



TRIBUNALE ORDINARIO DI VENEZIA

Fallimento n. 3/2022

Giudice Delegato: dott.ssa Silvia Bianchi

Curatore: dott.ssa Maria Sandra Tiozzo Bastianello

AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI AD OFFERTE MIGLIORATIVE

La sottoscritta dott.ssa Maria Sandra Tiozzo Bastianello, con studio sito in Chioggia (Ve) Viale Verona 7, tel. 041 5540330 – 041 491050, fax 041 5547631, e-mail sandratiozzo@studiotiozzo.it, PEC f3.2022veneziana@pecfallimenti.it, curatore della procedura indicata in epigrafe comunica **di aver ricevuto proposta irrevocabile di acquisto** cauzionata i cui termini possono così riassumersi:

LOTTO UNICO

Diritto venduto: piena proprietà (1/1)

Dati catastali:

Catasto Fabbricati, Comune di Chioggia (Ve), Rione Duomo n. 73

- Foglio 23, particella 2318, subaltern 22, zona censuaria 1, categoria A/3, classe 3, piano 2, consistenza 3 vani, rendita euro 209,17;
- Foglio 23, particella 2318, subaltern 30, zona censuaria 1, categoria C/2, classe 12, piano 2, consistenza 3 mq., rendita euro 5,58;

*

Descrizione: Trattasi di immobile costituito dall'accorpamento di due singole unità contigue poste a piano secondo di un fabbricato sito in Calle Ramo Padovani n. 73 che unitamente vanno a costituire un piccolo appartamento ancora al grezzo riconducibile ad uno stato di demolizione avanzata non completata. Il progetto di manutenzione e ristrutturazione prevedeva la divisione degli spazi in pranzo-soggiorno, camera, bagno e ripostiglio.

Le unità in oggetto fanno parte di un fabbricato sito nella zona sud-ovest del centro storico di Chioggia, lato Canal Lombardo interno, costituito da cinque piani fuori terra con piano terra destinato a garage e cantine e ingresso comune di accesso al vano scala condominiale.

Tali unità immobiliari risultano meglio descritte nella perizia di stima redatta dall'arch. Massimo Ranzato asseverata in data 29 maggio 2023.

Il prezzo offerto euro 32.000,00

Vendita soggetta ad iva ai sensi di legge

Rilancio minimo in caso di gara euro 500,00

Per quanto riguarda la regolarità urbanistico edilizia la perizia evidenzia che l'immobile è stato costruito in epoca anteriore al 1 settembre 1967 ed è stato reperito il seguente atto autorizzativo:

- S.C.I.A. (segnalazione certificata di inizio attività) prot. n. 37626 del 08.08.2017.

Come meglio precisato nella perizia di stima alla quale si rinvia da un sopralluogo effettuato dal Servizio Controlli Edilizi del Comune di Chioggia in data 08.11.2019 ha fatto seguito una relazione in data 22.11.2019 che indicava una serie di abusi edilizi, riguardante due unità in fase di ristrutturazione presenti al 2° e 3° piano, tali abusi sono stati rimossi per ripristinare lo stato dei luoghi originari.

*

Gli offerenti sono invitati a presentarsi il giorno **12 novembre 2024 alle ore 15.00** presso lo studio del Curatore in Chioggia (Ve) Viale Verona n. 7, per assistere alla procedura di esame e alla valutazione delle offerte.

*

La procedura intende favorire un più ampio confronto concorrenziale, invitando eventuali terzi interessati alla formulazione di ulteriori offerte di acquisto conformi o migliorative dell'offerta ricevuta.

Il prezzo offerto per l'acquisto del lotto come sopra specificato, costituisce parametro di comparazione delle offerte di eventuali terzi.

Al fine di concorrere all'acquisto gli interessati dovranno far pervenire offerta d'acquisto irrevocabile, redatta nei modi e termini di seguito indicati **entro le ore 12.00 del 11 novembre 2024.**

*

La vendita del lotto indicato sarà effettuata nella situazione di fatto e di diritto in cui il bene si trova.

Si fa espresso rinvio alla perizia redatta dallo stimatore ing. Massimo Ranzato per quanto riguarda difformità edilizia, pertinenze, accessioni, ragioni, eccezioni, servitù attive e passive, differenze di consistenza ed eventuali opere abusive sanabili e non sanabili, trascrizioni e vincoli anche non suscettibili di cancellazione all'atto del trasferimento della proprietà e che tali documenti sono pubblicati per estratto nei seguenti siti internet www.asteannunci.it, www.tribunale.venezia.it, www.asteawisi.it e www.canaleaste.it, oltreché sul portale delle vendite pubbliche (indirizzo web <https://pvp.giustizia.it>) oppure consultabili per estratto presso il curatore.

Chiunque, tranne il fallito, è ammesso a presentare offerte migliorative di acquisto.

Le offerte d'acquisto dovranno essere depositate in bollo e in busta chiusa presso lo studio del curatore dott.ssa Maria Sandra Tiozzo Bastianello con studio in Chioggia (Ve), Viale Verona n. 7. Sulla busta dovranno essere indicate le generalità di chi presenta l'offerta (che può essere persona diversa dall'offerente), il nome del Giudice Delegato (dott.ssa Silvia Bianchi), il nome del curatore (dott.ssa Maria Sandra Tiozzo Bastianello), i riferimenti della procedura (Fall. 3/2022 – Tribunale di Venezia) e la data di vendita.

Nessuna altra indicazione dovrà essere apposta sulla busta.

L'offerta dovrà contenere:

- l'indicazione del cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico, fotocopia di documento di identità, regime patrimoniale del soggetto che si sottoscrive ed a cui andrà intestato l'immobile non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta), il quale dovrà anche presentarsi all'udienza fissata per la vendita; ove l'offerente sia una società, dovrà essere allegata la visura camerale aggiornata del registro delle imprese da cui

risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri del legale rappresentante, unitamente a copia del documento d'identità dello stesso;

- se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare;

- se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge a cui andrà cointestato il bene;

- in caso di partecipazione all'incanto tramite rappresentante va depositata procura speciale autenticata dal notaio o a mezzo procuratore legale ex art. 579 u.c., c.p.c.;

- il regime e le agevolazioni fiscali all'acquisto spettanti ed espressamente richieste dall'acquirente;

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

- l'espressa dichiarazione di aver preso visione del presente avviso di vendita, di accettare integralmente il contenuto dello stesso, in particolare le condizioni e modalità di vendita ivi indicate senza riserva alcuna;

- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima, di ben conoscere lo stato di fatto e di diritto dei beni;

- la dichiarazione di esonero della procedura dalla produzione della certificazione di conformità impianti e A.P.E. che l'offerente acquisirà a propria cura e spese;

- l'indicazione del prezzo offerto per il Lotto - **che non potrà essere inferiore al prezzo base sopra indicato** a pena di esclusione - il tempo e il modo del pagamento del saldo prezzo, che non potrà comunque essere superiore al termine di 120 giorni dall'aggiudicazione ex art. 574 c.p.c.;

- all'offerta dovrà essere allegata una fotocopia di un documento d'identità e del codice fiscale dell'offerente nonché un assegno circolare non trasferibile emesso da banca italiana intestato "*Fall. 3/2022 - dott.ssa Maria Sandra Tiozzo Bastianello*" **per un importo pari al 20% del prezzo offerto**, a titolo di cauzione, che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

L'aggiudicatario effettuerà il versamento del saldo prezzo, dedotto il deposito cauzionale infruttifero già versato e maggiorato dell'imposta sul valore aggiunto qualora dovuta, mediante bonifico o assegno circolare non trasferibile emesso all'ordine di "*Fall. 3/2022 - dott.ssa Maria Sandra Tiozzo Bastianello*" nel termine indicato in offerta ovvero, in caso di mancata indicazione del termine o nel caso di indicazione di un termine superiore, comunque entro e non oltre 120 giorni dall'aggiudicazione definitiva e comunque prima della stipula del rogito.

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

L'aggiudicazione del lotto sarà provvisoria e diverrà definitiva se entro 10 giorni non perverrà al curatore un'offerta irrevocabile e cauzionata di acquisto migliorativa di un importo non inferiore al 10% del prezzo offerto, ai sensi dell'art. 107, comma 4, legge fallimentare. In tal caso verrà riaperta la gara tra l'aggiudicatario ed il nuovo offerente; la convocazione avverrà a mezzo lettera raccomandata A.R. all'indirizzo indicato nella proposta/offerta.

Il curatore provvederà al deposito ed agli adempimenti di cui all'art. 107, comma 5, legge fallimentare.

Resta in ogni caso e comunque salva la facoltà del Giudice delegato di sospendere la vendita, ex art.108, comma 1, L.F., entro 10 giorni dal predetto deposito.

L'offerta presentata è **irrevocabile**; la persona o il soggetto giuridico indicato nell'offerta come futura intestataria del bene o che ha presentato l'offerta per persona da

nominare ex art. 579, terzo comma c.p.c. è tenuta ad essere presente all'udienza sopraindicata.

In caso di mancata presentazione il bene andrà comunque aggiudicato all'offerente non presente.

In caso di più offerte valide, si procederà a gara sulla base della offerta più alta, con rialzo minimo di euro 500,00 e risulterà aggiudicatario chi avrà effettuato il rilancio più alto.

Nel caso in cui risultino depositate più offerte di pari importo e grado di valutazione e in sede di gara nessuno effettui il rilancio, il bene verrà definitivamente aggiudicato a colui che ha provveduto per primo al deposito tra le pari offerte risultate più alte.

Nel caso in cui non risultassero depositate altre offerte oltre a quella irrevocabile ricevuta, il bene sarà aggiudicato al proponente dell'offerta depositata per prima.

Con la partecipazione alla vendita l'offerente riconosce l'integrale e completa conoscenza delle condizioni di vendita, del contenuto della perizia di stima, nonché la presa visione dei beni.

L'offerente è consapevole che al momento dell'aggiudicazione o dopo la stessa non potranno essere avanzate contestazioni relativamente allo stato dei beni.

La vendita avverrà quindi nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo; la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo fatto salvo quanto disposto dalla legge in materia.

Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere (ivi compresi quelli derivanti dalle azioni legali per rientrare in possesso dei terreni occupati e per far rimuovere le recinzioni che impediscono l'accesso alla proprietà, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti), per qualsiasi motivo non considerati, o perché occulti o perché comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennizzo o riduzione del prezzo, dato che la particolare condizione è già stata considerata nella valutazione dei beni.

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

Il pagamento del prezzo dovrà avvenire entro e non oltre 120 giorni dalla data dell'aggiudicazione, pena la decadenza dall'aggiudicazione con perdita di quanto versato a titolo di cauzione che verrà trattenuto dal curatore. Nello stesso termine egli dovrà effettuare il deposito per oneri, diritti e spese di vendita nella misura che sarà indicata dopo l'aggiudicazione.

Effettuato l'integrale versamento di quanto sopra si procederà alla formalizzazione della vendita tramite atto notarile da stipularsi presso il notaio indicato dalla curatela nei tempi stabiliti dallo stesso per il rogito.

Gli oneri e le spese inerenti e conseguenti alla vendita, fiscali e non (a titolo esemplificativo e non esaustivo i compensi del notaio rogitante, le volture catastali, la cancellazione delle formalità pregiudizievoli, le imposte ipotecarie e catastali, l'IVA, ecc), saranno ad esclusivo carico di parte aggiudicataria e dovranno essere versate a mani del notaio rogante con le modalità dal medesimo indicate, esclusa l'IVA da versare alla procedura.

L'atto di vendita sarà stipulato solo successivamente all'integrale pagamento del saldo prezzo e per mezzo del notaio indicato dalla procedura.

Nel caso in cui l'aggiudicatario rifiuti di stipulare l'atto di compravendita o non esegua nei termini indicati gli adempimenti a suo carico si procederà all'incameramento della cauzione.

Eseguita la vendita, riscosso il prezzo e pagate tutte le spese, ivi compreso l'onorario del notaio rogante, il Giudice Delegato, su istanza del curatore, ai sensi dell'art. 108 legge fallimentare, ordinerà con decreto la cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.

Non sono dovute mediazioni ad eventuali terzi.

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

Lo scrivente curatore informa che la pubblicità del presente bando di vendita è affidata alla società Edicom Finance srl, mediante pubblicazione dell'annuncio sui quotidiani e siti internet di cui alla vigente convenzione con il Tribunale di Venezia, oltreché sul Portale delle Vendite Pubbliche (indirizzo web <https://pvp.giustizia.it>).

Si comunica altresì che il curatore, dott.ssa Maria Sandra Tiozzo Bastianello, potrà fornire ogni ulteriore informazione previo appuntamento (041/491050 - sandratiozzo@studiotiozzo.it), presso il proprio studio come sopra indicato in orario lavorativo, sabato, domenica, festivi e termini feriali ex L.742/ 69 esclusi.

Chioggia, 26 agosto 2024

Il Curatore Fallimentare



dott.ssa Maria Sandra Tiozzo Bastianello