

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI VENEZIA

SEZIONE I CIVILE

*Procedura: "395/2015"*

*AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE – IV ESPERIMENTO*

Il dott. Luiber Todesco, Liquidatore della procedura in epigrafe, viste le autorizzazioni degli Organi della Procedura,

PONE IN VENDITA

al maggior offerente, il seguente bene immobile:

LOTTO n. 1

Descrizione ed ubicazione: Villetta sita in via Archimede n. 19/2

Identificazione catastale: Fg. 4, part. 420, Cat A/7, CL.3, Cons. 12,5 Vani, R.C. € 1.664,28

Prezzo base d'asta € 505.926,00

Offerta minima € 379.444,50

Rilancio minimo € 2.000

Cauzione: 10% del prezzo offerto

L'individuazione del soggetto acquirente avrà luogo presso lo studio del liquidatore, sito in Via G. Bruno, 29 Mestre Venezia, secondo le regole descritte nel presente avviso.

Si precisa che il prezzo offerto per il lotto non potrà essere inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base d'asta; saranno quindi ritenute valide offerte che indichino un prezzo almeno pari al 75% del prezzo base d'asta.

\*\*\*\*\*

Il bene è descritto negli elaborati peritali dell'Arch. Giovanna Pedrocco, cui si rinvia per maggiori dettagli. Il bene immobile viene posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con tutte le pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, e con esonero della procedura da ogni responsabilità per vizi e difetti. Eventuali differenze di misura o difformità del bene non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo a favore dell'aggiudicatario.

La vendita dei beni aggiudicati verrà effettuata mediante atto notarile ad integrale carico dell'aggiudicatario, ma rimane una vendita coattiva attuata in ambito giudiziario e funzionale alla garanzia dei diritti dei creditori della procedura.

La vendita non è pertanto soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo dalla parte aggiudicataria.

Conseguentemente l'esistenza di vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi

---

genere, ivi compresi per esempio quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle vigenti leggi, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo, essendosi di ciò tenuto conto da parte dell'offerente nelle offerte presentate.

L'offerente partecipando alla vendita in oggetto dichiara espressamente di aver preso visione della consistenza degli immobili e di tutte le loro caratteristiche e/o difformità e/o gravami di qualsiasi genere o specie, liberando la procedura concorsuale da ogni potenziale addebito, anche a titolo di carenza informativa.

Ogni onere di qualunque genere per poter porre in essere l'atto di trasferimento degli immobili sarà ad integrale carico dell'aggiudicatario/acquirente, senza esclusione alcuna. E' altresì onere dell'offerente acquisire tutta la documentazione necessaria per la predisposizione dell'atto di vendita.

#### MODALITA' DI VENDITA E PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

1. Gli interessati dovranno far pervenire la propria offerta irrevocabile d'acquisto presso lo studio del Liquidatore dott. Luiber Todesco in Via G. Bruno, 29 Mestre Venezia, entro le ore 12.00 del giorno 25 maggio 2022.
  2. L'offerta dovrà essere presentata in busta chiusa recante all'esterno la dicitura "*Offerta di acquisto immobiliare procedura competitiva Rigoni Gianfranco del 395/2015*", contenente uno o più assegni circolari intestati alla Procedura Rigoni Gianfranco per un importo complessivo non inferiore al 10% del prezzo offerto a titolo di cauzione.
  3. l'offerta, a pena di inefficacia, dovrà qualificarsi espressamente quale "offerta irrevocabile" per la parte promittente e dovrà contenere:
    - a. **se formulata da persona giuridica** o altro ente o impresa, l'indicazione della denominazione o della ragione sociale, sede, codice fiscale e partita IVA (corredata da visura o certificato del Registro delle Imprese e, ove non idonei, la procura notarile o altro atto attestante la legittimazione e i giusti poteri del sottoscrittore dell'offerta), recapito telefonico, indirizzo PEC, fotocopia della carta di identità e/o del passaporto e del codice fiscale del sottoscrittore munito dei necessari poteri;
    - b. **se formulata da persona fisica** l'indicazione del cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale domicilio e stato civile dell'offerente (corredato da fotocopia della carta di identità e/o del passaporto, in vigore e del codice fiscale), recapito telefonico, fax o indirizzo PEC. Se formulata da persona fisica coniugata, anche i dati del coniuge (corredato da fotocopia della carta di identità e/o del passaporto in vigore e del codice fiscale), nonché il regime patrimoniale della famiglia;
    - c. **se formulata da persona fisica minorenni**, oltre i dati di cui sopra, la sottoscrizione del/dei genitori esercenti la potestà (corredato da fotocopia delle relative carta di identità e/o del passaporto, in vigore e del codice fiscale) e la menzione degli estremi dell'autorizzazione del giudice tutelare e copia del relativo provvedimento di autorizzazione;
    - d. l'indicazione della procedura concorsuale cui si riferisce l'offerta (cioè: Procedura Rigoni Gianfranco
    - e. n. 395/2015 Tribunale di Venezia);
    - f. i dati identificativi dei beni per i quali l'offerta è proposta e l'indicazione del lotto;
    - g. l'indicazione del prezzo offerto per l'acquisto;
    - h. la dichiarazione di avere preso attenta visione del presente avviso di vendita e di accettarne integralmente i termini e di ben conoscere il contenuto delle perizie di stima;
    - i. la dichiarazione di aver attentamente esaminato lo stato di fatto e di diritto degli immobili;
    - j. la dichiarazione che l'offerta viene fatta per l'acquisto della piena proprietà degli immobili nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, a corpo e non a misura.
-

4. Fatto salvo quanto infra, le offerte saranno inefficaci (anche con una sola delle seguenti condizioni):
  - se perverranno oltre il termine stabilito;
  - se saranno inferiori all'offerta minima (75% del prezzo base d'asta);
  - se mancanti di cauzione;
  - se non saranno qualificate espressamente come "offerta irrevocabile".
  
5. L'apertura delle buste al fine di individuare i soggetti acquirenti avverrà davanti al liquidatore giudiziale presso il suo studio a Venezia Mestre via G. Bruno n. 29, il giorno 27 maggio 2022 ore 10:
  
6. Ciascun offerente sarà tenuto a presentarsi, anche ai fini della eventuale gara di cui *infra*, tuttavia la mancata comparizione non escluderà la validità dell'offerta. In caso di mancata presentazione e se l'offerta è l'unica, i beni saranno aggiudicati all'offerente non presente. In caso di pluralità di offerte valide si darà luogo a una gara sulla base della migliore offerta, che potrà anche essere quella formulata dall'offerente non presente; in tal caso, il Liquidatore inviterà gli offerenti presenti (in evenienza anche un solo offerente presente) ad una gara sull'offerta più alta, con rilanci minimi in aumento come sopra indicato per ciascun lotto. Trascorsi 30 (trenta) secondi dall'ultima offerta senza rilanci, il bene verrà aggiudicato all'ultimo offerente che avrà effettuato l'offerta economicamente più elevata e vantaggiosa per la procedura. In caso di unica offerta valida ed efficace i beni si intenderanno automaticamente aggiudicati al soggetto indicato nella medesima per il prezzo offerto.  
Qualora nei 10 giorni successivi all'aggiudicazione dovesse pervenire un'offerta migliorativa irrevocabile per un importo non inferiore al 10% del prezzo finale di aggiudicazione il Liquidatore potrà sospendere la vendita dei beni interessati dall'offerta medesima fissando una nuova gara alla quale potranno partecipare i soli offerenti di cui alla precedente.
  
7. Al termine della gara, gli assegni circolari consegnati dai non-aggiudicatari saranno restituiti immediatamente ai presenti e/o inviati a mezzo posta, il giorno successivo, agli assenti; gli assegni circolari consegnati dall'aggiudicatario saranno versati sul conto corrente della Procedura e la cauzione sarà trattenuta, sino alla data di stipula notarile dell'atto di trasferimento. L'aggiudicazione determina l'obbligo dell'aggiudicatario di stipulare l'atto notarile di compravendita *infra* previsto nel termine e alle condizioni di seguito precisate.

#### PRINCIPALI CONDIZIONI DELLA VENDITA

1. Il trasferimento mediante atto notarile si perfezionerà con il pagamento del saldo prezzo dedotta la cauzione versata, mediante assegno circolare intestato a "Procedura Rigoni Gianfranco – N. 395/2015" entro e non oltre il termine di 60 (sessanta) giorni dall'aggiudicazione, avanti al notaio con studio in Venezia designato dal Liquidatore e comunicato all'aggiudicatario, in evenienza anche a mezzo fax o PEC. In caso di inadempienza dell'aggiudicatario a stipulare la compravendita entro il termine di cui sopra, ovvero di sua mancata comparizione nella data prevista per la stipula davanti al Notaio come sopra designato, l'aggiudicazione si intenderà revocata automaticamente e la cauzione a corredo dell'offerta sarà trattenuta integralmente e definitivamente dalla Procedura Procedura Rigoni Gianfranco – N. 395/2015 a titolo risarcitorio, salvo il risarcimento del maggior danno.
  1. Sono fatte salve, ove compatibili, tutte le norme inerenti alle vendite forzate, cui si rinvia, ivi compresi i poteri del Giudice Delegato e degli Organi della procedura di cui agli artt. 107 e 108 L. Fall.
  2. **Ogni spesa ed onere, anche notarile e fiscale**, inerenti e conseguenti la vendita, sarà a carico integrale ed esclusivo dell'aggiudicatario-acquirente (ivi compresi a titolo esemplificativo e non esaustivo quelle di trascrizione, annotazioni e cancellazioni ipotecarie nei pubblici registri, **le imposte e tasse quali ad esempio IVA, imposte e tasse ipotecarie e catastali**, nonché eventuali oneri e spese per l'asporto e lo smaltimento
-

- dei rifiuti liquidi e solidi).
3. In base a quanto disposto dall'art. 108, comma secondo L.F., il Giudice Delegato alla procedura una volta eseguita la vendita e riscosso interamente il prezzo, ordinerà con decreto la cancellazione delle iscrizioni relative ai diritti di prelazione nonché delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi e di ogni altro vincolo. Le cancellazioni, in deroga a quanto sopra, sono a spese della procedura, salvo espresso esonero da parte dell'aggiudicatario.
  4. Il presente invito non è vincolante in alcun modo per la procedura concorsuale che si riserva di modificarlo, sospenderlo o revocarlo in ogni tempo prima della definitiva aggiudicazione, qualora ciò risponda ad un interesse della procedura a tutela dei creditori.
  5. Dalla vendita sono espressamente esclusi tutti i beni mobili, essendo il presente avviso riferito esclusivamente agli immobili.
  6. Trattandosi di vendita forzata - come sopra già evidenziato - non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per i vizi e la mancanza di qualità; conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere, ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici o quelli derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento degli impianti alle leggi vigenti, spese condominiali o simili dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti o comunque non evidenziati nella perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nelle offerte presentate.
  7. Il presente avviso non costituisce offerta al pubblico ai sensi dell'art. 1336 c.c.
  8. Il trattamento dei dati degli offerenti si svolgerà in conformità alle disposizioni del D.Lgs. 196/2003.
  9. Per ogni controversia relativa al presente bando e/o alla procedura competitiva sarà competente in via esclusiva il Foro di Venezia.
  10. La pubblicità inerente la vendita verrà eseguita tramite pubblicazione per estratto del presente avviso mediante inserzione sui quotidiani secondo circolare del 6/3/2014 della Sezione e sui siti Internet [www.tribunale.venezia.it](http://www.tribunale.venezia.it), [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it), [www.asteavvisi.it](http://www.asteavvisi.it) nel termine non inferiore a 45 giorni prima della data fissata quale termine per la presentazione delle offerte. Ai sensi dell'art. 490 comma c.p.c. il presente Avviso sarà inserito sul portale del Ministero della Giustizia in un'area pubblica denominata "portale delle vendite pubbliche", ove disponibile.
  11. Maggiori informazioni, ivi comprese le perizie agli atti, sono disponibili presso il Liquidatore dott. Luiber Todesco, con studio in Venezia-Mestre, via G. Bruno n. 29, tel. 041/985400, e-mail: [luibertodesco@fi-data.it](mailto:luibertodesco@fi-data.it), PEC: [luiber.todesco@odcecvenezia.legalmail.it](mailto:luiber.todesco@odcecvenezia.legalmail.it)

*Latteria.birello@gmail.com*

*Venezia-Mestre 10/04/2022*

Il Liquidatore  
Dott. Luiber Todesco

