

TRIBUNALE ORDINARIO DI VENEZIA

- SEZIONE FALLIMENTARE -

Procedura di LIQUIDAZIONE nr. 09/2015

Giudice Delegato: dott.ssa Silvia Bianchi

AVVISO di VENDITA IMMOBILIARE

(*Primo esperimento*)

Il sottoscritto rag. **Marcello Perocco**, Liquidatore nella procedura di Liquidazione nr. 09/2015,

COMUNICA

che il giorno **18 aprile 2019**, presso il proprio studio in Mira (Ve), via Miranese 88 - tel. e fax 041-479807 - PEC: marcello.perocco@odcecvenezia.legalmail.it , E-Mail: studio@studioperocco.it – ai sensi dell'art. 14-novies della Legge 3/2012, si procederà alla vendita senza incanto, secondo la modalità "analogica" (cartacea), degli immobili più sotto meglio descritti :

- alle **ore 16,00** per gli immobili di cui al **Lotto nr. 1**,
- alle **ore 18,00** per gli immobili di cui ai **Lotti nr. 2 e nr. 3**.

LOTTO 1 (in Perizia Lotto nr. 3) [vendita 18/04/2019, h. 16:00]

Comune di Caorle (Ve), fraz. Altanea, viale Dei Gabbiani nr. 16, composto da 1 abitazione, 1 garage ed 1 posto auto coperto, in PIENA PROPRIETA' per la quota del 50%.

* viale Dei Gabbiani nr. 16, abitazione sviluppata su due piani, P.T. e 1°, della superficie di circa mq. 50, censita al N.C.E.U. al Fg. 39, Part. 339, Sub. 43, Cat. A/2, Cl. 6^, Vani 4,0 , R.C.€. 361,52# ;

* viale Dei Gabbiani nr. 16, garage al piano interrato S.1, della superficie di circa mq. 32, censito al N.C.E.U. al Fg. 39, Part. 339, Sub. 95, Cat. C/6, Cl. 9^, Mq. 32,0 , R.C.€. 84,29# ;

* viale Dei Gabbiani nr. 16, posto auto al piano interrato S.1, della superficie di circa mq. 13, censito al N.C.E.U. al Fg. 39, Part. 339, Sub. 122, Cat. C/6, Cl. 7^, Mq. 13,0 , R.C.€. 24,84# ;

Prezzo base **€. 26.288,00#**; offerta minima €. 19.716,00#; Scatti minimi €. 500,00#.

La vendita è soggetta ad Imposta di Registro.

Descrizione:

piccola villetta a schiera su due livelli inserita in complesso immobiliare aventi caratteristiche di villaggio turistico, con piscina condominiale collocata al centro. E' composta da un piccolo scoperto esclusivo che precede una terrazza. Si accede da qui direttamente al locale soggiorno e pranzo composto da angolo

cottura con blocco cucina con elettrodomestici da incasso e pensili di recente installazione e tavolo bar. L'abitazione è priva di impianto di riscaldamento, ma è presente un impianto di climatizzazione.

Attraverso la scala interna si accede al piano superiore deputato alla zona notte, composto da una camera matrimoniale con affaccio su terrazza e dalla quale si può ammirare la vista della piscina e da una seconda camera più piccola. Separati da un disimpegno c'è il bagno, dotato di lavabo, wc, bidet e doccia con sanitari di recente installazione. Le condizioni generali dell'abitazione sono buone, così come le finiture quali pavimenti e soffitti. Gli infissi sono in pvc con vetro camera, gli oscuri sono anch'essi in pvc o legno e sono in buono stato di conservazione. L'abitazione è dotata anche di posto auto scoperto e situato nel viale interno di accesso in prossimità dell'abitazione. Vi è poi il garage coperto, situato a piano interrato, al quale si accede sempre dal viale interno ed è composto da una superficie delimitata lateralmente da murature. L'ambiente è stato diviso per oltre la metà attraverso tramezze in cartongesso, ricavandone un magazzino che limita il parcheggio dell'auto.

Si rinvia più dettagliatamente a quanto esposto nella perizia di stima.

L'immobile risulta occupato dal comproprietario.

LOTTO 2 (in Perizia Lotto nr. 2) [vendita 18/04/2019, h. 18:00]

Comune di Mirano (Ve), via Gramsci nr. 67, composto da 1 abitazioni e 1 garage, in NUDA PROPRIETA'.

* via Gramsci nr. 67, abitazione al Piano 3°, della superficie di circa mq. 120, censita al N.C.E.U. al Fg. 21, Part. 795, Sub. 11, Cat. A/2, Cl. 3^, Vani 5,0 , R.C.€. 387,34# ;

* via Gramsci nr. 67, garage al piano terra, della superficie di circa mq. 12, censito al N.C.E.U. al Fg. 21, Part. 1023, Sub. 8, Cat. C/6, Cl. 6^, Mq. 12,0 , R.C.€. 40,90# ;

Prezzo base **€. 49.300,00#**; offerta minima €. 36.975,00#; Scatti minimi €. 500,00#.

La vendita è soggetta ad Imposta di Registro.

Descrizione:

l'appartamento è situato al terzo e ultimo piano ed è mansardato con due terrazze. All'appartamento si accede solo a mezzo scale in quanto è privo di ascensore ed è composto da ingresso, locale cucina dotato di blocco con pensili ed elettrodomestici da incasso, con accesso alla terrazza comunicante anche con il soggiorno dotato di camino. Esistono poi due camere da letto, una matrimoniale e una singola comunicanti con la seconda terrazza. E' presente un solo bagno dotato di lavabo, wc, bidet, vasca da bagno e doccia.

Le condizioni generali dell'appartamento sono discrete seppur datate. I pavimenti sono in buono stato così come le pareti che sono intonacate e rasate. Gli infissi sono in legno con vetro camera in discreto stato di conservazione. Le chiusure a tapparelle rotolanti. L'impianto di riscaldamento e a.c.s. è autonomo con caldaia situata all'esterno sulla terrazza ad Est. Esiste anche un impianto di condizionamento con diffusori a mezzo canalizzazioni e griglie incassate a muro. L'appartamento è dotato in fine di box auto con chiusura a basculante inserito in un blocco edilizio ad un piano, situato nel cortile condominiale ed ha una superficie netta di mq. 12,88.

Si rinvia più dettagliatamente a quanto esposto nella perizia di stima.

L'immobile risulta occupato dall'usufruttuario.

LOTTO 3 (in Perizia Lotto nr. 4) [vendita 18/04/2019, h. 18:00]

Comune di Mirano (Ve), via Viasana nr. 18, composto da 2 abitazioni e 3 garage, in PIENA PROPRIETA' al 100%.

* via Viasana nr. 18/1, abitazione sviluppata su un piano, P.T., della superficie di circa mq. 70, censita al N.C.E.U. al Fg. 18, Part. 10, Sub. 13, Cat. A/4, Cl. 2^, Vani 4,5 , R.C.€. 195,22# ;

* via Viasana nr. 18/2, abitazione sviluppata su un piano, P.1°, della superficie di circa mq. 75, censita al N.C.E.U. al Fg. 18, Part. 10, Sub. 14, Cat. A/4, Cl. 2^, Vani 4,5 , R.C.€. 195,22# ;

* via Viasana nr. 18, garage al piano terra, della superficie di circa mq. 23, censito al N.C.E.U. al Fg. 18, Part. 10, Sub. 15, Cat. C/6, Cl. 4^, Mq. 23,0 , R.C.€. 57,02# ;

* via Viasana nr. 18, garage al piano terra, della superficie di circa mq. 22, censito al N.C.E.U. al Fg. 18, Part. 10, Sub. 16, Cat. C/6, Cl. 4^, Mq. 22,0 , R.C.€. 54,54# ;

* via Viasana nr. 18, garage al piano terra, della superficie di circa mq. 16, censito al N.C.E.U. al Fg. 18, Part. 10, Sub. 17, Cat. C/6, Cl. 4^, Mq. 16,0 , R.C.€. 39,66# ;

Prezzo base **€. 149.308,00#**; offerta minima €. 111.981,00#; Scatti minimi €. 2.000,00#.

La vendita è soggetta ad Imposta di Registro.

Descrizione:

villetta bifamiliare composta da due appartamenti distinti catastalmente e con accesso indipendente, uno disposto al piano terra e l'altro al piano primo. La villetta è dotata di cortile in condominio apparentemente disgiunto da altra unità abitativa adiacente ad Est. Si accede dalla pubblica via attraverso un ingresso indipendente composto da viale alberato a frutteto, contraddistinto dal mappale 706. Di pertinenza degli appartamenti, ci sono nr. 3 (tre) garage in precario stato di conservazione, attualmente utilizzati per il ricovero di legna e di attrezzi, un ripostiglio fatiscente e due piccoli forni in muratura usati anticamente per la cottura del pane. Vi è inoltre un altro piccolo appezzamento agricolo di mq. 160, disposto ad Est, contraddistinto dal mappale 710.

L'appartamento al piano terra è dotato di duplice ingresso: principale sul fronte a Sud dell'edificio e secondario ad Ovest, attraverso una veranda. All'interno si compone di una veranda di mq. 7,50 ed un cucinino; adiacente al cucinino si trova un locale dove è alloggiata la caldaia con il bagno. L'altezza dei predetti ambienti è di soli mt. 2,55. L'appartamento è in condizioni decorose, ma modeste, con qualche problema di umidità di risalita. Le finiture delle pareti e dei pavimenti sono normali. Gli infissi sono in legno a vetro camera e gli oscuri in legno in buono stato di conservazione.

All'appartamento al primo piano si accede dal fronte Sud per mezzo di una scala, ed è composto di soggiorno con balcone, cucina dotata di blocco pensili ed elettrodomestici di recente installazione, disimpegno, un bagno dotato di lavabo wc, bidet e vasca da bagno, con sanitari e finiture di recente esecuzione, un ripostiglio ed una camera da letto. L'appartamento si presenta in buone condizioni, con finiture, quali pavimenti e pareti, di qualità. Gli infissi sono in legno a vetro camera di recente installazione, così come gli oscuri in legno.

Si rinvia più dettagliatamente a quanto esposto nella perizia di stima.

L'immobile risulta libero.

La vendita verrà effettuata secondo la modalità "analogica", intesa come modalità di presentazione delle offerte e svolgimento dell'incanto, o della gara nella vendita immobiliare senza incanto, nonché per i rilanci, che possono avvenire innanzi al professionista delegato.

Gli immobili vengono venduti nello stato di fatto e di diritto in cui 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, in quanto 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 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 pagate 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.

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della l. 28 febbraio 1985, n. 47 come integrato e modificato dall'art. 46 del d.p.r. 6 giugno 2001, n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla stipula dell'atto di compravendita definitivo.

L'aggiudicatario, ai sensi del D.M. 22 gennaio 2008, n. 37 e del D.Lgs. n. 192/2005 e successive modifiche e/o integrazioni, dichiarandosi edotto sulle modalità di vendita e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine agli impianti, dispenserà esplicitamente la procedura dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme sulla sicurezza, che la certificazione/attestato di qualificazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze a proprio carico.

La perizia di stima redatta dall'arch. Mauro Della Toffola, alla quale si fa espresso rinvio, anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri, pesi e gravami a qualsiasi titolo, risulta consultabile sui siti www.tribunale.venezia.giustizia.it (sezione "vendite giudiziarie), e www.asteannunci.it ; www.asteavvisi.it ; www.canaleaste.it , www.rivistaastegiudiziarie.it, nonché sul Portale delle Vendite Pubbliche al seguente indirizzo (<https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>).

Il deposito delle domande di partecipazione in forma cartacea deve avvenire entro le ore 12.00 del giorno precedente l'asta (17/04/2019).

Le offerte analogiche di acquisto, per uno o più Lotti, dovranno essere presentate in bollo da € 16,00 ed in busta chiusa presso lo studio del Liquidatore entro le ore 12.00 del giorno precedente l'asta (17/04/2019). Sulla busta dovrà essere indicato esclusivamente il nome di chi deposita materialmente l'offerta, che può anche essere persona diversa dall'offerente, il nome del professionista delegato e la data della vendita analogica; nessuna altra indicazione deve essere apposta sulla busta.

L'offerta analogica dovrà contenere:

- ▶ l'indicazione del cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico, regime patrimoniale del soggetto che 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 i corrispondenti dati del coniuge;
- ▶ il regime e le agevolazioni fiscali all'acquisto spettanti ed espressamente richieste dall'acquirente; qualora la vendita sia assoggettata ad imposta di registro, l'offerente dovrà dichiarare l'eventuale opzione per la tassazione in base al valore catastale anziché sul prezzo di aggiudicazione;
- ▶ l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;

- ▶ i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- ▶ l'indicazione del prezzo offerto - che potrà essere inferiore al prezzo indicato come prezzo base fino ad $\frac{1}{4}$ (è quindi valida l'offerta che indichi un prezzo pari al 75% del prezzo base). Le offerte inferiori saranno giudicate invalide;
- ▶ il termine di pagamento del saldo prezzo e degli oneri tributari, che non potrà essere superiore al termine massimo di giorni 120 dalla data di aggiudicazione.

Al momento dell'offerta, l'offerente deve dichiarare la residenza o eleggere il domicilio nel Comune nel quale ha sede il Tribunale. In mancanza, le comunicazioni verranno fatte presso la cancelleria.

All'offerta analogica dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità dell'offerente, nonché un assegno circolare non trasferibile intestato a "Procedura di Liquidazione n. 9/2015 – rag. Marcello Perocco" per un importo minimo pari al 20% del prezzo offerto (e non del prezzo base), a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto. Il 20% è l'importo minimo a pena di inefficacia: l'offerente può versare anche una cauzione più alta.

Si provvederà a dichiarare inefficaci o inammissibili le offerte analogiche presentate in modo non conforme a quanto disposto in questo Avviso di Vendita. Come pure non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara.

Salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata nella vendita senza incanto, per uno o più Lotti, è irrevocabile. L'offerente è tenuto a presentarsi all'udienza sopra indicata; in caso di mancata presentazione, il bene od i beni andranno comunque aggiudicati all'offerente non presente. In caso di presenza di altre offerte per i beni in questione, si darà luogo ad una gara sulla base della offerta migliore, che potrà essere anche quella formulata dall'offerente non presente. I beni verranno definitivamente aggiudicati a chi, a seguito di rilanci, abbia offerto il prezzo più alto senza che nel tempo stabilito preventivamente dal Liquidatore vi siano stati ulteriori rilanci. In assenza di adesione alla gara, l'immobile verrà aggiudicato a colui che avrà presentato la miglior offerta (valutata in termini non solo di prezzo, ma anche di misura della cauzione e tempi del saldo prezzo); se le offerte sono tutte equiparabili, allora l'immobile verrà aggiudicato a chi ha depositato la offerta per primo.

Nell'ipotesi in cui il procuratore legale, cioè avvocato, abbia effettuato l'offerta analogica e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al Liquidatore, nei tre (03) giorni successivi alla vendita, il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando l'originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciata in data non successiva alla vendita stessa.

Il creditore che è rimasto assegnatario a favore di un terzo dovrà dichiarare al Liquidatore, nei cinque (05) giorni dal provvedimento di assegnazione, il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito l'immobile, depositando la dichiarazione del terzo di volerne profittare, con sottoscrizione autenticata da pubblico ufficiale, ed i documenti comprovanti gli eventuali necessari poteri ed autorizzazioni.

In mancanza, il trasferimento è fatto a favore del creditore. In ogni caso, gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione sono esclusivamente a carico del creditore.

L'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene, relativi al trasferimento dello stesso, nonché degli importi necessari per la cancellazione di tutte le formalità pregiudizievoli, adempimenti che rimarranno da effettuare a sua cura e spese, previa autorizzazione del Giudice.

L'atto di vendita dovrà essere stipulato presso il notaio ERNESTO MORANO di Scorzè (Ve), entro giorni 30 (trenta) dal pagamento del saldo prezzo e degli eventuali oneri accessori.

L'aggiudicatario effettuerà il versamento del prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione prestata) e delle spese, entro il termine massimo di giorni 120 dalla data di aggiudicazione ovvero entro il minor termine indicato nell'offerta, mediante bonifico sul conto della procedura, i cui estremi, ed in particolare l'IBAN, saranno comunicati all'aggiudicatario dal professionista delegato. E' in facoltà dell'aggiudicatario avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 569, c. 3, del C.p.c.

In caso di mancato versamento di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo del prezzo sia a titolo di oneri accessori) entro il termine indicato nell'offerta, il Giudice (cui dovranno essere rimessi gli atti a cura del Liquidatore) dichiarerà la decadenza dall'aggiudicazione con incameramento della cauzione.

In caso si rendesse applicabile l'art. 41 del TUB, ove sia stata formulata istanza di pagamento anticipato, è necessario che il creditore fondiario precisi il proprio credito, in linea capitale, interessi e spese, nei venti (20) giorni successivi alla comunicazione della aggiudicazione, avendo cura di inviare la precisazione del credito al professionista delegato e, per conoscenza e completezza del fascicolo, al G.D. . Il Liquidatore, una volta controllata la correttezza della precisazione del credito, comunicherà all'aggiudicatario la parte del saldo prezzo che lo stesso dovrà versare direttamente al creditore fondiario, con la specificazione che, in ogni caso, detto versamento non potrà essere superiore all'80% del prezzo di aggiudicazione, al lordo della cauzione. La parte residua del prezzo, comprensiva degli oneri di trasferimento, dovrà essere versata alla procedura secondo le modalità sopra descritte.

Qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo intenda fare ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, egli dovrà indicare nella propria domanda di partecipazione l'istituto di credito mutuante. Entro il termine fissato per il versamento di saldo prezzo, le somme dovranno essere erogate direttamente dall'istituto di credito mutuante mediante bonifico sul conto della procedura. In caso di revoca dell'aggiudicazione le somme erogate saranno restituite direttamente all'istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

L'eventuale liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del custode giudiziario, salvo diverse disposizioni dell'aggiudicatario.

Si comunica, altresì, che tutte le attività da svolgersi in Cancelleria o davanti al Giudice Delegato, od a cura dal Cancelliere o del Giudice Delegato che sono state delegate a norma dell'art. 591-bis, verranno svolte dal Liquidatore, rag. Marcello Perocco, che potrà fornire ogni ulteriore informazione previo appuntamento, presso il proprio studio con il seguente orario: dal lunedì al venerdì dalle ore 09.00 alle ore 12.30 e dalle ore 15.00 alle ore 18.00.

Maggiori informazioni sui beni pignorati presso il Liquidatore, rag. Marcello Perocco, previo appuntamento telefonico allo 041/479807.

La richiesta di visita dovrà essere formulata al custode mediante il portale delle vendite pubbliche.

Marano di Mira-Ve, lì 16 gennaio 2019.

Il Professionista Delegato


Rag. Marcello Perocco