



TRIBUNALE ORDINARIO DI VENEZIA

Sezione Procedure Concorsuali

Fallimento n.72/2020

G. D.: dott.ssa Sara Pitinari

Curatore: dott.ssa Tiziana Zaniol

C.d.C. costituito

Oggetto: III AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI (FALL. 72/2020)

La dott.ssa Tiziana Zaniol, con studio in Noale (VE), Piazza XX Settembre, 30/B, tel. 0415780643, e-mail: tiziana.zaniol@studiozaniol.com, e-mail certificata: f72.2020veneziam@pecfallimenti.it, curatore fallimentare nella procedura in epigrafe indicata, avvisa che il giorno **28 febbraio 2025, alle ore 10.30**, presso il proprio studio si procederà alla vendita senza incanto, **Lotto unico**, della piena proprietà di un terreno edificabile, con destinazione residenziale, avente superficie di circa 876 mq e di un'area urbana di 5 mq, posti in Comune di Cavarzere (VE), Via Armando Diaz, facente parte di una lottizzazione ricadente all'interno del Piano Urbanistico Attuativo (PUA) di iniziativa privata denominato "Armando Diaz", immobili identificati al **Catasto Terreni del Comune di Cavarzere (VE)**, con i seguenti dati:

Foglio 48, mappale 2729, Seminativo di classe seconda, superficie are 08.76, R.D. euro 7,15, R.A. euro 5,43;

Foglio 48, mappale 2700, Ente Urbano di are 00.05.

Il mappale 2700 risulta, altresì, riportato nel **Catasto Fabbricati** del Comune di **Cavarzere** con i seguenti dati:

Foglio 48, mappale 2700, Via Giuseppe Mazzini snc – piano terra - area urbana di mq 5.

Il terreno in oggetto confina, nell'insieme, con i mappali 965, 2254, 2730, 2701, 2699 e 2246, salvo altri e più precisi.

Si precisa che i mappali 2729 e 2700 costituiscono il "lotto 7A" della lottizzazione "Diaz", avente un indice fondiario di **mc/mq 1,3722** e un'edificabilità di circa **mc. 1.202,05**, come meglio indicato nella perizia di stima redatta dall'arch. Stefano Barbazza il 5.8.2024.



Il terreno ricade in zona “R4 – Tessuto di nuovo impianto - perimetri P.U.A. – Schede a Norma” – “Ambito di urbanizzazione consolidata di cui alla variante al piano di assetto del territorio (P.A.T.) approvata con d.c.c. n. 32 del 27.11.2020, così come indicato nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Responsabile del Servizio Urbanistica del Comune di Cavarzere (VE) del 5.6.2024 prot. n. 0011614, a seguito della richiesta presentata in data 3.6.2024, Prot.n. 11425.

Si precisa che:

- con atto autentificato nelle firme dal Notaio Marco Gava di Cavarzere in data 28.1.2010, repertorio n. 48927, e in data 29.1.2010, repertorio n. 48928 raccolta n. 10318, registrato a Chioggia il 15.2.2010 al n. 490, successivamente integrato con atto autentificato nelle firme dal Notaio Marco Gava di Cavarzere il 3.6.2010, repertorio n. 49184 raccolta n. 10510, i lottizzanti hanno costituito un consorzio denominato “Armando Diaz” per la realizzazione delle opere di urbanizzazione;
- con atto autentificato nelle firme dal Notaio Marco Gava di Cavarzere in data 23 novembre 2010, repertorio n. 49524, registrato a Chioggia il 7 dicembre 2010 al n. 810 e ivi trascritto il 13 dicembre 2010 ai nn. 7074/4451, veniva sottoscritta la convenzione urbanistica per l’attuazione del P.u.a. di iniziativa privata “Armando Diaz”;
- in data 23.3.2011 è stato rilasciato al Consorzio Diaz il Permesso di Costruire n. 18 per la realizzazione di opere di urbanizzazione previste dal P.u.a., subordinato all’acquisizione del parere favorevole degli Enti preposti;
- per ottemperare alle prescrizioni dettate dal Consorzio di Bonifica Adige Po e della Polesine Acque, in merito allo scarico delle acque meteoriche, si è reso opportuno eseguire una Variante al P.u.a. con una rivisitazione più organica delle aree a standard e delle opere di urbanizzazione;
- in data 24.6.2015, con prot.n. 10374, il Consorzio Diaz ha presentato una variante al P.U.A., successivamente integrata con protocolli nn. 12627/2015, 19881/2015, 21000/2015 e 2208/2016;
- la variante al P.U.A. è stata adottata con Delibera della Giunta Comunale n. 12 del 17.2.2016;
- successivamente al recepimento dei pareri e delle prescrizioni degli Enti, con deliberazione della Giunta Comunale n. 58 del 27.4.2016, la Variante al P.U.A. di iniziativa privata “Armando Diaz” è stata approvata;
- con atto autentificato nelle firme dal notaio Marco Gava di Cavarzere in data 3 agosto 2016, rep. 53638, registrato a Chioggia il 22 agosto 2016 al n. 2264 ed ivi trascritto il 23 agosto 2016 ai nn. 4403/3031, è stata, quindi, stipulata una nuova convenzione urbanistica tra il Comune di Cavarzere e i lottizzanti facenti parte del Consorzio Diaz, per la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria. Contestualmente i lottizzanti, a mezzo del Consorzio Diaz, si sono impegnati a cedere, senza alcun corrispettivo, al Comune di Cavarzere le aree da destinare a strada e marciapiede con i relativi sottoservizi e parcheggio, dopo il collaudo delle opere stesse eseguite sugli immobili, convenzione che ha risolto per mutuo consenso la precedente convenzione stipulata in data 23.11.2010;



- il Consorzio Diaz ha realizzato le opere di urbanizzazione primaria previste;
- con determinazione n. 22 del 2 febbraio 2022 e successiva rettifica parziale n. 49 del 28 aprile 2022 del Settore Assetto del Territorio del Comune di Cavarzere, il Comune ha approvato l'acquisizione delle aree a seguito dell'approvazione del collaudo delle opere di urbanizzazione primaria;
- con atto a rogito notaio Marco Gava di Cavarzere in data 29 aprile 2022 rep. 57128, registrato a Venezia il 18 maggio 2022 al n. 12870 e trascritto a Chioggia il 18 maggio 2022 ai nn. 3051/2214 il Consorzio Diaz ha ceduto al Comune di Cavarzere le opere di urbanizzazione primaria;
- con atto di redistribuzione di aree del 19.9.2023 del Notaio Marco Gava di Cavarzere, repertorio n. 57943 raccolta n. 17121, registrato a Venezia il 29.9.2023 al n. 22974 Serie 1T e trascritto a Chioggia il 4.10.2023 ai nn. 5554-5555-5556-5557-5558/4171-4172-4173-4174-4175-4176, è stata assegnata alla procedura la piena proprietaria dell'area urbana di cui al mappale 2700 del foglio 48 del Comune di Cavarzere che, unitamente al mappale 2729, già in proprietà, ha formato il lotto 7A.

A mente dell'articolo l'art. 6 dello statuto consortile, l'aggiudicatario subentrerà automaticamente nella posizione giuridica consortile del proprio dante causa, assumendo in proprio i conseguenti oneri, obblighi e impegni.

L'ammontare complessivo degli oneri consortili ad oggi accertati, di cui dovrà farsi carico l'aggiudicatario, è pari ad euro 40.000,00. Detto importo viene, pertanto, decurtato dalla stima peritale di euro 96.000,00.

Ogni ulteriore onere che verrà posto dal Consorzio a carico del lotto oggetto di vendita, resterà, comunque, a carico dell'aggiudicatario.

L'immobile risulta libero.

Prezzo base: euro 31.500,00

Offerta minima: euro 23.625,00

Vendita soggetta ad I.v.a. nella misura del 22% e ad imposte di registro, ipotecarie e catastali in misura fissa.

Gli immobili vengono venduti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutti i patti, le clausole e le condizioni portati dalla convenzione urbanistica autenticata nelle firme dal Notaio Marco Gava di Cavarzere in data 3.8.2016, rep.n. 53638, sopra citata, che ha risolto per mutuo consenso la precedente convenzione urbanistica autenticata nelle firme dal Notaio Marco Gava di Cavarzere il 23.11.2010, rep.n. 49524, sopra citata, con alcune eccezioni.

Gli immobili risultano meglio descritti nella perizia di stima dell'Arch. Stefano Barbazza del 5.8.2024, alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali



oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni, e che risulta consultabile sui siti Internet www.portalevenditepubbliche.giustizia.it; www.rivistaastegiudiziarie.it; www.asteannunci.it; www.asteavvisi.it; www.canaleaste.it.

La vendita è a corpo e non a misura.

Le eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

L'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità delle cose vendute, oneri di qualsiasi genere, 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.

Il trasferimento della proprietà del terreno dovrà avvenire entro trenta giorni dal pagamento del saldo prezzo, tramite atto pubblico redatto dal Notaio indicato dalla Procedura, e in quella sede l'acquirente provvederà a versare i relativi oneri di trasferimento (le imposte di registro, ipotecarie e catastali, nonché le spese di cancellazione delle formalità pregiudizievoli).

La vendita non è soggetta alle disposizioni di cui all'art. 107, co. 4, L.F. La vendita è, altresì, soggetta alle disposizioni dell'art. 108 L.F., nonché alle disposizioni di cui all'art. 587 c.p.c.

Non sono dovute mediazioni ad eventuali terzi.

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

Il gestore della vendita telematica è stato individuato in Zucchetti Software Giuridico S.r.l., tramite il cui sito www.fallcoaste.it sarà possibile accedere al Modulo Ministeriale "Offerta Telematica", necessario alla presentazione dell'offerta in modalità telematica e ci si potrà collegare alla piattaforma di gara il giorno della vendita (per l'"offerente telematico").

L'offerta d'acquisto può essere presentata, altresì, in modo cartaceo (per l'"offerente tradizionale").

Gli offerenti telematici, ovvero coloro che hanno formulato l'offerta con modalità telematiche, partecipano alle operazioni di vendita mediante la connessione al sito www.fallcoaste.it, mentre gli offerenti tradizionali, ovvero coloro che hanno formulato l'offerta cartacea, partecipano comparando presso lo studio *Zaniol & Partners*, in Noale (VE), Piazza XX Settembre n. 30/b.

Le offerte andranno depositate **entro le ore 12.00 del giorno precedente la vendita**; potranno essere formulate per un importo inferiore alla base d'asta fino ad $\frac{1}{4}$ ma non oltre (sono quindi valide offerte per un importo pari al 75% del prezzo base) e dovranno essere accompagnate da una cauzione per un importo pari ad almeno il **20% del prezzo offerto**, che sarà restituita in caso di mancata aggiudicazione e trattenuta invece in caso di rifiuto all'acquisto o di mancato versamento del saldo prezzo.

1) CONTENUTO DELLE OFFERTE ANALOGICHE (CARTACEE)

Le offerte analogiche dovranno contenere, oltre all'indicazione dell'Ufficio Giudiziario davanti al quale pende la procedura, l'anno e il numero di R.G., il giorno e l'ora fissati per l'inizio delle operazioni di vendita ed il nome del curatore fallimentare, anche:



- a) le generalità dell'offerente: se persona fisica con cognome, nome, data di nascita, codice fiscale, recapito telefonico e stato civile con autodichiarazione del regime patrimoniale prescelto, ove coniugato e nel caso di unioni civili o di convivenze di fatto (L. n. 76/2016). In caso di comunione dei beni andranno indicati anche i dati del coniuge, della persona unita civilmente o del convivente di fatto. In caso di minore d'età andranno indicati i dati dei genitori o di chi esercita la potestà. Se persona giuridica o altro ente andranno indicati denominazione, sede legale, partita IVA e i dati del legale rappresentante p.t.;
- b) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è formulata;
- c) il prezzo offerto, che potrà essere inferiore di non oltre un quarto del prezzo indicato come prezzo base;
- d) il termine per il pagamento del prezzo, che non potrà essere superiore al termine massimo di 30 (trenta) giorni dalla data di aggiudicazione, dedotta la cauzione versata, mediante bonifico sul c/c della procedura. Il termine di 30 giorni per il versamento del saldo è il termine massimo: resta salva la possibilità per l'offerente di indicare un termine più breve, circostanza che verrà valutata ai fini della individuazione della migliore offerta;
- e) la dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima, del presente avviso e di ogni altro documento pubblicato sui siti;
- f) il regime fiscale dell'offerente e l'eventuale richiesta di agevolazione fiscale per l'acquisto;
- g) la dichiarazione di residenza o l'elezione di domicilio nel Comune di Venezia, ovvero ancora il domicilio telematico dell'offerente al quale, diversamente, le comunicazioni saranno inviate in Cancelleria;
- h) ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta.

Alle offerte analogiche, in regola con il bollo e sottoscritte (dai genitori o da chi esercita la potestà in caso di minore), andrà allegato in copia un documento di identità ed il codice fiscale dell'offerente (oltre a quelli, in caso di comunione legale dei beni, del coniuge o dell'unito civilmente, o del convivente di fatto, con l'estratto proveniente dal Registro Unioni Civili, o il certificato anagrafico o lo stato di famiglia o di residenza ed il contratto di convivenza); oltre a quelli dei genitori con la copia autentica dell'autorizzazione del G.T. in caso di minore d'età; il documento di identità ed il codice fiscale del legale rappresentante, con il certificato del registro delle imprese, ovvero in alternativa una visura camerale aggiornata a non più di 10 giorni, dalla quale risultino i poteri, ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri in caso di persona giuridica o ente) ed un assegno circolare N.T. intestato a "Fall. n. 72/2020 Trib. Venezia" per un importo non inferiore al 20% del prezzo offerto, a titolo di cauzione.

Le offerte dovranno pervenire in busta chiusa nello studio del curatore fallimentare, mediante consegna al predetto, ovvero ad un suo incaricato ad hoc. Sulla busta andranno indicate dal ricevente le sole generalità di chi presenta l'offerta - che potrà essere persona anche diversa dall'offerente - il nome del curatore fallimentare e la data della vendita: esclusa ogni ulteriore indicazione (ad esempio il numero o il nome della procedura, il nome delle parti, il bene, l'ora della vendita, ecc.).



2) CONTENUTO DELLE OFFERTE TELEMATICHE (DIGITALI)

Le offerte dovranno essere presentate esclusivamente utilizzando il modulo “Offerta Telematica”, accessibile tramite il sito vetrina www.fallcoaste.it del gestore della vendita telematica. Prima di compilare e di trasmettere la domanda gli interessati sono peraltro invitati a consultare il “manuale utente”, scaricabile dal portale ministeriale <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it> nella sezione “FAQ”, posto che le offerte dovranno essere conformi al contenuto del D.M. n. 32/2015 (artt.12 e segg.).

Le offerte potranno essere presentate unicamente dall’offerente (o da uno degli offerenti o dal legale rappresentante della società offerente) o dal suo procuratore legale, anche a norma dell’art. 579, 3° co c.p.c., dovranno contenere, quantomeno:

- a) i dati identificativi dell’offerente, con indicazione del codice fiscale e della partita IVA. Ove l’offerente risieda fuori dal territorio dello Stato, e non risulti attribuito il codice fiscale, andrà indicato quello rilasciato dall’autorità fiscale del paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante;
- b) l’Ufficio Giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c) l’anno ed il numero di R.G. della stessa;
- d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- e) la descrizione del bene;
- f) l’indicazione del curatore fallimentare (referente della procedura);
- g) il giorno e l’ora fissati per l’inizio delle operazioni di vendita;
- h) il prezzo offerto, che potrà essere inferiore di non oltre un quarto del prezzo indicato come prezzo base, nonché il termine di pagamento del prezzo, che non potrà essere superiore al termine massimo di 30 (trenta) giorni dalla data di aggiudicazione, dedotta la cauzione versata, mediante bonifico bancario sul c/c della procedura. Il termine di 30 giorni per il versamento del saldo è il termine massimo: resta salva la possibilità per l’offerente di indicare un termine più breve, circostanza che verrà valutata ai fini della individuazione della migliore offerta;
- i) l’importo versato a titolo di cauzione;
- l) la data, l’orario ed il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma di cui alla lettera precedente;
- n) l’indirizzo PEC utilizzato per trasmettere l’offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal D.M. n. 32/2015;
- o) il recapito di telefonia mobile ai fini dell’art. 16 del D.M. predetto.

All’offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità dell’offerente (nonché del coniuge, ovvero ancora dell’unito civilmente o del convivente more di fatto, ove in regime di comunione dei beni) nonché se l’offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, deve essere allegato certificato del registro delle imprese, ovvero in alternativa una visura camerale (aggiornata a non più di 10 giorni) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l’atto di nomina che giustifichi i poteri, oltre alle dichiarazioni corrispondenti ai punti b), e), f) e g) delle



offerte analogiche e la prova della disposizione di bonifico della cauzione, nella misura non inferiore al 20% del prezzo offerto, completa di numero di identificazione, da accreditarsi sul c/c n. 027/469679 acceso dal curatore fallimentare presso Centromarca Banca Credito Cooperativo di Treviso e Venezia – Filiale di Noale: iban: IT 37 M 08749 36210 000000469679 intestato alla procedura “Fall. n. 72/2020 Trib. Ve”. La causale del bonifico dovrà riportare la sola dicitura “Fall. 72/2020 Trib. Ve - cauzione”, esclusa ogni altra indicazione.

L’offerta generata dal Modulo Ministeriale “Offerta Telematica”, corredata dalla ricevuta comprovante il pagamento del bollo digitale (da effettuarsi tramite il portale ministeriale <http://pst.giustizia.it>), dovrà essere inviata all’indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it utilizzando la “casella di posta certificata per la vendita telematica” appositamente rilasciata da un gestore PEC ovvero, in alternativa, mediante PEC priva dei predetti requisiti ove l’offerta sia sottoscritta digitalmente prima di essere criptata. L’offerta si intenderà depositata nel momento della generazione della ricevuta, completa di avvenuta consegna, da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia. Ove, al momento dell’apertura delle buste contenenti le offerte, l’importo corrispondente alla cauzione non risultasse ancora accreditato sul conto della procedura, l’offerta sarà considerata inammissibile a prescindere dal momento dell’esecuzione dell’ordine di bonifico, per cui lo stesso andrà disposto per tempo di modo che, entro il termine per la presentazione delle offerte, risulti generata anche la ricevuta di consegna.

Nel caso di offerta formulata da più persone, alla stessa dovrà essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di PEC per la vendita telematica. La procura dovrà essere redatta nelle forme dell’atto pubblico o della scrittura privata autenticata da notaio o altro pubblico ufficiale e dovrà essere allegata anche in copia per immagine.

Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia, programmati (per tali dovendosi ritenere quelli di cui sia data notizia mediante avviso pubblicato sul sito del gestore della vendita telematica e sui siti internet ove è eseguita la pubblicità ex art. 490 c.p.c.), ovvero ancora nei casi non programmati, o non comunicati dal Ministero, l’offerta andrà depositata con le modalità di cui all’art. 15 D.M. n. 32/2015, al quale si rimanda.

Decorso il termine per l’iscrizione alla gara, il Curatore fallimentare visualizzerà le offerte pervenute telematicamente e i documenti ad esse allegati e autorizzerà gli “offerenti telematici” a partecipare all’asta.

Prima dell’inizio della gara, il Curatore registrerà anche gli “offerenti tradizionali” in sala che parteciperanno alla gara fisicamente. Gli offerenti telematici autorizzati a partecipare alla gara dovranno effettuare il *login* alla pagina della vendita nella data e ora indicati per l’inizio della gara.

Il Curatore fallimentare potrà inviare messaggi ai partecipanti per avvisarli circa la tempistica di inizio della gara o per altre comunicazioni. I messaggi saranno visualizzati dai partecipanti nella pagina della vendita.



Le offerte di partecipazione sono irrevocabili; l'offerente è tenuto a presentarsi all'asta. In caso di mancata presentazione il bene andrà comunque aggiudicato all'offerente non presente. In caso di presenza di altre offerte per il bene in questione si darà luogo ad una gara sulla base dell'offerta migliore, con rialzo minimo di **euro 500,00**, che potrà essere anche quella formulata dall'offerente non presente.

Il Curatore fallimentare provvederà a dichiarare inefficaci o inammissibili le offerte criptate o analogiche presentate in modo non conforme a quanto disposto nel presente avviso.

In caso di più offerte valide si procederà a gara sulla base della offerta più alta. Il bene verrà aggiudicato a chi, a seguito di rilanci, abbia offerto il prezzo più alto senza che nel tempo stabilito preventivamente dal Curatore vi siano stati ulteriori rialzi. In assenza di adesione alla gara si aggiudicherà a chi ha fatto la migliore offerta (valutata in termini non solo di prezzo ma di misura della cauzione e tempi di saldo prezzo); se le offerte sono tutte equiparabili allora si aggiudicherà a chi ha depositato l'offerta per primo.

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., le spese/imposte/tasse per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli, nonché ogni azione e relativa spesa per la eventuale liberazione degli immobili occupati saranno a carico esclusivo dell'aggiudicatario.

Si comunica che il Curatore Fallimentare dott.ssa Tiziana Zaniol potrà fornire ogni ulteriore informazione, previo appuntamento, presso il proprio Studio con il seguente orario: dal lunedì al venerdì dalle ore 9.30 alle ore 12.30 e dalle ore 15.00 alle ore 18.00.

Noale, 15 gennaio 2025

Il Curatore Fallimentare
- dott.ssa Tiziana Zaniol -