

TRIBUNALE ORDINARIO DI VENEZIA

FALLIMENTO N.102/08 del 30/10/2008

G.D. DOTT.SSA SILVIA BIANCHI

**AVVISO DI APERTURA DI PROCEDIMENTO COMPETITIVO DI VENDITA A NORMA
DELL'ART.107, I COMMA PER LA PRESENTAZIONE DI OFFERTE CONCORRENTI
IRREVOCABILI MIGLIORATIVE**

Il sottoscritto, Dott.Paolo Fontana nella qualità di curatore del fallimento n.102/2008 del 30/10/2008, con studio in Mestre (Ve), Galleria Matteotti n.9, pec: paolo.fontana@odcecvenezia.legalmail.it, e-mail: paolofontana1959@gmail.com,

PREMESSO

-che lo scrivente è stato autorizzato alla vendita del compendio immobiliare in blocco unico, sotto descritto, al prezzo di euro 250.000,00 (duecentocinquantamila/00), previa procedura competitiva semplificata;

- che è pervenuta, e depositata agli atti, una proposta di acquisizione del compendio immobiliare in blocco unico così descritto, come da perizia di stima sulla base della prima ipotesi prevista di vendita di **lotto unico**:

1: proprietà 1000/1000, sez.Mestre, Fg 139 (già Fg 18), mapp.1066 sub 67, cl.11, Cat.C/1 negozio al piano terra, consistenza 45 mq, rendita euro 1.450,21; Corso del Popolo n.132/A

2 : proprietà 1000/1000, sez.Mestre, Fg 139 (già Fg 18), mapp.1066, sub.89, cl.10, Cat.C/1 negozio al piano terra, consistenza 132 mq, rendita euro 3654,04; Corso del Popolo N.128-130

3 : proprietà 1000/1000, sez.Mestre, Fg 139 (già Fg.18), mapp.1066, sub.85, cl.2, Cat.A/10, primo piano, vani 7,5, rendita euro 2.668,40; sub.91, cl.2, Cat.A/10, primo piano, vani 3,5, rendita 1.245,26; sub.86, cl.2, Cat.A/10, primo piano interno 2, vani 5,5, rendita euro 1.956,83, Corso del Popolo n.124;

4: proprietà 1000/1000, sez. Mestre, Fg.139 (già Fg 18), mapp.1066, sub.81, cl.7, cat.C/6, vani 28 mq, rendita 248,73, piano terra, Via A.Fogazzaro; sub.82, cl.5, Cat.C/6, 48 mq, rendita 312,35, piano terra, Corso del Popolo

Prezzo offerto: euro 250.000,00 (duecentocinquantamila/00)

(con spese di trasferimento, smaltimento dei beni mobili presenti all'interno del compendio immobiliare e con il risanamento dell'area a carico dell'acquirente)

Vendita soggetta ad IVA o ad imposta di registro.

Offerta minima euro 250.000,00 (duecentocinquantamila/00)

Rispetto alle condizioni di vendita contenute nell'offerta di acquisto ricevuta, la procedura intende favorire un più ampio confronto concorrenziale, ai sensi dell'art.107, primo comma, L.F., invitando i terzi interessati alla formulazione di ulteriori offerte di acquisto migliorative dell'offerta ricevuta e pertanto avvia un

PROCEDIMENTO DI VENDITA A GARA COMPETITIVA CON OFFERTE IRREVOCABILI MIGLIORATIVE FISSATA PER IL GIORNO MARTEDI' 8 OTTOBRE 2024 ALLE ORE 15,00.

Chiunque voglia partecipare dovrà intervenire con offerta migliorativa di almeno il 10% , da depositare presso lo studio del dott.Paolo Fontana (Curatore Fallimentare) in Mestre (Ve), Galleria Matteotti n.9, entro le ore 12,00 del giorno precedente l'asta.

Con deposito altresì di una cauzione del 10% del prezzo offerto.

In caso di successiva gara scatti minimi in aumento pari ad euro 2.000,00 (duemila/00)

CONDIZIONI DI VENDITA

La vendita sarà effettuata nella situazione di fatto e di diritto in cui il predetto immobile si trova, siccome esaurientemente descritto in perizia.

Gli eventuali offerenti devono prendere visione della suddetta perizia di stima, in quanto la partecipazione alla presente vendita presuppone la piena conoscenza dei contenuti enunciati nella stessa.

La vendita è a corpo, e non a misura, nella situazione di fatto e di diritto in cui le predette unità immobiliari si trovano, eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

L'unità immobiliare al momento della vendita sarà libera da ipoteche, trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli, diritti di terzi, privilegi anche fiscali, oneri, servitù e gravami di sorta, nonché libera da persone e non oggetto

di alcun rapporto o diritto di godimento da parte di terzi, salvo quanto indicato e meglio precisato della predetta perizia.

Le spese necessarie al fine di sanare tutte le difformità di natura edilizia e catastali e le spese necessarie per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli sono poste a carico della parte aggiudicataria.

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 – ivi compresi, ad esempio, quelli di edilizia-urbanistici e/o catastali ovvero derivanti dalla 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, esonerando la curatela da qualsiasi responsabilità per eventuali difformità, vizi o minusvalenze dell'oggetto della vendita.

Per una più dettagliata descrizione ed individuazione dei beni, vincoli, servitù, oneri gravanti sugli stessi e per ogni altro approfondimento si rimanda alla relazione di stima e dei relativi allegati che deve essere obbligatoriamente consultata dall'offerente sul Portale delle Vendite Pubbliche (pvp.giustizia.it/pvp) e/o sui siti internet www.tribunale.venezia.it, www.asteannunci.it, www.asteavvisi.it, www.canaleaste.it e www.rivistaastegiudiziarie.it , e/o presso lo studio del Curatore, corrente in Venezia – Mestre, Galleria Matteotti, 9, e che fa fede a tutti gli effetti per l'esatta individuazione dei beni e per la loro situazione di fatto e di diritto.

Alla stessa perizia e dei relativi allegati si rinvia per le informazioni riguardanti la completezza e regolarità ipo-catastale ed in relazione alla regolarità edilizia ed urbanistica nonché l'abitabilità dei beni, e anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sugli stessi.

Gli oneri fiscali e tutte le altre spese relative alla vendita (quali a titolo esemplificativo e non esaustivo, le spese notarili per il trasferimento dei beni immobili, le spese relative alla cancellazione delle formalità pregiudizievoli, le spese tecniche per la regolarizzazione urbanistica /catastale, le spese per registrazione, trascrizione e vulture catastali e per compenso del tecnico incaricato, bolli su copie autentiche etc.) sono a carico dell'acquirente.

DOMANDE DI PARTECIPAZIONE ALL'ASTA

VENDITA COMPETITIVA AD OFFERTE IRREVOCABILI MIGLIORATIVE

Le offerte di acquisto dovranno essere **depositate in bollo e in busta chiusa e senza segni di riconoscimento** presso **lo studio del Curatore fallimentare sito in Venezia – Mestre (VE) Galleria Matteotti, n.9, entro le ore 12.00 del giorno antecedente la data della vendita.**

Sulla busta dovranno essere indicati nome e cognome del Curatore ed i riferimenti della vendita (**Fall. 102/2008– ore 15,00**).

Nessuna altra indicazione deve esservi apposta.

All'offerta dovrà essere allegata copia del documento di identità dell'offerente, un assegno circolare non trasferibile intestato a “**Curatela Fallimento n. 102/2008 Tribunale di Venezia**” per un importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il 10% è l'importo minimo a pena di inefficacia dell'offerta; l'offerente potrà comunque versare anche una cauzione più elevata.

L'offerta dovrà contenere:

- se l'offerente è **persona fisica**: cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale (ed eventualmente partita iva se l'offerta viene effettuata nell'ambito dell'esercizio di impresa o professione), il domicilio, lo stato civile, regime patrimoniale del soggetto che si sottoscrive e a cui andrà intestato l'immobile; un recapito telefonico ed un indirizzo e-mail o PEC; se l'offerente è una **società** : la denominazione, la sede legale, il codice fiscale, la partita Iva, le generalità del legale rappresentante e l'indirizzo PEC;
- se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, devono essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge;
- in caso di partecipazione tramite rappresentante andrà depositata procura speciale autenticata dal notaio o a mezzo procuratore legale ex art. 579 c.p.c.;
- se l'offerente è minorenne, l'offerta deve essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare;
- l'indicazione del **bene** per il quale l'offerta è proposta;
- il regime e le agevolazioni fiscali spettanti per l'acquisto ed espressamente richieste dall'acquirente; l'espressa indicazione di aver preso visione ed accettazione della perizia di stima e degli allegati al presente bando;
- l'indicazione del **termine di pagamento** del prezzo che non potrà comunque essere superiore a 60 (sessanta) giorni dalla data di aggiudicazione.

All'offerta dovranno essere **allegati**, oltre all'assegno circolare non trasferibile costituente la cauzione, come in precedenza indicato, i seguenti documenti:

- fotocopia di documento di identità dell'offerente (e dell'eventuale coniuge in regime di comunione legale dei beni) se si tratta di persona fisica;
- se l'offerente è una società, certificato d'iscrizione nel Registro delle Imprese, copia del documento di identità di chi ha sottoscritto l'offerta in rappresentanza della società e parteciperà alla gara e, qualora si tratti di soggetto diverso dal legale rappresentante, copia dell'atto da cui risultino i relativi poteri.

La cauzione sarà trattenuta a titolo di penale – salvo il riconoscimento del danno ulteriore – laddove l'aggiudicatario non stipuli il contratto definitivo versando l'intero prezzo a mezzo assegni circolari nei termini indicati dalla procedura fallimentare e del pari non provveda al versamento delle spese e oneri di trasferimento (compreso il compenso del notaio).

La cauzione potrà essere versata dal fallimento sul proprio conto corrente sin dalla data dell'aggiudicazione ed in caso di mancata conclusione del contratto – laddove la procedura fallimentare ritenga di non dover trattenere, a suo insindacabile giudizio, la somma non avendo dato corso alla vendita per fatto a essa riferibile – sarà restituita nella misura dell'assegno circolare senza che nulla l'aggiudicatario possa pretendere neanche a titolo di interessi.

Le buste contenenti le offerte irrevocabili di acquisto saranno aperte alla presenza degli offerenti all'udienza fissata presso lo studio del Curatore dott. Paolo Fontana, sito in Venezia – Mestre (VE) Galleria Matteotti n.9, il giorno 08 OTTOBRE 2024 alle ore 15,00.

Si potrà procedere all'aggiudicazione all'unico offerente o al maggior offerente anche se non comparso.

MODALITÀ DI AGGIUDICAZIONE

La persona indicata nell'offerta o che ha presentato l'offerta per persona da nominare ex art. 579 3° c. c.p.c. è tenuta a presentarsi all'udienza sopra indicata.

L'offerta presentata è irrevocabile; l'offerente è tenuto a presentarsi all'udienza sopra indicata, ed in caso di mancata presentazione, se l'offerta è la sola presentata per quel lotto, il bene andrà comunque aggiudicato all'offerente non presente.

In caso di unica offerta, uguale o superiore al prezzo base, si procederà all'aggiudicazione.

In presenza di più offerte si procederà immediatamente alla gara tra offerenti, partendo dall'offerta più alta, con rilancio minimo obbligatorio pari all'importo sopra indicato per ciascun lotto.

Ove nessuno degli offerenti intenda partecipare alla gara, il bene sarà aggiudicato al miglior offerente iniziale individuato in base al prezzo offerto, o, in caso di più offerte di pari valore, individuato in relazione alla cauzione prestata, alle forme ai modi e ai tempi del pagamento nonché ad ogni altro elemento utile. Se anche rispetto a tali elementi l'offerta risulta omologa l'aggiudicazione avverrà a favore del primo offerente in senso cronologico rispetto alla presentazione dell'offerta.

Qualora venga presentata un'unica offerta ritenuta valida, fermo il primo rilancio minimo che è obbligatorio (a ristoro delle spese) si procederà all'immediata individuazione dell'aggiudicatario del procedimento competitivo (anche nell'ipotesi di parità di valore rispetto all'offerta irrevocabile originata il presente procedimento competitivo).

Qualora vengano presentate più offerte ritenute valide, si procederà ad una gara tra gli offerenti a partire dall'offerta economica più alta tra quelle ricevute, ciascuna entro un minuto dalla precedente, e con un rilancio minimo non inferiore ad euro 2.000,00 (duemila/00).

L'aggiudicazione avverrà sulla base del maggior prezzo offerto ed in caso di offerte equivalenti ma con rateazione sarà preferita l'offerta garantita da fidejussione bancaria a prima richiesta.

TRASFERIMENTO DEL BENE

L'aggiudicazione si deve comunque intendere provvisoria e non produrrà alcun effetto traslativo fino alla stipula dell'atto notarile di compravendita.

Il verbale d'asta non ha valore di contratto.

Ai sensi dell'art. 107 c.4 l.f. il curatore può sospendere la vendita ove, nelle more della vendita, ovvero fino alla firma del rogito notarile, gli pervenga offerta irrevocabile d'acquisto (con contestuale deposito della cauzione non inferiore al 10% nelle forme di cui sopra), migliorativa per un importo non inferiore al dieci per cento (10%) del prezzo di aggiudicazione.

In tal caso si procederà a nuova gara, invitando gli interessati a competere sulla nuova offerta in aumento, con rilancio minimo come sopra descritto.

Ove nessuno degli offerenti intenda partecipare alla relativa gara, il bene verrà aggiudicato a favore del soggetto che ha depositato l'offerta contenente l'aumento non inferiore al 10%.

Ai sensi dell'art. 108 c.1 l.f. il Giudice Delegato ha il potere di sospendere o comunque impedire il perfezionamento della vendita.

Eseguita la vendita, riscosso il prezzo e pagate tutte le spese, ivi compreso l'onorario del notaio rogante, il curatore presenterà istanza al Giudice Delegato per la cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli ex art. 108 c. 2 l.f..

Il fallimento sarà unicamente tenuto a comunicare/consegnare il provvedimento in esame all'aggiudicatario senza che null'altro possa essergli richiesto.

L'atto notarile di vendita sarà stipulato presso il notaio indicato dalla Curatela nei tempi stabiliti dallo Stesso per il rogito.

VERSAMENTO SALDO PREZZO

Il saldo prezzo dovrà essere versato nelle mani del Curatore all'atto del rogito notarile, a mezzo assegni circolari non trasferibili intestati a "**Curatela Fallimento n. 102/2008 Tribunale di Venezia**" entro il termine indicato nell'offerta, termine che comunque non potrà essere superiore a **60 (sessanta) giorni** dalla data di aggiudicazione; se l'offerta non contiene l'indicazione del termine il versamento dovrà in ogni caso essere effettuato **entro 60 (sessanta) giorni dalla data di aggiudicazione.**

Si informa che, previo appuntamento, è consentita la visita degli immobili posti in vendita.

Maggiori informazioni presso lo studio del Curatore fallimentare dott.Paolo Fontana, Galleria Matteotti n.9, tel 041/5348967, e-mail: paolofontana1959@gmail.com, paolo.fontana@odcecvenezia.legalmail.it.

Venezia, 30/07/2024

IL CURATORE

Dott.Paolo Fontana