

# TRIBUNALE ORDINARIO DI VENEZIA

- SEZIONE FALLIMENTARE -

Procedura di LIQUIDAZIONE nr. 09/2015

Giudice Delegato: dott.ssa Silvia Bianchi

## AVVISO di VENDITA IMMOBILIARE

*( Secondo esperimento )*

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

### COMUNICA

che il giorno **26 settembre 2019** alle ore 18,00 presso il proprio studio in Mira (Ve), via Miranese 88 - tel. e fax 041-479807 - PEC: [marcello.perocco@odcecvenezia.legalmail.it](mailto:marcello.perocco@odcecvenezia.legalmail.it) , E-Mail: [studio@studioperocco.it](mailto:studio@studioperocco.it) –

ai sensi dell'art. 14-novies della Legge 3/2012, si procederà alla vendita senza incanto, secondo la modalità "analogica" (cartaceo), degli immobili così censiti:

#### **LOTTO 1** (in Perizia Lotto nr. 1)

Comune di Venezia, Cannaregio 5954 – Sottoportego Calle del Forno (Centro storico) in PIENA PROPRIETA'  
\* Cannaregio 5954, monolocale al piano, P.T., della superficie di circa mq. 17,5, censita al N.C.E.U. al Fig. 12, Part. 4827, Sub. 8, Cat. A/5, Cl. 6^, Vani 2, R.C.€. 201,11# ;

Prezzo base **€. 44.600,00#**; offerta minima €. 37.910,00#; Scatti minimi €. 1.000,00#.

La vendita è soggetta ad Imposta di Registro.

Descrizione: Abitazione al piano terra costituita da monolocale con bagno e angolo cottura con elettrodomestici ad incasso di modesta qualità. E' esistente un impianto di condizionamento dell'aria, solo freddo, alimentato ad acqua con un unico split. L'impianto di riscaldamento ed acqua calda è costituito da caldaia a camera stagna con scarico a parete in facciata.

Le condizioni generali del bene nel suo complesso sono modeste.

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

**Si specifica che per il bene in oggetto non è possibile ottenere il Certificato di Agibilità nell'attuale destinazione d'uso.**

L'immobile risulta libero.

La vendita verrà effettuata secondo la modalità "analogica" (cartacea), intesa come modalità di presentazione delle offerte e svolgimento dell'incanto, o della gara nella vendita immobiliare senza incanto, nonché per i rilanci, che dovranno 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](http://www.tribunale.venezia.giustizia.it) (sezione "vendite giudiziarie), [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it) ; [www.asteavvisi.it](http://www.asteavvisi.it) ; [www.canaleaste.it](http://www.canaleaste.it) , [www.rivistaastegiudiziarie.it](http://www.rivistaastegiudiziarie.it), nonché sul Portale delle Vendite Pubbliche al seguente indirizzo (<https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>).

Le offerte di acquisto 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 (25/09/2019). 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 sincrona mista; nessuna altra indicazione deve essere apposta sulla busta.

**L'offerta analogica (cartacea)** 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 al 15% in meno (è quindi valida l'offerta che indichi un prezzo pari al 85% 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. L'offerta presentata è irrevocabile, salvo quanto previsto dall'art. 571, 3° co. c.p.c. .

Si provvederà a dichiarare inefficaci o inammissibili le offerte 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 sua assenza, il bene od i beni andranno comunque aggiudicati all'offerente non presente. In 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 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 compravendita dovrà essere stipulato presso il notaio ERNESTO MORANO di Scorzè (Ve), entro 30 (trenta) giorni 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.

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 del 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 al nr. 041-479807.

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

*Marano di Mira-Ve, lì 22 luglio 2019.*

Il Liquidatore  
  
Rag. Marcello Perocco