



TRIBUNALE ORDINARIO DI VENEZIA

PROCEDIMENTO DI LIQUIDAZIONE DEL PATRIMONIO RG N. 10/2019

Avviso di vendita di beni immobili (secondo esperimento - ribasso del 20%)

La sottoscritta avv. EMANUELA GRECU, iscritta all'Ordine degli Avvocati di Venezia, con studio in 30172 Venezia-Mestre, Corso del Popolo 85, scala B, interno 3, tel 041970124 e fax 041976134, pec: emanuela.grecu@venezia.pecavvocati.it, e-mail: emanuela.grecu@tiscali.it, nominata liquidatrice nella procedura di liquidazione 10/2019 Tribunale di Venezia per ordinanza del Giudice Delegato dott.ssa Silvia Bianchi del 17-22.10.2019

avvisa

che il giorno **9 GIUGNO 2023 ad ore 10.00 presso il proprio studio in Venezia Mestre, Corso del Popolo n. 85, scala B, interno 3, piano ammezzato**, si procederà alla vendita tramite

PROCEDURA COMPETITIVA

dei seguenti diritti immobiliari:

Lotto unico – intera proprietà – beni siti in Borbiago di Mira (VE),

Appartamento e garage siti a Mira in frazione di Borbiago, via Pisa 35 int. 6

Appartamento identificato al catasto Fabbricati : foglio 9, particella 1682, sub 208, indirizzo via Pisa, piano P. 1°, comune F229 Mira, categoria A/2, classe 3, consistenza 5 vani, superficie Totale 86 mq. Totale escluse aree scoperte 84 mq, rendita € 619.75 euro

Confini: L'unità abitativa individuata al sub 208 confina a nord e a sud con proiezione scoperto esclusivo di altra unità, ad est confina con altra unità abitativa al sub 206 e ad ovest confina con altra unità abitativa al sub 209 e parti comuni (vano scala) al sub 268.

Garage identificato al catasto Fabbricati : foglio 9, particella 1682, sub 52, indirizzo via Pisa, piano S1, comune F229, categoria C/6, classe 7, consistenza 32 mq, rendita € 115,69 euro
Confini: Il garage confina a nord con corsia di manovra comune al sub 289, ad est con altra unità a garage identificata al sub 51, a sud con l'interrato comune(ente urbano), e infine ad ovest confina con altra unità a garage al sub 53.

A detti immobili competono anche i seguenti beni comuni non censibili:

catasto Fabbricati : foglio 9, particella 1682, subalterno 268, indirizzo via Pisa, piano S1-T1_2, comune F229, categoria B.C.N.C., consistenza ai sub 202,203,204,208,209,210,211,212 **VANO SCALE, ASCENSORE AUTOCLAVE**

catasto Fabbricati : foglio 9, particella 1682, subalterno 272, piano S1, comune F229, categoria B.C.N.C., consistenza BCNC A TUTTI I SUB, **AUTOCLAVE**

catasto Fabbricati : foglio 9, particella 1682, subalterno 280, comune F229, categoria B.C.N.C., consistenza B.C.N.C. A TUTTI I SUB

PASSAGGIO CARRAIO E PEDONALE PUBBLICO DA MAPP. 1677 A MAPP. 1681

catasto Fabbricati : foglio 9, particella 1682, subalterno 282, piano T, comune F229, categoria B.C.N.C., consistenza BCNC A TUTTI I SUB,

PASSAGGIO CARRAIO E PEDONALE PUBBLICO DA MAPP. 1677 A MAPP. 1681;

catasto Fabbricati : foglio 9, particella 1682, subalterno 284, piano T, comune F229, categoria B.C.N.C., consistenza BCNC A TUTTI I SUB,

PASSAGGIO CARRAIO E PEDONALE PUBBLICO DA MAPP. 1677 A MAPP. 1681

catasto Fabbricati : foglio 9, particella 1682, subalterno 289, piano S1 -T, comune F229 categoria B.C.N.C., consistenza BCNC AI SUB DAL 1 AL 43 E DAL 45 AL 59,

RAMPA E AREA MANOVRA E MAGAZZINO EX SUB 288

Si tratta di un appartamento, inserito in un fabbricato condominiale, posto al piano primo e di un garage posto nell'interrato. Il fabbricato fa parte di un complesso edilizio composto da 5 fabbricati edificati nel 2005. I beni oggetto di stima si trovano all'interno del secondo fabbricato partendo da sinistra, che viene individuato con la lettera "C". Il fabbricato si sviluppa su tre piani fuori terra, nella parte centrale, da due piani fuori terra nelle parti laterale e da un piano interrato. Complessivamente i 5 fabbricati sono costituiti da 98 appartamenti, 112 garage interrati e 49 posti auto esterni. Le strutture sono per la parte interrata in calcestruzzo armato e per la parte superiore in pilastri in calcestruzzo armato, i solai sono in travetti e pignatte e la muratura perimetrale in laterizio. La copertura è del tipo a due falde con manto in tegole di coppo.

Il complesso edilizio sorge sul terreno al map. 1682 di mq 11.074,00. L'area sulla quale è sorto è interessata dalla convenzione di lottizzazione trascritta il 7.2.1996 ai nn. 3195/2349 con il Comune di Mira, tale convenzione non comporta alcun vincolo nè onere a carico delle unità immobiliari oggetto di stima. Si segnala inoltre che le aree al sub 280, 282 e 284 identificate come BCNC sono gravate da servitù di passaggio ad uso pubblico costituita con atto del dott. A. Tessitore di Mira VE in oggetto di stima è posto al piano primo ed è composto da ingresso-soggiorno-angolo cottura, da due camere, un disimpegno, un ripostiglio, due bagni e due poggiali. Il pavimento per la zona giorno è uniforme in tutto l'appartamento ed è in ceramica 40x40 color bianco con venature grigie, mentre il pavimento nella zona notte è in parquet di legno (rovere). I bagni sono dotati di tutti i sanitari uno presenta la vasca e l'altro presenta la doccia. Quest'ultimo è cieco. Il garage è posto nell'interrato ed è accessibile sia internamente, con scala e ascensore, sia grazie alla rampa di accesso carraio posta ad ovest del fabbricato. Il basculante in alluminio presenta apertura manuale. L'unità abitativa è dotata di impianto di riscaldamento autonomo con caldaia posta nella nicchia del terrazzino posto a nord, è alimentata a gas metano e le tubazioni sono in rame coibentate, l'ultimo controllo caldaia risale al 2008, gli elementi scaldanti sono in alluminio verniciati La fognatura è del tipo separato e la condotta è stata realizzata contemporaneamente alla lottizzazione.

Esternamente il fabbricato è dotato di cappotto in pannelli di polistirene dello spessore di 5 cm.

I serramenti esterni sono in legno con doppio vetrocamera e gli scuri sono in compensato marino verniciati.

Le porte interne sono del tipo tamburate e impiallacciate, il portoncino d'ingresso è del tipo blindato
L'unità abitativa è fornita di videocitofono. L'unità abitativa è fornita di impianto di aria condizionata grazie a due split posti rispettivamente soggiorno e disimpegno.

Superficie complessiva di circa mq 120,00; altezza utile interna di circa m. 2,70 per l'unità abitativa e m. 2,60 per il garage

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Risultavano non pagate spese condominiali al momento dell'apertura della liquidazione.

L'immobile è occupato dal proprietario/sovraindebitato, che si è impegnato a liberarlo spontaneamente per il momento del rogito.

Valore appartamento 1200,00x 86,00 mq= 103.200,00 euro

Valore garage 34,00 mq lordi coeff. 0,50= 17 mq x 1.200,00 = 20.400,00

TOTALE 103.200,00 + 20.400,00 = 123.600,00

Quanto alla conformità edilizia: l'appartamento al foglio 9, particella 1682, sub 208 è conforme.

Il garage al foglio 9, particella 1682, sub 52 è privo di agibilità.

Spese di regolarizzazione urbanistica e/o catastale (istanza agibilità seminterrato): € 3.500,00

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di pignoramenti, che, per quanto esistenti al momento della vendita saranno cancellate a cura e spese dell'aggiudicatario.

I costi di cancellazione delle formalità pregiudizievoli ammontano a circa 1.320,00 euro.

In merito alla classificazione energetica dell'immobile, si precisa che dalla verifica effettuata presso l'archivio regionale telematico non sono stati rinvenuti né l'Attestato di Qualificazione Energetica né l'Attestato di Certificazione Energetica.

Il costo da sostenere per ottenere l'APE potrebbe essere di 300,00 euro

PREZZO BASE DI VENDITA 2^ ESPERIMENTO

(-20% importo perizia, al netto spese di cancellazione, oneri e formalità come sopra): € 94.704,00

Importo rilancio minimo: € 1.000,00 – tempo di sessanta secondi tra un rilancio e l'altro

Cauzione: almeno 10% del prezzo offerto

Termine saldo prezzo: entro 90 giorni dall'aggiudicazione (è salva però la possibilità per l'offerente di indicare un termine più breve, circostanza che verrà valutata dal liquidatore o dal giudice ai fini dell'individuazione della migliore offerta).

Soggetto a Imposta di Registro.

CONDIZIONI E MODALITÀ DI VENDITA

Maggiori informazioni sulla descrizione degli immobili, ivi compresa la loro regolarità/destinazione urbanistica, potranno essere reperite nella perizia di stima, cui si fa espresso rinvio, depositata nella procedura El n. 271/18 Tribunale di Venezia (avviata anteriormente alla presente liquidazione del patrimonio, ora improcedibile, attesa, per l'appunto, detta liquidazione), datata 10.6.2019, CTU arch. Sonia Artusi, prodotta pure agli atti della procedura di liquidazione del patrimonio n. 10/19 del

Tribunale di Venezia e disponibile anche presso la scrivente liquidatrice, nonché consultabile sui siti www.asteannunci.it, www.asteavvisi.it, www.rivistaastegiudiziarie.it, oltre che sul portale www.pvp.giustizia.it nonché sul sito del Tribunale di Venezia.

La vendita avviene nello stato di fatto e diritto in cui il bene si trova, come descritto nella citata perizia di stima con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, a corpo e non a misura (eventuali differenze di misura non potranno quindi dar luogo ad alcun risarcimento, eventuale risoluzione, indennità, indennizzo o riduzione del prezzo).

Trattandosi di vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o la 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 o quelli derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati nella perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Segnatamente la partecipazione alle vendite forzate non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali ed è onere della parte aggiudicataria verificare con congruo anticipo la regolarità dei beni anche sotto il profilo della L. 47/85 e del D.P.R. 380/2001.

Non sono dovute mediazioni a terzi.

Gli interessati dovranno presentare in busta chiusa istanza di partecipazione alla vendita, IN BOLLO, presso lo studio della sottoscritta liquidatrice - sito in Venezia Mestre, Corso del Popolo 85, scala B, int. 3, piano ammezzato - **entro e non oltre** le ore 12.00 del giorno antecedente quello fissato per la vendita.

Oltre all'indicazione dei dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta, all'istanza dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente (nonché del coniuge, ovvero ancora dell'unito civilmente, o convivente more uxorio, ove in regime di comunione dei beni); se l'offerente è un soggetto giuridico, è necessario indicarne i dati identificativi, inclusa la partita IVA e/o il codice fiscale. Ove l'offerente agisca quale legale rappresentante di altro soggetto, deve essere allegato il certificato del registro dell'impresa da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina o il documento in originale che li giustifichi. E' necessaria inoltre l'indicazione dei medesimi dati per il coniuge, ovvero dell'unito civilmente o del convivente more uxorio, ove l'offerente sia coniugato ovvero ancora unito civilmente o convivente di fatto in regime di comunione patrimoniale dei beni; ovvero l'indicazione dei medesimi dati dei genitori, corredati da copia autentica del provvedimento di autorizzazione del Giudice Tutelare, ove l'offerente sia minore; ovvero ancora l'indicazione dei medesimi dati, corredati da procura speciale autenticata da notaio nel caso di partecipazione a mezzo

di rappresentante ovvero a mezzo di procuratore legale ex art. 579 CPC. In caso di partecipazione alla vendita tramite rappresentante va depositata procura speciale autenticata dal notaio od a mezzo del procuratore legale ex art. 579 c.p.c.- Se per persona, ente o società da nominare ai sensi dell'art. 1401 e ss. c.c., l'offerente (che non dovrà essere necessariamente un procuratore legale) dovrà presentare a suo nome i documenti; entro tre giorni dall'eventuale comunicazione dell'aggiudicazione definitiva dei beni, l'offerente dovrà dichiarare per iscritto al liquidatore la persona, l'ente o la società per la quale ha agito e alla quale andranno intestati i beni del compendio immobiliare; nel caso in cui l'offerente non faccia la dichiarazione nei termini e/o nei modi prescritti o si dichiari persona incapace di obbligarsi o di contrarre o non legittimamente autorizzata, o la persona dichiarata non accetti l'aggiudicazione, l'offerente sarà considerato a tutti gli effetti come vero e unico aggiudicatario.

Vi deve essere poi l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e di rinunciare alla proposizione di qualsiasi azione di nullità, annullamento, invalidità o risarcimento qualora si riscontrino delle differenze rispetto all'elaborato peritale, nonché di esonero della procedura dalla produzione dell'A.P.E. che l'aggiudicatario acquisirà a propria cura e spese, analogamente anche per gli impianti dispenserà esplicitamente la procedura esecutiva dal produrre la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme sulla sicurezza, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze. ed infine l'indicazione del regime fiscale e delle agevolazioni per l'acquisto, se spettanti (esempio: agevolazioni prima casa, richiesta tassazione sulla rendita catastale).

L'offerta dovrà essere accompagnata da un assegno circolare non trasferibile intestato a "Crisi n.10/19 Tribunale di Ve" pari al **10% del prezzo offerto (e non del prezzo base)**, quale deposito cauzionale infruttifero, **che sarà convertito, in caso di aggiudicazione, all'atto del trasferimento in conto prezzo.** Si precisa che il 10% è l'importo minimo a pena di inefficacia dell'offerta, l'offerente può versare anche una cauzione maggiore; **l'offerta non potrà essere inferiore al prezzo base d'asta** non trovando applicazione, nell'ambito della presente vendita competitiva, l'art. 571 c.p.c.- Nella parte esterna della busta si dovranno riportare le indicazioni del numero della procedura (**Crisi n.10/19 Tribunale di Ve**) e la data dell'esperimento.

L'offerta presentata dev'essere posta irrevocabile per un determinato periodo di tempo che non potrà essere inferiore al giorno fissato per l'asta.

Le buste saranno aperte alla data e ora fissata alla presenza degli offerenti. In caso di pluralità di offerte per il singolo lotto si svolgerà, nella medesima sessione, una gara informale pubblica al rialzo con prezzo base d'asta pari all'offerta più alta, con rilanci minimi come già indicati nel presente avviso d'asta e con un intervallo di tempo fissato in un minuto. All'esito della gara risulterà aggiudicatario provvisorio, in virtù dell'operatività dell'art. 107, c. 4, L.F. (v. sotto), il soggetto che avrà formulato l'offerta maggiore.

In ipotesi di offerte paritarie, senza successivi rialzi, si procederà all'aggiudicazione all'offerente che ha depositato l'offerta per prima secondo l'ordine cronologico di ricevimento/deposito delle offerte.

In presenza di una sola offerta valida, l'aggiudicazione verrà dichiarata in favore di detto offerente. L'offerente è comunque tenuto a presentarsi al giorno e ora fissati per la vendita, anche per partecipare all'eventuale gara.

Ai non aggiudicatari verrà restituito il deposito cauzionale presentato.

L'esito dell'aggiudicazione è in ogni caso soggetto alla condizione sospensiva unilaterale dell'assenza di offerte migliorative presentate ai sensi dell'art. 107, co. 4, L.F. (v. *infra*); nel caso di ricevimento di offerte migliorative sarà svolto un successivo esperimento d'asta con nuova gara al rialzo tra il/i solo/i nuovo/i offerente/i e l'aggiudicatario provvisorio.

Eventuali offerte migliorative per un valore non inferiore al 10% dell'ultimo prezzo offerto potranno pervenire solo entro 10 giorni dal deposito della precitata comunicazione di cui all'art. 107 L.F., c. 5.

L'offerta migliorativa, da presentare in busta aperta presso lo studio della liquidatrice Giudiziale, deve mantenere la forma di una "offerta irrevocabile di acquisto", cauzionata per il 10% del nuovo prezzo offerto. Valgono le indicazioni sopra rese per quanto attiene alla documentazione da allegare a corredo dell'offerta ed alle modalità di costituzione della cauzione.

La riapertura della vendita implica una nuova gara informale pubblica al rialzo tra l'aggiudicatario provvisorio ed i nuovi offerenti, che, previo avviso all'aggiudicatario, si terrà il giorno 23 febbraio 2023 ad ore 15.00 sempre presso lo studio della liquidatrice, con base d'asta pari all'offerta migliorativa più alta e sulla base del rilancio minimo ed intervallo temporale inizialmente prestabiliti, all'esito della quale risulterà aggiudicatario il soggetto che avrà formulato l'offerta maggiore.

Il prezzo di aggiudicazione, unitamente all'IVA ove dovuta e dedotta la cauzione, dovrà essere corrisposto **entro 90 giorni dall'aggiudicazione provvisoria** (termine perentorio anche in caso di offerta migliorativa ex art. 107, comma IV, L.F.) direttamente alla procedura, a mezzo assegno circolare o mediante bonifico (con valuta entro la suddetta data) alle coordinate bancarie che verranno opportunamente comunicate. Non è ammesso il pagamento rateizzato del prezzo.

Solo ad avvenuto versamento del saldo prezzo, dopo aver rispettato la prescritta attività informativa e segnatamente non prima che siano trascorsi dieci giorni dalla comunicazione di cui all'art. 107, comma 5, L.F., in mancanza di provvedimento interdittivo del Giudice., avverrà il trasferimento della proprietà a favore dell'aggiudicatario a rogito del Notaio indicato dalla Procedura, con spese a carico dell'aggiudicatario stesso ed atto da stipularsi entro e non oltre 30 giorni dal versamento del saldo prezzo (salvo differimento in ragione dei necessari adempimenti per addivenire al rogito stesso).

Verrà data facoltà all'aggiudicatario, a cura e spese sempre a carico dell'aggiudicatario stesso, ai sensi dell'art. 585 c.p.c., di versare il saldo prezzo tramite contratto di finanziamento che preveda il

versamento diretto delle somme erogate a favore della Procedura con garanzia ipotecaria sostanziale di primo grado sull'immobile in questione. Nel rogito notarile di vendita verrà indicato tale atto ed il Conservatore dei Registri Immobiliare non potrà eseguire la trascrizione dell'atto di vendita se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca concessa dalla parte finanziata.

La cancellazione delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli avverrà, a seguito dell'atto notarile di trasferimento e con spese a carico dell'aggiudicatario, su apposito Decreto emesso dal Giudice Delegato ai sensi dell'art. 108, 2° comma, L.F.-

A carico dell'aggiudicatario saranno l'IVA se dovuta, l'imposta di registro, le imposte ipotecarie e catastali, il costo dell'atto notarile per il trasferimento della proprietà, nonché gli onorari del Notaio e le spese per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli. E' inoltre cura ed onere dell'aggiudicatario la produzione, ove necessario, dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.), ove non già a disposizione della Procedura, e del Certificato di destinazione urbanistica (C.D.U.).

L'inadempimento dell'aggiudicatario alle obbligazioni tutte poste a suo carico, in primis il **mancato versamento del saldo nel termine stabilito, ma analogamente il rifiuto dell'acquisto oppure ancora la mancata veridicità delle autocertificazioni, comporterà la decadenza dall'aggiudicazione per fatto imputabile all'aggiudicatario la perdita della cauzione nonché l'applicazione di quanto previsto dagli artt. 587 c.p.c. e 117 disp.att. c.p.c.**- La somma versata a titolo di deposito cauzionale verrà definitivamente trattenuta dalla Procedura a titolo di penale di inadempimento, salvo il risarcimento del maggior danno e segnatamente, **in caso di successiva vendita a un prezzo minore, l'aggiudicatario inadempiente, sarà tenuto al pagamento a favore della procedura della somma differenziale.**

È onere della parte aggiudicataria verificare con congruo anticipo la regolarità dei beni anche sotto il profilo della L. 47/85 e del D.P.R. 380/2001. La stessa potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, V comma, D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, ed all'art. 40, VI comma, L. 47/85 (condono edilizio), purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla stipula dell'atto di trasferimento.

Maggiori informazioni potranno essere assunte presso la liquidatrice, avv. Emanuela Grecu, con studio in Venezia Mestre, Corso del Popolo 85, scala B, int. 3, tel. 041/970124, mail: emanuela.grecu@tiscali.it, pecmail: emanuela.grecu@venezia.pecavvocati.it.

È possibile visionare gli immobili mediante formulazione di una richiesta di visita alla scrivente, pure attraverso il Portale delle Vendite Pubbliche. Le visite richieste dagli interessati saranno fissate previo accordo con parte proprietaria/occupante e preavviso allo stesso di almeno 48 ore.

Per quanto non indicato nel presente avviso si applicheranno, in quanto compatibili, le norme della legge fallimentare e, in subordine, le norme dettate dal codice di procedura civile .

Venezia, 20.02.2023

La Liquidatrice
Avv. Emanuela Grecu

