

**TRIBUNALE ORDINARIO DI VENEZIA**  
**CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
**PROCEDURA ESECUTIVA. N. 271/2022 R.G.E.**  
**Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa SILVIA BIANCHI**  
**Delegato alla vendita: Avv. Alessia Favaro**  
**AVVISO DI VENDITA SINCRONA MISTA**

La sottoscritta **avv. Alessia Favaro**, iscritta all'Ordine degli Avvocati di Venezia, con studio in Mira Via Miranese n. 12/5 (tel 0415600565), PEC [alessia.favaro@venezia.pecavvocati.it](mailto:alessia.favaro@venezia.pecavvocati.it), nominata professionista delegato alle operazioni di vendita ex art 591 bis c.p.c con ordinanza datata 18.04.2023 emessa dal Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Silvia Bianchi, ex art. 591 bis c.p.c.,

**AVVISA**

che il giorno **13 novembre 2024 ad ore 10.30 presso la sala aste telematiche sita in Via Spalti n. 2 Mestre**, si procederà alla vendita sincrona mista senza incanto ai sensi dell'art. 576 del cpc e del D.M. 26/02/2015 n. 32 dei seguenti diritti immobiliari in vendita

**LOTTO UNO**

**piena proprietà**

Ubicazione: Comune di **PIANIGA Frazione di Cazzago Via DEL LAVORO**

Catasto Fabbricati Comune di Pianiga,:

***Identificativo corpo: porzione di capannone a destinazione commerciale***

- N.C.E.U. – Pianiga- Sez. Urb. foglio **13 MAPPALE 823 SUBALTERNO 2-piano terra**  
totale SUPERFICIE commerciale 313 MQ-

## DATI DELLA VENDITA

- Il prezzo base è di  
**€ 183.485,25 (centoottantatremilaquattrocentoottantacinque/25)**
  
- **Offerta minima** per la partecipazione all'asta è pari ad **€ 137.613,93**  
**(centotrentasettemilaseicentotredici/93) pari al 75% del prezzo base**
  
- **Cauzione minima: pari al 20% del prezzo offerto**
  
- Termine presentazione delle offerte- fino al giorno prima dell'asta entro le ore 12.00
  
- Rilancio minimo di gara **€ 2.000,00 (duemila/00)**
  
- Stato del lotto: **libero**

## **DESCRIZIONE GENERALE**

L'edificio di cui fanno parte le unità immobiliari sottoposte a procedura esecutiva si trovano nella zona industriale di Cazzago di Pianiga in zona ben servita da viabilità e con comodità di arrivo dal vicino casello dell'autostrada.

## DESCRIZIONE DEL LOTTO UNO

### **PORZIONE DI CAPANNONE A DESTINAZIONE COMMERCIALE**

L'unità immobiliare si trova al piano terra dell'edificio avente accesso direttamente dal cortile esterno di uso comune ove si trovano aree di manovra e posti auto sfociante in Via dell'Industria. L'unità è composta da un'ampia area espositiva, da tre uffici, un archivio e un antibagno con due servizi igienici.

I pavimenti dell'unità immobiliare sono prevalentemente in piastrelle ceramiche ad eccezione della zona sopralzata (esposizione – vetrina) che è pavimentata in legno. Le pareti sono semplicemente intonacate e

dipinte: gli infissi esterni sono in metallo verniciato bianco e vetri (un vetro risulta danneggiato), le porte interne in alluminio e vetro

Per una descrizione più completa ci si riporta integralmente alla perizia di stima dell'Arch. **SANDRO STEVANATO**

### **LOTTO DUE**

Diritti immobiliari: piena proprietà

Ubicazione: Comune di **PIANIGA Frazione di Cazzago Via del LAVORO**

Catasto Fabbricati Comune di Pianiga::

*Identificativo corpo: porzione capannone destinazione deposito*

- N.C.E.U. – Pianiga- Sez. Urb foglio **13 MAPPALE 823 SUBALTERNO 5-piano terra**  
totale SUPERFICIE commerciale 169 MQ-

### **DATI DELLA VENDITA**

- il prezzo base è di **€ 86.613,30 (ottantaseimilaseicentotredici/30)**
- **Offerta minima** per la partecipazione all'asta è pari ad **€ 64.959,97 (sessantaquattromilanovecentocinquantanove/97)**  
**pari al 75% del prezzo base**
- Cauzione minima: **pari al 20% del prezzo offerto**
- Termine presentazione delle offerte- fino al giorno prima dell'asta entro le ore 12.00
- Rilancio minimo di gara **€ 1000,00 (mille/00)**
- Stato del lotto: **libero**

### **DESCRIZIONE DEL LOTTO DUE**

L'unità immobiliare si trova al piano terra dell'edificio avente accesso direttamente dal cortile esterno di uso comune ove si trovano aree di manovra e posti auto sfociante in Via dell'Industria.

- L'unità è composta da un solo locale stretto e lungo a forma di elle, con destinazione deposito. Il pavimento dell'unità immobiliare è il tipico per gli edifici industriali, in cemento liscio. Le pareti non sono intonacate ma vi sono le pareti in blocchi di cemento a vista solo pitturate. L'accesso dal cortile sul lato sud, avviene da una porta con maniglione antipánico e all'interno tramite una sola porta REI che mette in comunicazione il deposito con l'altra unità immobiliare costituente il lotto uno

Per una descrizione più completa ci si riporta integralmente alla perizia di stima dell'**Arch. SANDRO STEVANATO**

Sia per il Lotto UNO che per il Lotto DUE si segnala ( pag. 9 perizia Arch. Sandro Stevanato) nel pignoramento la toponomastica viene indicata “ via Del lavoro civ.” mentre in sede di sopralluogo si è riscontrato che la toponomastica corretta è Via dell'Industria civ. 12

#### **REGOLARITA' EDILIZIA LOTTO UNO E LOTTO DUE**

- **conformità catastale: NON SI dichiara la conformità catastale.**

poiché sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

sia il **Lotto UNO** che il **lotto DUE** sono **IRREGOLARI** in quanto presentano delle difformità rispetto ai grafici allegati ai titoli edilizi legittimanti. In particolare (pagina 15 perizia Architetto Sandro Stevanato e schematicamente con coloritura gialla e rossa nell'allegato 03-elaborato grafico e foto) le difformità edilizie riscontrate consistono nella realizzazione di una zona, nell'area di esposizione – vetrina alzandone la quota di pavimento di circa 50 cm ( tre gradini) , ed inoltre nella disposizione dei sanitari all'interno dei servizi igienici che impediscono il requisito dell'accessibilità.

Si deve evidenziare altresì ( pag. 13 perizia Arch. Sandro Stevanato) , con riferimento al **LOTTO 2** che vi è un impianto di condizionamento con “gruppo

esterno” posizionato sulla copertura del fabbricato e con due split interni appesi al solaio di separazione con altra unità immobiliare soprastante.

Il CTU non ha ritenuto ne opportuno ne conveniente trattare le irregolarità del LOTTO UNO e del LOTTO DUE separatamente e proprio per questo motivo è stata indicata una somma forfettaria indicativa **pari ad euro 5000,00** ( da suddividere virtualmente tra i due lotti in 2500,00 euro ciascuno) per provvedere alla presentazione di una pratica di sanatoria ordinaria

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 come integrato e modificato dall'articolo 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.

**Relazione di stima:** per una puntuale descrizione ci si riporta integralmente alla perizia di stima redatta dall'**Arch. SANDRO STEVANATO**, depositata presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari del Tribunale di Venezia e disponibile per la consultazione sui seguenti siti internet: sezione “vendite giudiziarie” del sito ufficiale del Tribunale di Venezia, [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).

**Termine per la proposta delle offerte d'acquisto:** ai sensi dell'art. 571 c.p.c., le offerte d'acquisto possono essere proposte telematicamente ovvero analogicamente **entro le ore 12 del giorno precedente a quello dell'asta**; per le sole offerte telematiche il bonifico relativo alla cauzione deve essere eseguito in tempo utile affinché la stessa risulti accreditata al momento di apertura delle buste sul conto corrente intestato alla procedura con generazione, entro l'orario indicato, anche della ricevuta di consegna.

**Dichiarazione di residenza o elezione di domicilio:** al momento dell'offerta, l'offerente deve dichiarare la residenza o eleggere il domicilio nel Comune nel quale ha sede il Tribunale e che, in mancanza, le comunicazioni verranno fatte presso la cancelleria.

Attività del Professionista delegato alla vendita: tutte le attività che a norma degli articoli 571 e seguenti c.p.c. devono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione o a cura del cancelliere o del giudice dell'esecuzione sono eseguite dal professionista delegato presso il suo studio.

**Vendite telematiche:** per quanto attiene il sistema delle vendite telematiche ed in particolare le modalità di presentazione e trasmissione delle offerte, gli interessati possono consultare i manuali utenti reperibili sul sito <https://pvp.giustizia.it>; le offerte criptate debbono essere presentate mediante l'invio all'indirizzo PEC del Ministero [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it) utilizzando esclusivamente il modulo Offerta Telematica scaricabile dal portale ministeriale.

Per quanto non espressamente previsto nel presente avviso d'asta, le modalità della vendita sincrona mista saranno regolate dal D.M. n. 32/2015 anche per il caso di mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia (cfr. art. 15).

**Richiesta di visita dell'immobile oggetto di vendita:** la richiesta di visita dev'essere formulata al custode mediante il portale delle vendite pubbliche.

### **CONDIZIONI DI VENDITA**

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380) 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.

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.

Agli effetti del D.M. 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.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti che saranno cancellate a cura e spese della procedura.

Nel caso di immobile ad uso non abitativo il professionista delegato nominato anche 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. Nel caso di immobile abitato dall'esecutato o 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, un'apposita istanza scritta e sottoscritta ed in tale caso il custode provvede all'attuazione dell'ordine di liberazione di cui all'art. 586, II co. c.p.c. secondo le modalità ed i tempi di cui all'art. 560, VI co. 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 occuparsi lo stesso aggiudicatario ovvero l'assegnatario a proprie spese esclusivamente con le forme di cui all'art. 605 c.p.c.; quanto ai beni mobili presenti nell'immobile che non debbano essere consegnati, il custode giudiziario provvede ai sensi dell'art. 560, VI comma cpc come modificato dalla l. n. 8/2020. Gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario.

L'elaborato peritale è disponibile per la consultazione, unitamente all'ordinanza di delega ed all'avviso di vendita sui siti internet individuati per la pubblicità.

Gli oneri tributari e le spese dell'attività del professionista che il D.M. 15 ottobre 2015, n. 227 pone a carico dell'aggiudicatario saranno comunicate tempestivamente e dovranno essere versate dallo stesso aggiudicatario nel termine previsto per il saldo prezzo mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura.

### **Modalità dell'offerta**

- Le forme di presentazione delle offerte e di svolgimento dell'asta sono stabilite con modalità sincrona mista.

### **MODALITA' PRESENTAZIONE OFFERTE ANALOGICHE:**

- Le offerte analogiche di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa presso **lo studio del delegato** avv. Alessia Favaro con studio in **Mira (VE) Via Miranese n. 12/5 entro le ore 12 del giorno precedente la data della vendita**; 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 e la data della vendita sincrona mista; nessuna altra indicazione deve essere apposta sulla busta e, dunque, né nome delle parti, né numero o nome della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta, né l'ora della vendita o altro;
- **L'offerta analogica dovrà contenere:**
  - il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile, ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta); 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; se l'offerente è minorenni, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare; se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, deve essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
  - i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
  - l'indicazione del prezzo offerto che può essere inferiore al prezzo base, purché nei limiti di un quarto (prezzo minimo), mentre le offerte inferiori saranno giudicate inefficaci;

il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari che non potrà essere superiore al termine massimo di giorni 120 dalla data di aggiudicazione;

l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima;

- All'offerta analogica dovrà essere allegata, nella stessa busta, una fotocopia del documento di identità dell'offerente, (nonché del coniuge, ovvero ancora dell'unito civilmente o del convivente more uxorio, ove in regime di comunione dei beni) nonché **un assegno circolare non trasferibile intestato alla procedura esecutiva immobiliare numero 271/2022” per un importo pari almeno al 20 per cento del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto.**

#### **MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE TELEMATICHE:**

- Le offerte criptate dovranno essere conformi a quanto stabilito con Decreto 26.2.2015 n. 32 (artt. 12 e ss.) e depositate secondo le indicazioni riportate nel “Manuale Utente” pubblicato sul portale delle vendite telematiche del Ministero della Giustizia.

Esse in particolare devono contenere quantomeno:

- a) i dati identificativi dell'offerente, con l'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;
- e) la descrizione del bene;
- f) l'indicazione del referente della procedura;
- g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- h) l'importo versato a titolo di cauzione;
- l) la data, l'orario e il numero di CRO del **bonifico** effettuato per il versamento della cauzione pari almeno al 20 per cento del prezzo offerto da accreditarsi sul c/c numero 000106576774 acceso dal delegato presso la Banca Unicredit (codice **IBAN IT92G0200836182000106576774**) specificando nella causale “Tribunale di Venezia **E.I. 271/2022**”; il bonifico dovrà essere accreditato sul conto corrente della procedura entro le ore 12.00 del giorno precedente la data dell'asta;

m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l);

n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal D.M. n. 32/2015

- Le offerte 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.
- 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.
- L'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene nonché dei compensi spettanti a norma del decreto ministeriale n. 227 del 2015 al delegato incaricato della registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento e degli importi necessari per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli; questi ultimi gli saranno successivamente restituiti dalla procedura; l'importo complessivo di tali oneri accessori sarà tempestivamente comunicato dal delegato successivamente all'aggiudicazione. 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 del prezzo.
- Salvo quanto stabilito nel punto successivo, l'importo del prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione prestata) e delle spese, dovrà essere versato, 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 richiesta ex art. 41 T.U.B. avanzata dal creditore fondiario, l'aggiudicatario avrà la facoltà - sempreché ne ricorrano le condizioni - di subentrare nel contratto di finanziamento fondiario 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 co 5 D.lgs. 1/09/1993 n. 385 TU leggi in materia bancaria e creditizia); ove non intenda profittare del mutuo e sia stata formulata istanza di pagamento anticipato, è necessario che il creditore fondiario precisi il proprio credito, in linea capitale, interessi e spese, nei 20 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 delegato, 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

- 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 dell'esecuzione (cui dovranno essere rimessi gli atti a cura del delegato) dichiarerà la decadenza dall'aggiudicazione con incameramento della cauzione
- Il professionista delegato provvederà a dichiarare inefficaci o inammissibili le offerte criptate o analogiche presentate in modo non conforme a quanto disposto nel presente avviso

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 fatto l'offerta, depositando 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 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 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.

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 del saldo prezzo le somme dovranno essere erogate direttamente dall'istituto di credito mutuante mediante bonifico sul conto della procedura.

Il presente avviso di vendita verrà pubblicato sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della giustizia (<https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>). Del presente avviso sarà data pubblicità su: [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). Servizio Aste.Click-Free press nord Italia- Postal Target- [www.tribunale.venezias.giustizia.it](http://www.tribunale.venezias.giustizia.it) - GPS Aste- Il virtual tour potrà essere visionato su [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it)

Il Professionista Delegato

Avv. Alessia Favaro