



G.E. Dott.ssa Sara Pitinari

ES. IMM. n. 81/2023

## TRIBUNALE DI VENEZIA

### AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' SINCRONA MISTA

Esecuzione Immobiliare R.G. n. 81/2023 – G.E. dott.ssa Sara Pitinari

La sottoscritta dott.ssa Chiara Conte, Dottore Commercialista, iscritta all'Ordine dei Dottori Commercialisti ed Esperti contabili di Venezia al n. 1322 Sez. A, con studio in Fossò (Ve), Via Castellaro n. 6/B, telefono 041/5170765, indirizzo email: [studiochiaraconte@gmail.com](mailto:studiochiaraconte@gmail.com) Pec: [chiaraconte@legalmail.it](mailto:chiaraconte@legalmail.it), nominata delegato alla vendita con provvedimento del Giudice dell'Esecuzione dott.ssa S. Pitinari del 19.04.2024,

#### PREMESSO

che, ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., tutte le attività che a norma dell'art. 571 c.p.c. e ss. debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o a cura del cancelliere o del Giudice dell'Esecuzione, saranno effettuate dal professionista delegato presso il proprio studio in Fossò (Ve), Via Castellaro n. 6/B, ove gli interessati potranno assumere ulteriori informazioni,

#### AVVISA

che il **giorno 12/09/2024 alle ore 15:00** presso lo Studio del delegato alla vendita dott.ssa Chiara Conte sito in Fossò (VE) Via Castellaro n. 6/B, si procederà alla

### **VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' SINCRONA MISTA**

(1° esperimento) ex art. 22 D.M. 26.2.2015 n. 32 del bene immobiliare, così descritto:

#### LOTTO UNICO

**- Piena proprietà (100/100) di immobile così contraddistinto:** Catasto Fabbricati del Comune di VENEZIA (L736) (VE) Zona censuaria 9, Foglio 169, Particella 260, Subalterno 5, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 5,5 van. indirizzo: VIA DEI MIRTILLI n. 10 Piano 2. Rendita: Euro 466,98;

**- Piena proprietà (100/100) di pertinenza così contraddistinto:** Catasto Fabbricati del Comune

di Comune di VENEZIA (L736) (VE) Zona censuaria 9, Foglio 169, Particella 260, Subalterno 11, Categoria C/6, Classe 6, Consistenza 15 m<sup>2</sup>, Rendita: Euro 113,88.

### **DATI RIEPILOGATIVI DELLA VENDITA**

- prezzo base: € 104.850,00 (centoquattromilaottococinquanta/00);
- offerta minima per partecipazione all'asta: € 78.637,50  
(settantottomilaseicentotrentasette/50), pari al 75% del prezzo base
- termine presentazione offerte: 11 settembre 2024 ore 12.00
- cauzione minima: almeno pari al 20% del prezzo offerto
- rilancio minimo in aumento nel caso di gara fra più offerenti: € 2.000,00 (duemila/00)
- termine massimo per il saldo prezzo: 120 giorni dall'aggiudicazione
- occupazione dell'immobile: immobile occupato dall'esecutato. Vi è l'esistenza di un diritto di abitazione dell'esecutato NON opponibile alla procedura; pertanto, l'immobile viene messo in vendita libero
- tassazione: vendita soggetta ad imposta di registro

### **DESCRIZIONE DEL LOTTO**

Il bene consiste in un'unità a destinazione residenziale, abitazione di tipo economico e garage, siti in frazione: Favaro Veneto, via dei Mirtilli 10 int. 3. Appartamento posto al piano secondo e in un garage posto al piano terra facenti parte di un fabbricato condominiale sito in via dei Mirtilli 10 a Favaro Veneto, Venezia. L'unità abitativa è composta da ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, ripostiglio, due camere, uno studio, un bagno ed una terrazza. Si tratta di un ampio appartamento con buona distribuzione interna che confina solo sul lato ovest con il vano scala e altra proprietà. E' stato edificato nel 1959 ed è privo di ascensore. Lo stato di conservazione è discreto/scarso. L'unità abitativa è priva d'impianto di riscaldamento. Nel disimpegno è presente una stufa a pellet.

Confini:

L'appartamento confina: a nord, sud e ovest con proiezione sullo scoperto comune e ad est con il vano scala condominiale ed altra unità abitativa. Il garage confina: a nord, est e ovest con altre unità a garage e a sud confina con lo scoperto condominiale dal quale si accede da via dei Mirtilli.

Area urbanistica:

Residenziale a traffico locale con parcheggi riservati ai residenti. I beni oggetto di stima sono situati in Provincia di Venezia nella località di Favaro Veneto in via dei Mirtilli 10 int. 3. Si tratta della località del comune di Venezia situata nella terraferma ad est di Mestre (comprende gli abitati di Ca' Noghera, Ca' Solaro, Campalto, Dese e Tessera). L'intera Municipalità conta 23.753 abitanti. Originariamente l'area di Favaro si caratterizzava per la presenza di boschi e aree paludose collegate alla Laguna Veneta. Solo con le opere idrauliche realizzate dalla Serenissima dal XVI secolo e continuate con le bonifiche avvenute tra l'Otto e il Novecento il territorio fu reso coltivabile ed abitabile, contribuendo anche all'espansione urbana del paese. Il nucleo centrale dell'abitato si sviluppò all'incrocio dei principali assi viari del territorio tra i quali la strada Altinia. La via dei Mirtilli è una laterale della principale via Gobbi che collega Favaro Veneto a Campalto.

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Stato di manutenzione generale: sufficiente.

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente.

Note Indice di prestazione energetica: Dalla ricerca effettuata per l'accertamento della trasmissione A.P.E. e Classamento Energetico eseguita consultando l'archivio della Regione Veneto Ve.Net.energia-edifici, non risulta acquisito alcun attestato corrispondente all'unità immobiliare.

Spese di gestione condominiale:

le spese annue ammontano per l'anno 2023-2024 ad euro 649,79 da pagare in dieci rate mensili (esclusi i mesi di giugno e luglio). Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 414,00 euro

è la somma delle spese ordinarie e straordinarie scadute e non pagate.

Si invita in ogni caso a prendere visione della perizia di stima dell'arch. Aurelio Zennaro, disponibile presso lo studio del delegato e comunque consultabile sui siti internet individuati per la pubblicità infra indicati a cui espressamente si rinvia, assieme all'ordinanza di delega e al presente avviso di vendita all'interno del portale delle vendite pubbliche (PVP) <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>, nonché all'interno della sezione "vendite giudiziarie" del sito del Tribunale di Venezia, dei siti internet dedicati [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it), [www.asteavvisi.it](http://www.asteavvisi.it), [www.canaleaste.it](http://www.canaleaste.it) e [www.rivistaastegiudiziarie.it](http://www.rivistaastegiudiziarie.it), del sito [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it) del gestore della vendita telematica.

Si precisa che:

- 1) nel caso di immobile non abitato dall'esecutato e dal suo nucleo familiare, ovvero nel caso di immobile ad uso non abitativo (ad esempio garage, negozi, ecc.) il custode giudiziario procede alla liberazione, a spese della procedura, salvo esonero dell'aggiudicatario o dell'assegnatario, da comunicarsi al custode in tempo utile e con apposita istanza scritta e sottoscritta;
- 2) nel caso di immobile abitato dall'esecutato e dal suo nucleo familiare, l'aggiudicatario, o l'assegnatario, qualora intenda avvalersi della procedura esecutiva per ottenere la liberazione dell'immobile, deve presentare al custode giudiziario, al più tardi al momento del versamento del saldo prezzo, una apposita istanza scritta e sottoscritta ed in tale caso il custode provvede all'attuazione dell'ordine di liberazione di cui all'art. 586. 2° comma c.p.c., secondo le modalità ed i tempi di cui all'art. 560. 6° comma c.p.c., come modificato dalla L. n. 8/2020. a spese della procedura. In difetto di tempestive richiesta scritta, della liberazione dell'immobile deve occuparsene lo stesso aggiudicatario, ovvero l'assegnatario, a proprie spese, esclusivamente con le forme di cui all'art. 605 c.p.c.;
- 3) quanto ai beni mobili presenti nell'immobile che non debbano essere consegnati il custode

giudiziario provvede ai sensi dell'art. 560, 6° comma c.p.c. come modificato dalla L. n. 8/2020;

### **CONFORMITA' CATASTALE E EDILIZIA**

#### **Conformità catastale:**

Nella perizia di stima dell'arch. Aurelio Zennaro viene riportato che per quanto riguarda le planimetrie catastali dei beni oggetto di stima, esse non sono state reperite attraverso il sistema informatico a disposizione dei tecnici fornito dall'Agenzia delle Entrate -Territorio in quanto non sono mai state presentate le planimetrie, ma in archivio sono presenti solo il modello 5 di accertamento. Pertanto non è possibile affermare che ai sensi del DL n. 78/2010 lo stato di fatto dei luoghi corrisponda allo stato catastale ma si rende indispensabile produrre le planimetrie catastali.

**Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale.**

#### **Conformità edilizia:**

Abitazione: lieve difformità riguardante la distribuzione interna, in particolare il bagno è stato ampliato a scapito della stanza posta ad est.

Autorimessa: risulta di dimensioni maggiori occupando il disimpegno condominiale. Il disimpegno condominiale in fase di costruzione del fabbricato si ritiene che non sia stato eseguito ma tale variazione non è stata comunicata con una Variante. Si tratta di una modifica che non ha comportato complessivamente nessun aumento di volume. Le suddette irregolarità risultano regolarizzabili.

**Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia**

### **CONFORMITA' URBANISTICA**

Dal punto di vista urbanistico l'area ricade nella zona territoriale omogenea B - sottozona B2 residenziale di completamento. Nel piano di Classificazione Acustica approvato con Delibera di C.C. n. 39 del 10.02.2005, l'area è posta in classe III "Area di tipo misto" e ricade nella fascia di pertinenza acustica di una viabilità di tipo A. L'ambito risulta interno alla "Delimitazione del

Centro Urbano" individuata con Delibera di Giunta Comunale n. 707 del 20/12/2013, ai sensi della L.R. n. 50 del 28/12/2012 e risulta interno alla "Delimitazione del Centro abitato" individuata con Delibera di Giunta Comunale n. 209 del 01/09/2021, ai sensi dell'art. 4 del Decreto Lgs. n. 285 del 30/04/1992, "Nuovo Codice della Strada".

Per ogni approfondimento, per l'esatta descrizione del bene oggetto di vendita e per altre notizie sulla regolarità urbanistica ed edilizia, si rinvia alla perizia di stima che si raccomanda di consultare attentamente.

### **CUSTODIA**

Maggiori informazioni, anche **per visionare l'immobile**, circa le modalità della vendita, le caratteristiche e consistenza dei beni potranno essere richieste al Professionista Delegato e Custode, dott.ssa Chiara Conte **tel. 041.5170765** presso il proprio Studio a chiunque ne abbia interesse, oppure mediante il portale delle vendite pubbliche: <https://pvp.giustizia.it> .

### **GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA**

Il gestore della vendita telematica è stato individuato, giusta autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione, in **Zucchetti Software Giuridico Srl** tramite il cui sito vetrina [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it) sarà possibile compilare le offerte telematiche e ci si potrà collegare alla piattaforma di gara il giorno della vendita. I recapiti del Gestore della vendita sono: tel.: 0444 346211 (da lunedì a venerdì dalle 08.30 alle 13.00 e dalle 13.30 alle 17.30) - mail: [aste@fallco.it](mailto:aste@fallco.it) - sito: [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it) .

### **MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA**

Le forme di presentazione delle offerte e di svolgimento delle aste sono stabilite con modalità sincrona mista o sincrona telematica secondo quanto disposto con la circolare 23.12.2020 n. 3593/20 di prot. del Tribunale di Venezia.

Tutti, tranne il debitore e il coniuge in regime di comunione legale dei beni, sono ammessi a presentare offerte personalmente, ovvero a mezzo di procuratore legale, ossia avvocato, anche ai

sensi dell'art. 579 comma 3 c.p.c., purché munito di procura autenticata da notaio o altro pubblico ufficiale.

Salva l'ipotesi di offerta per persona da nominare e di assegnazione a favore di terzo, l'intestazione non potrà avvenire a favore di soggetto diverso dall'offerente.

L'offerta è irrevocabile, salvo quanto disposto dall'art. 571 comma 3, c.p.c.; si procederà all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non compaia il giorno fissato per la vendita.

Le offerte d'acquisto potranno essere presentate:

A) **IN FORMA CARTACEA (ANALOGICA)**, con le seguenti modalità:

Le offerte devono essere depositate in busta chiusa presso lo studio del delegato dott.ssa Chiara Conte in Fossò (VE) Via Castellaro n. 6/B, entro le ore 12.00 del giorno precedente a quello della vendita.

Sulla busta chiusa dovrà essere indicato dal professionista delegato esclusivamente il nome di chi deposita materialmente l'offerta, persona che può essere diversa dall'offerente, il nome del professionista delegato e la data della vendita. Nessuna altra indicazione deve essere apposta sulla busta e, dunque, né il nome delle parti, né il numero o il nome della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta, né l'ora della vendita o altro.

La busta dovrà contenere:

**1)** Offerta irrevocabile di acquisto sottoscritta con firma leggibile e per esteso, completa di marca da bollo di € 16,00, la quale dovrà contenere:

- a) Il nome, cognome, luogo e data di nascita, codice fiscale, residenza o domicilio, stato civile e un recapito telefonico del soggetto a cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta);
- b) Se l'offerente è coniugato, ovvero ancora unito civilmente o convivente di fatto (L. n. 76/2016), in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i

corrispondenti dati del coniuge, ovvero ancora dell'unito civilmente o del convivente more uxorio;

- c) Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta da chi esercita la potestà genitoriale (con indicazione dei relativi dati), previa autorizzazione del giudice tutelare (da allegare all'offerta);
- d) Se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, dovrà essere indicata la ragione sociale o denominazione sociale, sede, il codice fiscale e la partita iva, ed essere allegato il certificato di iscrizione al Registro delle Imprese da cui risultino i poteri conferiti al legale rappresentante o al soggetto che può impegnare la società (visura camerale aggiornata), oltre alla copia fronte e retro della carta d'identità del legale rappresentante ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- e) I dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta e, nel caso di più lotti, l'indicazione del lotto per il quale l'offerta è proposta;
- f) L'indicazione del prezzo offerto, che potrà essere inferiore al prezzo base, purchè nei limiti di un quarto (è quindi valida l'offerta che indichi un prezzo pari al 75% del prezzo base, mentre le offerte inferiori saranno giudicate inefficaci);
- g) Il termine per il pagamento del prezzo e degli oneri tributari, che non potrà comunque essere superiore a 120 giorni dalla data di aggiudicazione. L'offerente può indicare un termine più breve per il saldo prezzo, circostanza che verrà valutata dal delegato o dal Giudice al fine dell'individuazione della migliore offerta;
- h) L'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e degli allegati, dell'avviso di vendita e di ogni altro documento pubblicato sui siti di seguito indicati;
- i) L'indicazione del regime fiscale e delle agevolazioni fiscali richieste dall'acquirente;
- j) La dichiarazione di residenza o l'elezione di domicilio nel Comune nel quale ha sede il Tribunale, in mancanza le comunicazioni verranno eseguite presso la cancelleria del

Tribunale.

2) Copia fronte e retro del documento di identità in corso di validità e del codice fiscale dell'offerente (nonchè del coniuge, ovvero dell'unito civilmente o del convivente more uxorio, ove in regime di comunione dei beni);

3) Assegno circolare non trasferibile intestato alla procedura esecutiva "Es. Imm. n. 81/2023 - Tribunale di Venezia" di importo pari almeno al 20 per cento (20%) del prezzo offerto, a pena di inefficacia. Tale assegno, da versarsi a titolo di cauzione, sarà trattenuto ed incassato in caso di rifiuto dell'acquisto da parte dell'offerente che risulti aggiudicatario.

B) **IN FORMA TELEMATICA (CRIPTATA)**, con le seguenti modalità:

Le offerte criptate dovranno essere conformi a quanto stabilito con Decreto 26.2.15 n. 32 art. 12 e ss. e dovranno essere precompilate utilizzando la piattaforma telematica del gestore delle vendite ([www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it)) previa registrazione e secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul sito del portale delle vendite telematiche del Ministero della Giustizia (<https://pvp.giustizia.it>).

Il modulo Offerta Telematica scaricabile e generato dal portale ministeriale "Offerta telematica" corredato dalla ricevuta comprovante il pagamento del bollo digitale dovrà essere presentata entro e non oltre le ore 12.00 del giorno precedente la vendita esclusivamente mediante l'invio all'indirizzo PEC del Ministero [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it).

L'offerta si intenderà depositata nel momento della generazione della ricevuta completa di avvenuta consegna, da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero delle Giustizia. Ove, al momento dell'apertura delle buste contenenti le offerte, l'importo corrispondente alla cauzione non risultasse ancora accreditato sul conto della procedura, l'offerta sarà considerata inammissibile a prescindere dal momento dell'esecuzione dell'ordine di bonifico, per cui lo stesso andrà disposto per tempo, di modo che il termine per la presentazione delle offerte, risulti generata anche la ricevuta di consegna.

Il mancato accredito del bonifico nel conto corrente di cui sopra è causa di esclusione dell'offerta di partecipazione. In caso di mancata aggiudicazione l'importo di cui alla cauzione verrà restituito.

Una volta trasmessa l'offerta via posta certificata non sarà più possibile modificarla o cancellarla e/o inserire ulteriore documentazione, e la predetta offerta sarà conservata con modalità riservate dal portale ministeriale e sino al giorno dell'asta.

Le offerte telematiche/criptate contenenti le domande di partecipazione per la vendita sincrona mista trasmesse secondo le modalità sopra descritte saranno aperte ed esaminate unitamente a quelle analogiche esclusivamente il giorno fissato per l'asta tenuta dal Delegato ed alla presenza degli offerenti *on-line* e di quelli comparsi personalmente o per delega avanti al delegato.

L'offerta dovrà contenere, quanto meno:

- a) I dati identificativi dell'offerente, con espressa indicazione del codice fiscale o della partita Iva;
- b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- d) il numero o altro dato identificativo del lotto nel caso di più lotti;
- e) la descrizione del bene;
- f) l'indicazione del prezzo offerto;
- g) l'indicazione del delegato (referente della procedura);
- h) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- i) l'importo versato a titolo di cauzione;
- j) la data, l'orario ed il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione, pari almeno al 20 per cento (20%) del prezzo offerto;
- k) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera i) e il codice Iban di chi versa per la restituzione della cauzione in caso di

mancata aggiudicazione;

- l) il prezzo offerto e il termine per il pagamento del saldo prezzo e degli oneri di trasferimento (comunque non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione);
- m) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata PEC utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal D.M. 32/2015;
- n) un recapito di telefonia mobile.

Alla domanda di partecipazione dovrà anche essere allegata la ricevuta del pagamento del bollo, da effettuarsi mediante la procedura dedicata collegandosi a [https://servizipst.giustizia.it/PST/it/pst\\_2\\_14.wp](https://servizipst.giustizia.it/PST/it/pst_2_14.wp) dove sarà possibile reperire anche il Vademecum operative per il pagamento telematico del bollo digitale.

All'offerta dovranno, inoltre, essere allegati i documenti utili o necessari per la partecipazione all'asta come sopra detto per quanto riguarda l'offerta cartacea e, in sostituzione dell'assegno circolare, la prova del versamento della cauzione da eseguirsi mediante bonifico bancario sul c/c intestato alla procedura **“E.I. 81/2023 TRIBUNALE DI VENEZIA”** presso Banca Popolare dell'Alto Adige Spa, filiale di Fossò (Ve), **IBAN: IT10 G058 5636 1301 1057 1525 225** indicando come causale **“E.I. n. 81/2023 - CAUZIONE”**.

Il bonifico dovrà essere eseguito in tempo utile affinché la somma risulti accreditata al momento dell'apertura delle buste sul conto corrente intestato alla procedura con generazione, entro l'orario indicato, anche della ricevuta di consegna. Tale somma sarà trattenuta e incassata in caso di rifiuto dell'acquisto da parte dell'offerente che risulti aggiudicatario.

Qualora l'offerta sia formulata da più persone alla stessa deve essere allegata in formato immagine la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La procura deve essere redatta nella forma dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata da notaio o da altro pubblico ufficiale e può essere allegata anche in copia immagine.

Il professionista delegato provvederà a dichiarare inefficaci o inammissibili le offerte criptate o analogiche presentate in modo non conforme a quanto sopra disposto.

### **MODALITA' DI PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA E GARA**

Al momento della vendita le offerte presentate con modalità analogica verranno aperte alla presenza del Delegato presso Studio del delegato alla vendita dott.ssa Chiara Conte sito in Fossò (VE) Via Castellaro n. 6/B e verranno inserite nella piattaforma telematica, così da essere visibili anche ad altri offerenti connessi alla piattaforma. Chi ha presentato offerta analogica dovrà, pertanto, presentarsi presso Studio del delegato alla vendita dott.ssa Chiara Conte sito in Fossò (VE) Via Castellaro n. 6/B, il giorno e l'ora dell'asta.

Le offerte presentate con modalità criptata saranno aperte dal delegato attraverso la piattaforma del gestore della vendita ed esaminate unitamente a quelle analogiche esclusivamente il giorno fissato per l'asta tenuta dal professionista delegato ed alla presenza degli offerenti *on-line* e di quelli comparsi personalmente o per delega avanti al professionista delegato.

Chi ha presentato l'offerta telematica potrà partecipare alla vendita da remoto, collegandosi alla piattaforma di gara del gestore della vendita telematica, utilizzando le credenziali di accesso che quest'ultimo, almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni, invierà all'indirizzo PEC indicato nell'offerta, con invito a connettersi al portale. L'offerente è tenuto a connettersi al portale, in difetto, ricorrendone i presupposti, il bene gli sarà comunque aggiudicato.

Salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile; si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non compaia il giorno fissato per la vendita.

Alla vendita senza incanto è ammessa la partecipazione per procura solo se conferita ad avvocato ex art. 571 c.p.c.

L'aggiudicatario/assegnatario è tenuto al pagamento degli oneri tributarari conseguenti all'acquisto del bene nonché dei compensi spettanti a norma del decreto ministeriale n. 227 del

2015 al professionista delegato incaricato alla registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento.

Si ricorda che l'offerta non sarà considerata valida:

- se perviene oltre il termine sopra indicato;
- se è inferiore di oltre  $\frac{1}{4}$  rispetto al prezzo base,
- se l'offerente non presta la cauzione con le modalità sopra indicate.

Per quanto non espressamente previsto nell'ordinanza di vendita le modalità della vendita sincrona mista saranno regolate dal D.M. n. 32/2015, anche per l'ipotesi di mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia (art. 15).

### **MODALITA' DI DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE**

#### **In caso di offerta unica, criptata o analogica**

Qualora in uno qualsiasi degli esperimenti di vendita sia stata proposta un'unica offerta criptata o analogica pari o superiore al prezzo base, essa è senz'altro accolta.

Nel corso del primo esperimento di vendita se l'unica offerta criptata o analogica sia inferiore (nei limiti di un quarto) al prezzo base, si opera come segue:

- qualora specifiche circostanze consentano di ritenere che, in tal caso, ricorra una seria possibilità di aggiudicare l'immobile a prezzo superiore, il professionista delegato dispone, anche in presenza di istanze di assegnazione, che si proceda ad un ulteriore tentativo di vendita alle stesse condizioni (e dunque con identico prezzo base);
- qualora non sussistano tali specifiche circostanze ed un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;
- qualora non sussistano tali specifiche circostanze e nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato all'unico offerente.

Nel corso degli esperimenti di vendita successivi al primo se l'unica offerta criptata o analogica

sia inferiore nei limiti di un quarto al prezzo base, si opera come segue:

- qualora un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;
- qualora nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato all'unico offerente.

### **In caso di pluralità di offerte, criptate o analogiche**

In presenza di più offerte criptate o analogiche valide, si procederà a gara sincrona mista sulla base dell'offerta criptata o analogica più alta che potrà anche essere quella presentata dall'offerente non presente; nel corso di tale gara, ciascuna offerta criptata o analogica in aumento dovrà essere effettuata nel termine stabilito preventivamente dal delegato e non potrà essere inferiore al rilancio minimo.

Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il professionista delegato dispone l'aggiudicazione a favore di colui che abbia proposto la offerta criptata o analogica più vantaggiosa. Nell'individuare l'offerta più vantaggiosa si terrà sempre conto del prezzo ma a parità di prezzo, il bene verrà aggiudicato a chi ha previsto il versamento del saldo prezzo nel tempo più breve o, in subordine, a chi ha versato la cauzione di maggiore entità.

Quando all'esito della gara sincrona o, nel caso di mancata adesione alla gara, all'esito della comparazione delle offerte depositate, l'offerta più alta o più vantaggiosa risulti pari al prezzo base, il bene è senz'altro aggiudicato.

Se l'offerta criptata o analogica sia inferiore al prezzo base si opera come segue:

- qualora un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;
- qualora nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato al miglior offerente.

In caso di aggiudicazione a seguito di gara tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c., il termine per il

deposito del saldo del prezzo e delle spese sarà comunque quello sopra indicato ovvero quello minore indicato nell'offerta dall'aggiudicatario.

Non verranno prese in considerazione offerte criptate o analogiche pervenute dopo la conclusione della gara.

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

Il creditore che è rimasto assegnatario a favore di un terzo dovrà dichiarare al professionista delegato, nei cinque 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 e i documenti comprovanti gli eventualmente necessari poteri e 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.

### **SALDO PREZZO**

L'importo del prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione prestata) e le spese di trasferimento nella misura che verrà tempestivamente indicata dal delegato (oneri tributari, compensi del delegato come previsto dal D.M. 15 ottobre 2015 n. 227, spese connesse alla registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento) dovranno essere versate dall'aggiudicatario entro il termine massimo di 120 giorni dalla data di aggiudicazione ovvero entro il minor termine indicato nell'offerta, a mezzo bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura e sopra indicato ovvero a mezzo assegno/i circolare/i intestate/i alla procedura esecutiva. Le somme a qualunque titolo versate dall'aggiudicatario saranno preventivamente imputate al pagamento

degli oneri accessori e delle spese e, quindi, al pagamento del saldo prezzo.

Qualora l'aggiudicatario per il pagamento del saldo prezzo intenda far ricorso a 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 saldo prezzo le somme dovranno essere erogate direttamente dall'istituto di credito mutuante mediante bonifico sul conto della procedura. In questo caso nel decreto di trasferimento verrà inserita la disposizione di cui all'art. 585, ultimo comma, c.p.c.

In caso di revoca dell'aggiudicazione le somme erogate saranno restituite direttamente all'istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

Si precisa che, in caso di richiesta ex art. art 41 TUB avanzata dal creditore fondiario, l'aggiudicatario avrà facoltà, semprechè ne ricorrano le condizioni, di subentrare nel contratto di finanziamento stipulato dal debitore con l'istituto fondiario, assumendo gli obblighi relativi, ove provveda nel termine di 15 giorni dall'aggiudicazione, al pagamento allo stesso delle rate scadute, accessori e spese (art. 41, comma 5, D. Lgs. 1/09/1993, n. 385 TU Leggi in materia bancaria e creditizia). Ove l'aggiudicatario non intenda profittare del mutuo e sia stata formulate istanza di pagamento anticipato, è necessario che il creditore fondiario precisi il proprio credito per capitale, in linea capitale, interessi e spese, nei venti giorni successivi alla comunicazione dell'aggiudicazione, avendo cura di inviare la precisazione del credito al professionista delegato e, per conoscenza e completezza del fascicolo, al G.E. Il professionista delegato, una volta controllata la correttezza della precisazione del credito, comunicherà all'aggiudicatario la parte del saldo prezzo che 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. Tale versamento avrà comunque natura provvisoria e diverrà definitivo solo a seguito dell'approvazione del piano di riparto e nella misura in cui esso è stato approvato. La parte residua del prezzo, comprensiva degli oneri di trasferimento, dovrà

essere versata alla procedura secondo le modalità sopra descritte.

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

### **CONDIZIONI DI VENDITA**

L'immobile risulta essere abitato dall'esecutato.

L'aggiudicatario o l'assegnatario, qualora intenda avvalersi della procedura esecutiva per ottenere la liberazione dell'immobile, dovrà presentare al custode giudiziario, al più tardi al momento del versamento del saldo prezzo, una apposita istanza scritta e sottoscritta ed in tale caso il custode provvederà all'attuazione dell'ordine di liberazione di cui all'art. 586 comma 2 c.p.c., secondo le modalità ed i tempi di cui all'art. 560 comma 6 c.p.c., come modificato dalla L. n. 8/2020, a spese della procedura. In difetto di tempestiva richiesta scritta della liberazione dell'immobile dovrà occuparsene lo stesso aggiudicatario, ovvero l'assegnatario, a proprie spese, esclusivamente con le forme di cui all'art. 605 c.p.c.

La vendita, a corpo e non a misura, sarà effettuata nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova (anche in relazione al testo unico di cui al D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380), con tutte le pertinenze, accessioni, ragioni e azioni, servitù attive e passive e con eventuali oneri o pesi, secondo la precisa descrizione contenuta nella perizia di stima e nella successiva integrazione alle quali si fa espresso rinvio.

Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

La vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o per mancanza di qualità e non potrà essere revocata per nessun motivo. L'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta e 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, adeguamenti degli impianti, etc.) 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 del bene.

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 la domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento. Agli effetti del D.M. 22 gennaio 2008 n. 37 e del D. Lgs. 192/05 e successive modifiche e integrazioni, 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 di sicurezza, sia la certificazione/attestato di qualificazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze.

Per le spese condominiali arretrate e non pagate – ove esistenti – si applica l'art. 63, 2° comma disp. att. c.c.: “chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato, solidalmente con questo, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente”.

La partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a cura e spese della procedura.

Gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario.

Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

## **DISCIPLINA DELLA PUBBLICITA' DELLE VENDITE**

Si informa che le pubblicità del presente avviso di vendita sono così effettuate:

- 1) pubblicazione dell'avviso di vendita e della circolare 23.12.2020 n. 3593/20 di prot. del Tribunale di Venezia sul portale delle vendite pubbliche (PVP) del Ministero di Giustizia:  
<https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>;
- 2) pubblicazione dell'ordinanza dell'avviso di vendita, della circolare 23 .12.2020 n. 3593/20 di prot. del Tribunale di Venezia e di copia della perizia con i relative allegati, nella sezione "vendite giudiziarie" del sito ufficiale del Tribunale di Venezia, oltre che sui siti internet regolarmente iscritti all'elenco ministeriale come previsto dal DM 31/10/2006 :  
[www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it) ; [www.asteavvisi.it](http://www.asteavvisi.it) ; [www.canaleaste.it](http://www.canaleaste.it) e [www.rivistaastegiudiziarie.it](http://www.rivistaastegiudiziarie.it) ;
- 3) un estratto dell'avviso di vendita dovrà essere inoltre pubblicato con spese a carico della procedura sul quindicinale "La Rivista delle Aste Giudiziarie" Edizione Nazionale e tramite il servizio di geo-localizzazione dell ' immobile attraverso la App per smart phone Gps Aste; è disposta inoltre la pubblicazione sul free press specializzato Rivista Aste Giudiziarie – Edizione Nord Est, nonché il servizio di "Postal Target" oltre alla diffusione a rotazione sui siti commerciali previsti dal servizio Gestionale Aste (Es. Casa.it; immobiliare.it; attico.it; idealista.com, Bakeca.it, e-bay annunci ; secondamano.it);
- 4) Per le sole procedure con prezzo base superiore ad Euro 30.000 pubblicazione di un estratto su uno dei seguenti quotidiani: Il Gazzettino di Venezia - La Nuova Venezia – Il Corriere del Veneto contenente i seguenti dati essenziali;
- 5) per beni di particolare rilevanza o con valore base d'asta superiore ad Euro 500.000,00 l'estratto di vendita andrà pubblicato anche sul quotidiano nazionale di economia "Sole24ore".

Si comunica, infine, che tutte le attività che a norma degli art. 571 e segg. c.p.c. debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, saranno effettuate dal

Professionista Delegato presso il proprio studio in Fossò (Venezia), Via Castellaro n. 6/B dove potrà essere assunta ogni ulteriore informazione, dal lunedì al venerdì, in orario di ufficio e previo appuntamento telefonando al 041/5170765.

Venezia, 07.05.2024

Il professionista delegato

Dott.ssa Chiara Conte

