

TRIBUNALE DI VENEZIA

Fallimento n. 38/2022 R. Fall.
Giudice Delegato: Dott.ssa Morandin Ivana
Curatore fallimentare: Dott. Piero De Bei

AVVISO DI VENDITA

Il sottoscritto Dott. Piero De Bei, quale curatore fallimentare della procedura in epigrafe

PREMESSO

che il G.D. ha autorizzato ad effettuare la vendita dei beni acquisiti alla massa attiva del fallimento attraverso la modalità dell'asta *on line*, ai sensi dell'art. 107 L.F., avvalendosi dell'operatore professionale GOBID INTERNATIONAL AUCTION GROUP SRL (www.gobidreal.it).

RENDE NOTO

che, in esecuzione del programma di liquidazione relativo alla procedura in epigrafe, rivolge al pubblico invito ad offrire per l'acquisto per i lotti di seguito specificati con il metodo della vendita competitiva attraverso piattaforma telematica www.gobidreal.it

Asta n.24990.1**Lotto 1 - Aree urbane edificabili a Mirano (VE)**

I terreni edificabili in asta sono siti a soli 2 km dall'uscita della E70.

La superficie totale dei terreni è di 48.770 mq.

Attualmente su parte dell'area in asta sono presenti due edifici, uno residenziale ed uno commerciale in stato di abbandono.

Tutti i beni sono classificati dal Piano degli Interventi (ex PRG) in "Zona prevalentemente residenziale di completamento B7.4", ambito soggetto a obbligo di strumento urbanistico attuativo: Piano Integrato di Riqualificazione Urbanistica, Edilizia e Ambientale, in acronimo P.I.R.U.E.A.

Il Piano degli Interventi (ex P.R.G.C.) classifica le aree in oggetto come:

- "Zona prevalentemente residenziale di completamento B7.4";
- "Ambito soggetto ad obbligo di strumento urbanistico attuativo".

Tutti i mappali che costituiscono l'ambito del P.I.R.U.E.A., ricadono all'interno della Zona classificata "B7.4" e sono ricompresi nell'accordo Pubblico – Privato ai sensi dell'art. 6 della Legge regionale n. 11/2004.

Il P.I.R.U.E.A. individua le seguenti potenzialità edificatorie:

- due lotti al centro dell'area, identificati con le lettere "A" e "B", da destinare all'insediamento dell'attrezzatura commerciale e/o direzionale; quest'ultima avrà una volumetria complessiva max di 24.000 mc, comprensiva dell'edificio commerciale esistente (che potrà essere mantenuto e ampliato o demolito e ricostruito, anche sull'attuale sedime), ed un'altezza utile interna 4,00 m; sarà possibile realizzare, nell'ambito dei lotti di pertinenza, autorimesse interrato da utilizzare sia come parcheggio privato sia come parcheggio di standard; nel planivolumetrico il volume complessivo è stato suddiviso in due fabbricati: l'edificio "1" (che consiste nell'immobile esistente e nel suo eventuale ampliamento), collocato sul lotto "A", avente superficie coperta di 4.000 mq e volume di 16.000 mc; l'edificio "2", collocato sul lotto "B" avente superficie coperta di 2.000 mq e volume di 8.000 mc;
- un lotto ad ovest, identificato con la lettera "C", a destinazione residenziale privata, sul quale è prevista una volumetria massima di mc 3.000, comprensiva delle due abitazioni esistenti, che potranno essere mantenute, demolite e ricostruite o ampliate; la volumetria che rimarrà disponibile si potrà utilizzare per nuova costruzione separata; tale lotto avrà accesso indipendente da Via Miranese;
- nella porzione di aree di proprietà di terzi e non oggetto della presente procedura fallimentare sono collocati otto lotti edificabili a destinazione residenziale, identificati con le lettere "D" – "E" – "F" – "G" – "H" – "I" – "L" – "M" posti a nord-est, destinati a edilizia residenziale privata; su tali lotti è stata assegnata una volumetria complessiva massima di 4.200 mc. Il volume è stato suddiviso in otto fabbricati, ciascuno di 525 mc.

L'area risulta essere di proprietà della ditta fallita per la quota di 81,733%.

Catasto Fabbricati del Comune di Mirano al Foglio 13:

Particella 60 - Sub. 2 - Categoria D/8 - R.C. € 25.392,00

Particella 457 - Sub - 4 - Categoria A/7 - Classe 5 - Consistenza 13 vani - R.C. € 1.678,48

Particella 457 - Sub - 5 - Categoria A/7 - Classe 4 - Consistenza 6,5 vani - R.C. € 721,75

Particella 457 - Sub - 6 - Categoria C/6 - Classe 7 - Consistenza 56 mq - R.C. € 222,70

Particelle 926 - 928 - 929 - 956 - 957 - Categoria F/1 - Consistenza 19.355 mq

Prezzo Base: € 1.125.000,00 (euro un milione centoventicinquemila/00) oltre oneri se dovuti

Caucione: € 112.500,00

Rilancio minimo: € 10.000,00

Asta n.24990.2

Lotto 2 - Appartamento e due garage a Mirano (VE)

L'appartamento in asta è sito al piano secondo e sottotetto di un edificio di maggiore consistenza che dista soli 750 metri da Piazza Vittorio Emanuele II.

L'appartamento ha una superficie di 115,60.

Con accesso dalla scala condominiale, internamente si suddivide in soggiorno/pranzo, cucina, tre camere da letto, un guardaroba, un disimpegno e due bagni. Sono presenti tre terrazze.

Al piano sottotetto si accede tramite un soppalco di 20,73 mq. Nel sottotetto, in parte non praticabile, è presente un bagno.

I due garage sono siti al piano interrato del medesimo edificio, formano un unico ambiente in quanto non presente la parete divisoria.

L'appartamento risulta occupato senza titolo.

Sono presenti difformità catastali ed urbanistiche sanabili.

Catasto Fabbricati del Comune di Mirano al Foglio 22:

Particella 875 - Sub. 25 - Categoria A/2 - Classe 6 - Consistenza 7 vani - R.C. € 921,88

Particella 875 - Sub. 38 - Categoria C/6 - Classe 8 - Consistenza 21 mq - R.C. € 97,61

Particella 875 - Sub. 48 - Categoria C/6 - Classe 8 - Consistenza 18 mq - R.C. € 83,67

Particella 875 - Sub. 39 - Categoria C/2 - Classe 10 - Consistenza 15 mq - R.C. € 24,02

Particella 875 - Sub.1-2-3-5-6 - BCNC

Prezzo Base: € 415.000,00 (euro quattrocentoquindicimila/00) oltre oneri se dovuti

Caucione: € 41.500,00

Rilancio minimo: € 2.500,00

Si precisa che i beni di cui sopra sono meglio descritti nella relazione di stima a firma dell'esperto depositata in cancelleria e pubblicata sul sito www.gobidreal.it, che deve essere consultata per l'esatta individuazione dei beni, per la situazione di fatto e di diritto degli stessi, per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni, nonché per le verifiche in merito alla regolarità urbanistica dei medesimi.

La presentazione dell'offerta comporta la conoscenza del presente avviso, delle perizie e degli altri documenti allegati e costituisce accettazione delle condizioni delle vendite.

La vendita avrà luogo alle condizioni di seguito indicate:

DURATA DELLA GARA

La vendita avrà durata di almeno 45 giorni computati a partire dalla data di pubblicazione del relativo avviso di vendita.

Si aprirà il giorno **27/11/2024 ore 16:00** e terminerà il giorno **23/01/2025 ore 16:00**, salvo extra time.

MODALITA' DELLA VENDITA – FORMULAZIONE DELLE OFFERTE

La vendita verrà eseguita con la formula dell'asta competitiva tramite il sito www.gobidreal.it utilizzando la seguente modalità:

Offerta irrevocabile di acquisto (vedasi "procedura di perfezionamento delle offerte a prezzo base d'asta", così come specificato di seguito).

MODALITA' DI PARTECIPAZIONE

Per partecipare alla vendita, l'utente dovrà iscriversi al sito www.gobidreal.it, inserendo i propri dati personali, richiedere la registrazione all'asta, accettandone termini e condizioni. I dati inseriti dal soggetto in fase di registrazione al sito ed alle aste saranno gli stessi ai quali eventualmente verrà attribuita l'aggiudicazione ed ai quali verrà intestato l'immobile. Tutti i pagamenti richiesti, precedenti e successivi alla vendita, dovranno essere effettuati dai soggetti registrati. Eventuali procure o deleghe potranno essere prese in considerazione previa autorizzazione del Mandante.

L'utente dovrà provvedere a versare il deposito cauzionale richiesto tramite bonifico bancario sul conto corrente indicato nelle condizioni specifiche di vendita e nella pagina della registrazione.

Ove indicato nelle condizioni specifiche di vendita il versamento del deposito potrà essere effettuato on line tramite carta di credito.

L'utente è tenuto a specificare il numero di asta per la quale si è intenzionati a partecipare ed inviare contestualmente copia contabile del bonifico effettuato all'indirizzo gobidreal@pec.it

La cauzione dovrà essere tassativamente accreditata prima del termine dell'asta, salvo diverse indicazioni presenti nelle condizioni specifiche di vendita.

Oltre all'accredito del deposito cauzionale, l'utente, per essere abilitato alla partecipazione all'asta dovrà fornire i seguenti documenti tramite upload nella sezione "i Miei Documenti" o tramite invio all'indirizzo gobidreal@pec.it

Se l'offerente è PERSONA FISICA:

- Copia di un documento di identità in corso di validità del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive la registrazione, secondo la procedura descritta di seguito)
- Copia del codice fiscale
- Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge, con invio della copia relativa del documento di identità (documento non vincolante ai fini dell'abilitazione ma richiesto in caso di aggiudicazione)

Se l'offerente è una PERSONA GIURIDICA:

- visura camerale aggiornata o certificato C.C.I.A.A.
- Copia di un documento di identità in corso di validità del soggetto che ha sottoscritto l'offerta in rappresentanza della società e, qualora si tratti di soggetto diverso del legale rappresentante, copia dell'atto da cui risultino i relativi poteri
- Copia del codice fiscale del soggetto che ha sottoscritto l'offerta
- Eventuale traduzione debitamente legalizzata del certificato camerale, ove la società non fosse italiana
- Procura speciale ricevuta o autenticata dal notaio, in caso di partecipazione tramite rappresentante

Ove previsto da condizioni specifiche saranno richiesti ulteriori documenti che si andranno ad integrare ai summenzionati.

OFFERTA IRREVOCABILE DI ACQUISTO

PROCEDURA DI PERFEZIONAMENTO DELLE OFFERTE A PREZZO BASE D'ASTA

L'offerta per la vendita competitiva è per legge irrevocabile.

Il combinato disposto dell'accredito del deposito cauzionale, della formalizzazione dell'iscrizione all'asta – con accettazione espressa delle condizioni di vendita generali e specifiche, pubblicate on line su www.gobidreal.it – e dell'invio da parte dell'utente di tutta la documentazione richiesta a supporto, così come specificato sopra, sarà considerato equivalente ad un'offerta irrevocabile di acquisto al prezzo fissato come base d'asta per ciascun esperimento di vendita e costituirà, esso stesso, un impegno vincolante di acquisto da parte dell'utente.

Detta offerta verrà formalizzata sulla piattaforma direttamente da Gobid International Auction Group Srl mediante puntata on-line, per conto del primo utente che avrà portato a termine la procedura di perfezionamento sopra descritta. Ove vi siano più partecipanti che abbiano provveduto a formalizzare la propria offerta irrevocabile di acquisto, secondo le modalità sopra descritte, e nessuno degli offerenti effettui un rilancio sulla Piattaforma, risulterà migliore offerente e, quindi, aggiudicatario provvisorio, colui che, per primo, in ordine di tempo:

- avrà provveduto ad espletare la procedura summenzionata.

Gobid International Auction Group Srl avrà cura di informare con qualsiasi modalità tutti gli offerenti del fatto che risultino o meno i migliori offerenti all'atto della formalizzazione dell'offerta irrevocabile di acquisto sopraccitata.

Le successive offerte, per essere valide, dovranno superare la migliore offerta pervenuta, di un importo almeno pari al rilancio minimo e pervenire entro il termine di fine gara. Esse saranno formalizzate direttamente dall'utente abilitato sulla piattaforma www.gobidreal.it, secondo le modalità pubblicate sulla piattaforma stessa.

AGGIUDICAZIONE

Terminata la gara verrà dichiarato aggiudicatario provvisorio colui che ha presentato la migliore offerta valida entro il termine di fine della gara o dell'eventuale periodo di estensione.

In caso di unica offerta si procederà all'aggiudicazione (provvisoria) all'unico offerente.

Dalla data dell'aggiudicazione (provvisoria) decorrerà il termine entro il quale l'aggiudicatario dovrà versare il saldo del prezzo di aggiudicazione.

Terminata la gara, salvo presentazione di offerta irrevocabile di acquisto migliorativa di cui all'art.107 comma 4° L.F., si procederà con l'aggiudicazione definitiva.

Ai partecipanti non aggiudicatari verrà restituita la cauzione versata, mediante bonifico, entro 20 giorni lavorativi dal termine ultimo dell'asta, senza interessi.

In caso di inadempienza l'aggiudicatario verrà dichiarato decaduto dall'aggiudicazione, la cauzione verrà trattenuta a titolo di penale risarcitoria e il relativo lotto tornerà di nuovo in vendita, previo assenso degli organi della procedura; l'originario aggiudicatario potrà essere condannato al pagamento della differenza rispetto al prezzo della successiva aggiudicazione (art. 587 cod. proc. civ.).

MODALITA' DI VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO DA PARTE DELL'AGGIUDICATARIO

In caso di aggiudicazione la somma versata a titolo di cauzione sarà trattenuta fino al perfezionamento della vendita con il trasferimento di proprietà da realizzare mediante rogito notarile, secondo le modalità e le tempistiche stabilite dagli Organi della Procedura.

Il versamento del saldo del prezzo di aggiudicazione dovrà avvenire sul conto corrente indicato dalla procedura entro il termine non superiore a 60 (sessanta) giorni dall'aggiudicazione (provvisoria).

Nello stesso termine l'aggiudicatario dovrà versare le somme (oneri fiscali e non, imposte di legge) in c/spese per il pagamento delle spese relative alla vendita.

Il Buyer's Premium, oltre IVA, dovrà essere versato da parte dell'aggiudicatario entro 10 (dieci) giorni dall'aggiudicazione (provvisoria).

TRASFERIMENTO DI PROPRIETA' IMMOBILI

Il trasferimento della proprietà avverrà con atto di Notaio designato dalla Curatela solo dopo l'integrale pagamento del prezzo di aggiudicazione, delle spese e del Buyer's Premium, mentre il Giudice ordinerà la cancellazione di tutte le iscrizioni ipotecarie e di tutte le iscrizioni gravanti sul bene.

I beni immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e/o trascrizioni di pignoramenti, e/o sequestri, così come le spese relative a qualsiasi altro gravame, saranno cancellate a cura e spese della parte acquirente.

In caso di mancato perfezionamento del trasferimento di proprietà, la vendita si intenderà automaticamente risolta e gli importi versati dall'aggiudicatario a titolo di prezzo di aggiudicazione e di Buyer's Premium saranno trattenuti a titolo di penale risarcitoria.

Se l'immobile è occupato dal debitore o da terzi con o senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura della procedura.

Sono a carico dell'acquirente gli oneri notarili, le imposte di legge e tutte le spese relative alla vendita, fiscali e non.

Qualora la vendita sia soggetta a IVA la parte è tenuta a versarla nei termini previsti per il pagamento del prezzo di aggiudicazione.

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

PRINCIPALI CONDIZIONI DELLA VENDITA

La vendita avviene 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.

Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore- 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.

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

DIRITTI D'ASTA (BUYER'S PREMIUM)

A carico dell'acquirente saranno applicati diritti d'asta (Buyer's Premium), oltre IVA, spettanti alla casa d'aste GOBID INTERNATIONAL AUCTION GROUP Srl, calcolati sul prezzo finale di aggiudicazione nella maniera seguente:

BUYER'S PREMIUM DECRESCENTE A SCAGLIONI PROGRESSIVI

Da - a	€ 0,00	€ 500.000,00	4%
Da - a	€ 500.001,00	€ 1.000.000,00	3%
Oltre	€ 1.000.001,00		2,5%

La base di calcolo del Buyer's Premium viene suddivisa in diversi scaglioni, ognuno dei quali viene fatto corrispondere ad una aliquota decrescente al crescere degli scaglioni.

Per ciascun prezzo di aggiudicazione, il Buyer's Premium corrispondente sarà dato dalla sommatoria tra le provvigioni calcolate ognuna sul rispettivo scaglione di riferimento, secondo le modalità illustrate nella tabella sopraccitata.

PUBBLICITA'

La pubblicità verrà effettuata secondo le seguenti modalità:

- l'avviso di vendita sarà pubblicata almeno 30 giorni prima del termine delle operazioni di vendita sul Portale delle Vendite Pubbliche e sul sito www.gobidreal.it.

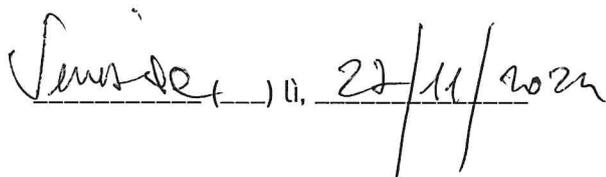
- prima del completamento delle operazioni di vendita il curatore provvederà a dare notizia mediante notificazione di un estratto dell'avviso di vendita a ciascuno dei creditori ipotecari o comunque muniti di privilegio, ovvero titolari di una causa legittima di prelazione;

Gli interessati a partecipare alla vendita possono esaminare i beni in vendita, previo accordo con GOBID INTERNATIONAL AUCTION GROUP Srl.

Per qualsiasi informazione è possibile contattare GOBID INTERNATIONAL AUCTION GROUP Srl al numero 02.86882269.

Copia integrale del presente avviso sarà:

- disponibile a tutti presso lo studio del curatore
- pubblicata integralmente sul sito internet www.gobidreal.it.

 22/11/2024

Il Curatore
Dott. Piero De Bei

