

TRIBUNALE ORDINARIO DI VENEZIA

Reg. fallimenti nr.: 178/13

promossa da: **Massa creditori fallimento Faro Immobiliare spa**

G.D.: dott. Silvia Bianchi

AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI CON PROCEDURA COMPETITIVA EX ART. 107, I° co. L.F. POSTI AUTO COND. MAESTRALE – 4[^] esperimento

Il sottoscritto dott. Giovanni Anfodillo, dottore commercialista in Venezia, nominato curatore del fallimento Faro Immobiliare spa con sentenza 6.12.2013 (pec procedura: faroimmobiliarefallimenti@pec.it), avvisa che il giorno **31 luglio 2020 ad ore 15,00** presso il proprio studio sito in Venezia, S.Croce 266 (Tolentini, Fondamenta Condulmer) tel. 041/2750780 – fax 041/2750781, procederà con le modalità previste dagli artt. 107 e 108 L.F., alla individuazione tra i soggetti eventualmente interessati, anche per singolo lotto, di quello che per prezzo e condizioni risulterà da preferire ai fini della stipula dell'atto di compravendita dei seguenti posti auto posti siti nel retro del Condominio Maestrale posto all'interno del porto turistico di Jesolo (Ve), nonchè la quota proporzionale per ciascun lotto posto in vendita di:

- a) foglio 78, mappale 391, C.T. (il terreno e piccolo edificio-cabina Enel ad esclusione delle apparecchiature elettriche ivi contenute perché di proprietà ENEL spa)
- b) foglio 78, mappale 473, subalterno 69, BCNC (tratto di via Maestrale, con piazzole e snodi e spazi di manovra annessi)

LOTTO 20

Tipologia: nr. 1 posto auto di mq. 17 circa di superficie, con struttura comune ed indivisibile per supporto telo ombreggiante con difformità descritta in perizia + quote comuni sopra descritte, libero.

Descrizione catastale: Comune di Jesolo, Catasto Fabbricati, fgl 78, mappale 473, sub. 23, Categoria C/6, Classe 1, consistenza 17 mq, rendita €. 26,34

Prezzo base e minimo: euro **11.475,00** con vendita soggetta ad iva da costruttore per opzione

LOTTO 21

Tipologia: nr. 1 posto auto di mq. 17 circa di superficie, con struttura comune ed indivisibile per supporto telo ombreggiante con difformità descritta in perizia + quote comuni sopra descritte, libero.

Descrizione catastale: Comune di Jesolo, Catasto Fabbricati, fgl 78, mappale 473, sub. 24, Categoria C/6, Classe 1, consistenza 17 mq, rendita €. 26,34

Prezzo base e minimo: euro **11.475,00** con vendita soggetta ad iva da costruttore per opzione

LOTTO 22

Tipologia: nr. 1 posto auto di mq. 17 circa di superficie, con struttura comune ed indivisibile per supporto telo ombreggiante con difformità descritta in perizia + quote comuni sopra descritte, libero.

Descrizione catastale: Comune di Jesolo, Catasto Fabbricati, fgl 78, mappale 473, sub. 25, Categoria C/6, Classe 1, consistenza 17 mq, rendita €. 26,34

Prezzo base e minimo: euro **11.475,00** con vendita soggetta ad iva da costruttore per opzione

LOTTO 25

Tipologia: nr. 1 posto auto di mq. 17 circa di superficie, con struttura comune ed indivisibile per supporto telo ombreggiante con difformità descritta in perizia + quote comuni sopra descritte, libero.

Descrizione catastale: Comune di Jesolo, Catasto Fabbricati, fgl 78, mappale 473, sub. 30, Categoria C/6, Classe 1, consistenza 17 mq, rendita €. 26,34

Prezzo base e minimo: euro **11.475,00** con vendita soggetta ad iva da costruttore per opzione

LOTTO 26

Tipologia: nr. 1 posto auto di mq. 17 circa di superficie, con struttura comune ed indivisibile per supporto telo ombreggiante con difformità descritta in perizia + quote comuni sopra descritte, libero.

Descrizione catastale: Comune di Jesolo, Catasto Fabbricati, fgl 78, mappale 473, sub. 31, Categoria C/6, Classe 1, consistenza 17 mq, rendita €. 26,34

Prezzo base e minimo: euro **11.475,00** con vendita soggetta ad iva da costruttore per opzione

LOTTO 27

Tipologia: nr. 1 posto auto di mq. 17 circa di superficie, con struttura comune ed indivisibile per supporto telo ombreggiante con difformità descritta in perizia + quote comuni sopra descritte, libero.

Descrizione catastale: Comune di Jesolo, Catasto Fabbricati, fgl 78, mappale 473, sub. 32, Categoria C/6, Classe 1, consistenza 17 mq, rendita €. 26,34

Prezzo base e minimo: euro **11.475,00** con vendita soggetta ad iva da costruttore per opzione

LOTTO 29

Tipologia: nr. 1 posto auto di mq. 17 circa di superficie, con struttura comune ed indivisibile per supporto telo ombreggiante con difformità descritta in perizia + quote comuni sopra descritte, libero.

Descrizione catastale: Comune di Jesolo, Catasto Fabbricati, fgl 78, mappale 473, sub. 34, Categoria C/6, Classe 1, consistenza 17 mq, rendita €. 26,34

Prezzo base e minimo: euro **11.475,00** con vendita soggetta ad iva da costruttore per opzione

LOTTO 30

Tipologia: nr. 1 posto auto di mq. 17 circa di superficie, con struttura comune ed indivisibile per supporto telo ombreggiante con difformità descritta in perizia + quote comuni sopra descritte, libero.

Descrizione catastale: Comune di Jesolo, Catasto Fabbricati, fgl 78, mappale 473, sub. 35, Categoria C/6, Classe 1, consistenza 17 mq, rendita €. 26,34

Prezzo base e minimo: euro **11.475,00** con vendita soggetta ad iva da costruttore per opzione

LOTTO 31

Tipologia: nr. 1 posto auto di mq. 17 circa di superficie, con struttura comune ed indivisibile per supporto telo ombreggiante con difformità descritta in perizia + quote comuni sopra descritte, libero.

Descrizione catastale: Comune di Jesolo, Catasto Fabbricati, fgl 78, mappale 473, sub. 36, Categoria C/6, Classe 1, consistenza 17 mq, rendita €. 26,34

Prezzo base e minimo: euro **11.475,00** con vendita soggetta ad iva da costruttore per opzione

LOTTO 36

Tipologia: nr. 1 posto auto di mq. 17 circa di superficie, con struttura comune ed indivisibile per supporto telo ombreggiante con difformità descritta in perizia + quote comuni sopra descritte, libero.

Descrizione catastale: Comune di Jesolo, Catasto Fabbricati, fgl 78, mappale 473, sub. 51, Categoria C/6, Classe 1, consistenza 17 mq, rendita €. 26,34

Prezzo base e minimo: euro **11.475,00** con vendita soggetta ad iva da costruttore per opzione

LOTTO 37

Tipologia: nr. 1 posto auto di mq. 17 circa di superficie, con struttura comune ed indivisibile per supporto telo ombreggiante con difformità descritta in perizia + quote comuni sopra descritte, libero.

Descrizione catastale: Comune di Jesolo, Catasto Fabbricati, fgl 78, mappale 473, sub. 52, Categoria C/6, Classe 1, consistenza 17 mq, rendita €. 26,34

Prezzo base e minimo: euro **11.475,00** con vendita soggetta ad iva da costruttore per opzione

LOTTO 38

Tipologia: nr. 1 posto auto di mq. 17 circa di superficie, con struttura comune ed indivisibile per supporto telo ombreggiante con difformità descritta in perizia + quote comuni sopra descritte, libero.

Descrizione catastale: Comune di Jesolo, Catasto Fabbricati, fgl 78, mappale 473, sub. 53, Categoria C/6, Classe 1, consistenza 17 mq, rendita €. 26,34

Prezzo base e minimo: euro **11.475,00** con vendita soggetta ad iva da costruttore per opzione

LOTTO 39

Tipologia: nr. 1 posto auto di mq. 17 circa di superficie, con struttura comune ed indivisibile per supporto telo ombreggiante con difformità descritta in perizia + quote comuni sopra descritte, libero.

Descrizione catastale: Comune di Jesolo, Catasto Fabbricati, fgl 78, mappale 473, sub. 54, Categoria C/6, Classe 1, consistenza 17 mq, rendita €. 26,34

Prezzo base e minimo: euro **11.475,00** con vendita soggetta ad iva da costruttore per opzione

LOTTO 41

Tipologia: nr. 1 posto auto di mq. 17 circa di superficie, con struttura comune ed indivisibile per supporto telo ombreggiante con difformità descritta in perizia + quote comuni sopra descritte, libero.

Descrizione catastale: Comune di Jesolo, Catasto Fabbricati, fgl 78, mappale 473, sub. 56, Categoria C/6, Classe 1, consistenza 17 mq, rendita €. 26,34

Prezzo base e minimo: euro **11.475,00** con vendita soggetta ad iva da costruttore per opzione

LOTTO 42

Tipologia: nr. 1 posto auto di mq. 17 circa di superficie, con struttura comune ed indivisibile per supporto telo ombreggiante con difformità descritta in perizia + quote comuni sopra descritte, libero.

Descrizione catastale: Comune di Jesolo, Catasto Fabbricati, fgl 78, mappale 473, sub. 57, Categoria C/6, Classe 1, consistenza 17 mq, rendita €. 26,34

Prezzo base e minimo: euro **11.475,00** con vendita soggetta ad iva da costruttore per opzione

LOTTO 43

Tipologia: nr. 1 posto auto di mq. 17 circa di superficie, con struttura comune ed indivisibile per supporto telo ombreggiante con difformità descritta in perizia + quote comuni sopra descritte, libero.

Descrizione catastale: Comune di Jesolo, Catasto Fabbricati, fgl 78, mappale 473, sub. 58, Categoria C/6, Classe 1, consistenza 17 mq, rendita €. 26,34

Prezzo base e minimo: euro **11.475,00** con vendita soggetta ad iva da costruttore per opzione

LOTTO 45

Tipologia: nr. 1 posto auto di mq. 17 circa di superficie, con struttura comune ed indivisibile per supporto telo ombreggiante con difformità descritta in perizia + quote comuni sopra descritte, libero.

Descrizione catastale: Comune di Jesolo, Catasto Fabbricati, fgl 78, mappale 473, sub. 60, Categoria C/6, Classe 1, consistenza 17 mq, rendita €. 26,34

Prezzo base e minimo: euro **11.475,00** con vendita soggetta ad iva da costruttore per opzione

LOTTO 46

Tipologia: nr. 1 posto auto di mq. 17 circa di superficie, con struttura comune ed indivisibile per supporto telo ombreggiante con difformità descritta in perizia + quote comuni sopra descritte, libero.

Descrizione catastale: Comune di Jesolo, Catasto Fabbricati, fgl 78, mappale 473, sub. 61, Categoria C/6, Classe 1, consistenza 17 mq, rendita €. 26,34

Prezzo base e minimo: euro **11.475,00** con vendita soggetta ad iva da costruttore per opzione

ooOoo

Le vendite saranno effettuate nella situazione di fatto e di diritto in cui i predetti beni si trovano, siccome esaurientemente descritti nelle perizie immobiliari redatte dal Prof.Arch. Luigi Croce, cui si fa espresso rinvio con pertinenze, accessioni, ragioni, eccezioni, servitù attive e passive, differenze di consistenza ed eventuali opere abusive sanabili; a tal proposito si segnala che nelle perizie sono indicate le trascrizioni ed i vincoli non suscettibili di cancellazione all'atto del trasferimento della proprietà e che tali documenti, sono pubblicati per estratto nei seguenti siti internet: www.asteannunci.it, www.asteavvisi.it, www.canaleaste.it, www.pvp.giustizia.it, oppure sono consultabili per estratto presso il curatore.

Le offerte irrevocabili d'acquisto dovranno essere depositate in bollo e in busta chiusa presso lo studio del curatore dott. Giovanni Anfodillo con studio in Venezia, S.Croce 266 entro le ore 12,00 del giorno antecedente a quello fissato per l'esperimento. Sulla busta dovranno essere indicati il nome del curatore (Dott. Giovanni Anfodillo) ed i riferimenti della vendita (**Fall. 178/13 - 31/7/2020 ore 15:00**). Nessuna altra indicazione dovrà essere apposta sulla busta.

• L'offerta dovrà contenere:

- l'indicazione del cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico, regime patrimoniale del soggetto che si sottoscrive ed a cui andrà intestato l'immobile e, ove l'offerente sia una società, il certificato di iscrizione alla C.C.I.A.A e un documento in originale attestante i poteri

- conferiti al legale rappresentante ovvero al soggetto che può impegnare la società;
- se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare;
 - se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge a cui andrà cointestato il bene;
 - in caso di partecipazione all'esperimento tramite rappresentante va depositata procura speciale autenticata dal notaio o a mezzo procuratore legale ex art. 579 u.c., c.p.c.;
 - il regime e le agevolazioni fiscali all'acquisto spettanti ed espressamente richieste dall'acquirente;
 - i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
 - l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;
 - l'indicazione del prezzo offerto - che non potrà essere inferiore al prezzo base sopra indicato a pena di esclusione, il tempo e il modo del pagamento ed ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta anche in relazione all'applicazione dell'art. 574 c.p.c., come ulteriormente precisato in seguito.
 - all'offerta dovrà essere allegata una fotocopia di un documento d'identità e del codice fiscale dell'offerente nonché un assegno circolare non trasferibile emesso da banca italiana intestato "**Fall. 178/13 - dott. Giovanni Anfodillo**" per un importo non inferiore al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione.
- Nel caso in cui l'offerente fosse interessato all'acquisto di uno solo, indifferentemente, tra più lotti di beni simili posti in vendita in una stessa udienza (cd. "offerta plurima"), potrà fare offerta valida per più lotti (**massimo 3 lotti**) indicando i singoli prezzi offerti per ogni lotto e dichiarando di volerne indifferentemente acquistare però uno solo: in tal caso, se si renderà aggiudicatario di uno dei lotti, non sarà obbligato all'acquisto dei lotti successivi e sarà liberato dall'obbligo di partecipazione per tali lotti della medesima tipologia; parimenti se non si aggiudicherà il primo lotto dei tre indicati, verrà immesso nella gara del secondo e così via, secondo l'ordine che sarà liberamente stabilito dal curatore sulla base di tutte le offerte ricevute.
 - Ove l'offerta riguardi più lotti indifferenti di beni simili ai sensi del punto precedente, potrà essere validamente versata una sola cauzione per tipologia, determinata con riferimento alla tipologia del lotto di maggior prezzo (tra quelli indicati e/o compresi nell'offerta).
 - L'offerta presentata, anche se non espressamente indicato nella stessa, è irrevocabile; la persona o il soggetto giuridico indicato nell'offerta come futura intestataria del bene o che ha presentato l'offerta per persona da nominare ex art. 579, 3° comma c.p.c. è tenuta ad essere presente all'udienza sopraindicata; in ogni caso, trattandosi di offerta irrevocabile, il bene potrà essere aggiudicato anche in assenza dell'offerente.
 - In caso di più offerte valide, si procederà a gara sulla base dell'offerta più alta e risulterà aggiudicatario chi, tra i presenti, avrà effettuato il rilancio più alto.
 - In caso di offerte che comprendano insieme più lotti (cd. "offerta complessiva" per i quali dovrà essere necessariamente anche indicato il singolo prezzo offerto), si valuterà l'offerta complessiva anche in ragione delle offerte dei singoli lotti; qualora tali offerte non fossero confrontabili rispetto ad ulteriori singole offerte, si valuterà l'ammissione alla gara dei singoli lotti di tutti gli offerenti che abbiano presentato valida offerta per tale lotto, ivi compresi coloro che hanno presentato offerta per più lotti, valutando da parte del curatore in ogni caso la maggiore convenienza dell'offerta e della scelta in ragione del vantaggio complessivo per la massa creditoria.
 - Nel caso in cui risultino depositate più offerte di pari importo e grado di valutazione ed in sede di gara nessuno effettui il rilancio, il bene verrà definitivamente aggiudicato a colui che ha provveduto per primo al deposito tra le pari offerte risultate più alte.
 - Le offerte complessive o plurime per più lotti senza specifica indicazione del prezzo offerto per i singoli lotti o per un numero di lotti superiore a 3 per tipologia (quest'ultima condizione per le offerte plurime), le offerte parziali oppure le offerte condizionate all'avverarsi di una determinata condizione e tale condizione non si sia avverata all'atto della gara del singolo lotto, saranno considerate non validamente presentate per il lotto carente dei requisiti e l'offerente sarà escluso dalla partecipazione alla procedura di vendita per tale specifico lotto, rimanendo valida l'offerta residua.
 - La vendita avverrà 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 fatto salvo quanto disposto dalla legge in materia.
- 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, 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 e della partecipazione alla vendita competitiva.

- Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.
- L'aggiudicatario effettuerà il versamento del saldo del prezzo e degli oneri, diritti e spese di vendita nel termine indicato in offerta che non potrà superare i 60 giorni dall'aggiudicazione anche in caso di mancata indicazione del termine, pena la decadenza dall'aggiudicazione con perdita di quanto versato a titolo di cauzione che verrà trattenuto dal curatore.
- Il versamento del saldo prezzo potrà essere effettuato tramite assegno circolare non trasferibile intestato come per la cauzione oppure tramite bonifico bancario pervenuto nel conto intestato alla procedura almeno il giorno precedente della scadenza fissata per il versamento o del giorno fissato per il rogito, se antecedente.
- Trascorsi i termini di consolidamento dell'aggiudicazione previsti dall'art. 107 L.F. fissati in 10 giorni dall'aggiudicazione ed effettuato nei termini indicati l'integrale e definitivo versamento di quanto sopra, si potrà procedere alla formalizzazione della vendita tramite atto notarile da stipularsi presso il notaio indicato dalla curatela nei tempi stabiliti dallo Stesso per il rogito.
- Eseguita la vendita, riscosso il prezzo e pagate tutte le spese, ivi compreso l'onorario del notaio rogante, il curatore presenterà istanza al Giudice Delegato per la cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli ex art. 108 L.F., procedendo, successivamente alla cancellazione delle stesse a spese della procedura.
- In ogni caso la cancellazione delle formalità pregiudizievoli, se non indicato diversamente in perizia, le volture catastali, le spese di trasferimento, l'onorario notarile e quant'altro dovuto al perfezionamento del passaggio di proprietà sono a carico dell'aggiudicatario.
- Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

Si comunica altresì che il curatore, dott. Giovanni Anfodillo, potrà fornire ogni ulteriore informazione e visita agli immobili previo appuntamento (041/2750780 - studiove@studioaf.it), presso il proprio studio come sopra indicato, in orario lavorativo, sabato, domenica, festivi e termini feriali ex L. 742/69 esclusi.

Venezia, 8 giugno 2020

Il Curatore
- dott. Giovanni Anfodillo -

