

TRIBUNALE DI VENEZIA
AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO
CON GARA SINCRONA MISTA

Procedura di Liquidazione controllata n. 2/22

Giudice Delegato: dott.ssa Silvia Bianchi

Liquidatore: avv. Marianna Mattei

*

La sottoscritta avv. Marianna Mattei, iscritta all'Ordine degli Avvocati di Venezia, con studio in Venezia-Mestre, via Ospedale 39 (tel. 041.8470629, fax 041.8470622, e-mail marianna.mattei@sm-studiolegale.it, pec marianna.mattei@venezia.pecavvocati.it), liquidatore nominato con sentenza n. 83/22 del Tribunale di Venezia di data 27.10.22

avvisa

che il giorno **20 novembre 2024, ad ore 15.00**, presso la Sala Aste di EdiCom S.p.a. in Venezia-Mestre, via Spalti 2, procederà alla vendita senza incanto (II esperimento) con modalità sincrona mista ex art. 22 D.M. 26.2.2015 n. 32 (individuato quale gestore della vendita Edicom S.p.a.), degli immobili di seguito descritti:

Lotto Unico – Casa a schiera con garage e scoperto di intera e piena proprietà (1/1) – (si precisa che il sovraindebitato è titolare dell'usufrutto, la moglie è titolare della nuda proprietà ma si vende l'intero come previsto nel progetto di liquidazione):

- Comune di Meolo (VE), Via Antonio Canova, 12, piano S1-T-1, Foglio 14 mapp. 158 sub 20, cat. A/2, classe 1, consistenza 7,5 vani, superficie totale 210 mq/totale escluse aree scoperte 200 mq, rendita € 464,81;
- Comune di Meolo (VE), Via Antonio Canova, 12, piano S1, Foglio 14 mapp. 158 sub 48, cat. C/6, classe 8, consistenza 34 mq, superficie catastale 41 mq, rendita € 71,99;
- Comune di Meolo (VE), Via Antonio Canova, 12, piano T, Foglio 14 mapp. 158 sub 14, BCNC ai sub 20 e 48;

Descrizione degli immobili

Trattasi di unità immobiliare ubicata su porzione di edificio a schiera e distribuita su tre livelli di cui n. 2 fuori tetta ed uno seminterrato. Un'ulteriore area scoperta è in comune tra le due unità (abitazione e garage).

- Abitazione: l'accesso avviene dal civico 12 di Via Canova, attraversando lo scoperto ed una scala esterna (mq 1,80) con sbarco su una terrazza (mq 9,72) al piano rialzato, composto da ingresso (mq 4,65) che immette a sinistra in un anti (mq 2,52) e wc (mq 3,83) e a destra nella cucina (mq 14,94) e da questa all'ampio soggiorno (mq 32,79); dal

soggiorno si può accedere ad un'altra terrazza (mq 9,08) su prospetto secondario e collegata alla sottostante area scoperta esclusiva mediante scala (mq 2,10circa). L'altezza interna del piano rialzato è pari a ml 2,71. Dall'ingresso e dal soggiorno si accede al disimpegno (mq 6,69) con il vano scala che conduce sia al pian primo che al piano seminterrato.

Al piano primo si trova la zona notte le cui stanze si aprono sul disimpegno (mq 6,90): n. 3 camere da letto (mq rispetti 18,45, 19,23, 13,22) e un bagno (mq 10,38). Le prime due stanze sono affacciate sul retro con accesso al poggiolo (mq 4,26), mentre la terza stanza ed il bagno prospettano sulla pubblica via entrambe con accesso al poggiolo (mq 4,37). L'altezza interna del piano primo è di ml 2,71.

Al piano seminterrato superato il disimpegno (mq 7,76) con piccolo ripostiglio (mq 2,52) nel sottoscala si trovano la centrale termica (mq 10,84), il magazzino (mq 16,36) ed il garage (sub. 48). L'altezza interna del seminterrato è pari a ml 2,17.

L'unità è dotata di scoperto esclusivo posto sul retro destinato in parte a verde e in parte pavimentato di mq 62,90 totali, dei quali utilizzabili mq 53 circa.

Conformità urbanistica: sì.

Conformità edilizia: immobile non conforme, per minime difformità dimensionali interne, difformità prospettiche e recinzione difforme da regolarizzare

Stato di occupazione: occupato dal sovraindebitato e dalla moglie.

Per ogni approfondimento e per ulteriori notizie si rinvia alla perizia di stima che è stata elaborata dal perito nominato.

*

Condizioni di vendita e presentazione delle offerte

*** Il Lotto è posto in vendita al prezzo base d'asta di € 150.000,00, con rilanci minimi in aumento di € 2.000,00.**

* Può partecipare chiunque, tranne il sovraindebitato.

Le offerte di acquisto dovranno pervenire entro le **ore 12.00 del giorno 19 novembre 2024** e potranno essere presentate in maniera analogica (cioè in modo tradizionale, su carta resa legale) mediante deposito presso lo studio del professionista delegato (nell'orario tra le ore 9.00 e le ore 12.30 o tra le ore 15.00 e le ore 18.30, escluso il sabato e la domenica) oppure, in alternativa, con modalità telematica all'interno del portale delle vendite pubbliche gestito dal Ministero della Giustizia (<https://portalevenditepubbliche.giustizia.it/>).

L'aggiudicatario dovrà provvedere al saldo prezzo entro 120 giorni dall'aggiudicazione con pagamento tramite assegno circolare non trasferibile intestato a 'Proc. Liquid. Contr. N.

22/2022 Trib. Venezia' oppure bonifico bancario sempre a favore della procedura (IBAN IT 56 R 02008 02020 000106611124), a seconda delle modalità di seguito riportate.

*

Modalità di presentazione delle offerte

1). In forma analogica (cartacea)

L'offerta di acquisto su supporto analogico deve essere sottoscritta e deve essere presentata in busta chiusa presso lo studio del delegato in Venezia-Mestre, via Ospedale 39 (non è consentita la presentazione dell'offerta a mezzo fax o via posta elettronica) su carta resa legale con bollo da € 16,00, entro le ore 12.00 del giorno precedente la data della vendita.

Sulla busta dovranno essere indicati esclusivamente il nome e il cognome di chi deposita materialmente l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente), il nome e il cognome del professionista e la data della vendita sincrona mista. Nessuna ulteriore indicazione deve essere apposta sulla busta (e così non il numero della procedura, l'identificazione delle parti, i dati del bene immobile oggetto della vendita, l'ora della vendita o altro).

L'offerta analogica deve contenere:

- l'indicazione di cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile e recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta) e la copia del documento di identità in corso di validità dello stesso; se l'offerente è coniugato 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 una persona giuridica, devono essere indicati la denominazione o ragione sociale della stessa, il codice fiscale e la partita IVA e deve essere allegata visura aggiornata della Camera di Commercio dalla quale risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichino i poteri del soggetto che sottoscrive l'offerta;
- l'eventuale richiesta di godimento dei benefici fiscali per l'acquisto della prima casa;
- l'indicazione dei dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- l'indicazione del prezzo offerto;
- l'indicazione del termine di pagamento del prezzo e degli oneri fiscali e tributari (che non potrà essere superiore al termine massimo di giorni 120 dalla data di aggiudicazione);
- l'espressa dichiarazione di avere preso visione della relazione di stima.

All'offerta analogica dovrà essere allegato, nella stessa busta, un assegno circolare non trasferibile intestato a 'Proc. Liquid. Contr. N. 22/2022 Trib. Venezia' per un importo pari

almeno al **15%** del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto.

2). In forma telematica

L'offerta di acquisto mediante modalità telematica dovrà essere presentata entro e non oltre le ore 12.00 del giorno precedente la data della vendita, esclusivamente in via telematica utilizzando la piattaforma www.garavirtuale.it previa registrazione tramite la funzione 'login' in alto a destra.

L'utente, una volta registrato, sarà esclusivo responsabile dei propri codici di accesso (*username e password*) e non potrà cederli o divulgarli a terzi in quanto attraverso tali codici avverrà la sua identificazione nel sistema.

Le comunicazioni per via telematica saranno effettuate dal Liquidatore alla vendita all'indirizzo *e-mail* comunicato al momento della registrazione.

Gli interessati possono consultare i manuali utenti reperibili sul sito <https://pvp.giustizia.it>.

Le offerte criptate debbono essere presentate mediante invio all'indirizzo pec del Ministero offertapvp.dgsia@giustiziacerit.it (cui rimanda il sito www.garavirtuale.it) utilizzando esclusivamente il modulo di offerta telematica scaricabile dal portale ministeriale.

L'offerta dovrà contenere:

- a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;
- b) l'ufficio giudiziario presso cui 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) la indicazione del nominativo del Liquidatore;
- g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- h) l'importo versato a titolo di cauzione;
- i) la data, l'ora e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione (pari ad almeno il 15% del prezzo offerto);
- m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma bonificata;
- n) l'indirizzo di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal D.M. 32/2015.

Le offerte telematiche contenenti le domande di partecipazione per la vendita sincrona mista trasmesse secondo le modalità sopra descritte saranno aperte ed esaminate

esclusivamente nel giorno fissato per l'asta tenuta dal professionista delegato e alla presenza degli offerenti *on line* e di quelli comparsi personalmente. L'offerta telematica risulterà criptata dal Ministero sino al giorno fissato per la gara.

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

Ai fini della partecipazione alla gara gli interessati che intendono presentare l'offerta in via telematica/cryptata devono far pervenire, all'interno del portale, a pena di esclusione, la documentazione entro il termine sopra indicato. A tale fine è consigliabile iniziare il processo di inserimento con largo anticipo rispetto al termine fissato.

A seguito della trasmissione della busta digitale non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta d'asta e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate con modalità riservate.

Ciascun offerente, per essere ammesso alla vendita telematica, deve comprovare l'avvenuto versamento di una cauzione provvisoria a garanzia dell'offerta, di importo pari al **15%** del prezzo offerto.

Il versamento della cauzione va eseguito tramite bonifico bancario sul conto corrente della procedura, avente IBAN IT 56 R 02008 02020 000106611124.

Il bonifico dovrà contenere la causale '*versamento procedura di liquidazione controllata n. 22/22 Tribunale di Venezia*'.

La copia della contabile del versamento deve essere allegata nella busta telematica contenente l'offerta.

Il bonifico andrà effettuato in tempo utile affinché l'importo risulti accreditato sul conto corrente della procedura al momento di apertura delle buste, con generazione, entro l'orario indicato, anche della ricevuta di consegna. Il mancato accredito del bonifico sul conto corrente sopra indicato entro il termine determinerà la inammissibilità dell'offerta.

In caso di mancata aggiudicazione l'importo della cauzione sarà restituito.

*

Modalità di svolgimento della gara

Il giorno **20 novembre 2024, ad ore 15.00**, presso la Sala Aste di EdiCom Finance S.r.l. sita in Venezia-Mestre, via Spalti 2, saranno aperte le buste contenenti l'offerta con le seguenti modalità:

- le buste presentate con modalità analogica (cartacea) saranno aperte alla presenza del professionista delegato e degli offerenti e saranno quindi inserite in *pdf* nella piattaforma onde farle visionare anche agli utenti connessi telematicamente;

- le buste presentate con modalità telematica saranno aperte attraverso la piattaforma del gestore che consente la visione delle operazioni agli offerenti che risulteranno connessi alla piattaforma e agli offerenti presenti in sala.

Si precisa, quindi, che chi avrà optato per la presentazione dell'offerta in forma analogica (cartacea) dovrà recarsi in tempo presso la Sala Aste di EdiCom Finance S.r.l. sita in Venezia-Mestre, via Spalti 2, per poter partecipare alla gara, mentre chi avrà optato per la presentazione telematica dell'offerta potrà partecipare alla vendita ovunque si trovi, purché munito di credenziali di accesso al portale e connessione a *internet*.

Il professionista procederà all'esame delle offerte sia analogiche sia telematiche, con le seguenti avvertenze.

In caso di unica offerta: se l'offerta è per un importo pari o superiore al prezzo base d'asta, si procederà all'aggiudicazione all'unico offerente.

In caso di pluralità di offerte sarà indetta la gara per l'offerta più alta, partendo dal prezzo base.

In caso di più offerte di pari importo e di offerenti che non intendono aderire alla gara sarà considerata migliore l'offerta che preveda il versamento del saldo nel più breve tempo possibile ovvero, in subordine, quella alla quale sia allegata la cauzione di maggiore entità; in caso di più offerte di pari importo con analoghe indicazioni di termini di pagamento e di cauzioni, sarà considerata migliore l'offerta presentata per prima.

In caso di gara, i rilanci in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori a € **2.000,00** (duemila/00).

Si specifica che non saranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara.

Allorché siano trascorsi **due minuti** dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore, l'immobile sarà aggiudicato all'ultimo offerente.

*

Disposizioni generali

- L'aggiudicatario dovrà versare, mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura, nel termine indicato in offerta ovvero, in mancanza, entro e

non oltre 120 giorni dall'aggiudicazione, il residuo del prezzo dovuto, detratto l'importo già versato a titolo di cauzione, oltre alle spese necessarie per il pagamento degli oneri fiscali e per la trascrizione del decreto di trasferimento.

- Gli oneri tributari e le spese dell'attività del sottoscritto professionista che il D.M. 15.10.2015 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.

- Qualora il conguaglio sia in eccesso, l'eventuale residua maggiore somma sarà restituita all'aggiudicatario.

- Si specifica che **il mancato versamento nei termini del saldo prezzo e/o delle spese comporterà la decadenza dall'aggiudicazione nonché la perdita della cauzione**, salvo il risarcimento del maggiore danno ai sensi degli artt. 587 c.p.c. e 177 dist. att. c.p.c.

- Nell'ipotesi in cui il procuratore legale, cioè avvocato, abbia effettuato l'offerta analogica o criptata 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 Liquidatore, 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.

- Qualora l'aggiudicatario per il pagamento del saldo prezzo intenda fare ricorso a un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, 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. In caso di revoca dell'aggiudicazione le somme erogate saranno restituite direttamente all'Istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

- Gli immobili vengono venduti a corpo e non a misura, in un lotto unico, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, anche con riferimento alla Legge 28.2.1985 n. 47 e al D.P.R. 6.6.2001 n. 380, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni e azioni, servitù attive e passive, oneri e pesi, anche irregolarità edilizie, così come descritto nella **perizia di data 13.6.23 redatta dall'arch. Anna Pizziolo con integrazione** e relativi allegati agli atti della procedura, ai quali si rimanda integralmente per ogni ulteriore approfondimento anche per quanto riguarda la presenza di eventuali pesi e oneri a qualsiasi titolo gravanti sui beni.
- L'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita sarà disponibile per la consultazione sui siti *internet* individuati per la pubblicità.
- Eventuali differenze di misura non potranno dare 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 degli 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 dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.
- Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 L. 28.2.1985 n. 47 come integrato e modificato dall'art. 46 D.P.R. 6.6.2001 n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.
- L'aggiudicatario, dichiarandosi edotto circa i contenuti dell'elaborato peritale in ordine agli impianti, dispenserà espressamente la procedura dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli impianti stessi alle norme sulla sicurezza sia la certificazione di qualificazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze.
- Gli immobili saranno venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti che saranno cancellate a cura e spese della procedura.
- Ogni somma a qualunque titolo versata dall'aggiudicatario sarà preventivamente imputata al pagamento di oneri accessori e spese e successivamente al saldo del prezzo.
- La partecipazione alla vendita giudiziaria non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali.

- Maggiori informazioni, anche relative alle generalità del soggetto passivo della procedura esecutiva, possono essere fornite dal custode a chiunque vi abbia interesse.
- Del presente avviso di vendita è data pubblicità mediante:
 - pubblicazione su portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia:
<https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>;
 - pubblicazione nella sezione '*vendite giudiziarie*' del sito ufficiale del Tribunale di Venezia e sui siti www.asteannunci.it, www.asteavvisi.it, www.canaleaste.it e www.rivistaastegiudiziarie.it;
- **La richiesta di visita dell'immobile deve essere formulata al custode mediante il portale delle vendite pubbliche.**

Venezia li 27 settembre 2024

Il Liquidatore
avv. Marianna Mattei

