



TRIBUNALE DI VENEZIA

Liquidazione Giudiziale n. 30/2024

Giudice Delegato: dott.ssa Ivana Morandin

Curatore: dott. Riccardo Carpitella

AVVISO DI VENDITA A MEZZO DI SOGGETTO SPECIALIZZATO EX ART. 216 CCII CON INVITO A PRESENTARE OFFERTE MIGLIORATIVE

1[^] esperimento

Il sottoscritto dott. Riccardo Carpitella con studio in Via F. Crispi 28/D Venezia Mestre mail: r.carpitella@studiocommercialistico.it, pec procedura lg30.2024veneziam@pecliquidazionigiudiziali.it, nominato curatore della procedura in epigrafe, in conformità al programma di liquidazione approvato in data 12/11/2024

RENDE NOTO

che è pervenuta un'offerta irrevocabile per l'acquisto dell'azienda organizzata per l'attività di somministrazione di alimenti e bevande a Venezia nella 'micro-zona' denominata Sant'Elena (ai sensi del Regolamento del Comune di Venezia per le attività di somministrazione di alimenti e bevande, approvato con deliberazione del Consiglio comunale n. 34 del 26 luglio 2018 e modificato con deliberazione del Consiglio comunale n. 11 del 21 marzo 2024), la cui composizione è di seguito elencata

LOTTO UNICO

- Stoviglie:
10 bicchieri; 2 caraffe da un quarto di litro; 3 caraffe da mezzo litro; 16 piatti da dessert;
- Licenza commerciale rilasciata dal Comune di Venezia per la somministrazione di alimenti e bevande valida nella 'micro-zona' denominata 'S.Elena' ai sensi del Regolamento del Comune di Venezia per le attività di somministrazione di alimenti e bevande, approvato con deliberazione del Consiglio comunale n. 34 del 26 luglio 2018 e ss.mm.ii. (in forza della quale non è consentito l'avvio di nuove attività né il trasferimento di sede di attività ubicate in altre 'micro-zone'), in forza di
 - Autorizzazione n. 3862 del 24 gennaio 1991;
 - SCIA subingresso [REDACTED], codice pratica n. [REDACTED]-11022015-1450, estremi SUAP CCIAA_VE-SUPRO/0011576 del 13 febbraio 2015;

per un corrispettivo di **Euro 75.000,00.- (settantacinquemila/00)**

L'azienda è attualmente condotta in affitto – in forza di contratto anteriore l'apertura della procedura nella quale la curatela è subentrata ex art. 184 c.1 ccii previa autorizzazione dell'Ill.mo G.D. - dalla società [REDACTED] e p.iva [REDACTED], con sede legale in Venezia, [REDACTED] (con pratica SCIA di sub ingresso sopra menzionata [REDACTED] estremi SUAP: REP_PROV_VE/VE-SUPRO/0356216 del 10 luglio 2023).

Si dà evidenza che all'attuale conduttore dell'azienda è riconosciuta convenzionalmente nel predetto contratto la facoltà di esercitare il diritto di prelazione sull'acquisto, a parità di condizioni con eventuali terzi; come precisato al successivo punto 18) la prelazione potrà essere esercitata entro 5 giorni dalla data in cui lo scrivente Curatore

comunicherà, a mezzo pec, l'esito della procedura di vendita quindi l'aggiudicazione a terzi (aggiudicatario provvisorio); in caso di esercizio del diritto di prelazione da parte del conduttore, da comunicarsi a mezzo pec alla procedura, la cauzione versata dall'aggiudicatario provvisorio sarà oggetto di tempestiva restituzione (48 ore dalla ricezione della predetta comunicazione). In tal caso verrà dichiarato aggiudicatario finale l'attuale conduttore dell'azienda.

Il tutto come meglio puntualmente e dettagliatamente descritto ed identificato nella perizia di stima redatta dall'esperto dott. Dario Carretta in data 24/09/2024 e supplemento del 06/11/2024 allegata sub. "A" al presente avviso di vendita.

AVVISA

che a decorrere **dal giorno 18/12/2024 (con inizio alle ore 12:00) al giorno 19/12/2024 (con termine alle ore 12:00)**, avrà luogo in via esclusiva una procedura competitiva di vendita telematica accessibile dal sito www.astemobili.it oltre che dai siti www.doauction.it/www.garavirtuale.it del lotto unico sopra descritto.

- ❖ **PREZZO BASE:** Euro 75.000,00
- ❖ **OFFERTA MINIMA (pari al prezzo base):** Euro 75.000,00
- ❖ **CAUZIONE:** 10% del prezzo offerto
- ❖ **SCATTI MINIMI IN AUMENTO IN CASO DI GARA:** Euro 2.000,00

COMUNICA

- 1) Che tutti gli interessati a partecipare dovranno procedere alla registrazione gratuita su uno dei seguenti siti www.astemobili.it www.doauction.it www.garavirtuale.it accettando espressamente le condizioni generali nonché le condizioni ed i termini prescritti nel presente avviso di vendita; lo stesso vale per il soggetto che ha formulato l'offerta irrevocabile d'acquisto posta a base della presente 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 e avendo cura di allegare i relativi documenti 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 della redazione del decreto di trasferimento, 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 (anche non notarile), riportante tutti i riferimenti della società 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 in assenza di ulteriori offerenti/partecipanti verrà dichiarato aggiudicatario (provvisorio) il soggetto che formulato l'offerta irrevocabile d'acquisto posta a base d'asta della presente vendita; diversamente, in caso di gara, terminata la stessa 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/mail 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 Curatore a mezzo posta certificata;
- 16) Che per essere ammesso alla vendita, ciascun nuovo offerente deve **comprovare l'avvenuto versamento di una cauzione provvisoria** a garanzia dell'offerta **pari al 10% del prezzo offerto**. Il versamento della cauzione dovrà essere effettuato tramite bonifico bancario (se previsto, a mezzo carta di credito secondo le indicazioni riportate a sul portale) sul conto corrente intestato a: **GRUPPO EDICOM SPA IBAN IT90E0326804607052737800862 – Banca SellaSpa. Il bonifico dovrà contenere nella causale: "L.G. 30/2024 Lotto Unico Tribunale di Venezia"** e quanto indicato nel portale (id asta).

L'accredito, nel conto indicato, dovrà avvenire entro le ore 12:00 del primo giorno feriale 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.

- 17) Che la restituzione della cauzione per gli offerenti non vincitori della gara avviene con le seguenti modalità: 1) se la cauzione è stata costituita a mezzo di carta di credito il ripristino della sua piena disponibilità avviene entro 48 ore dalla richiesta o, se non vi è richiesta, automaticamente al termine della gara; 2) se la cauzione è stata versata a

mezzo bonifico bancario, il Commissionario procederà alla sua restituzione con ordine di bonifico entro 48 ore dalla richiesta o se non vi è richiesta dell'interessato, nel più breve tempo possibile dal termine della gara. Con riguardo al vincitore della gara (qualora diverso dal soggetto che ha presentato l'offerta posta a base della presente vendita) si rinvia a quanto precisato al punto successivo.

- 18) Come già evidenziato, **all'attuale conduttore dell'azienda è riconosciuta convenzionalmente la possibilità di esercitare il diritto di prelazione sull'acquisto**, a parità di condizioni con eventuali terzi offerenti; la prelazione potrà essere esercitata entro 5 giorni dalla data in cui lo scrivente Curatore comunicherà, a mezzo pec, l'esito della procedura di vendita quindi l'aggiudicazione al vincitore/miglior offerente (aggiudicatario provvisorio).

In caso di esercizio del diritto di prelazione da parte del conduttore, da comunicarsi a mezzo pec alla procedura, la cauzione versata dal terzo vincitore/aggiudicatario provvisorio sarà oggetto di tempestiva restituzione da parte del Commissionario entro 48 ore decorrenti dalle ore 00.00 del giorno di ricezione della predetta comunicazione. In tal caso verrà dichiarato aggiudicatario l'attuale conduttore dell'azienda.

Diversamente, qualora non vi sia esercizio del diritto di prelazione entro il termine sopra indicato, verrà dichiarato aggiudicatario finale il (terzo) vincitore e sarà prontamente restituita da parte della procedura la cauzione versata a fronte dell'offerta irrevocabile posta a base della presente gara.

- 19) Che le somme incamerate dal Commissionario, versate a titolo di cauzione dal soggetto (terzo) dichiarato aggiudicatario finale - in esito a quanto descritto al punto precedente - verranno trasferite con ordine di bonifico sul conto corrente bancario della procedura.
- 20) Che la cessione dell'azienda in oggetto verrà stipulata con atto notarile previa autorizzazione del Giudice Delegato;
- 21) Che il Commissionario, porrà a carico dell'acquirente i propri compensi sul prezzo di aggiudicazione pari al:
- 3% oltre iva, in caso di aggiudicazione senza gara (a favore, quindi, del soggetto che ha presentato offerta irrevocabile d'acquisto posta a base della presente vendita);
 - 6% oltre iva, in caso di gara (quindi in presenza di offerta/e migliorative, superiore/i al prezzo base, a fronte della quale potrà essere esercitato o meno il diritto di prelazione da parte del conduttore dell'azienda).
- 22) **Che il pagamento del saldo di aggiudicazione dovrà essere effettuato entro e non oltre 30 giorni dall'aggiudicazione** (in esito a quanto descritto al punto 18)) **sul conto corrente intestato alla procedura con Iban IT58Y0585612001137571553512, e comunque prima della stipula dell'atto notarile di cui infra;**
- 23) Che il trasferimento della proprietà avverrà con atto notarile, da stipularsi entro il termine - fissato in favore della procedura - di 30 giorni dalla data dell'aggiudicazione (per tale intendendosi quella oggetto dell'informativa di cui all'articolo 216 comma 9 CCII, alla luce di quanto previsto al precedente punto 18)) - a rogito di notaio con studio in Venezia (Provincia) scelto dall'aggiudicatario di comune accordo con la curatela - laddove possibile, mentre in caso di disaccordo sull'individuazione, sarà scelto dalla procedura - con oneri, spese, tasse ed imposte inerenti e conseguenti al trasferimento esclusivamente a carico dell'acquirente;
- 24) Che la vendita potrà dirsi perfezionata quando anche i compensi del Commissionario - come sopra descritti, saranno integralmente corrisposti. Il termine per il pagamento delle commissioni, oltre IVA di legge, dovrà essere versato direttamente a mezzo bonifico bancario, o se previsto a mezzo carta di credito secondo le indicazioni riportate a sistema, intestato a: **GRUPPO EDICOM SPA - IBAN IT16D0326804607052737800861 entro e non oltre il termine di giorni 15 (quindici)** decorrenti dalla data di aggiudicazione, accedendo al menù "profilo", sezione: "aggiudicazioni" e selezionando Banca Sella, avendo cura di registrare l'avvenuto pagamento;
- 25) Che in caso di mancato versamento del saldo prezzo nei termini sopra indicati, l'aggiudicatario sarà dichiarato

decaduto e la procedura procederà a incamerare la cauzione a titolo di penale salvo la possibilità al diritto al risarcimento del maggior danno. In tal caso, la procedura potrà indire un nuovo esperimento. I compensi spettanti al Gruppo Edicom Spa, per l'attività svolta, dovranno ad ogni modo essere versati dall'aggiudicatario dichiarato decaduto.

- 26) Che qualora il sottoscritto 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 sottoscritto Curatore, provvederà a restituire la cauzione versata all'aggiudicatario provvisorio con le modalità sopra indicate;
- 27) Che l'azienda – o più precisamente il titolo autorizzativo all'esercizio dell'attività di somministrazione e bevande come sopra descritto - non comprende né giacenze di magazzino, né disponibilità di cassa o altre liquidità, né crediti o debiti;
- 28) Che l'azienda, come già definita, viene trasferita libero da iscrizioni, pignoramenti, trascrizioni pregiudizievoli o altri gravami.
- 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 dell'azienda posta in asta;
- 30) Che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui l'azienda si trova, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, servitù attive e passive;
- 31) Che l'azienda è posta in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore e pubblicata sui siti www.astemobili.it, www.doauction.it e www.garavirtuale.it;
- 32) Che l'acquirente dovrà dichiarare:
 - di accettare i beni/titoli che compongono l'azienda nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano alla data di stipula del contratto;
 - di avere compiutamente esaminato le autorizzazioni, le licenze ed i permessi per l'esercizio dell'attività aziendale;
 - di rinunciare a ogni eventuale azione e diritto risarcitori e/o indennitari, dedotti o deducibili, nonché a ogni eventuale diritto alla riduzione del prezzo per qualsivoglia titolo e ragione.
- 33) L'offerente - diverso dall'attuale affittuario d'azienda - partecipando alla vendita dichiara espressamente di essere a conoscenza del fatto che l'azienda - come sopra descritta - è concessa in affitto in forza di contratto opponibile a terzi, il cui contenuto essenziale è riportato nella perizia di stima allegata al presente avviso; che il predetto contratto contiene, in particolare, un diritto di prelazione sull'acquisto a favore della parte conduttrice e ciò «a parità di condizioni con eventuali terzi».
- 34) Che la vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità ai sensi dell'art. 2922 c.c..
- 35) Che l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta – 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.
- 36) Che trattandosi di vendita concorsuale (i) è esclusa la responsabilità dell'acquirente per i debiti relativi all'esercizio dell'Azienda sorti prima del trasferimento e (ii) la vendita all'esito del procedimento di gara comporterà gli effetti purgativi di cui all'art. 214 CCII, con le modalità in esso indicate.
- 37) 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.astemobili.it, www.doauction.it e www.garavirtuale.it.

- 38) Che le spese notarili, le spese di registrazione, di trascrizione, di voltura, per imposte indirette ed ogni altro onere e diritto e le spese per il perfezionamento dell'atto di trasferimento della proprietà sono a carico dell'aggiudicatario.
- 39) Che la presente vendita è soggetta ad imposta di registro secondo le aliquote di legge.
- 40) Che gli organi della procedura si riservano, senza obbligo di motivazione, di sospendere od interrompere l'asta telematica in accordo con l'Autorità Giudiziaria.
- 41) Che copia del presente avviso sarà pubblicato all'interno del Portale delle Vendite Pubbliche <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it> a norma dell'art. 490 I comma c.p.c.
- 42) 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.

Il Curatore è disponibile a fornire agli interessati eventuali informazioni ulteriori sull'azienda tramite richiesta scritta all'indirizzo r.carpitella@studiocommercialistico.it

Si allega:

- A) Perizia di stima dell'azienda e successivo supplemento

Venezia, 13/11/2024

Il Curatore
dott. Riccardo Carpitella
