

Reg. Fall. 80/13

TRIBUNALE ORDINARIO DI VENEZIA
AVVISO DI VENDITA DI IMMOBILI SENZA INCANTO

Il sottoscritto Dott. Nerio De Bortoli, Dottore Commercialista, iscritto all'Ordine dei Dottori Commercialisti ed Esperti Contabili del circondario del Tribunale di Venezia, con studio in Cavallino Treporti (VE), Cà Savio Via Treportina n. 30, tel. 041/96.68.53, curatore fallimentare nella procedura Reg. Fall. N. 80/13, pec: 80.2013venezias@pecfallimenti.it

AVVISA

che il giorno mercoledì **7 maggio 2025, all'ora indicata per ciascun singolo lotto**, presso il proprio studio sito in **Via Treportina n. 30 – Ca'Savio – Cavallino Treporti (VE)** procederà all'esperimento di **vendita senza incanto** dei seguenti beni immobili pignorati, meglio identificati nella relazione di stima dell'esperto, siti nel Comune di Musile di Piave (VE), località Caposile, Via IV Novembre nn. 11 – 12 – 13 e 14 così identificati:

* * * * *

Lotto 1 – ore 17.00 – piena proprietà - Negozio al Piano terra con scoperto esclusivo - Via IV Novembre 13 – Foglio 39 – Mappale 160

- **Subalterno 8, Categoria C/1, Classe 8, Consistenza 115 mq, Superficie Catastale 132 mq, Piano T, Rendita Catastale Euro 1.413,54;** alla suddetta unità immobiliare competono i seguenti beni comuni non censibili:

- Subalterno 14: scoperto comune ai Subalterni 8-9-10-11-12-13;

- Subalterno 15: scoperto comune ai Subalterni 8-9-10-11-12;

- Subalterno 16: vano scala comune ai Subalterni 8-9-10-11-12;

Al Catasto Terreni il Mappale 160 sul quale insiste il fabbricato cui appartiene il bene in esame, risulta Ente Urbano di mq 1.227. L'immobile risulta conforme alla planimetria catastale; Conformità Edilizia assente; Ape assente (a carico dell'aggiudicatario); il tutto meglio indicato in perizia alla quale si rimanda.

Si precisa che dovrà essere costituita servitù di passaggio (pedonale e carraio nonché per eventuali sotto-servizi) sul Foglio 39 – Mappale 160 Subalterno 14, a favore dei

Mappali 550 – 132 – 351 e 353, quale area edificabile.

Libero. Vendita soggetta ad iva, e imposta di registro, ipotecaria e catastale.

Valore di stima euro 50.000,00.

Prezzo base e offerta minima Euro 50.000,00 (cinquantamila/00)

In caso di gara rilancio minimo di euro 1.000,00

* * * * *

Lotto 2 – ore 17.15 - piena proprietà Magazzino con ripostiglio al piano terra – Via IV Novembre 14 – Foglio 39 – Mappale 160

- **Subalterno 9, Categoria C/2**, Classe 6, Consistenza 38 mq, Superficie Catastale 44 mq, Piano T, Rendita Catastale Euro 41,21;

alla suddetta unità immobiliare competono i seguenti beni comuni non censibili:

- Subalterno 14: scoperto comune ai Subalterni 8-9-10-11-12-13;

- Subalterno 15: scoperto comune ai Subalterni 8-9-10-11-12;

- Subalterno 16: vano scala comune ai Subalterni 8-9-10-11-12;

Al Catasto Terreni il Mappale 160 sul quale insiste il fabbricato cui appartiene l'unità immobiliare in esame, risulta Ente Urbano di mq 1.227.

Si precisa che il magazzino di cui al Lotto n. 2 non dispone di posto auto, ma l'eventuale aggiudicatario avrà possibilità di accedere con un mezzo proprio allo scoperto comune, limitatamente alle necessità di carico e scarico merci.

L'immobile risulta conforme alla planimetria catastale; Conformità Edilizia assente; Ape assente (a carico dell'aggiudicatario); il tutto meglio indicato in perizia alla quale si rimanda.

Si precisa che dovrà essere costituita servitù di passaggio (pedonale e carraio nonché per eventuali sotto-servizi) sul Foglio 39 – Mappale 160 Subalterno 14, a favore dei Mappali 550 – 132 – 351 e 353, quale area edificabile.

Libero. Vendita soggetta ad iva, e imposta di registro, ipotecaria e catastale.

Valore di stima euro 9.500,00.

Prezzo base e offerta minima Euro 9.500,00 (novemilacinquecento/00)

In caso di gara rilancio minimo di euro 500,00

* * * * *

Lotto 3 – ore 17.30 - piena proprietà Appartamento al Primo Piano con Soffitta e con scoperto esclusivo – Via IV Novembre 14 – Foglio 39 – Mappale 160 –

* **Subalterno 10, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 5 vani, Superficie Catastale 85 mq, Piani T-1, Rendita Catastale Euro 253,06;**

* **Subalterno 11, Categoria C/2, Classe 6, Consistenza 58 mq, Superficie Catastale 22 mq, Piano 1, Rendita Catastale Euro 62,90;**

alle suddette unità immobiliari competono i seguenti beni comuni non censibili:

- Subalterno 14: scoperto comune ai Subalterni 8-9-10-11-12-13;
- Subalterno 15: scoperto comune ai Subalterni 8-9-10-11-12;
- Subalterno 16: vano scala comune ai Subalterni 8-9-10-11-12;

Al Catasto Terreni il Mappale 160 sul quale insiste il fabbricato cui appartengono le unità immobiliari in esame, risulta Ente Urbano di mq 1.227,

L'immobile risulta conforme alla planimetria catastale; Conformità Edilizia assente (costi stimati sanatoria euro 4.000,00); Ape assente (a carico dell'aggiudicatario); il tutto meglio indicato in perizia alla quale si rimanda.

Si precisa che dovrà essere costituita servitù di passaggio (pedonale e carraio nonché per eventuali sotto-servizi) sul Foglio 39 – Mappale 160 Subalterno 14, a favore dei Mappali 550 – 132 – 351 e 353, quale area edificabile.

Libero. Vendita soggetta ad iva, e imposta di registro, ipotecaria e catastale.

Valore di stima euro 45.000,00.

Prezzo base e offerta minima Euro 45.000,00 (quarantacinquemila/00).

In caso di gara rilancio minimo di euro 1.000,00

* * * * *

Lotto 4 – ore 18.00 - piena proprietà Appartamento al Piano Secondo con scoperto esclusivo – Via IV Novembre 14 – Foglio 39 – Mappale 160

- **Subalterno 12, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 5 vani, Superficie Catastale 79 mq, Piani T – 2, Rendita Catastale Euro 253,06;**

alla suddetta unità immobiliare competono i seguenti beni comuni non censibili:

- Subalterno 14: scoperto comune ai Subalterni 8-9-10-11-12-13;
- Subalterno 15: scoperto comune ai Subalterni 8-9-10-11-12;
- Subalterno 16: vano scala comune ai Subalterni 8-9-10-11-12;

Al Catasto Terreni il Mappale 160 sul quale insiste il fabbricato cui appartiene l'unità immobiliare in esame, risulta Ente Urbano di mq 1.227.

L'immobile risulta conforme alla planimetria catastale; Conformità Edilizia assente; Ape

assente (a carico dell'aggiudicatario); il tutto meglio indicato in perizia alla quale si rimanda.

Si precisa che dovrà essere costituita servitù di passaggio (pedonale e carraio nonché per eventuali sotto-servizi) sul Foglio 39 – Mappale 160 Subalterno 14, a favore dei Mappali 550 – 132 – 351 e 353, quale area edificabile.

Libero. Vendita soggetta ad iva, e imposta di registro, ipotecaria e catastale.

Valore di stima euro 43.000,00.

Prezzo base e offerta minima Euro 43.000,00 (quarantatremila/00)

In caso di gara rilancio minimo di euro 1.000,00

* * * * *

Lotto 5 – ore 18.20 - piena proprietà Negozio al piano terra con scoperti esclusivi – ufficio – magazzini (di cui uno sotto-strada abusivo) e ripostiglio al Piano Primo – Via IV Novembre n. 11 - 12 – Foglio 39 – Mappale 160

- Subalterno 13, Categoria C/1, Classe 4, Consistenza 175 mq, Superficie Catastale 250 mq, Piani S1 - T – 1, Rendita Catastale Euro 1.165,90;

alla suddetta unità immobiliare compete il seguente bene comune non censibile:

- Subalterno 14: scoperto comune ai Subalterni 8-9-10-11-12-13;

Al Catasto Terreni il Mappale 160 sul quale insiste il fabbricato cui appartiene l'unità immobiliare in esame, risulta Ente Urbano di mq 1.227.

L'immobile risulta conforme alla planimetria catastale; Conformità Edilizia assente (costi stimati sanatoria euro 4.000,00, per demolizione, smaltimento bonifica amianto euro 5.000,00,); Ape assente (a carico dell'aggiudicatario); il tutto meglio indicato in perizia alla quale si rimanda.

Si precisa che dovrà essere costituita servitù di passaggio (pedonale e carraio nonché per eventuali sotto-servizi) sul Foglio 39 – Mappale 160 Subalterno 14, a favore dei Mappali 550 – 132 – 351 e 353, quale area edificabile.

Libero. Vendita soggetta ad iva, e imposta di registro, ipotecaria e catastale.

Valore di stima euro 55.000,00.

Prezzo base e offerta minima Euro 55.000,00 (cinquantacinquemila/00)

In caso di gara rilancio minimo di euro 1.000,00

* * * * *

Lotto 6 – ore 18.40 - piena proprietà Terreno Edificabile di circa 1.833 mq.

Catasto Terreni – Comune di Musile di Piave - Foglio 39 –

* **Mappale 550**, seminativo Classe 3, ha 0.11.63 – Redditi: Dominicale Euro 9,61 – Agrario Euro 6,61; in allegato **B15** si riporta la visura catastale;

* **Mappale 132**, semin. arbor. Classe 2, ha 0.02.90 – Redditi: Dominicale Euro 2,32 – Agrario Euro 1,72; in allegato **B16** si riporta la visura catastale;

* **Mappale 351**, semin. arbor. Classe 2, ha 0.03.60 – Redditi: Dominicale Euro 2,88 – Agrario Euro 2,14; in allegato **B17** si riporta la visura catastale;

* **Mappale 353**, semin. arbor. Classe 2, ha 0.00.20 - Redditi: Dominicale Euro 0,16 – Agrario Euro 0,12; in allegato **B18** si riporta la visura catastale;

la superficie catastale complessiva dei sopra citati Mappali (550 – 132 – 351 – 353) è di mq 1.833.

Si precisa che dovrà essere costituita servitù di passaggio (pedonale e carraio nonché per eventuali sotto-servizi) sul Foglio 39 – Mappale 160 Subalterno 14, a favore dei Mappali 550 – 132 – 351 e 353, quale area edificabile.

Spese di demolizione fabbricato abusivo stimate in euro 1.500,00; il tutto meglio indicato in perizia alla quale si rimanda.

Libero. Vendita soggetta ad iva, e imposta di registro, ipotecaria e catastale.

Valore di stima euro 37.000,00.

Prezzo base e offerta minima Euro 37.000,00 (trentasettemila/00)

In caso di gara rilancio minimo di euro 1.000,00

* * * * *

a) La vendita sarà effettuata nella situazione di fatto e di diritto in cui i predetti beni immobili si trovano, come esaurientemente descritto nella perizia di stima a firma dell'esperto Arch. Stefano Barbazza, redatta in data 18.01.2025 **che deve essere consultata dall'offerente**, ed 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 immobili e consultabile sui siti internet <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>, www.asteannunci.it, www.asteavvisi.it, www.canaleaste.it e www.rivistaastegiudiziarie.it, www.tribunale.venezia.giustizia.it.

Domanda di partecipazione all'asta:

- le offerte d'acquisto dovranno essere depositate in bollo (una marca da euro 16,00) e in busta chiusa presso lo studio sito in Via Treportina n. 30, Cavallino Treporti (VE)

entro le ore 12.00 del giorno precedente l'asta. Sulla busta dovranno essere indicate le sole generalità di chi presenta l'offerta, che può anche essere persona diversa dall'offerente, il nome del professionista delegato (Dott. Nerio De Bortoli) e la data della vendita (07.05.2025). Nessuna altra indicazione deve essere apposta sulla busta;

- l'offerta dovrà contenere:
 - il cognome, il nome, il luogo e la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile, ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta); se l'offerente è coniugato ovvero unito civilmente o convivente di fatto (L. n. 76/206), in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge, ovvero dell'unito civilmente o del convivente more uxorio; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare da allegare in copia alla domanda; se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto (persona giuridica), andranno indicati denominazione, sede legale, partita IVA e i dati del legale rappresentante e **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;
 - il regime fiscale e le agevolazioni fiscali all'acquisto spettanti ed espressamente richieste dall'acquirente;
 - in caso di partecipazione a mezzo procuratore legale (avvocato) ex art. 571 e 579 u.c. c.p.c. va depositata procura notarile emessa in data antecedente la data dell'asta;
 - i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
 - l'indicazione del prezzo offerto;
 - l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.
- all'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità dell'offerente, (nonché del coniuge, ovvero dell'unito civilmente o del convivente more uxorio, ove in regime di comunione dei beni), del legale rappresentante in caso di società, nonché un assegno circolare non trasferibile intestato a «Fall. N.

80/13 - Dott. Nerio De Bortoli», per un importo **pari al 20 per cento del prezzo offerto**, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto. Nessuna somma sarà richiesta in questa fase quale fondo spese; il 20% è l'importo minimo a pena di inefficacia dell'offerta; l'offerente può versare anche cauzione più alta.

- Il pagamento del saldo prezzo, nonché degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita dovrà avvenire entro e non oltre 120 giorni dalla data della aggiudicazione, pena la decadenza dalla aggiudicazione con perdita dell'importo versato a titolo di cauzione. Il pagamento dovrà essere effettuato a mani del curatore che rilascerà una attestazione di avvenuto versamento.
- Il termine di 120 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.
- L'offerta per la vendita senza incanto è per legge irrevocabile. L'offerente è tenuto a presentarsi all'udienza sopra indicata. In caso di mancata presentazione e se l'offerta è la sola presentata 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 della offerta migliore, che potrà essere anche quella formulata dall'offerente non presente.
- 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 delegato vi siano ulteriori rilanci. In assenza di adesione alla gara si aggiudicherà a chi ha fatto la migliore offerta (valutata non solo in termini di prezzo ma di misura di cauzione e tempi di saldo prezzo); se le offerte sono tutte equiparabili allora si aggiudicherà a chi ha depositato l'offerta per primo.
- ai sensi dell'art. 107, comma 4 l.f., il curatore potrà sospendere la vendita ove pervenga, entro 10 gg. dall'aggiudicazione, offerta irrevocabile di acquisto migliorativa per un importo non inferiore al 10% del prezzo offerto;
- 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 del bene 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 –, 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.

- ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.
- l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni e pignoramenti; se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni saranno cancellate, successivamente a spese e cura della procedura;
- se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura della curatela;
- per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

Il curatore, Dott. Nerio De Bortoli, potrà fornire ogni ulteriore informazione, previo appuntamento, presso il proprio studio ed ai seguenti recapiti Tel. 041/96.68.53, email ndb@studiumitalia.it.

Della perizia di stima di cui al presente bando, e dell'ordinanza di vendita è stata disposta la pubblicazione sui siti www.tribunale.veneziasgiustizia.it, www.asteannunci.it, www.asteavvisi.it e www.canaleaste.it, sul portale delle vendite pubbliche, sul quindicinale 'La Rivista delle Aste Giudiziarie' oltre che la pubblicazione dell'estratto su 'Il Gazzettino'.

Cavallino Treporti (VE), 11 febbraio 2025

Il Curatore
Dott. Nerio De Bortoli
