

TRIBUNALE ORDINARIO DI VENEZIA

R.G. N.: 185/2011

Fallimento: ITALSAVER S.A.S. DI PENZO S. & C E SOCI

Giudice Delegato Dott.ssa Sara Pitinari

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICA EX ART 107 L.F

1° esperimento

Il sottoscritto Dott. Giovanni Rubin, nominato curatore del fallimento in epigrafe (pec procedura: f185.2011veneziam@pecfallimenti.it)

AVVISA

Che a decorrere **dal giorno martedì 8 ottobre 2024 (con inizio alle ore 12:00) al giorno giovedì 10 ottobre 2023 (con termine alle ore 12:00)**, avrà luogo in via esclusiva una procedura competitiva di vendita telematica accessibile dal sito www.doauction.it oltre che sul sito www.garavirtuale.it del seguente lotto:

LOTTO UNO

Descrizione: il lotto è composto da un'abitazione al piano terra con annesso magazzino in edificio a carattere residenziale di due piani fuori terra senza interrato e scoperto pertinenziale.

Stato generale dell'immobile: presenza di infiltrazioni e umidità.

Spese per la regolarizzazione edilizia e urbanistica euro 10.000,00, spese per demolizione manufatti abusivi euro 3.000,00 e spese per regolarizzazione condono e catasto euro 3.000,00.

Non sono previste spese condominiali perché l'edificio è composto da solo n.2 unità.

Diritto venduto: intera piena proprietà

Ubicazione: Comune di Venezia, Località Zelarino, 30174 Vicolo Marzenego n.6

N.C.E.U. Catasto Fabbricati – Comune di Venezia

Foglio 121, mapp. 388, sub. 1, cat. A/3, classe 3, cons. 6,5 vani, sup. cat. 118 mq, R.c. euro 551,89;

Foglio 121, mapp. 388, sub. 3, cat. C/6, classe 5, cons. 22 mq, sup. cat. 24 mq, R.c. euro 143,16;

Foglio 121, mapp. 388, sub. 5, cat. C/6, classe 2, cons. 26 mq, sup. cat. 26 mq, R.c. euro 106,08;

N.C.T. Catasto Terreni – Comune di Venezia

Foglio 121, mapp. 226, ente urbano, superficie are 09, ca 80.

L'immobile risulta occupato dal debitore per esigenze di abitazione.

Prezzo base e offerta minima euro 99.720,00 (novantanovemilasettecentoventi/00)

Vendita soggetta ad imposta di registro.

Cauzione: 20,00% del prezzo offerto (non del prezzo base).

In caso di gara rilancio minimo di euro 1.000,00.

LOTTO DUE:

Diritto venduto: intera piena proprietà

Ubicazione: Comune di Marcon (VE), Viale San Marco

N.C.E.U. Catasto Fabbricati – Comune di Marcon (VE)

Foglio 5, mapp. 1226, sub. 60, cat. A/10, classe 2, cons. 2,5 vani, sup. cat. 62 mq, R.c. euro 819,88;

Foglio 5, mapp. 1226, sub. 61, cat. A/10, classe 2, cons. 2 vani, sup. cat. 41 mq, R.c. euro 655,90;

Descrizione: il lotto si compone di due unità immobiliari adibite ad ufficio compreso di wc e loggia al piano primo di un edificio. L'unità di cui al sub. 60 presenta di umidità e muffe nella parete interna rivolta ad est.

Spese per regolarizzazione edilizia e urbanistica euro 2.500,00 circa.

Spese condominiali ordinarie annue euro 1.200,00. Spese condominiali pregresse a carico della Procedura.

Nell'edificio, nella parte esterna, sono in corso i lavori ecobonus 110%.

Le unità immobiliari risultano libere.

Prezzo base e offerta minima euro 71.900,00 (settantunomilanovecento/00)

Vendita soggetta a IVA.

Cauzione: 20,00% del prezzo offerto (non del prezzo base).

In caso di gara rilancio minimo di euro 1.000,00.

COMUNICA

- 1) Che tutti gli interessati a partecipare dovranno procedere alla registrazione gratuita sul sito www.doauction.it, accettando espressamente le condizioni generali nonché le condizioni ed i termini prescritti nel presente avviso di vendita;
- 2) Che al momento della registrazione, a ciascun utente viene richiesto di scegliere un nome utente ed una *password* allegando un valido documento di identità, che costituiranno le credenziali con cui potrà accedere al sito e partecipare alle singole aste;
- 3) Che se l'offerente è una persona giuridica dovrà registrarsi come tale nell'apposita sezione indicando i dati societari richiesti;
- 4) Che se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni dovrà provvedere ad indicare alla procedura prima del trasferimento del bene, i corrispondenti dati del coniuge a cui andrà cointestato il bene; di contro se l'offerente coniugato in regime di comunione intende acquistare al di fuori di tale comunione, dovrà produrre, in seguito all'aggiudicazione e prima dell'atto notarile, idonea dichiarazione di esclusione dei beni dalla comunione, resa ai sensi dell'art. 179 c.c.;

- 5) Che se l'offerente è coniugato in regime di separazione dei beni potrà acquistare un immobile all'asta in comunione, fornendo prima del trasferimento del bene alla procedura, i corrispondenti dati del coniuge a cui andrà cointestato il bene. La rappresentanza potrà essere conferita mediante procura speciale notarile. L'acquisto sarà così soggetto alla disciplina della comunione ordinaria;
- 6) Che il partecipante all'asta regolarmente registrato che intende agire in rappresentanza di terzi dovrà essere obbligatoriamente dotato di procura riportante tutti i riferimenti del soggetto rappresentato nonché del lotto in vendita per il quale intende procedere inviando la stessa prima della registrazione all'indirizzo pec commissionario.edicom@pec.it;
- 7) Che in caso di procura da parte di persona fisica la stessa dovrà essere corredata da copia fotostatica di Carta d'Identità in corso di validità e di Codice Fiscale sia del delegato che del delegante da allegare inviando la stessa all'indirizzo pec commissionario.edicom@pec.it prima della registrazione;
- 8) Che in caso di procura da parte di persona giuridica, la stessa dovrà essere corredata da copia fotostatica di Carta d'Identità in corso di validità e di Codice Fiscale sia del delegato che del delegante oltre a copia fotostatica di visura camerale in corso di validità della società delegante inviando la stessa all'indirizzo pec commissionario.edicom@pec.it prima della registrazione;
- 9) Che il delegato partecipante all'asta è comunque responsabile in solido con il delegante per qualsivoglia inottemperanza procedurale;
- 10) Che in ogni caso non saranno accettate partecipazioni con deleghe generiche "per persona da nominare";
- 11) Che terminata la gara verrà dichiarato aggiudicatario provvisorio colui che ha presentato la migliore offerta valida entro il termine di fine gara;
- 12) Che all'esito della gara telematica il Commissionario comunicherà sulla pec della procedura la relazione finale di gara (contenente, in caso di offerte ricevute, le generalità dell'aggiudicatario provvisorio ed attestante l'avvenuta acquisizione delle somme previste a titolo di cauzione);
- 13) Che, al fine di garantire la massima partecipazione ed assicurare il miglior realizzo alla procedura, in caso di pluralità di offerte e di rilanci effettuati nei tre minuti antecedenti all'orario di scadenza della gara telematica, sarà disposto il prolungamento della gara fra gli offerenti di ulteriori tre minuti fino all'esaurimento definitivo delle offerte;
- 14) Che l'offerta perde efficacia quando è superata da successiva offerta per un prezzo maggiore effettuata con le stesse modalità;
- 15) Che le comunicazioni ai partecipanti alla gara e all'aggiudicatario provvisorio verranno effettuate dal Commissionario a mezzo mail e/o posta certificata;
- 16) Per essere ammesso alla vendita, ciascun offerente deve **comprovare l'avvenuto versamento di una cauzione provvisoria** a garanzia dell'offerta **pari al 20% del prezzo offerto**. Il versamento della cauzione dovrà essere effettuato tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato a **GRUPPO EDICOM SPA IBAN IT90E0326804607052737800862 – BANCA SELLA SPA**.
Il bonifico dovrà contenere nella causale: Tribunale di Venezia Fall 185/2011 e la data dell'asta. L'accredito, nel conto indicato, dovrà avvenire entro e non oltre le ore 12:00 del giorno antecedente a quello del termine della gara.

In seguito, accedendo all'asta dal sito precedentemente indicato, tramite l'apposita funzione "Fai un'offerta", sarà necessario procedere all'inserimento dei dati richiesti negli appositi campi, riguardanti il bonifico effettuato, entro i termini indicati per l'accredito, pena l'esclusione alla partecipazione alla gara; si evidenzia che il mancato accredito del bonifico entro il termine sopra indicato determina l'invalidità dell'offerta.

- 17) Che il Commissionario procederà alla restituzione della cauzione per gli offerenti non vincitori della gara con ordine di bonifico entro 48 ore dalla richiesta o se non vi è richiesta dell'interessato, dal termine della gara previa indicazione del codice IBAN;
- 18) Che le somme incamerate a titolo di cauzione e del saldo prezzo, se disposto dalla procedura, verranno trasferite dal Commissionario con ordine di bonifico al codice Iban della procedura;
- 19) Che per l'attività di vendita il Commissionario, GRUPPO EDICOM SPA, porrà a carico dell'acquirente, una commissione in percentuale pari al 1,8 % oltre Iva sul prezzo di aggiudicazione;
- 20) Che il pagamento del saldo di aggiudicazione dovrà essere effettuato dal vincitore a termine della gara e comunque **entro e non oltre 90 giorni dall'aggiudicazione** sul conto corrente del commissionario GRUPPO EDICOM SPA– IBAN: IT90E0326804607052737800862; il pagamento dell'imposta sul valore aggiunto (nella misura che sarà comunicata dal Curatore), nonché delle altre tasse e imposte collegate al trasferimento del bene (nella misura che sarà comunicata dal Curatore) dovrà essere effettuato dal vincitore a termine della gara e comunque **entro e non oltre 90 giorni dall'aggiudicazione** sul conto corrente indicato dal Curatore;
- 21) Che l'atto di vendita dell'immobile sarà stipulato dinanzi a Notaio di esclusiva scelta del Curatore, successivamente all'incasso da parte della procedura del saldo di aggiudicazione, dell'imposta sul valore aggiunto, nonché delle altre tasse e imposte collegate al trasferimento del bene;
- 22) Che la vendita potrà dirsi perfezionata solo quando anche i compensi del Commissionario – GRUPPO EDICOM SPA, come sopra descritti, saranno integralmente corrisposti. Il pagamento delle commissioni, oltre IVA di legge, dovrà essere effettuato direttamente a mezzo bonifico bancario intestato al GRUPPO EDICOM SPA IBAN: **IT16D0326804607052737800861 entro e non oltre il termine di giorni 15 (quindici)** decorrenti dalla data di aggiudicazione provvisoria, accedendo al menù "profilo", sezione: "aggiudicazioni" e selezionando Banca Sella, avendo cura di registrare l'avvenuto pagamento;
- 23) Che in caso di mancato versamento del saldo prezzo nei termini sopra indicati, l'aggiudicatario sarà dichiarato decaduto e la procedura tratterà la cauzione a titolo di penale, detratti i compensi spettati al Commissionario, salvo la possibilità al diritto al risarcimento del maggior danno. In tal caso, la procedura potrà indire un nuovo esperimento ovvero decidere di dar luogo all'aggiudicazione a favore del soggetto che abbia presentato la miglior seconda offerta;
- 24) Che le eventuali offerte migliorative per un importo non inferiore al 10% del prezzo di aggiudicazione a norma dell'art. 107 L.F comma 4° dovranno pervenire all'indirizzo PEC della procedura, entro e non oltre il termine di 10 giorni dall'aggiudicazione provvisoria, la quale si riserva di valutare nell'esclusivo interesse della procedura la facoltà di sospendere la vendita;
- 25) Che qualora il Curatore di concerto con l'Autorità Giudiziaria dovesse ritenere, per qualunque ragione, di non dover più perfezionare la vendita in favore dell'aggiudicatario provvisorio risultante all'esito della gara

- telematica, il Commissionario, previa comunicazione scritta da parte del Curatore, provvederà a restituire la cauzione versata all'aggiudicatario provvisorio con le modalità sopra indicate;
- 26) Che la vendita potrà essere in ogni caso sospesa dal Giudice Delegato ai sensi dell'art. 108 l.f. comma 1;
 - 27) Gli organi della procedura si riservano, senza obbligo di motivazione, di sospendere od interrompere l'asta telematica in accordo con l'Autorità Giudiziaria;
 - 28) Che il bene potrà essere visionato, previa richiesta da effettuarsi a mezzo del Portale delle Vendite Pubbliche oppure telefonando allo studio del Curatore al numero 041/955749;
 - 29) Che il Commissionario fornirà ogni utile informazione anche telefonica o tramite e-mail/pec agli interessati sulle modalità di vendita, sulle caratteristiche e sulla consistenza dei beni posti in asta;
 - 30) Che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, servitù attive e passive;
 - 31) Che il bene è posto in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore e pubblicata sui siti www.doauction.it e www.garavirtuale.it;
 - 32) Che la vendita è a corpo e non a misura e che eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;
 - 33) Che la vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità ai sensi dell'art. 2922 c.c.;
 - 34) Che l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri urbanistici, ecologici e ambientali, eventuali adeguamenti alle normative vigenti in ambito di prevenzione e sicurezza – anche se occulti o non evidenziati nelle relazioni peritali – non potranno dar luogo ad alcuna indennità, risarcimento, riduzione del prezzo, i cui oneri e spese saranno a carico dell'aggiudicatario;
 - 35) Che relativamente ad ogni condizione di vendita non espressamente indicata nella presente ordinanza si rinvia al regolamento e alle condizioni generali indicate sui portali www.doauction.it e www.garavirtuale.it;
 - 36) Le eventuali spese notarili, le spese di registrazione, di trascrizione, di voltura, l'eventuale IVA, le altre imposte, gli altri oneri e diritti e le spese per il perfezionamento dell'atto di trasferimento della proprietà sono a carico dell'aggiudicatario;
 - 37) le imposte e tasse di cancellazione di cui all'art. 108, comma 2, L.F. sono a carico della procedura fallimentare mentre gli oneri di espletamento delle pratiche da parte del Notaio saranno a carico dell'aggiudicatario;
 - 38) La presente vendita è soggetta ad imposta di registro secondo le aliquote di legge; in caso di richiesta di tassazione agevolata, l'aggiudicatario è tenuto a consegnare al Curatore, le relative dichiarazioni ai fini fiscali in originale, unitamente a copia del documento di identità; dovrà in ogni caso essere consegnata al Curatore l'eventuale dichiarazione resa a norma del d.p.r. 445/2000;
 - 39) In caso di immobile facente parte di un condominio l'aggiudicatario dovrà verificare la sussistenza di oneri condominiali insoluti per il periodo relativo al biennio antecedente l'acquisto;
L'aggiudicatario definitivo sarà tenuto in solido, ai sensi dell'art. 63 disp. att. c.c., al pagamento delle eventuali spese condominiali arretrate relative all'anno solare in corso al momento del trasferimento della proprietà, oltre al pagamento di quelle relative all'anno precedente;

- 40) L'aggiudicatario dichiarandosi edotto sui contenuti del presente bando e delle indicazioni dell'elaborato peritale dispensa esplicitamente la procedura dal produrre la certificazione relativa alla conformità degli impianti alle norme di sicurezza;
- 41) qualora l'immobile risulta occupato l'aggiudicatario, qualora intenda avvalersi della procedura per ottenere la liberazione dell'immobile, deve presentare al curatore apposita istanza scritta e sottoscritta, al più tardi al momento del versamento del saldo prezzo, ed in tale caso il curatore provvederà in base alle modalità ed i tempi indicati dal Giudice Delegato, In difetto di tempestiva richiesta scritta della liberazione dell'immobile deve occuparsene lo stesso aggiudicatario a proprie spese;
- 42) Che copia del presente avviso sarà pubblicato all'interno del Portale delle Vendite Pubbliche <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it> a norma dell'art. 490, comma 1 c.p.c.;
- 43) Che copia del presente avviso di vendita sarà pubblicata e visionabile sui siti autorizzati dal D.M. 31/10/2006 www.asteannunci.it; www.asteavvisi.it; www.canaleaste.it; www.rivistaastegiudiziarie.it;
- 44) Che apposite campagne pubblicitarie saranno eseguite attraverso canali commerciali individuate dal Commissionario oltre che apposite campagne Facebook.

Per avere maggiori informazioni sulle modalità di partecipazione alla gara telematica è possibile contattare il Commissionario GRUPPO EDICOM SPA attraverso: la "Chat online" disponibile sul portale www.doauction.it o attraverso l'apposito Help Desk telefonico attivo dal lunedì al giovedì dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle 14:30 alle ore 18:30, il venerdì dalle 9:00 alle ore 13:00 e dalle 14:30 alle 17:00 raggiungibile al numero di telefono 041/8622235.
Venezia, 08/07/2024

Il Curatore

Dott. Giovanni Rubin

