

TRIBUNALE ORDINARIO DI VENEZIA

Sezione Fallimentare

FALLIMENTO: N. 53/2020 “CRIAL S.R.L. IN LIQUIDAZIONE”

Giudice Delegato: Dott.ssa Sara Pitinari

Curatore: Dott. Giovanni Zucchet

AVVISO DI VENDITA MEDIANTE PROCEDURA COMPETITIVA

SINCRONA TELEMATICA

Il Curatore del fallimento n. 53/2020 dottor Giovanni Zucchet, con studi in Cavallino Treporti Cà Savio, Via Julia 71/2 e Concordia Sagittaria, via Gramsci n. 30/a tel. 0421.270217, mail g.zucchet@enosisstp.it, Pec giovannizucchet@odcecvenezia.legalmail.it, giusta approvazione dell'Ill.mo G.D. dottoressa Sara Pitinari dell'integrazione al Programma di Liquidazione ex art. 104 ter L.F. pone in vendita al miglior offerente i seguenti beni:

LOTTO UNICO

Catasto Terreni del Comune di Mira (VE)

- Fg. 35, mapp. 388, Qualità Semin. Arborato, Cl. 2, Sup. 990,00 mq, R.D. 7,41€, R.A. 5,62€;
- Fg. 35, mapp. 408, Qualità Semin. Arborato, Cl. 2, Sup. 240,00 mq, R.D. 1,80€, R.A. 1,36€;
- Fg. 35, mapp. 409 Qualità Semin. Arborato, Cl. 2, Sup. 990,00 mq, R.D. 7,41€, R.A. 5,62€;
- Fg. 35, mapp. 410 Qualità Semin. Arborato, Cl. 2, Sup. 260,00 mq, R.D. 1,95€, R.A. 1,48€;
- Fg. 35, mapp. 411 Qualità Semin. Arborato, Cl. 3, Sup. 740,00 mq, R.D. 4,40€, R.A. 3,44€;
- Fg. 35, mapp. 412 Qualità Semin. Arborato, Cl. 3, Sup. 720,00 mq, R.D. 4,28€, R.A. 3,35€;
- Fg. 35, mapp. 804 Qualità Semin. Arborato, Cl. 3, Sup. 1.792,00 mq, R.D. 10,64€, R.A. 8,33€;
- Fg. 35, mapp. 805 Qualità Semin. Arborato, Cl. 3, Sup. 738,00 mq, R.D. 4,38€, R.A. 3,43€;
- Fg. 35, mapp. 806 Qualità Semin. Arborato, Cl. 2, Sup. 409,00 mq, R.D. 3,06€, R.A. 2,32€;
- Fg. 35, mapp. 807 Qualità Semin. Arborato, Cl. 2, Sup. 31,00 mq, R.D. 0,23€, R.A. 0,18€;
- Fg. 35, mapp. 808 Qualità Semin. Arborato, Cl. 3, Sup. 817,00 mq, R.D. 4,85€, R.A. 3,80€;
- Fg. 35, mapp. 809 Qualità Semin. Arborato, Cl. 3, Sup. 73,00 mq, R.D. 0,43€, R.A. 0,34€;

Trattasi di appezzamenti di terreni agricoli siti nel Comune di Mira (VE) Località Malcontenta e aventi accesso garantito dalla via Arrigo Boito, quale diramazione della via principale Malcantone.

Gli appezzamenti di complessivi mq. 7.800,00 catastali e di forma abbastanza regolare, si presentano in buono stato manutentivo e generalmente ben curati, la loro morfologia risulta pianeggiante con qualche porzione di terreno leggermente sconnesso, in parte piantumati con alberature spontanee di varia natura.

Si evidenzia inoltre che i Terreni sono gravati da vicolo di inedificabilità assoluta decretato in data 22 novembre 1974 dal Ministro della Pubblica Istruzione ai sensi dell'art. 21 della Legge n. 1089 del 1° giugno 1939 trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia in data 13 agosto 1975, vincolo poi confermato in data 29 maggio 2012 dalla Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici di Venezia e laguna.

Prezzo base d'asta: Euro 58.500,00 (cinquantottomilacinquecento/00).

Rilancio minimo in sede di gara: euro 1.000,00

Cauzione; pari al 10% del prezzo offerto

Versamento saldo prezzo: entro 60 giorni dall'aggiudicazione

Il tentativo di vendita è fissato per il giorno **29 aprile 2025 alle ore 16,00** e le offerte di acquisto dovranno essere depositate con le modalità *infra* previste, entro e non oltre le ore 12,00 del giorno precedente l'asta.

La vendita dovrà avvenire esclusivamente secondo la modalità telematica intesa come modalità di svolgimento dell'incanto o della gara nella vendita immobiliare senza incanto in cui i rilanci possono essere formulati, nella medesima unità di tempo, in via telematica al referente della procedura.

Il gestore della vendita, tramite la piattaforma garavirtuale.it, sarà Gruppo Edicom S.p.A., iscritto presso il Registro dei Gestori delle Vendite Telematiche tenuto dal Ministero della Giustizia, come previsto dall'art. 3 del D.M. n. 32/015.

Modalità di presentazione delle offerte e dello svolgimento della procedura competitiva

1. Contenuto dell'offerta ed allegati

Per partecipare alla procedura competitiva di vendita ciascun interessato dovrà depositare un'offerta di acquisto, come meglio sopra individuato, ad un prezzo non inferiore al prezzo base di vendita.

La gara si svolgerà nella modalità sincrona telematica, così come definita dall'art. 2 del DM 32/2015 che prevede che i rilanci possono essere formulati solo in modalità telematica.

Le offerte dovranno essere presentate esclusivamente utilizzando il modulo “Offerta Telematica”, accessibile tramite il sito vetrina www.garavirtuale.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”.

Gli offerenti telematici partecipano alle operazioni di vendita mediante la connessione al sito www.garavirtuale.it.

Il curatore potrà inviare messaggi a tutti i partecipanti, ovvero solo ad alcuni di questi, per avvisarli circa la tempistica di inizio della gara o per altre comunicazioni. I messaggi saranno visualizzati dai partecipanti nella pagina della vendita.

La gara avrà inizio al termine delle operazioni di esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal curatore al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti ammessi alla gara.

2. Termine e modalità di deposito dell'offerta e della cauzione

Il deposito dell'offerta dovrà avvenire entro e non oltre le ore 12.00 del giorno antecedente quello fissato per la vendita.

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari almeno al dieci per cento (**10%**) del **prezzo offerto**, tramite bonifico bancario sul conto corrente BANCA POPOLARE DELL'ALTO ADIGE – Portogruaro - IBAN IT11R0585636240134571515318

Tale importo sarà trattenuto in caso di decadenza dell'aggiudicatario ex art. 587 c.p.c..

Il bonifico, con causale “*Cauzione partecipazione asta 29 aprile 2025 fallimento 53/2020*”, dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza di vendita.

Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente indicato per il versamento delle cauzioni, l'offerta sarà considerata inammissibile.

L'offerta, a pena dichiarazione di inammissibilità della medesima, dovrà contenere e dovranno essere allegati:

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- l'importo offerto per l'acquisto delle quote di proprietà ed usufrutto;
- la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento);
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese ovvero visura CCLIAA di data non anteriore a 30 giorni) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri di chi partecipa alla gara o del legale rappresentante;
- copia di documento di identità e codice fiscale del legale rappresentante o del procuratore;
- dichiarazione contenente l'obbligo dell'offerente di corrispondere alla Procedura il prezzo della vendita secondo le modalità e i termini di pagamento indicati nel presente disciplinare;
- dichiarazione contenente l'impegno dell'offerente di corrispondere, contestualmente alla stipula del contratto di vendita tutte le imposte e oneri relativi al trasferimento delle quote;
- dichiarazione espressa di essere a conoscenza di ogni elemento utile alla valutazione delle quote, di aver preso visione della documentazione relativa e di averla ritenuta sufficiente ai fini delle valutazioni preliminari alla formulazione dell'offerta;

- indirizzo di posta elettronica ordinaria o certificata al quale si desidera ricevere eventuali comunicazioni;
- copia del presente Disciplinare di vendita, siglato in ogni pagina e sottoscritto per esteso in calce nell'ultima pagina, ad integrale accettazione delle condizioni ivi previste.

Non saranno ritenute valide le offerte mancanti anche di una sola delle dichiarazioni e dei dati richiesti e che siano subordinate, in tutto o in parte, a condizioni di qualsiasi genere.

3. Apertura delle buste ed eventuale gara tra gli offerenti

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara sarà effettuato dal Curatore che utilizzerà il portale www.garavirtuale.it.

Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal curatore solo nella data ed all'orario dell'udienza di vendita, sopra indicati.

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito www.garavirtuale.it, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute al momento dell'abilitazione alla partecipazione.

Si precisa che anche nel caso di mancata connessione/presenza da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.

Nell'ipotesi di presentazione **di più offerte valide** si procederà con gara tra gli offerenti mediante la piattaforma www.garavirtuale.it sul prezzo offerto più alto (tanto, anche in presenza di due o più offerte di identico importo).

La gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle buste delle offerte ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte ricevute.

Le offerte giudicate regolari abiliteranno automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara.

Ogni rilancio durante la gara, dovrà essere non inferiore a euro 1.000,00; in caso di gara tra gli offerenti, si aggiudicherà al maggior offerente (allorché siano trascorsi 60 secondi dall'ultima offerta senza che ne segua altra maggiore).

Al termine della gara, comprensiva degli eventuali prolungamenti, **il curatore procederà all'aggiudicazione**, stilando apposito verbale.

Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento in fase di gara (dimostrando così la mancata volontà di ogni offerente di aderire alla gara), l'aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi di seguito elencati (in ordine di priorità):

- maggior importo del prezzo offerto;
- a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata;
- a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;
- a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

4. Trasferimento del bene

L'aggiudicatario dovrà depositare mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura il residuo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione), oltre imposte ed eventuali oneri accessori, nel termine indicato nell'offerta o, in mancanza, nel termine di **60 giorni dall'aggiudicazione** (termine non soggetto a sospensione feriale).

In caso di rifiuto o inadempimento dell'obbligo di versare quanto sopra, nel termine indicato di 60 giorni, da parte dell'aggiudicatario, l'aggiudicazione si intenderà revocata automaticamente e la

cauzione a corredo dell'offerta sarà trattenuta dalla procedura a titolo di penale per l'inadempimento, salvo il risarcimento del maggior danno.

In tale caso, il Curatore potrà, a suo insindacabile giudizio, indire un nuovo esperimento di vendita ovvero dar luogo all'aggiudicazione a favore del soggetto che abbia presentato la seconda offerta di importo più elevato rispetto a quella formulata dall'aggiudicatario decaduto.

5. Principali condizioni della vendita

L'aggiudicatario sarà immesso nel possesso dei beni a cura del Curatore, una volta stipulato l'atto di cessione. Da quel momento saranno a carico dell'aggiudicatario tutti gli oneri relativi ai detti beni, compresi quelli relativi alla vigilanza, alle utenze, imposte e tasse, e ogni altro onere di pertinenza.

Si rende inoltre noto che:

- a) la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano; la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno in alcun modo dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;
- b) la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, ne potrà essere revocata per alcun motivo; conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati nella perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni; gli eventuali interessati dovranno rilevare direttamente consistenza, qualità, stato di manutenzione del bene oggetto di offerta, ogni altro elemento atto ad influenzare la fruibilità e la piena commerciabilità dello stesso e comunque utile ai fini della formulazione dell'offerta sotto la propria responsabilità, cosicché l'offerta presentata abbia in tali verifiche il proprio fondamento valutativo; conseguentemente, la vendita deve intendersi a "rischio e pericolo" dell'acquirente, il quale rinuncia ad azionare gli ordinari rimedi previsti dalla legge a favore del compratore (rifiuto della prestazione parziale riduzione del prezzo; risoluzione e risarcimento del danno; garanzia per vizi e difetti, garanzia per evizione totale o parziale; restituzione del prezzo pagato e rimborso delle spese sostenute ecc.);
- c) la vendita riguarda beni per i quali non è garantita la conformità alle norme italiane ed europee in materia. L'acquisto viene effettuato con esonero della procedura da ogni responsabilità al riguardo;
- d) gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese dell'aggiudicatario;
- e) tutti gli adempimenti e le spese di trasferimento, compresi gli eventuali oneri di cancellazione della trascrizione della sentenza di fallimento, saranno a cura e carico della parte acquirente;
- f) la partecipazione alle vendite concorsuali non esonera gli offerenti dal compiere gli accertamenti necessari e dall'accertare il regime fiscale applicabile all'acquisto;
- g) sono a esclusivo carico dell'aggiudicatario tutte le spese, gli oneri fiscali ed i tributi occorrenti per perfezionare il trasferimento del bene oggetto della presente vendita (I.V.A., imposta di registrazione, costi di trascrizione e quant'altro occorrente e onorario del Notaio, ai fini della stipula dell'atto di cessione);
- h) ove, per qualsivoglia motivo, l'esecuzione delle formalità relative alla vendita renda necessario il compimento di atti o la preparazione di documenti non presenti nel fascicolo della procedura o comunque non nella disponibilità del curatore, nessuna pretesa di danno potrà essere avanzata alla procedura e al curatore per ogni eventuale ritardo.

Per tutto quanto non espressamente richiamato nel presente disciplinare si fa riferimento alle norme del Codice di procedura civile ed alle leggi speciali in materia.

6. Avvenimenti e disposizioni generali

Al fine di consentire agli interessati di acquisire dettagliate informazioni sui beni sarà possibile ottenere ulteriori informazioni e delucidazioni sulle modalità di partecipazione alla vendita telematica dal Curatore (tel-. 0421-270217 - e-mail g.zucchet@enosisstp.it) o facendone richiesta all'indirizzo di posta elettronica certificata f53.2020veneziam@pecfallimenti.it, nonché assistenza per la compilazione ed il deposito dell'offerta direttamente dal Gestore incaricato alla vendita (e-mail info@garavirtuale.it tel. 041-8622235 ai seguenti orari dal lunedì al giovedì dalle 9,00 alle 13,00 e dalle 14,30 alle 18,30, il venerdì dalle 9,00 alle 13,00 e dalle 14,30 alle 17,00), secondo quanto indicato nel portale.

È possibile visionare i beni inviando la richiesta tramite il portale delle vendite pubbliche o previa richiesta scritta al Curatore che provvederà a fissare la data della visita.

Gli Organi della Procedura non assumono alcuna responsabilità in ordine alla completezza, organicità e veridicità dei documenti, elementi ed informazioni che vengono messi a disposizione degli interessati all'esclusivo scopo di agevolare lo svolgimento delle analisi propedeutiche alla valutazione dell'interesse a concorrere alla gara.

È esclusivo onere degli stessi interessati quello di svolgere le verifiche, gli accertamenti, i riscontri e quant'altro sarà ritenuto da essi necessario al fine di valutare l'interesse a concorrere alla gara.

Grava su ciascun partecipante alla gara di vendita l'onere di prendere preventiva, integrale ed accurata visione del presente avviso di vendita/disciplinare di gara.

Gli organi della procedura concorsuale si riservano, a proprio insindacabile giudizio e senza obbligo di motivazione, di poter sospendere ovvero interrompere definitivamente la procedura di aggiudicazione in qualsiasi momento, ai sensi di legge. Quindi, nel caso in cui, per qualsiasi motivo, non sia possibile effettuare l'aggiudicazione definitiva, nessun tipo di risarcimento o spesa verrà riconosciuto agli offerenti, fatto salvo il rimborso della cauzione versata.

Degli esiti della procedura di vendita il Curatore informerà tempestivamente il Giudice Delegato e il Comitato dei Creditori se nominato, in adempimento del disposto del quinto comma dell'art. 107 L. F., in modo da permettere il decorso del termine di dieci giorni previsto dall'art. 108 L.F., entro il quale può essere chiesta al Giudice Delegato la sospensione della vendita. Di conseguenza l'efficacia della vendita è condizionata allo spirare di detto termine. Independentemente dall'ipotesi di sospensione prevista dall'art. 108 L. F, viene espressamente riconosciuta al Curatore la facoltà prevista dall'art. 107 L. F. di non procedere alla formalizzazione della vendita ed alla consegna dei beni venduti nel caso che gli pervenga un'offerta superiore del 10% al prezzo offerto. Tale facoltà potrà essere esercitata sino al momento del trasferimento della proprietà;

Il presente documento non costituisce offerta al pubblico ex art. 1336 Codice civile, né sollecitazione del pubblico risparmio.

Esso non comporta per la procedura e per gli Organi della Procedura alcun obbligo od impegno nei confronti di eventuali offerenti sino al momento del completamento della procedura di vendita e per questi ultimi alcun diritto a qualsivoglia rimborso, indennizzo o prestazione.

Qualora una o più clausole del presente disciplinare siano dichiarate o da considerarsi invalide e/o inefficaci, le altre clausole rimarranno valide ed efficaci e la clausola invalida o inefficace sarà sostituita, ove possibile, dalla corrispondente disposizione di legge.

Ogni eventuale comunicazione del Curatore agli offerenti e/o al migliore offerente sarà trasmessa a mezzo PEC all'indirizzo di posta elettronica indicato nell'offerta.

Il trattamento dei dati personali comunicati dagli offerenti si svolgerà in conformità alle disposizioni del Regolamento (UE) 2016/679.

7. Pubblicazione e pubblicità

La pubblicità sarà effettuata secondo le seguenti modalità:

- pubblicazione dell'ordinanza e dell'avviso di vendita, sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia;
- pubblicazione sui siti www.asteannunci.it, www.asteavvisi.it, www.rivistaastegiudiziarie.it.

8. Foro competente

Per ogni e qualsiasi controversia relativa al presente avviso di vendita corredato dal disciplinare di gara e dalle condizioni generali di vendita, alla sua interpretazione, esecuzione, validità o efficacia, nonché per ogni altra controversia comunque connessa al medesimo e/o alla presente procedura competitiva sarà competente in via esclusiva il Foro di Venezia.

Concordia Sagittaria lì 4 marzo 2025

Il Curatore
Dottor Giovanni Zucchet

