

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI ASTI

Cancelleria Fallimenti

FALLIMENTO N.: 32/2018

_____ SRL

GIUDICE DELEGATO: Dott.ssa Andrea CARENA

CURATORE FALLIMENTARE: Dott. Francesco CAPPELLO

AVVISO DI RACCOLTA DI OFFERTE MIGLIORATIVE DI
ACQUISTO DI QUOTA DI PROPRIETA' DI 38,20/100.000 SU
IMMOBILI IN VENEZIA

Nella procedura di fallimento n. 32/2018 _____ Srl il Curatore fallimentare Dott. Francesco CAPPELLO,

PREMESSO CHE

è pervenuta, da parte di un soggetto interessato (d'ora innanzi "*offerente originario*"), un'offerta irrevocabile di acquisto - per un valore di **euro 3.500,00** (tremilacinquecento/00 euro) oltre accessori di legge (IVA e/o imposte di registro, catastali, ipotecarie) ed oltre alle spese notarili derivanti dalla vendita - di quota di 38,20/100,000 su fabbricato ad indirizzo turistico-ricettivo ubicato nel Comune di Venezia della società fallita (d'ora innanzi "*offerta originaria*"), al fine di addivenire alla definitiva cessione degli stessi mediante procedura competitiva e stante l'autorizzazione pervenuta dal Giudice Delegato

INVITA

ogni interessato a far pervenire offerte di acquisto migliorative ed irrevocabili per **la quota di proprietà di 38,20/100.000 su un fabbricato ad indirizzo turistico-ricettivo ubicato nel Comune di Venezia**, censito al Catasto Fabbricati, al **foglio 15** con la particella **n. 2819 sub. 10**, zona censuaria 1, Sestriere San Marco nn. 2462, 2463, 2464, piano T-1-2-3-4, categoria D/2, rendita € 60.941,91. **Trattasi di fabbricato antico denominato PALAZZO DEL GIGLIO**, posto nel concentrico del Comune di Venezia, a brevissima distanza dall'attracco dei vaporetti del Canal Grande, nelle vicinanze di Piazza San Marco e del Teatro La Fenice; consiste in un complesso ad indirizzo turistico-ricettivo costituito da un Hotel a

4 stelle.

Le quote di comproprietà acquistate dalla fallita sono identificate nell'elenco del regolamento edilizio con le sigle "22B31" e "22A31", ciascuna corrispondente a 19,10/100.000, per complessivi 38,20/100.000 pari a 0,0382% del totale.

DISPONE

procedersi alla vendita della quota di proprietà di 38,20/100.000, con il **sistema della raccolta di offerte migliorative in busta chiusa, con successiva eventuale gara in forma orale sull'offerta più alta**, alle condizioni *infra* indicate secondo le modalità che seguiranno e a tal fine

RENDE NOTO

che la procedura per l'individuazione dell'acquirente si terrà **il giorno 19 gennaio 2021 con inizio alle ore 17.00, presso lo Studio del Curatore Dott. Francesco CAPPELLO, sito in Alba, Via Vida n. 6,** alle seguenti condizioni che formano parte integrante del presente bando.

Situazione occupazionale

Con riferimento alla situazione occupazionale degli immobili, dalla Perizia del C.T.U. Geom. Michele GREGORIO delli 20 febbraio 2020 si rileva che: "*L'immobile risulta intestato a numerosi soggetti pro-quota [...]*."

Posizione Urbanistica e regolarità edilizia

Con riferimento alla situazione catastale degli immobili, dalla Perizia del C.T.U. Geom. Michele GREGORIO delli 20 febbraio 2020, si rileva che: "*Il Piano Regolatore Generale vigente nel Comune di Venezia classifica la cellula edilizia come "preottocentesche oggetto di fusione od addizione", identificata con la sigla "fa", regolata dall'art. 5 delle N.T.A. e dalla scheda n. 9 [...]*". *L'edificio in esame è di antica realizzazione, antecedente la data del 01/09/1967, di cui all'entrata in vigore dei regolamenti edilizi; il suo impianto può pertanto ritenersi conforme alle prescrizioni urbanistiche.*

Sulla base delle informazioni assunte dall'atto di compravendita, l'immobile è stato oggetto dei seguenti atti autorizzativi rilasciati dal Comune di Venezia:

- *Licenza n. 43102/2863 dell'anno 1979, prot. n. 1449;*

- *Concessione Edilizia del 02/07/1981, prot. n. 1092;*
- *Concessione Edilizia del 15/06/1981, prot. n. 1064;*
- *Concessione Edilizia del 25/02/1993, prot. n. 92/9707;*
- *Concessione Edilizia del 26/05/1993, prot. n. 92/9720;*
- *Autorizzazione del 08/02/1995, prot. n. 615, rilasciata dall'Assessorato all'Ecologia del Comune di Venezia;*
- *Concessione Edilizia del 23/04/1998, prot. n. 97/12208 e prot. gen. n. 97/140322;*
- *domanda di concessione in sanatoria presentata presso il Comune di Venezia in data 11/02/1987 prot. n. 22776, per la quale è stata pagata l'intera oblazione ed ottenuto il nulla osta della Soprintendenza per i Beni Ambientali ed Architettonici di Venezia in data 30/01/1995, prot. n. 1852.*

Diritti reali di terzi

Dalla citata perizia di stima non si rilevano diritti reali di terzi.

La vendita dei beni di cui sopra è soggetta ad IVA, salvo il disposto di cui all'art. 10, n. 8 ter, DPR 633/72. Qualora non fosse applicabile l'IVA sarà dovuta l'imposta di registro.

Il tutto viene venduto a corpo e non a misura, nello stato di fatto e diritto in cui gli immobili di cui sopra si trovano, con annessi diritti, azioni, ragioni, servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, fissi ed infissi, annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, come visti e piaciuti e come detenuti in forza dei titoli di proprietà e del possesso e con particolare riferimento a quanto indicato nell'elaborato peritale di stima del perito, Geom. Michele GREGORIO. Rimane onerata altresì la parte aggiudicataria di ogni eventuale responsabilità ed obbligo previsto dal decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001 n. 380 (testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia) nonché delle vigenti disposizioni in materia amministrativa, di sicurezza del lavoro, sanitaria, di prevenzione incendi, di tutela dell'atmosfera e della acque dall'inquinamento e di impianti negli edifici. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di 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: 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 pagati 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.

Gli oneri reali per le esecuzioni degli interventi previsti dagli articoli 239 e seguenti del decreto legislativo n. 152 del 3 aprile 2006 (Norme in materia ambientale) rimarranno a carico dell'aggiudicatario, anche nel caso di mancata iscrizione dell'onere stesso nel certificato di destinazione urbanistica.

CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA

Il prezzo di acquisto dovrà essere **superiore rispetto all'offerta già pervenuta, pari ad euro 3.500,00** oltre accessori di legge (IVA e/o imposte di registro, catastali, ipotecarie) ed oltre alle spese notarili derivanti dalla vendita.

Sono pertanto a carico dell'aggiudicatario tutti gli oneri fiscali (IVA o imposta di registro), le spese derivanti dalla vendita, comprese quelle notarili ad eccezione di quelle per la cancellazione delle iscrizioni ipotecarie, nonché i costi per l'eventuale acquisizione – ove necessario – dell'APE e/o CDU ed i costi della presente gara.

CONTENUTO DELL'OFFERTA

L'offerta è **irrevocabile**, deve essere formulata per iscritto con applicazione di una marca da bollo da Euro 16,00 (sedici virgola zero), e deve essere sottoscritta dall'offerente o dagli offerenti, ovvero da un rappresentante organico (rappresentante legale o altro membro dell'organo amministrativo appositamente delegato), nel caso che non si tratti di persone fisiche.

L'offerta deve riportare, anche in allegato:

1. L'espressa intenzione di acquistare la quota di proprietà di 38,20/100.000 sull'immobile

in Venezia ed il prezzo offerto, superiore a quello minimo sopra indicato;

2. le complete generalità dell'offerente (cognome, nome, luogo e data di nascita, residenza o domicilio), un recapito telefonico, e se possibile un recapito di posta elettronica, ordinaria o certificata; dovrà essere allegata all'offerta copia della carta di identità o di altro documento di riconoscimento dell'offerente, e copia del tesserino di codice fiscale o della tessera sanitaria che riporti tale codice;

3. l'indicazione se trattasi di persona o persone di stato libero, oppure coniugate, ed in quest'ultimo caso l'indicazione del regime patrimoniale della famiglia (comunione legale o separazione);

4. qualora l'offerente intenda escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale, la dichiarazione resa da entrambi i coniugi per motivare tale esclusione ai sensi dell'articolo 179 del codice civile;

5. in caso di offerta presentata in nome e per conto di una società, e dunque necessariamente sottoscritta da un rappresentante organico, oltre alle generalità complete di chi la sottoscrive, la ragione sociale e/o denominazione della società, la sede sociale, il codice fiscale/numero di iscrizione al registro delle imprese, l'indirizzo di posta elettronica certificata; dovranno essere allegati all'offerta copia della carta di identità o di altro documento di riconoscimento del rappresentante organico che sottoscrive l'offerta, un certificato, rilasciato dalla Camera di Commercio competente in data non anteriore a tre mesi, dal quale risultino i dati identificativi della società, le generalità del rappresentante legale ed i relativi poteri; e comunque copia autentica di ogni delibera degli organi sociali eventualmente necessaria ai sensi di legge o di statuto affinché il rappresentante organico possa legittimamente fare offerte ed acquistare;

6. in caso di offerta in nome e per conto di un minore, copia autentica della autorizzazione concessa dal Giudice Tutelare;

7. la eventuale intenzione di chiedere le agevolazioni fiscali per l'acquisto della prima casa.

Non saranno ammesse offerte sottoscritte da procuratore generale o speciale. Soltanto gli

avvocati possono fare offerte per sé o per persona da nominare.

È possibile conferire procura speciale, con atto notarile, per partecipare alla gara sull'offerta più alta nella vendita senza incanto.

PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

L'offerta deve essere contenuta in busta chiusa, da presentare manualmente o far pervenire tramite posta o corriere presso lo **Studio del Curatore fallimentare Dott Francesco CAPPELLO, Via Vida n. 6 ALBA (CN)**. Sull'esterno della busta deve esclusivamente comparire la dicitura "Fallimento n. 32/2018".

La consegna manuale potrà avvenire negli orari di apertura dello Studio, e quindi **dal lunedì al venerdì, dalle ore 09.00 alle ore 12.30**.

Il termine ultimo nel quale far pervenire l'offerta è fissato alle **ore 12.00 del giorno 18 gennaio 2021**. Per il rispetto di tale termine avrà rilevanza solo l'avvenuta consegna a mano o a mezzo del servizio postale o di corriere, mentre **non avrà rilevanza la data di spedizione, e dunque il rischio postale resta a carico del mittente**.

La busta dovrà contenere, oltre all'offerta ed ai suoi allegati, anche un **assegno circolare non trasferibile intestato a "Fallimento n. 32/2018" di un importo pari al 20%, del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che verrà immediatamente restituito** qualora l'offerente non risulti individuato come aggiudicatario.

La presentazione delle offerte implica l'accettazione integrale di quanto contenuto nel presente avviso, che si intende insindacabile ed inappellabile.

INDIVIDUAZIONE DELL'AGGIUDICATARIO

Le buste pervenute saranno aperte il **giorno 19 gennaio 2021, con inizio alle ore 17,00, presso lo Studio del Curatore fallimentare Dott Francesco CAPPELLO in Alba, Via Vida n. 6**.

Non saranno valide le offerte relative a singole frazioni del blocco o di singoli beni, di importo

inferiore a quello minimo sopra, né quelle per le quali non siano stati allegati gli assegni richiesti o siano stati allegati assegni di importo inferiore a quello richiesto, o recanti intestazione non corretta o che presentino comunque vizi formali che li rendano inutilizzabili al fine richiesto.

In caso di presentazione di offerte valide si procederà immediatamente ad una gara al rialzo in forma orale, estesa all'offerente originario, sulla base dell'offerta più alta, con aggiudicazione al miglior offerente.

Nel caso non dovessero pervenire offerte migliorative, si procederà alla vendita a trattativa privata all'offerente originario.

Stante la irrevocabilità dell'offerta, l'aggiudicazione avverrà comunque nei confronti di chi avrà presentato l'offerta valida ritenuta più conveniente, anche se fisicamente non presente al momento dell'apertura delle buste.

Gli assegni depositati da offerenti che non siano presenti il giorno dell'apertura delle buste saranno trattenuti fiduciarmente dal Curatore fallimentare verbalizzante e restituiti direttamente agli aventi diritto su loro richiesta.

In ogni caso il Curatore fallimentare avrà facoltà di:

1. respingere pregiudizialmente le offerte prive di uno o più elementi richiesti;
2. non procedere alla aggiudicazione se ritenga insufficienti le offerte pervenute;
3. risolvere la seduta a seguito di eventuali questioni che dovessero insorgere durante la fase di individuazione degli aggiudicatari tra la Procedura ed uno o più offerenti o tra gli stessi offerenti, avente ad oggetto modalità e condizioni della individuazione medesima.
4. valutare la miglioratività dell'offerta sulla base del prezzo offerto, delle modalità di pagamento e, in generale, in ragione della maggiore convenienza economica per la procedura.

ATTO DI COMPRAVENDITA.

Il trasferimento della proprietà dovrà avvenire entro 60 giorni dalla data di aggiudicazione.

ne definitiva, previa verifica dei requisiti, con atto di compravendita da stipularsi a cura del Notaio Maria Luiso STUFFO il quale provvederà ad indicare la data per la stipula.

Il prezzo, dedotta la cauzione versata, dovrà essere integralmente corrisposto alla conclusione del contratto di compravendita, a mezzo di assegno circolare non trasferibile recante la medesima intestazione già utilizzata per il versamento della cauzione.

L'inadempimento da parte dell'aggiudicatario comporterà la decadenza dall'aggiudicazione, con diritto della Procedura di trattenere definitivamente la somma versata a titolo di cauzione.

Successivamente all'atto di compravendita, le formalità pregiudizievoli verranno cancellate con autorizzazione del Giudice Delegato.

Per quanto non espressamente indicato, si rimanda alla perizia del Geom. Michele GREGORIO, ed alla relativa documentazione allegata, pubblicata sul sito www.astegiudiziarie.it.

Per maggiori informazioni, contattare lo studio del Curatore fallimentare al n. 0173-34365.

Alba – Asti, 23 novembre 2020

*Il Curatore fallimentare
Dott. Francesco Cappello*

