

TRIBUNALE ORDINARIO DI VENEZIA

Sezione esecuzioni immobiliari

Il sottoscritto Dott. Federico Mion, Dottore Commercialista con studio in Venezia Mestre, via Giovanni da Verrazzano n.6/1, Professionista Delegato alla vendita ai sensi dell'articolo 591 bis c.p.c. con ordinanza del 30 gennaio 2015 nella procedura esecutiva immobiliare n. 577/2013 promossa da Banca di Credito Cooperativo del Veneziano Soc. Cooperativa in A.S..

AVVISA

che in data **12 luglio 2016 alle ore 17:30** avrà luogo presso il proprio studio in Venezia Mestre, via Giovanni da Verrazzano n. 6/1, la vendita senza incanto di

LOTTO n.1 – comune di Cavallino Treporti

Intera piena proprietà dei seguenti immobili:

- Catasto Urbano – Comune di VENEZIA, Sez. BU, Foglio 49, Z.C. 7, mapp.1863, sub.4 (appartamento), Cat. A/02, classe 1°, vani 6,5, R.C. € 667,37, via Del Ghetto n.26, piano S1-T-1 interno 3;
- Catasto Urbano – Comune di VENEZIA, Sez. BU, Foglio 49, Z.C. 7, mapp.1863, sub.9 (box auto), Cat. C/06, classe 5°, mq.17, R.C. € 55,31, via Del Ghetto n.26, piano S1;
- Catasto Urbano – Comune di VENEZIA, Sez. BU, Foglio 49, Z.C. 7, mapp.1863, sub.13 (posto auto scoperto), Cat. C/06, classe 1°, mq.15, R.C. € 25,56, via Del Ghetto n.26, piano T.

Prezzo base € 209.250,00.

Offerta minima € 156.937,50

Vendita soggetta ad i.v.a., secondo quanto disposto dall' art. 10, comma 1, punto 8-bis, del D.P.R. n. 633/72 ed alle imposte di registro e ipocatastali dovute in base alla legislazione attualmente vigente in materia.

LOTTO n.2 – comune di Cavallino Treporti

Intera piena proprietà dei seguenti immobili:

- Catasto Urbano – Comune di VENEZIA, Sez. BU, Foglio 49, Z.C. 7, mapp.1863, sub.5 (appartamento), Cat. A/02, classe 1°, vani 6,5, R.C. € 667,37, via Del Ghetto n.26, piano S1-T-1 interno 4;
- Catasto Urbano – Comune di VENEZIA, Sez. BU, Foglio 49, Z.C. 7, mapp.1863, sub.8 (box auto), Cat. C/06, classe 5°, mq.17, R.C. € 55,31, via Del Ghetto n.26, piano S1;

- **Catasto Urbano – Comune di VENEZIA, Sez. BU, Foglio 49, Z.C. 7, mapp.1863, sub.12 (posto auto scoperto), Cat. C/06, classe 1°, mq.13, R.C. € 22,16, via Del Ghetto n.26, piano T.**

Prezzo base € 214.875,00.

Offerta minima € 161.156,25

Vendita soggetta ad i.v.a., secondo quanto disposto dall' art. 10, comma 1, punto 8-bis, del D.P.R. n. 633/72 ed alle imposte di registro e ipocatastali dovute in base alla legislazione attualmente vigente in materia.

Gli immobili oggetto dei due lotti fanno parte di una palazzina, di recente costruzione, composta da quattro appartamenti, quattro box auto, quattro magazzini e quattro posti auto scoperti distribuiti su tre piani, compreso il piano interrato, in posizione semi centrale della zona Cavallino (VE).

Più precisamente:

lotto n.1: trattasi di un appartamento collocato al piano terra e primo, avente superficie netta pari a mq. 91,00 oltre a terrazze per complessivi 30,00 mq ed uno scoperto esclusivo di competenza pari a mq. 44,00, in condizioni di manutenzione e conservazione buone. Nel piano interrato sono posti il magazzino di competenza ed un garage avente una superficie di mq 17,00 netti, mentre, nello scoperto comune affiancato a via Del Ghetto è posto il posto auto esterno di mq.15, anch'essi in condizione di manutenzione buone; tutti i beni risultano situati nel comune di Cavallino Treporti (VE), via Del Ghetto n.26.

L'appartamento è dotato di impianto termico autonomo.

Le condizioni di manutenzione e conservazione generali dell'edificio risultano buone.

L'appartamento risulta libero.

Lotto n.2: trattasi di un appartamento collocato al piano terra e primo, avente superficie netta pari a mq. 91,00 oltre a terrazze per complessivi 33,00 mq ed uno scoperto esclusivo di competenza pari a mq. 135,00, in condizioni di manutenzione e conservazione buone. Nel piano interrato sono posti il magazzino di competenza ed un garage avente una superficie di mq 17,00 netti, mentre, nello scoperto comune affiancato a via Del Ghetto è posto il posto auto esterno di mq.13, anch'essi in condizione di manutenzione buone; tutti i beni risultano situati nel comune di Cavallino Treporti (VE), via Del Ghetto n.26.

L'appartamento è dotato di impianto termico autonomo.

Le condizioni di manutenzione e conservazione generali dell'edificio risultano buone.

L'appartamento risulta occupato in forza di un contratto di occupazione a titolo oneroso con scadenza, improrogabile, coincidente con la data di sottoscrizione del decreto di trasferimento da parte del G.E..

La vendita sarà effettuata nella situazione di fatto e di diritto in cui i predetti immobili si trovano, con ogni diritto, accessorio, accessione, pertinenza e servitù attive e passive nonché, in proporzione, i diritti di condominio alle cose comuni del fabbricato del quale

essi sono parte, come descritto nella relazione di stima del 02.12.2014 e successiva integrazione del 10.12.2014 redatta dal geom. Paolo Tommasini, cui si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni, e che risulta consultabile sui siti internet www.tribunale.venezia.giustizia.it, www.asteannunci.it, www.asteavvisi.it, www.canaleaste.it. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

Si precisa che:

- 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;
- il termine per l'effettuazione del saldo prezzo dall'aggiudicazione così come specificato in seguito – fatta salva l'ipotesi di pagamento rateale ex art. 569, III co., c.p.c – costituisce il termine dilatorio massimo: resta salva per l'offerente la possibilità di indicare un termine più breve, circostanza questa che verrà valutata dal delegato o dal giudice ai fini della individuazione della miglior offerta;
- l'offerta per la vendita senza incanto è per legge irrevocabile, salvo quanto previsto dall'art. 571, III co., n.3 c.p.c. e fermo restando che alla vendita si applica in ogni caso l'art. 586 c.p.c.; l'offerente è tenuto a presentarsi all'udienza sopra indicata; in caso di mancata presentazione e se l'offerta è la sola presentata 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 della offerta migliore, che potrà anche essere quella formulata dall'offerente non presente; tale offerta non dà senz'altro diritto all'acquisto del bene, essendo facoltà del delegato valutare se dar luogo o meno alla vendita.

Agli effetti del DM 22 gennaio 2008 n.37 e del D.Lgs 192/05 e succ. mod., 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. In ogni caso l'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art.17, quinto comma, e dell'art.40, sesto comma, della L.47/85 e succ. mod..

Le offerte dovranno essere depositate in bollo e in busta chiusa con riportate le sole generalità di chi presenta l'offerta, (che può anche essere persona diversa dall'offerente),

il nome del professionista delegato e la data della vendita, presso lo Studio del Professionista Delegato Dott. Federico Mion in Venezia-Mestre, via Giovanni da Verrazzano n. 6/1, entro le ore 12.00 del giorno precedente la data di vendita.

L'offerta, una per ciascun lotto, dovrà contenere:

- L'indicazione del lotto per il quale si intende proporre l'offerta;
- 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 della C.C.I.A.A. e un documento attestante i poteri conferiti al legale rappresentante ovvero al soggetto che può impegnare la società (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta);
- 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 da chi esercita la patria potestà, previa autorizzazione del Giudice Tutelare;
- in caso di partecipazione tramite rappresentante andrà depositata procura speciale autenticata dal notaio o a mezzo procuratore legale ex art. 579 u.c. c.p.c.;
- i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- l'indicazione del prezzo offerto che non potrà, a pena di esclusione, essere inferiore al 75% del prezzo base d'asta sopra indicato e quindi per il lotto n.1 a euro 156.937,50 e per il lotto n.2 a euro 161.156,25- il tempo ed il modo del pagamento ed ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta anche in relazione all'applicazione dell'articolo 574 c.p.c.;
- il regime fiscale e le agevolazioni spettanti per l'acquisto espressamente richieste dall'acquirente;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima.
- la dichiarazione di esonero della procedura dalla produzione della certificazione di conformità impianti e A.P.E. che acquisirà a proprie cure e spese;

All'offerta dovrà essere allegato assegno circolare non trasferibile intestato "E.I. n. 577/13 – dott. Federico Mion" per un importo minimo pari al 20% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto all'acquisto.

In caso di più offerte valide si procederà a gara sulla base dell'offerta più alta e i beni verranno definitivamente aggiudicati a chi avrà effettuato il rilancio più alto. Atteso che fra i creditori muniti di titolo esecutivo vi è un credito fondiario e che lo stesso a mezzo del legale ha fatto espressa istanza di applicazione della normativa speciale; L'aggiudicatario avrà facoltà – sempreché ne ricorrano le condizioni – di subentrare nel contratto di finanziamento fondiario stipulato dal debitore con l'istituto fondiario assumendone gli obblighi relativi, ove provveda, nel termine di 15 giorni dall'aggiudicazione, al pagamento allo stesso delle rate scadute, accessori e spese (art.41 co.5 D.lgs 01/09/1993 n.385 TU leggi in materia bancaria e creditizia); ove non intenda approfittare del mutuo, l'aggiudicatario dovrà provvedere direttamente al pagamento all'Istituto di Credito fondiario, Banca di Credito Cooperativo del Veneziano Soc. Cooperativa in A.S., nel termine di **gg.90 dall'aggiudicazione** della parte del prezzo

corrispondente al complessivo credito fondiario dello stesso; in caso di mancato pagamento verrà considerato inadempiente ex art. 587 c.p.c. (art.41 co.4 D.lgs citato); il pagamento a mani del fondiario ha natura provvisoria e diverrà definitivo solo a seguito dell'approvazione del piano di riparto e nella misura in cui esso è stato approvato. L'eventuale residuo prezzo dovrà essere versato, fatto salvo il caso del pagamento rateale, entro e non oltre 120 giorni dalla data dell'aggiudicazione, pena la decadenza dall'aggiudicazione con perdita del 20% versato a titolo di cauzione; negli stessi termini dovrà effettuare il versamento degli oneri, diritti, spese di vendita nella misura che sarà indicata dopo l'aggiudicazione; i versamenti dovranno essere effettuati a mani del delegato a mezzo assegni circolari non trasferibili intestati come per il deposito cauzionale.

In ogni caso, la cancellazione delle formalità pregiudizievoli, le volture catastali sono a carico della procedura, mentre le spese di trasferimento sono poste a carico dell'aggiudicatario!

Si comunica altresì che tutte le attività svolte in Cancelleria o avanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'esecuzione che sono state delegate a norma dell'articolo 591 bis c.p.c. verranno svolte dal Delegato Dott. Federico Mion che potrà fornire ogni ulteriore informazione, previo appuntamento, presso il proprio studio come sopra indicato (telefono e fax 041 5352404- cell.347 9772970), e-mail: mion-federico@tiscali.it.

Venezia Mestre, 02.05.2016.

Il Professionista Delegato
Dott. Federico Mion

