RA 12,28 €;

Regolarità edilizia:

In merito a tali particelle che costituiscono di fatto lo scoperto del compendio immobiliare di cui trattasi non risultano in essere titoli edilizi.

Su tali particelle in perizia si rileva la presenza di strato di asfalto e nello specifico in porzione della particella 211 e sulla quasi totalità delle particelle 145 e 215. Sulla particella 217 invece si rileva strato di ghiaia su circa il 50% della superficie.

Andrà eseguita caratterizzazione ambientale del suolo al fine di ricostruire i fenomeni di contaminazione a carico delle matrici ambientali, in modo da ottenere informazioni di base su cui prendere decisioni realizzabili e sostenibili per la messa in sicurezza e/o bonifica del sito al fine di ricondurlo all'uso agricolo;

Destinazione urbanistica:

il Certificato di Destinazione Urbanistica prot. 34529/2023 rileva:

I terreni censiti catastalmente nel Comune di Mirano con fg. 14 mappali 30, 125, 145, 146, 211, 215 e 217 in base al Piano degli Interventi (ex P.R.G territorio esterno) vigente hanno la seguente destinazione urbanistica:

- zona agricola E2.3 (normata dall'art. 55.3 delle N.T.A.);
- Sono inoltre gravati dai seguenti vincoli:
 - rischio idraulico (esondabile: TR= 5 anni con terreni imbibiti) (normata dall'art. 89 delle N.T.A.);
 - ricadono all'interno della zona con permanenza della centuriazione (normata dall'art. 68 delle N.T.A.);
 - parte dei mappali 211 e 215 e i mappali 30 e 125 ricadono all'interno dell'ambito di tutela degli edifici storico ambientali identificati con le schede 14-01A e 14-01B (normato dall'art. 61 delle N.T.A.) che insistono sui mappali 30 e 125 e per i quali sono consentiti gli interventi di cui al grado di protezione n. 4 (normati dagli artt. 60 e 62 delle N.T.A.);
 - i mappali 211, 30 e 125 interamente, e porzione dei mappali 145, 215 e 217, ricadono in fascia di rispetto stradale (normata dall'art. 6 delle N.T.A.).

Per maggiori dettagli si rimanda alla perizia.

Dettagli del procedimento competitivo:

- VALORE DI PERIZIA: € 390.000,00 (trecentonovantamila/ 00);
- PREZZO BASE: €351.000,00 (trecentocinquantunomila/00):
- OFFERTA MINIMA: €263.250,00 (duecentosessantatremiladuecentocinquanta/00):
- Termine per la presentazione dell'offerta: ore 12.00 del 30/09/2024;
- In caso di gara, rilancio minimo: € 5.000,00 (cinquemila / 00);
- Assegno bancario circolare cauzionale: importo pari ad almeno il 10% del prezzo offerto;
- Termine per la stipula del contratto di cessione: 60 giorni dalla data di individuazione del miglior offerente.

La vendita è soggetta ad iva e/o imposta di registro in base alla normativa vigente.

Modalità di presentazione delle offerte:

Il termine per il deposito delle offerte di acquisto del LOTTO UNICO comprendente il Bene1, Bene 2 e del Bene 3 è fissato alle ore 12.00 del giorno che precede quello fissato per l'apertura delle buste.

Le offerte dovranno essere redatte in carta legale e depositate in doppia busta bianca chiusa presso lo studio del Liquidatore Giudiziale.

Sulla prima busta (e cioè sulla busta contenente l'offerta e che rimane all'interno della seconda busta) dovranno essere indicati, a cura dell'offerente, il Tribunale e il numero della Procedura concorsuale di riferimento ("Tribunale di Venezia- LG n. 4/2023") nonché la data e l'ora fissate per l'esame delle offerte.

La prima busta dovrà essere inserita nella seconda busta, chiusa a cura dell'offerente. Sulla busta esterna il Liquidatore o un suo delegato annoterà il nome di chi materialmente provvede al deposito della busta, previa identificazione dello stesso, il nome del Giudice Relatore, la data e l'ora fissata per l'esame delle offerte, nonché la data e l'ora della ricezione della busta.

Le buste saranno aperte all'ora del giorno fissata per l'esame delle offerte, come annotato sulle buste stesse.

L'offerta dovrà essere espressamente qualificata come "irrevocabile" e dovrà contenere:

- a) l'indicazione del Tribunale e del numero della Procedura di riferimento ("Tribunale di Venezia – L.G. n. 4/2023");
- b) l'indicazione del Giudice Delegato Dr.ssa Sara Pitinari e del Liquidatore Giudiziale Dott. Mario Beccarello;
- c) se formulata da persona fisica, il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio e stato civile dell'offerente; se formulata da persona fisica coniugata, gli stessi dati *ut supra* anche del coniuge, nonché il regime patrimoniale della famiglia;
- d) se formulata da impresa commerciale o altro ente, la ditta ovvero la ragione/denominazione sociale dell'ente o società, la sede legale, 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'indirizzo di posta elettronica certificata dell'offerente cui andranno trasmesse le eventuali comunicazioni relative alla procedura competitiva;

f) la dichiarazione dell'offerente che l'offerta viene formulata per l'acquisto del LOTTO UNICO comprensivo dei beni: BENE 1 -BENE 2 -BENE 3 della L.G. n. 4/2023 del Tribunale di Venezia;

g) l'indicazione del prezzo complessivo offerto, che non potrà essere inferiore, a pena di inefficacia, al valore dell'OFFERTA MINIMA indicata nei "Dettagli del procedimento di vendita competitivo". L'offerta avrà ad oggetto esclusivamente il prezzo del bene, gli oneri fiscali derivanti dall'applicazione l'eventuale imposta sul valore aggiunto saranno oggetto di regolazione in sede di versamento del saldo prezzo;

h) la dichiarazione di aver attentamente verificato l'immobile, nonché di conoscerne esattamente ed accettarne lo stato di fatto e di diritto;

i) il termine, non superiore a giorni 60, entro cui l'offerente si impegna a concludere il trasferimento del LOTTO UNICO composto da: BENE 1 del BENE 2 e del BENE 3 ed a pagare il saldo del prezzo di aggiudicazione;

j) la dichiarazione dell'offerente di essere a conoscenza che, trattandosi di vendita in sede di procedura concorsuale, il BENE 1, il BENE 2 ed il BENE 3 saranno ceduti nello stato di fatto e di diritto in cui si troveranno alla data di stipula del contratto di cessione, con esclusione di ogni garanzia, ad eccezione della garanzia per evizione;

k) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;

l) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;

m) l'indicazione del regime fiscale e delle agevolazioni fiscali eventualmente spettanti ed espressamente richieste dall'acquirente.

A corredo dell'offerta dovranno essere allegati, mediante inserimento nella busta chiusa di cui sopra:

a) il documento d'identità del/i sottoscrittore/i dell'offerta, nonché dell'eventuale coniuge dell'offerente;

b) se l'offerta è formulata da impresa commerciale o altro ente, anche la visura camerale storica aggiornata e/o il certificato di iscrizione dell'offerente al Registro delle Imprese o ad altro pubblico Registro di appartenenza e, ove non idonei, la procura notarile o altro atto attestante la legittimazione e i giusti poteri del sottoscrittore dell'offerta;

c) uno o più assegni bancari circolari non trasferibili, a titolo di cauzione dell'offerta intestati al "L.G. n. 4/2023- Tribunale di Venezia", per un importo non inferiore al 10 (dieci) % del prezzo offerto;

d) copia del presente avviso di vendita, siglata a margine di ogni pagina e sottoscritta in calce dall'offerente in segno di accettazione integrale, da parte dell'offerente, delle condizioni della procedura competitiva.

Gli allegati all'offerta eventualmente redatti in lingua straniera, dovranno essere accompagnati in calce della relativa traduzione asseverata in lingua italiana.

L'offerta sarà ritenuta invalida qualora risulti presentata oltre il termine per il deposito sopra indicato, ovvero priva anche di uno soltanto dei contenuti e/o sprovvista anche di uno soltanto degli allegati di sopra. Non sono ammesse offerte con riserva di nomina del terzo acquirente.

Le offerte ritenute invalide saranno escluse dal procedimento competitivo.

Modalità di individuazione del miglior offerente:

Al procedimento di vendita competitivo, come sopra fissato, saranno aperte le buste alla presenza degli offerenti e si procederà al loro esame.

In caso di presentazione di un'unica offerta valida, il migliore offerente sarà individuato nell'unico offerente.

In caso di presentazione di più offerte valide, si procederà a gara, tra gli offerenti presenti, sulla base dell'offerta più alta, con rilancio minimo di € 5.000,00 per il LOTTO UNICO composto da BENE 1, 2 e 3. Le offerte in aumento verranno effettuate, ciascuna, nel termine di sessanta secondi dall'apertura della gara o dall'offerta immediatamente precedente. Il bene verrà aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto.

A seguito dell'aggiudicazione, gli assegni circolari consegnati dai non-aggiudicatari, saranno restituiti immediatamente ai presenti.

Le ulteriori condizioni di trasferimento del Lotto unico:

1. L'aggiudicazione del LOTTO UNICO composto da BENE 1, 2 e 3 determina l'obbligo dell'aggiudicatario di stipulare l'atto di trasferimento, pagandone il prezzo di aggiudicazione, alle principali condizioni infra indicate. In caso di inadempimento, l'aggiudicazione si intenderà automaticamente revocata e ogni somma già versata dall'aggiudicatario a titolo di cauzione, sarà trattenuta integralmente e definitivamente dalla Procedura a titolo di risarcimento danni, salvi i maggiori, con rinuncia dell'aggiudicatario a qualsivoglia pretesa restitutoria.

2. Il trasferimento del LOTTO UNICO avverrà mediante atto notarile di compravendita, che sarà stipulato nelle ordinarie forme privatistiche entro e non oltre 60 giorni dall'aggiudicazione, con riserva di proroga a favore della Procedura, a ministero del Notaio del distretto di Venezia designato dalla Procedura e comunicato all'aggiudicatario una volta avvenuta l'aggiudicazione.

3. Il prezzo della vendita del LOTTO UNICO, pari all'importo di aggiudicazione oltre imposte di legge, dovrà essere pagato contestualmente alla stipula dell'atto notarile di compravendita, e ciò mediante
i) imputazione a titolo di acconto delle somme corrisposte a titolo di cauzione; ii) assegni circolari bancari non trasferibili, a titolo di saldo, per l'importo residuo. Ogni spesa e onere, anche notarile e fiscale, inerente alla vendita sarà a carico integrale ed esclusivo dell'aggiudicatario-acquirente.

4. 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 Procedura a titolo di risarcimento danni, salvi i maggiori, con rinuncia dell'aggiudicatario a qualsivoglia pretesa restitutoria.

5. Il LOTTO UNICO comprensivo del BENE 1,2 e 3 verrà trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. Trattandosi di vendita in ambito di procedura concorsuale, ancorché perfezionata nelle forme privatistiche, verrà prestata garanzia soltanto per evizione, con esclusione di ogni garanzia in ordine a eventuali vizi e difetti dei beni e alla mancanza di qualità degli stessi, anche edificatorie; la vendita sarà eseguita a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura, o difformità dei beni non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo a favore dell'aggiudicatario.

6. Per gli effetti del DM. 22 gennaio 2008 n. 37 e del D.Lgs 192/05 e s.m.i., l'aggiudicatario, dichiarandosi edotto sui contenuti dell'ordinanza di vendita e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine agli

impianti, dispenserà esplicitamente la procedura dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme di sicurezza, che la certificazione/attestato di qualificazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze.

7. Restano a carico dell'aggiudicatario gli oneri fiscali del trasferimento dell'immobile.

8. In ogni caso la cancellazione delle eventuali formalità pregiudizievoli, le volture catastali e le spese notarili di trasferimento sono a carico dell'aggiudicatario.

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

Informazioni e visite:

Del presente avviso di vendita, unitamente alla perizia di stima del LOTTO UNICO comprensivo del BENE 1,2 e 3 di cui al presente avviso ed all'autorizzazione del 28.03.2024 che dispone l'apertura del procedimento competitivo ex art. 216 ss CCII, è stata disposta la pubblicazione sui siti internet www.asteannunci.it, www.canaleaste.it, www.wasteavvisi.it, www.rivistaastegiudiziarie.it nonché su <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>.

Per ogni informazione, gli interessati potranno rivolgersi al Liquidatore Giudiziale Dottor Mario Beccarello, presso il suo Studio in Mestre (VE), in Via Miranese n 3 (tel. 041/5054248 email procedure@studiobeccarello.it).