

TRIBUNALE ORDINARIO DI VENEZIA

CONCORDATO PREVENTIVO

n. 15/2020

GIUDICE DELEGATO: DOTT. SSA SARA PITINARI

COMMISSARIA GIUDIZIALE: DOTT.SSA FEDERICA GAZZATO

LIQUIDATORE GIUDIZIALE: DOTT. ERIK STALTARI

Il sottoscritto Dott. Erik Staltari, con studio in Venezia-Mestre, Piazzetta Giordano Bruno 23, (tel.: 041980220, fax: 041958130, e-mail: erikstaltari21@gmail.com Pec: erik.staltari@odcecvenezia.legalmail.it), Liquidatore Giudiziale della procedura di Concordato preventivo Successori Romano Mazzucco di Silotto Maria Fiorella e Vianello Lilliana snc in liq. n. 15/2020, Pec: cp15.2020venezia@peccconcordati.it

AVVISA

Che il giorno 09/01/2025 alle ore 11:00 per il LOTTO 1 ed alle ore 12:00 per il LOTTO 2, presso lo Studio in Venezia-Mestre, Piazzetta Giordano Bruno 23, si terrà il terzo

PROCEDIMENTO DI VENDITA COMPETITIVO EX ART. 105 e ss. L.F.

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

LOTTO 1

Diritto Venduto: proprietà per 1/1

Descrizione: laboratorio a uso artigianale, al Piano Terra, con scoperto esclusivo, della superficie commerciale di mq 174, in Comune di Venezia – Sestiere di Cannaregio n. 996, ingresso principale su Fondamenta Cannaregio, e secondo ingresso (dal retro) attraverso Calle del Sottoportego Scuro n. 1003. L'immobile è accessibile da Fondamenta Cannaregio attraverso un ingresso comune ad altre unità; il laboratorio si compone di:

- Un vano ingresso di mq 23,10, con pavimentazione rialzata di un gradino (+ cm 15) rispetto all'ingresso comune;
- Un disobllo di mq 28,85 con pavimentazione ulteriormente rialzata di due gradini (+ cm 21), dal quale si accede ad un bagno di mq 4,40;
- Un ampio vano adibito a Laboratorio di mq 68,00 con la parete a Nord dotata di due ampie finestre e una porta vetrata, che permette di accedere all'area scoperta a uso esclusivo;
- Un magazzino di mq 14,67 e un sottoscala di mq 4,00, nel quale è stato ricavato un secondo w.c..

Si evidenzia che la pavimentazione interna del laboratorio è posta a circa m. 1,75 rispetto alla quota di medio mare e pertanto non soggetta a sommersione in caso di alta marea.

Si evidenzia, inoltre, che il laboratorio in oggetto ha finiture interna equiparabili al direzionale, in quanto precedentemente era stato sede degli uffici di Veritas.

Complessivamente si può definire buono il grado di finitura e conservazione dell'immobile.

Descrizione catastale:

Catasto fabbricati, Comune di Venezia – Sestiere Cannaregio n. 996:

- Foglio 12, mappale 1356, sub. 11, Cat. C/2, zona censuaria 1, Classe 6, consistenza mq 253, superficie catastale mq 169, Piano T, rendita catastale € 953,85.

Regolarità edilizia:

Il Laboratorio è stato legittimato in forza di Permesso di Costruire in Sanatoria con opere di adeguamento, rilasciato in data 28/04/2014 con prot. gen. 178074 – Pratica n. 2009 45212 PG, Fascicolo 2009.XVI/1/1.166.

Destinazione urbanistica: nel P.R.G. del Comune di Venezia l'immobile fa parte di un edificio classificato "Nr – Unità edilizia novecentesca integrata nel contesto" di cui alla Scheda n. 28 delle Norme Tecniche di Attuazione.

Per maggiori dettagli si rimanda alla perizia.

Dettagli del procedimento competitivo:

- OFFERTA MINIMA: € 364.862,50 (trecentosessantaquattromilaottocentosessantadue/50);
- Termine per la presentazione dell'offerta: ore 12.00 del 08/01/2025;
- 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.

LOTTO 2

Diritto Venduto: proprietà per 1/1

Descrizione: laboratorio a uso artigianale, al Piano Terra, con scoperto esclusivo, della superficie commerciale di mq 67, in Comune di Venezia – Sestiere di Cannaregio n. 1003 (Calle del Sottoportego Scuro). L'immobile è accessibile da "Calle del Sottoportego Scuro" attraverso uno scoperto comune ad altre unità.

Il laboratorio è situato al Piano Terra e si compone di un vano principale con copertura a due falde, struttura portante in muratura di laterizio intonacato e tetto in legno con controsoffitto in cartongesso, illuminazione zenitale tramite due lucernari sul tetto, due porte di ingresso, una piccola finestra a parete, un antibagno (con seconda porta di accesso dall'esterno) un w.c. finestrato e un magazzino con ingresso autonomo ma comunicante col vano principale.

Complessivamente si può definire buono il grado di finitura e conservazione dell'immobile.

Descrizione catastale:

Catasto fabbricati, Comune di Venezia – Sestiere Cannaregio n. 1003:

- Foglio 12, mappale 1356, sub. 40 graffato Mappale 4607 sub. 31 e Mappale 4658 sub. 31, Cat. C/3, zona censuaria 1, Classe 7, consistenza mq 46, superficie catastale mq 59, Piano T, rendita catastale € 525,03.

Regolarità edilizia:

Il Laboratorio è stato legittimato con le seguenti pratiche edilizie:

- Permesso di Costruire rilasciato in data 04/08/2006 con prot. gen. 2006/317592, Pratica n. 2005-399934 – PG per Ristrutturazione edilizia nei fabbricati siti in Cannaregio n. 1003 Venezia.
- Denuncia di Inizio Attività Edilizia (D.I.A.) in data 23/01/2007 con protocollo PG/2007/0032962;
- In data 30/07/2007 con Provvedimento conclusivo del Procedimento Unico n. PG 2007 218745 è stata rilasciata la Certificazione di Agibilità con prot. n. 322288;
- Denuncia di Inizio Attività Edilizia (D.I.A.) in data 08/01/2015 con protocollo PG/2015/0004548 per lavori di ristrutturazione edilizia con frazionamento di magazzino in due unità immobiliari distinte, la prima destinata a magazzino, la seconda con cambio d'uso residenziale (quest'ultima successivamente venduta dalla Società Bosca srl); in data 18/07/2016 è stata depositata la fine lavori e il certificato di collaudo finale.

Destinazione urbanistica: nel P.R.G. del Comune di Venezia l'immobile fa parte di un edificio classificato "Nd – Unità edilizia non integrata nel contesto" di cui alla Scheda 29 delle Norme Tecniche di Attuazione.

Per maggiori dettagli si rimanda alla perizia.

Dettagli del procedimento competitivo:

- OFFERTA MINIMA: € 121.380,00 (centoventunomilatrecentoottanta/ 00);
- Termine per la presentazione dell'offerta: ore 12.00 del 08/01/2025;
- In caso di gara, rilancio minimo: € 2.000,00 (duemila / 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.

Modalità di presentazione delle offerte:

Il termine per il deposito delle offerte di acquisto del LOTTO 1 e del LOTTO 2 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- C.P. n. 15/2020") 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 - C.P. n. 15/2020");
- b) l'indicazione del Giudice Delegato Dr.ssa Sara Pitinari e del Liquidatore Giudiziale Dott. Erik Staltari;
- 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 1 o del LOTTO 2 del C.P. n. 15/2020 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" di ciascun Lotto. L'offerta avrà ad oggetto esclusivamente il prezzo del bene, gli oneri fiscali derivanti dall'applicazione dell'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 1 o del LOTTO 2 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 LOTTO 1, il LOTTO 2 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 "C.P. n. 15/2020- 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 (cinquemila /00) per il Lotto 1 e di € 2.000,00 (duemila /00) per il Lotto 2. 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 1 e del LOTTO 2 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 1 e del Lotto 2 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 1 e del Lotto 2, 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 1 ed il LOTTO 2 verranno trasferiti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, 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 1 e del Lotto 2 di cui al presente avviso ed all'autorizzazione del 25.11.2024 che dispone l'apertura del procedimento competitivo ex art. 105 ss. L.F., 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 Erik Staltari, presso il suo Studio in Mestre (VE), in Piazzetta Giordano Bruno n. 23 (tel. 041/962955, fax 041/958130 – email erikstaltari21@gmail.com pec erik.staltari@odcecvenezia.legalmail.it).