



**TRIBUNALE ORDINARIO DI VENEZIA**  
**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

Esecuzione Immobiliare n° 291/14 R.G.

Giudice dell'Esecuzione: *Dott.ssa Gabriella ZANON*

Custode Giudiziario e Delegato alla vendita: *Dott.ssa Vilma MAURIZIO*

**AVVISO DI VENDITA**

La sottoscritta *dott.ssa Vilma Maurizio*, iscritta nella sezione "A" dell'Ordine dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili del Circondario del Tribunale di Venezia, con studio in 30013 Cavallino-Treporti (VE), via Fausta n° 401/c, tel. 041/5370585, fax. 041/5370639, e-mail: [vilma@studiobaldan.it](mailto:vilma@studiobaldan.it), custode giudiziario e delegato alla vendita ex. art. 591 bis c.p.c. con ordinanza del Giudice dell'Esecuzione del 13.11.2015,

**a v v i s a**

che **il giorno 30/06/2016 ad ore 16,00**, presso il proprio studio in Cavallino-Treporti (VE), procederà alla **VENDITA SENZA INCANTO** - ai sensi dell'art. 573 c.p.c. - della **piena proprietà** degli immobili così censiti presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Venezia – Territorio:

**LOTTO UNO**

Comune di Cavallino-Treporti

Catasto Fabbricati, foglio 32, particella 32, subalterno 54 e subalterno 64 graffato, Categoria C/1, Classe 6, Consistenza 79 m<sup>2</sup>, Superficie Catastale Totale 87 m<sup>2</sup>; Rendita Catastale Euro 2.023,68 - Via Fausta piano: T.

**Descrizione:** Negozio al piano terra di un edificio condominiale di complessivi tre piani fuori terra e uno interrato. L'immobile è situato nel Comune di Cavallino-Treporti (VE), località Cà Savio, in via Fausta n. 134.

**Autorizzazioni edilizie:** Dalla perizia di stima predisposta e depositata in Cancelleria dal *Geom. Adolfo Crepaldi* di Cavarzere (VE), il fabbricato, cui fa parte l'immobile posto in vendita, è stato edificato in base alla Concessione edilizia n. 810/82 prot. gen. 15819 rilasciata il 16/05/1990, successiva variante pratica n. 11819/90 – prot. gen. 121819 rilasciata in data 27/06/1991, cui è seguita l'agibilità/abitabilità in data 29/08/1991 prot. 091652/91.

**Regolarità edilizie:** Difformità edilizie per pareti di divisione interna al negozio non sanabili se non con demolizione delle stesse. Oneri presunti per la rimozione dell'abuso edilizio pari ad euro 1.000,00.

**Spese condominiali:** Spese condominiali scadute e impagate di euro 359,00.

**Stato di occupazione del bene:** l'immobile è occupato dal debitore con liberazione dello stesso da parte del custode giudiziario.

Oneri fiscali: La vendita è esente IVA in base all'art. 10, co. 1, punto 8-ter, DPR 633/72 (regime naturale), salva opzione per l'imposizione IVA da parte della cedente. Ogni onere fiscale e di trasferimento dovranno essere versati nello stesso termine del saldo prezzo. Il prezzo tiene conto delle spese stimate per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli (euro 2.248,00) e delle spese per la rimozione delle irregolarità urbanistiche (euro 1.000,00).

**Prezzo base: Euro 100.800,00 (centomilaottocento/00).**

L'offerta minima per la partecipazione all'asta è pari ad Euro 75.600,00 (75% del prezzo base).

In caso di gara scatti minimi di Euro 2.000,00.

**LOTTO DUE:**

Comune di Cavallino-Treporti

Catasto Fabbricati, foglio 32, particella 32, subalterno 25, Categoria C/6, Classe 3, Consistenza 30 m<sup>2</sup>,  
Superficie catastale Totale 35 m<sup>2</sup>; Rendita Catastale Euro 71,27 - Via Fausta piano: S1.

Descrizione: Garage al piano interrato di un edificio condominiale di complessivi tre piani fuori terra e uno interrato. L'immobile è situato nel Comune di Cavallino-Treporti (VE), località Cà Savio, in via Fausta n. 134.

Autorizzazioni edilizie: Dalla perizia di stima predisposta e depositata in Cancelleria dal *Geom. Adolfo Crepaldi* di Cavarzere (VE), il fabbricato, cui fa parte l'immobile posto in vendita, è stato edificato in base alla Concessione edilizia n. 810/82 prot. gen. 15819 rilasciata il 16/05/1990, successiva variante pratica n. 11819/90 – prot. gen. 121819 rilasciata in data 27/06/1991, cui è seguita l'agibilità/abitabilità in data 29/08/1991 prot. 091652/91.

Regolarità edilizie: Nessuna difformità edilizia viene indicata in perizia.

Spese condominiali: Spese condominiali scadute e impagate di euro 349,00.

Stato di occupazione del bene: l'immobile è occupato dal debitore con liberazione dello stesso da parte del custode giudiziario.

Oneri fiscali: La vendita è esente IVA in base all'art. 10, co. 1, punto 8-ter, DPR 633/72 (regime naturale), salva opzione per l'imposizione IVA da parte della cedente. Ogni onere fiscale e di trasferimento dovranno essere versati nello stesso termine del saldo prezzo. Il prezzo tiene conto delle spese stimate per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli (euro 588,00).

**Prezzo base: Euro 18.000,00 (diciottomila/00).**

L'offerta minima per la partecipazione all'asta è pari ad Euro 13.500,00 (75% del prezzo base).

In caso di gara scatti minimi di Euro 500,00.

**LOTTO QUATTRO:**

Comune di Cavallino-Treporti

Catasto Fabbricati, foglio 32, particella 32, subalterno 61, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 11 m<sup>2</sup>,  
Superficie Catastale Totale 11 m<sup>2</sup>; Rendita Catastale Euro 18,75 - Via Fausta piano: T.

Descrizione: Posto auto scoperto nel Comune di Cavallino-Treporti (VE), a Cà Savio, in via Fausta n. 134.

Autorizzazioni edilizie: Dalla perizia di stima predisposta e depositata in Cancelleria dal *Geom. Adolfo Crepaldi* di Cavarzere (VE), il fabbricato, cui fa parte l'immobile posto in vendita, è stato edificato in base alla Concessione edilizia n. 810/82 prot. gen. 15819 rilasciata il 16/05/1990, successiva variante pratica n. 11819/90 – prot. gen. 121819 rilasciata in data 27/06/1991, cui è seguita l'agibilità/abitabilità in data 29/08/1991 prot. 091652/91.

Regolarità edilizie: Nessuna difformità edilizia viene indicata in perizia.

Spese condominiali: Spese condominiali scadute e impagate di euro 6,00.

Stato di occupazione del bene: libero.

Oneri fiscali: La vendita è esente IVA in base all'art. 10, co. 1, punto 8-ter, DPR 633/72 (regime naturale), salva opzione per l'imposizione IVA da parte della cedente. Ogni onere fiscale e di trasferimento dovranno essere versati nello stesso termine del saldo prezzo. Il prezzo tiene conto delle spese stimate per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli (*euro 588,00*).

**Prezzo base: Euro 3.040,00 (tremilaquaranta/00).**

L'offerta minima per la partecipazione all'asta è pari ad Euro 2.280,00 (75% del prezzo base).

In caso di gara scatti minimi di Euro 500,00.

## CONDIZIONI DELLA VENDITA

Gli immobili vengono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano con tutte le pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive eventualmente esistenti anche se non indicate nella perizia di stima predisposta dal *Geom. Adolfo Crepaldi* di Cavarzere (VE) agli atti della procedura, cui si fa espresso rinvio e che deve essere visionata dall'acquirente. 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 di cui trattasi non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. L'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi – a mero titolo esemplificativo e non esaustivo – quelli urbanistici, quelli derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento degli impianti alle leggi vigenti, le 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.

Si rende noto che, per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985, n. 47 siccome 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 notifica del decreto di trasferimento.

Agli effetti del DM. 22 gennaio 2008 n. 37 e del D.Lgs. 192/05 e s.m.i. l'aggiudicatario, dichiarandosi edotto sui contenuti dell'ordinanza di vendita e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine agli impianti, dispenserà esplicitamente la procedura esecutiva 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.

Le offerte di acquisto dovranno essere presentate in bollo (*una marca da euro 16,00 ogni 4 facciate*) e in busta chiusa presso lo studio del delegato alla vendita, come sopra indicato, **entro le ore 12,00 del giorno precedente la data della vendita**. Sulla busta dovranno essere indicate le sole generalità della persona che presenta l'offerta, che può anche essere persona diversa dall'offerente, il nome del professionista delegato e la data della vendita; nessuna altra indicazione, né numero o nome della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta, né l'ora della vendita o altro, deve essere apposta sulla busta.

• **L'offerta dovrà contenere:**

a) il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico, regime patrimoniale del soggetto che sottoscrive l'offerta e a cui andrà intestato l'immobile in caso di aggiudicazione **(non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta)**. L'offerente dovrà presentarsi all'udienza fissata per la vendita. Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del giudice tutelare. Se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, dovrà essere allegato il certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri del legale rappresentante ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri. La partecipazione alla vendita può avvenire tramite procuratore legale anche a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c. il quale dovrà presentarsi alla sopracitata udienza.

b) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;

c) l'indicazione del prezzo offerto, che potrà essere inferiore al prezzo indicato come prezzo base fino ad un quarto. È quindi valida l'offerta che indichi un prezzo pari al 75% (*settantacinque per cento*) del prezzo base, mentre le offerte inferiori saranno giudicate invalide;

d) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;

e) l'indicazione dei termini e delle modalità del pagamento e di ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta;

f) la dichiarazione di esonero della procedura dalla produzione della certificazione di conformità impianti e A.P.E., che l'aggiudicatario acquisirà a propria cura e spese;

g) il regime e le agevolazioni fiscali all'acquisto spettanti ed espressamente richieste dall'offerente.

• **All'offerta dovrà essere allegata** una fotocopia del documento d'identità dell'offerente che sottoscrive l'offerta, nonché un assegno circolare non trasferibile intestato a "E.i. n. 291/14 dott.ssa Vilma Maurizio" per un **importo minimo pari al 20% (venti per cento) del prezzo offerto** (e non del prezzo base), a titolo di cauzione, che sarà **trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto**. Nessuna somma sarà richiesta, in questa fase, quale fondo spese; il 20% (*venti per cento*) del prezzo offerto è l'importo minimo a pena di inefficacia dell'offerta. L'offerente può versare anche una cauzione più alta.

• **Nel caso di vendita di più lotti di beni simili** (*es. box auto*) posti in vendita dalla medesima procedura in una stessa udienza, e l'offerente fosse interessato all'acquisto di uno solo di essi, questi potrà fare offerta valida per più lotti, dichiarando di volerne acquistare uno solo; in tal caso, se si renderà aggiudicatario di uno dei lotti, non sarà obbligato all'acquisto degli altri. Ove l'offerta riguardi più lotti di beni simili potrà versarsi una sola cauzione, determinata con riferimento al lotto di maggior prezzo.

- **Il termine massimo per il versamento del saldo prezzo**, nonché degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita è di **120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione** (fatta salva l'ipotesi di pagamento del saldo prezzo con rate mensili di pari importo ed entro un termine di dodici mesi - ex art. 569, co. 3, c.p.c.), pena la decadenza dell'aggiudicazione con perdita del 20% versato a titolo di cauzione. Resta salva la possibilità per l'offerente di indicare un termine più breve, circostanza che verrà valutata dal delegato o dal giudice ai fini della individuazione della migliore offerta. Il versamento dovrà essere effettuato a mani del delegato sul libretto postale o bancario acceso dal delegato medesimo che rilascerà una attestazione di avvenuto versamento.
- L'offerta per la vendita senza incanto è per legge irrevocabile, salvo quanto previsto all'art. 571, co. 3, c.p.c.. L'offerente è tenuto a presentarsi all'udienza sopra indicata e, in caso di mancata presentazione, se l'offerta è la sola per quel lotto, il bene andrà comunque aggiudicato all'offerente non presente. In caso di presenza di altre offerte per il bene in questione si darà luogo ad una gara sulla base dell'offerta migliore, che potrà essere anche quella formulata dall'offerente non presente.
- Nel caso di più offerte valide (è valida l'offerta al ribasso fino al limite del 25% del prezzo base), si procederà a gara sulla base dell'offerta più alta. Il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi, a seguito di rilanci, abbia offerto il prezzo più alto, senza che nel tempo stabilito preventivamente dal delegato vi siano stati ulteriori rilanci. In assenza di adesione alla gara, l'immobile verrà aggiudicato a colui che avrà presentato la migliore offerta (valutata in termini non solo di prezzo, ma anche di misura della cauzione e tempi di saldo prezzo); se tutte le offerte sono equiparabili allora l'immobile verrà aggiudicato a chi ha depositato l'offerta per primo. Nella vendita non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara, neppure se il prezzo offerto fosse superiore di oltre un quinto a quello di aggiudicazione.
- L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti; se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni saranno cancellate a cura della procedura con spese a carico dell'aggiudicatario. Se l'immobile risulta occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la sua liberazione sarà effettuata a cura del custode giudiziario.
- Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario e dovrà essere versato a mani del delegato alla vendita.
- Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

Della vendita è stata disposta la pubblicità 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) e [www.canaleaste.it](http://www.canaleaste.it) ove è possibile prendere visione della ordinanza di delega, del presente avviso di vendita e della perizia di stima. Tra il compimento delle suddette formalità di pubblicità e l'incanto dovrà decorrere un termine non inferiore a 45 giorni liberi. L'estratto del bando d'asta sarà inoltre pubblicato sul quindicinale "La Rivista delle Aste Giudiziarie" Edizione Nazionale e tramite il servizio di geolocalizzazione dell'immobile attraverso la App per smart phone Gps Aste. È stata disposta la pubblicazione sul free press specializzato Rivista Aste Giudiziarie – Edizione Nord Est, la diffusione a rotazione sui siti commerciali del servizio Gestione Aste, è attivato il servizio "Postal Target". Per i beni di interesse commerciale e turistico è disposta la pubblicazione dell'estratto di vendita sul free press specializzato Rivista Aste Giudiziarie – Edizione Lombardia. Solo per le vendite con valore complessivo superiore ad euro 30.000,00 un estratto dell'avviso verrà

pubblicato, per una sola volta, a rotazione, su uno dei seguenti quotidiani: Il Gazzettino di Venezia, La Nuova di Venezia o il Corriere della Sera ed. del Veneto.

Si comunica altresì che tutte le attività, che, a norma degli articoli 571 c.p.c. e seguenti, devono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione, o dal cancelliere o dal giudice dell'esecuzione, sono eseguite dal professionista delegato presso il proprio studio. Il delegato nonché custode potrà fornire ogni ulteriore informazione, presso il proprio studio e previo appuntamento, dal lunedì al venerdì dalle ore 10,00 alle ore 12,00 e dalle 16,00 alle ore 18,00 esclusi il sabato, la domenica, i giorni festivi e termini feriali ex L. 742/69.

Cavallino (VE), lì 01 aprile 2016

IL PROFESSIONISTA DELEGATO

*Dott.ssa Vilma Maurizio*

