



TRIBUNALE ORDINARIO DI VENEZIA
CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI
PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 112/2023

AVVISO DI VENDITA
MODALITA' SINCRONA MISTA

Il sottoscritto avv. Cecilia Ferrara
iscritto all'Ordine degli Avvocati di Venezia
con studio in Venezia, Dorsoduro, 3540
tel. 041.5286059
fax: 041.5234812
pec: cecilia.ferrara@venezia.pecavvocati.it
e-mail: ferrara@studiobragadin.eu

nominato custode giudiziario con provvedimento in data 27.6.2023 confermato con l'ordinanza in data 17.9.2024 e professionista delegato alla vendita ex art. 591-bis c.p.c. con l'ordinanza in data 17.9.2024 del Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Silvia Bianchi, nell'esecuzione immobiliare promossa da Centromarca Banca - Credito Cooperativo di Treviso e Venezia Società Cooperativa per azioni

AVVISA

che il giorno **6 febbraio 2025, ad ore 15.30, nel suo studio a Venezia, Dorsoduro, 3540**, si procederà alla vendita senza incanto (**primo esperimento**), ex art. 570 c.p.c, con modalità sincrona mista ex art. 22 D.M. n. 32/2015 dei seguenti

DIRITTI IMMOBILIARI IN VENDITA

LOTTO UNICO

Piena proprietà dei seguenti immobili:

- Comune di Spinea, Provincia di Venezia, Catasto Fabbricati, Foglio 10, Particella 361, Sub 1, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza vani 6,5, Superficie Catastale Totale: 178 mq, Rendita euro 335,60, Via G. Rossini, n. 61, Piano T;
- Comune di Spinea, Provincia di Venezia, Catasto Fabbricati, Foglio 10, Particella 361, Sub 2, Categoria C/6, Classe 8, Consistenza 41 mq., Superficie Catastale Totale: 48 mq, Rendita euro 137,64, Via G. Rossini, n. 61, Piano T.

I suddetti subalterni costituiscono un'unità abitativa unifamiliare eretta su area individuata al catasto con il mapp. 361 di mq. 1700 come indicato nella perizia di stima.

Il mappale 361 del C.T. confina, da nord verso est, con mapp. 793, 315, 314, 313 e via Rossini come indicato nella perizia di stima.

DATI RIEPILOGATIVI DELLA VENDITA

- **prezzo base**: euro 242.300,00
- **offerta minima** per partecipare all'asta: **euro 181.725,00**, pari al 75% del prezzo base;
- **termine presentazione offerte**: **5 febbraio 2025 ore 12.00**;
- **cauzione minima**: almeno il **20% del prezzo offerto**;
- **rilancio minimo** nel caso di gara fra più offerenti: **euro 5.000,00**;
- **termine per il saldo prezzo**: **120 giorni** dall'aggiudicazione;
- **art. 41 TUB**: si
- **spese condominiali impagate**: non si tratta di immobile in condominio
- **stato di occupazione del lotto**: l'immobile è occupato da uno degli esecutati;
- **tassazione**: registro.

DESCRIZIONE DEL LOTTO

COME INDICATO NELLA PERIZIA DI STIMA

Trattasi di un'abitazione unifamiliare con garage e scoperto posta ad un solo piano fuori terra a Spinea, in Via Rossini, 61.

E' composta da soggiorno, cucina, disimpegno, due camere matrimoniali ed una camera singola, un bagno con vasca ed un bagno per disabile con doccia, magazzino, garage e portico

L'edificio risale agli anni '60 e non si presenta in buone condizioni apparendo necessario un intervento di manutenzione straordinaria generale ed una verifica statica delle strutture portanti perché risultano presenti diverse fessurazioni sulle pareti ed un abbassamento del pavimento.

Gli impianti sono datati e va verificata la loro conformità alla normativa.

E' necessario richiedere una nuova agibilità.

Il terreno su cui insiste il fabbricato avente superficie catastale di mq 1.700 (compreso sedime) in parte è occupato dalla stradina di accesso mentre la parte recintata di circa 1.000 mq è adibita a giardino e a percorsi pedonali e carrabili.

Non è presente l'Attestato di Prestazione Energetica.

L'immobile è occupato da uno degli esecutati.

Dalla perizia di stima datata 5.8.2024 e redatta dall'ing. Paola Rossi risulta, tra l'altro, quanto segue:

3. RISPOSTA AL 3° PUNTO DEL QUESITO: INDIVIDUAZIONE DEI BENI

Lotto n. 1 (unico)

Il pignoramento colpisce la quota intera della piena proprietà degli immobili posti in Spinea (VE) via G. Rossini n. 61, meglio descritti al par. 8, così individuati al Catasto:

***C.F. Foglio 10, particella 361 subalterno 1 (abitazione)**

Piano terra, Cat. A/3, classe 2, consistenza vani 6,5, superficie totale mq 178, rendita €. 335,70 (v. visura all. B1 e planimetria all. C1).

In Catasto risulta intestato a ... per la quota di 1/6, a ... per la quota di 4/6 e a .. per la quota di 1/6.

***C.F. Foglio 10, particella 361 subalterno 2 (garage)**

Piano terra, Cat. C/6, classe 8, consistenza mq 41, superficie catastale mq 48, rendita €.

137,64 (v. visura all. B1 e planimetria all. C2).

In Catasto risulta intestato a ... per la quota di 1/6, a ... per la quota di 4/6 e a ... per la quota di 1/6.

I suddetti subalterni costituiscono un'unità abitativa unifamiliare eretta su area individuata al Catasto con il mapp. 361 di mq 1.700 (vedi visura all. B2). Il mapp. 361 del C.T. confina, da nord verso est, con mapp. 793, 315, 314, 313 e via Rossini (v. estratto mappa del C.T., all. A1).

Non ho riscontrato difformità catastali.

4. RISPOSTA AL 4° PUNTO DEL QUESITO: REGOLARITA' EDILIZIA E SITUAZIONE URBANISTICA

Presso l'Ufficio Tecnico Comunale sono depositati i seguenti:

-Nulla Osta per l'esecuzione di lavori edili n. 160, rilasciato il 26.07.1967 a ..., per "costruzione di nuovo fabbricato" sul mapp. 72/h.

Nella pratica edilizia vi è un elaborato titolato "allegato alla dichiarazione di vincolo di un terreno di proprietà della ditta ... a favore della ditta ...", dal quale appare che la costruzione del fabbricato oggetto di stima fosse subordinata ad un vincolo (presumibilmente di non edificabilità) da apporre su un terreno confinante di altra proprietà (di cui gli attuali mapp. 1255 e 793 ne sono una porzione), che attualmente invece appaiono edificati. Ritenendo necessario chiarire questa circostanza allo scopo di accertare la regolarità edilizia del fabbricato in oggetto, ho richiesto il parere della responsabile del settore pianificazione e tutela del territorio del Comune di Spinea, che ha così chiarito "Considerato che l'area è stata oggetto di successive varianti urbanistiche che ne hanno modificato la destinazione urbanistica conferendo all'ambito autonoma edificabilità, non si ravvisano criticità " (v. all. G2).

-Licenza di abitabilità n. 81, rilasciata il 29.08.1968, a

-Concessione Edilizia in sanatoria n. 160/2039, pratica sanatoria n. 2877, rilasciata il 30.03.1991 a, per opere abusive consistenti in ampliamento portico, modifica prospetti e costruzione garage.

-Denuncia di Inizio Attività presentata il 10.02.1997 al prot. n. 4150, da ..., per opere interne (v. stralcio, all. G1).

Non ho rilevato la presenza di opere abusive. Considerato però che il fabbricato è stato modificato con la CE del 1991 e con la DIA del 1997, dovrà essere richiesta ed ottenuta una nuova agibilità, con una spesa di cui terrò conto nella stima del valore unitario al par. 8.

Non allego il Certificato di Destinazione Urbanistica perché si tratta di fabbricati.

L'immobile ricade in zona agricola, in Ambito di Integrità Fondiaria, all'interno del perimetro del centro urbano.

5. RISPOSTA AL 5° PUNTO DEL QUESITO: STATO DI POSSESSO

Gli immobili sono in possesso dell'esecutato ..., che vi risiede.

6. RISPOSTA AL 6° PUNTO DEL QUESITO: VINCOLI E PROPRIETA'

Dalle visure da me effettuate presso l'Agenzia delle entrate -Servizio pubblicità Immobiliare di Venezia, in capo alle ditte intestate nel ventennio anteriore al pignoramento, risulta quanto segue (visure aggiornate al 05.07.2024):

6.1 STORIA DELLA PROPRIETÀ

Gli immobili risultano in proprietà degli esecutati per la quota di 1/6, ... per la quota di 4/6 e ... per la quota di 1/6.

Vi è continuità delle trascrizioni dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento.

...

6.2 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Non ne risultano.

6.2 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI CHE POTRANNO ESSERE CANCELLATI DALLA PROCEDURA

...

7. RISPOSTA AL 7° PUNTO DEL QUESITO: SPESE CONDOMINIALI

L'argomento non viene trattato perchè non si tratta di condominio.

8. RISPOSTA ALL' 8° PUNTO DEL QUESITO: DESCRIZIONE E VALUTAZIONE DEI BENI

Si tratta di un'abitazione unifamiliare con garage e scoperto, posta ad un solo piano fuori terra (v. documentazione fotografica all. H1). La posizione è di modesto interesse commerciale perché piuttosto decentrata (è a circa 3 Km dal centro del Comune). Ricade in zona agricola, ma è a ridosso di una zona edificata, ben servita dalla rete stradale e da parcheggi. Si accede da stradina non asfaltata lunga circa 100 m, posta sul prolungamento di via Rossini.

L'edificio è abbastanza datato (anni '60) e, pur accettabile sul piano estetico, non si presenta in buone condizioni. Appare necessario un intervento di manutenzione straordinaria generale ed una verifica statica delle strutture portanti, perché risultano presenti diverse fessurazioni sulle pareti ed un abbassamento del pavimento (si nota bene una fessura corrente al piede delle tramezze visibile su quasi tutti i vani, e si percepiscono dislivelli e fessure sul pavimento del portico). Le strutture dell'abitazione sono tradizionali in laterizio e c.a. mentre il garage, costruito in epoca successiva, ha copertura inclinata con trave di sostegno in c.a. prefabbricata e pareti in blocchi di cemento. Solo la parete perimetrale nord dell'abitazione ha rivestimento in "cappotto". Lo spessore delle pareti dell'abitazione è quello usuale dell'epoca di costruzione (circa 29 cm compreso intonaco).

La distribuzione dei vani è razionale e corrisponde ai canoni attuali (v. planimetrie catastali, all. C1 e C2): vi sono soggiorno, cucina, disimpegno, due camere matrimoniali ed una camera singola, un bagno con vasca, ed un bagno per disabile con doccia, magazzino, garage e portico. Le finiture sono datate e in condizioni piuttosto scadenti. I pavimenti sono in piastrelle, i serramenti esterni sono in parte in legno con vetro camera e controfinestre in alluminio e in parte, più datate, in legno con vetro semplice con controfinestra e persiana in materiale plastico. Il portoncino di ingresso in soggiorno è in legno in condizioni sufficienti, mentre la porta di uscita ed il basculante del garage sono fatiscenti. Le pareti interne sono intonacate al civile ad eccezione dei bagni e della cucina che hanno pareti parzialmente rivestite in piastrelle. Ci sono alcune tracce di muffa. In soggiorno vi è un caminetto con sistema di distribuzione dell'aria calda nei vani dell'abitazione, ma l'esecutato mi ha dichiarato che da tempo non funziona a causa di un'infiltrazione dal tetto. L'impianto di riscaldamento è a radiatori e la caldaia, a metano, è nel 2° bagno. Nei vani vi sono split per il condizionamento, ma l'esecutato mi ha dichiarato che quelli di una camera matrimoniale e della cucina non funzionano per guasto ad una delle macchine esterne. Gli impianti sono datati e va verificata la loro conformità alla normativa.

Il terreno su cui insiste il fabbricato avente superficie catastale di mq 1.700 (compreso sedime), in parte è occupato dalla stradina di accesso, mentre la parte recintata, di circa 1.000 mq è adibita a giardino e a percorsi pedonali e carrabili.

Considerata la natura degli immobili e del mercato di riferimento, la valutazione del più probabile valore di mercato viene condotta con applicazione del metodo del confronto, assumendo come parametri la superficie commerciale e il valore unitario ed effettuando una comparazione dell'immobile da stimare con immobili simili con prezzo unitario noto, con correzioni in più o in meno in base alle caratteristiche di questi ultimi, rispetto a quelle degli immobili oggetto di stima. Il valore unitario viene determinato in base a dati ottenuti sia da

fonte indiretta (Osservatorio dei valori immobiliari dell'Agenzia del territorio del Ministero dell'Economia e delle Finanze, secondo semestre 2023 che indica un intervallo da €/mq 1.150,00 ad €/mq 1.400,00 per ville e villini con stato conservativo normale, sia da fonti dirette (indagini condotte in ambito fiduciario presso operatori immobiliari del territorio). Sulla base delle indagini di mercato svolte, considerato lo stato dell'immobile, la posizione, e tutto quanto è stato esposto negli altri paragrafi, tenuto anche conto dei costi per la richiesta e l'ottenimento dell'agibilità, il valore unitario di mercato è stimato in €/mq 1.200,00. La superficie commerciale, calcolata in conformità all'all. C del D.P.R. n.138/98 (Regolamento recante norme per la revisione generale delle zone censuarie, delle tariffe d'estimo delle unità immobiliari urbane), è data dalla somma delle superfici dei vani principali e accessori diretti (bagni, magazzino, disimpegno) e della superficie omogeneizzata delle pertinenze (portico, garage, scoperto esclusivo). Le superfici sono al lordo dei muri interni e perimetrali e sono approssimate.

....

8.bis RISPOSTA AL PUNTO 8bis DEL QUESITO

Da ricerche effettuate presso la Regione Veneto, non risulta depositato alcun Attestato di Prestazione Energetica. Il costo stimato per la redazione dell'Attestato è di €. 300,00, che vengono detratti al valore dell'immobile al par. 8.

9. RISPOSTA AL 9° PUNTO DEL QUESITO: DIVISIBILITA'

Il tema non viene trattato perché non si tratta di quota indivisa.

10. RISPOSTA AL 10° PUNTO DEL QUESITO

L'elenco degli allegati è riportato nell'ultima pagina della presente relazione.

11. RISPOSTA ALL' 11° PUNTO DEL QUESITO: REGIME FISCALE DELLA VENDITA

Da quanto è possibile dedurre dagli atti di acquisto appare che la vendita dovrebbe essere assoggettata ad Imposta di Registro.

12. RISPOSTA AL 12° PUNTO DEL QUESITO: SCHEMA RIEPILOGATIVO

Lotto n. 1 (Unico)

Diritto reale: piena proprietà.

Quota soggetta ad esecuzione: quota intera

Identificativo catastale:

Comune di Spinea (VE)

*C.F. Foglio 10, particella 361 subalterno 1, Piano terra, Cat. A/3, classe 2, consistenza vani 6,5, superficie totale mq 178, rendita €. 335,70.

*C.F. Foglio 10, particella 361 subalterno 2, Piano terra, Cat. C/6, classe 8, consistenza mq 41, superficie catastale mq 48, rendita €. 137,64.

Valore del Lotto:

Al netto delle spese per cancellazione formalità pregiud.: €. 241.000,00

Al lordo delle spese per cancellazione formalità pregiud.: €. 242.300,00

Si invita, in ogni caso, a consultare la perizia di stima datata 5.8.2024 redatta dall'ing. Paola Rossi ed i relativi allegati, ai quali si rinvia, disponibili presso lo studio del delegato e comunque consultabile, unitamente alla ordinanza di delega, al presente avviso, ed unitamente alla circolare

26.5.2023 n. 1927/23-U di prot. del Tribunale di Venezia, all'interno del portale delle vendite pubbliche (PVP) <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>, all'interno della sezione "vendite giudiziarie" del sito del Tribunale di Venezia www.tribunale.venezias.giustizia.it, all'interno dei siti internet dedicati www.asteannunci.it, www.asteavvisi.it, www.rivistaastegiudiziarie.it e www.canaleaste.it ed all'interno del sito vetrina (www.fallcoaste.it) del gestore della vendita telematica.

Abusi: si rinvia alla perizia di stima

A.P.E: non presente e si rinvia alla perizia di stima

Confini: si rinvia alla perizia di stima

CUSTODIA

La custodia dei beni è stata affidata dal Giudice dell'Esecuzione, con provvedimento in data 27.6.2023 e confermato con ordinanza di delega in data 17.9.2024, al sottoscritto delegato alla vendita (tel. 041.5286059, mail ferrara@studiobragadin.eu), al quale le richieste di visita potranno essere rivolte ai recapiti indicati in epigrafe, ovvero ancora per il tramite del portale delle vendite pubbliche (<https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>).

Si evidenzia come nell'ordinanza di delega sia previsto (pag. 14 punto i) "**che per l'acquisto di immobili in pubblica gara non sono dovuti compensi a terzi per mediazione e che il Tribunale non ha conferito alcun mandato ad intermediari o ad agenti immobiliari per la pubblicità giudiziaria**".

GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA

Il gestore della vendita telematica è stato individuato dal Giudice dell'Esecuzione in Zucchetti Software Giuridico tramite il cui sito www.fallcoaste.it sarà possibile accedere al Modulo Ministeriale "Offerta Telematica", necessario alla presentazione dell'offerta in modalità telematica e

ci si potrà collegare alla piattaforma di gara il giorno della vendita.

OFFERTE DI PARTECIPAZIONE

Tutti, esclusi gli esecutati, potranno presentare offerte, personalmente, ovvero ancora a mezzo di procuratore legale, cioè avvocato, anche ex art. 579, 3° co. c.p.c, purché muniti di procura autenticata da notaio o altro pubblico ufficiale.

Salva l'ipotesi di offerta per persona da nominare, e di assegnazione a favore di un terzo, il bene/diritto non potrà comunque essere intestato a soggetto diverso dall'offerente.

Le offerte andranno depositate entro le ore 12.00 del giorno precedente la vendita; potranno essere formulate per un importo inferiore alla base d'asta fino ad $\frac{1}{4}$ ma non oltre (sono quindi valide offerte per un importo pari al 75% del prezzo base) e dovranno essere accompagnate da una cauzione per un importo pari ad almeno il 20% del prezzo offerto, che sarà restituita in caso di mancata aggiudicazione e trattenuta invece in caso di rifiuto all'acquisto o di mancato versamento del saldo prezzo.

Le offerte di partecipazione sono irrevocabili, salva l'ipotesi che sia ordinato l'incanto o siano decorsi 120 giorni dalla loro presentazione e non siano state accolte (art. 571, 3° co. cpc). Alla vendita si applica in ogni caso l'art. 586 c.p.c.

Le offerte potranno essere analogiche (cartacee) o telematiche (digitali).

CONTENUTO DELLE OFFERTE ANALOGICHE (CARTACEE)

Le offerte dovranno contenere, oltre all'indicazione dell'Ufficio Giudiziario davanti al quale pende la procedura, l'anno ed il numero di R.G., il giorno e l'ora fissati per l'inizio delle operazioni di vendita ed il nome del delegato:

a) le generalità dell'offerente: se persona fisica con cognome, nome, data di nascita, codice fiscale, recapito telefonico e stato civile con autodichiarazione del regime patrimoniale prescelto, ove coniugato e nel caso di unioni civili o di

convivenze di fatto (L. n. 76/2016). In caso di comunione dei beni andranno indicati anche i dati del coniuge, della persona unita civilmente o del convivente di fatto. In caso di minore d'età andranno indicati i dati dei genitori o di chi esercita la potestà. Se persona giuridica o altro ente andranno indicati denominazione, sede legale, partita IVA e i dati del legale rappresentante p.t.; **b)** i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è formulata e, nel caso di più lotti, l'indicazione del lotto. Ove l'offerente fosse interessato all'acquisto di uno solo, indifferentemente, tra i più lotti di beni simili (es. box) posti in vendita dalla medesima procedura in una stessa udienza, potrà presentare un'unica offerta valida per più lotti, allegando una cauzione pari al 20% del prezzo del lotto di maggior valore, dichiarando però di volerne acquistare uno solo. In tal caso si renderà aggiudicatario di un solo lotto;

c) il prezzo offerto;

d) il termine per il pagamento del saldo e degli oneri di trasferimento;

e) la dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima, dei relativi allegati, del presente avviso e di ogni altro documento pubblicato sui siti, nonché quella ex D.M. n. 37/08 e D.Lgs. n. 192/05 e s.m.i.;

f) il regime fiscale dell'offerente e l'eventuale richiesta di agevolazione fiscale per l'acquisto;

g) la dichiarazione di residenza o l'elezione di domicilio nel Comune di Venezia, ovvero ancora il domicilio telematico dell'offerente al quale, diversamente, le comunicazioni saranno inviate in Cancelleria;

h) ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta, anche ex art. 574 c.p.c.

Alle offerte analogiche, in regola con il bollo e sottoscritte (dai genitori o da chi esercita la potestà in caso di minore), andrà allegato in copia un documento di identità ed il codice fiscale dell'offerente (oltre a quelli, in caso di comunione legale dei beni, del coniuge o dell'unito civilmente, o del convivente di fatto, con l'estratto proveniente dal Registro Unioni Civili, o il certificato anagrafico o lo

stato di famiglia o di residenza ed il contratto di convivenza); oltre a quelli dei genitori con la copia autentica dell'autorizzazione del G.T. in caso di minore d'età; il documento di identità ed il codice fiscale del legale rappresentante, con il certificato del registro delle imprese, ovvero in alternativa una visura camerale aggiornata a non più di 10 giorni, dalla quale risultino i poteri, ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri in caso di persona giuridica o ente) ed un assegno circolare N.T. intestato "E.I. N. 112/2023 Tribunale di Venezia" per un importo non inferiore al 20% del prezzo offerto, a titolo di cauzione.

Le offerte dovranno pervenire in busta chiusa nello studio del delegato, mediante consegna al predetto, ovvero ad un suo incaricato ad hoc. Sulla busta andranno indicate dal ricevente le sole generalità di chi presenta l'offerta -che potrà essere persona anche diversa dall'offerente- il nome del delegato e la data della vendita: esclusa ogni ulteriore indicazione (ad esempio il numero o il nome della procedura, il nome delle parti, il bene, l'ora della vendita, ecc.).

CONTENUTO DELLE OFFERTE TELEMATICHE (DIGITALI)

Le offerte dovranno essere presentate esclusivamente utilizzando il modulo "Offerta Telematica", accessibile tramite il sito vetrina www.fallcoaste.it del gestore della vendita telematica. Prima di compilare e di trasmettere la domanda gli interessati sono peraltro invitati a consultare il "manuale utente", scaricabile dal portale ministeriale <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it> nella sezione "FAQ", posto che le offerte dovranno essere conformi al contenuto del D.M. n. 32/2015 (artt.12 e segg.).

Le offerte, che a sensi dell'art. 571 c.p.c. potranno essere presentate unicamente dall'offerente (o da uno degli offerenti o dal legale rappresentante della società offerente) o dal suo procuratore legale anche a norma dell'art. 579, 3° co c.p.c., dovranno contenere, quantomeno:

a) i dati identificativi dell'offerente, con indicazione del codice fiscale e della

partita IVA. Ove l'offerente risieda fuori dal territorio dello Stato, e non risulti attribuito il codice fiscale, andrà indicato quello rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante;

b) l'Ufficio Giudiziario presso il quale pende la procedura;

c) l'anno ed il numero di R.G. della stessa;

d) il numero o altro dato identificativo del lotto;

e) la descrizione del bene;

f) l'indicazione del delegato (referente della procedura);

g) il giorno e l'ora fissati per l'inizio delle operazioni di vendita;

h) il prezzo offerto ed il termine per il pagamento del prezzo e degli oneri di trasferimento;

i) l'importo versato a titolo di cauzione;

l) la data, l'orario ed il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;

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

n) l'indirizzo PEC utilizzato per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal D.M. n. 32/2015;

o) il recapito di telefonia mobile ai fini dell'art. 16 del D.M. predetto.

All'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità dell'offerente (nonché del coniuge, ovvero ancora dell'unito civilmente o del convivente more di fatto, ove in regime di comunione dei beni) nonché se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, deve essere allegato certificato del registro delle imprese, ovvero in alternativa una visura camerale aggiornata a non più di 10 giorni) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri, oltre alle dichiarazioni

corrispondenti ai punti b), e), f) e g) delle offerte analogiche e la prova della disposizione di bonifico della cauzione, nella misura non inferiore al 20% del prezzo offerto, completa di numero di identificazione, da accreditarsi sul c/c n. 000106868389 acceso dal delegato presso Unicredit S.p.A. IBAN: IT 61 D 02008 02016 000106915097 intestato E.I. N. 112/2023 TRIBUNALE DI VENEZIA". La causale del bonifico dovrà riportare la sola dicitura "E.I. N. 112/2023 - cauzione", esclusa ogni altra indicazione.

L'offerta generata dal Modulo Ministeriale "Offerta Telematica", corredata dalla ricevuta comprovante il pagamento del bollo digitale (da effettuarsi tramite il portale ministeriale <http://pst.giustizia.it>), dovrà essere inviata all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it utilizzando la "casella di posta certificata per la vendita telematica" appositamente rilasciata da un gestore PEC ovvero, in alternativa, mediante PEC priva dei predetti requisiti ove l'offerta sia sottoscritta digitalmente prima di essere criptata. 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 della 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, entro il termine per la presentazione delle offerte, risulti generata anche la ricevuta di consegna.

Nel caso di offerta formulata da più persone alla stessa dovrà essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di PEC per la vendita telematica. La procura dovrà essere redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata da notaio o altro pubblico ufficiale e dovrà essere allegata anche in copia per immagine.

Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia,

programmati (per tali dovendosi ritenere quelli di cui sia data notizia mediante avviso pubblicato sul sito del gestore della vendita telematica e sui siti internet ove è eseguita la pubblicità ex art. 490 c.p.c.), ovvero ancora nei casi non programmati, o non comunicati dal Ministero, l'offerta andrà depositata con le modalità di cui all'art. 15 D.M. n. 32/2015, al quale si rimanda.

PARTECIPAZIONE ALLE OPERAZIONI DI VENDITA E DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE

Gli offerenti analogici parteciperanno alle operazioni di vendita comparando personalmente, ovvero ancora per delega, in forza di procura notarile, innanzi al delegato, nel suo studio. L'offerente è tenuto a presentarsi nell'ora indicata nell'avviso di vendita. In difetto, ricorrendone i presupposti, il bene gli sarà comunque aggiudicato. Gli offerenti telematici parteciperanno invece alle operazioni di vendita collegandosi alla piattaforma di gara tramite il sito vetrina www.fallcoaste.it 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. In prossimità della gara un estratto di tale invito sarà comunque trasmesso dal gestore, a mezzo SMS, anche al recapito di telefonia mobile indicato nell'offerta. L'offerente è tenuto a connettersi al portale. In difetto, ricorrendone i presupposti, il bene gli sarà comunque aggiudicato.

Le offerte telematiche saranno automaticamente decifrate non prima di centottanta e non oltre centoventi minuti antecedenti l'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita. Quindi, all'apertura delle operazioni di vendita, le stesse saranno aperte dal delegato ed esaminate unitamente a quelle analogiche. Il contenuto delle buste analogiche sarà trasfuso dal delegato nel portale del gestore, di modo che il loro contenuto sia visibile a coloro i quali partecipano alle operazioni di vendita con modalità telematiche.

Le offerte presentate in modo difforme dall'ordinanza di delega, ovvero non cauzionate nei termini e modi sopra indicati, saranno dichiarate inammissibili.

In caso di unica offerta (analogica o telematica), ove il prezzo offerto sia pari o superiore al prezzo base il bene (o diritto) andrà comunque aggiudicato all'offerente, anche se assente alle operazioni di vendita. Ove il prezzo offerto fosse inferiore al prezzo base, purché non inferiore al prezzo minimo, limitatamente al primo esperimento si farà luogo alla vendita a meno che il delegato non ritenga vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita, da farsi in quel caso alle stesse condizioni anche in presenza di istanze di assegnazione; ovvero ancora, ove non sussistano tali specifiche circostanze, qualora un creditore abbia proposto istanza di assegnazione, nel qual caso si farà luogo all'assegnazione. A partire dal secondo esperimento di vendita, ove l'unica offerta fosse inferiore al prezzo base, purché nei limiti del prezzo minimo, il bene (o diritto) sarà aggiudicato all'unico offerente, a meno che non sia presentata istanza di assegnazione, nel qual caso non si darà luogo alla vendita e si procederà con l'assegnazione.

In caso di pluralità di offerte (analogiche e/o telematiche) gli offerenti presenti e/o collegati alla piattaforma del gestore saranno invitati dal delegato ad una gara sulla base dell'offerta migliore, che potrà essere anche quella dell'offerente analogico non presente, o dell'offerente digitale non collegato alla piattaforma.

Il diritto immobiliare verrà aggiudicato a chi, a seguito di rilanci, da farsi nella misura non inferiore a quella minima indicata (se inferiore al minimo il rilancio è da ritenersi come non fatto) e nel termine di 60 secondi dal rilancio precedente, abbia offerto il prezzo più alto, senza che nel tempo indicato vi siano stati ulteriori rilanci. La gara si svolgerà consentendo agli offerenti, nella medesima unità di tempo, di eseguire la propria offerta migliorativa, nel rispetto dei limiti stabiliti, con possibilità per ognuno di rilanciare senza ordine preordinato e senza obbligo di sequenza.

I rilanci effettuati dai partecipanti alla gara presenti dinnanzi al delegato saranno dallo stesso inseriti nel portale del gestore, di modo che siano visibili ai partecipanti con modalità telematiche. I rilanci effettuati da questi ultimi saranno visibili ai partecipanti comparsi dinnanzi al delegato tramite il monitor installato nella sala aste dello studio del delegato.

In mancanza di gara, per assenza, ovvero per mancato collegamento alla piattaforma di gara, di tutti gli offerenti, ovvero ancora per mancata adesione alla gara, il bene/diritto verrà aggiudicato a colui il quale avrà presentato la migliore offerta, che il delegato individuerà tenendo conto prima del prezzo offerto, poi dei tempi del pagamento (l'offerente può indicare, per il versamento del saldo prezzo e degli oneri di trasferimento, un termine più breve rispetto a quello di legge) quindi dell'entità delle cauzioni prestate, nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa. In caso di offerte identiche l'immobile verrà aggiudicato a chi avrà depositato l'offerta per primo.

In caso di istanze di assegnazione ex art. 588 c.p.c., ove il prezzo indicato nell'offerta migliore, ovvero ancora ove a seguito di gara il prezzo raggiunto fosse comunque inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza di vendita, non si farà luogo alla vendita e si procederà alla assegnazione.

ADEMPIMENTI SUCCESSIVI ALL'AGGIUDICAZIONE/ASSEGNAZIONE

Non saranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara. Gli offerenti analogici risultati non aggiudicatari riceveranno in restituzione le cauzioni mediante consegna dell'assegno al termine della gara, mentre quelli telematici le riceveranno a mezzo bonifico, sulle coordinate indicate nell'offerta, al netto di eventuali oneri bancari. In caso di offerta per persona da nominare, l'aggiudicatario dovrà dichiarare al delegato, entro i tre giorni successivi alla vendita, il nome della persona per la quale ha presentato l'offerta, depositando l'originale della procura speciale notarile, ovvero copia

autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita. In difetto l'aggiudicazione sarà fatta a favore dell'offerente per persona da nominare. In caso di assegnazione a favore di un terzo, il creditore dovrà dichiarare al delegato, entro i cinque giorni successivi al provvedimento di assegnazione, il nome del terzo a favore del quale andrà trasferito il bene o il diritto, depositando la dichiarazione del terzo di volerne profittare, con sottoscrizione autenticata da pubblico ufficiale ed i documenti comprovanti gli eventuali necessari poteri ed autorizzazioni. In mancanza, il trasferimento andrà fatto a favore del creditore. In ogni caso gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione saranno a carico del creditore.

SALDO PREZZO

L'aggiudicatario dovrà corrispondere il saldo prezzo ed il deposito delle spese di trasferimento, queste ultime nella misura che sarà indicata dal delegato dopo l'aggiudicazione, con bonifico bancario sul conto corrente della procedura esecutiva, entro 120 giorni dall'aggiudicazione, ovvero ancora nel minor termine indicato nell'offerta. In difetto verrà dichiarato decaduto dal G.E., previa rimessione del fascicolo da parte del delegato e la cauzione sarà trattenuta dalla procedura a titolo di multa; riservata l'applicazione degli artt. 587, ultimo co. c.p.c. e 177 disp. att. c.p.c. e trans. Le somme a qualunque titolo versate dall'aggiudicatario saranno imputate prima al pagamento degli oneri accessori e delle spese e, quindi, al pagamento del saldo del prezzo.

Qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del prezzo, intenda fare ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, dovrà indicare nell'offerta il nome dell'istituto bancario mutuante, di modo che nel decreto di trasferimento sia indicata la dizione di cui all'art. 585 ultimo co. c.p.c..

Come indicato nell'ordinanza di delega (pag. 9 punto 20) **la mancata**

compilazione ed invio al professionista delegato, da parte dell'aggiudicatario, della dichiarazione di cui all'art. 585, co. 4, c.p.c. redatta secondo il modello reperibile e scaricabile dal sito del Tribunale di Venezia (invio da farsi al più tardi al momento del versamento del saldo prezzo e della costituzione del deposito spese di trasferimento), costituisce condizione ostativa all'emissione del decreto di trasferimento da parte del Giudice dell'Esecuzione e potrà comportare, fra le altre conseguenze, la revoca dell'aggiudicazione.

ART. 41 TULB

In considerazione del fatto che la creditrice procedente ha formulato istanza di applicazione, opera l'art. 41 TULB sicché l'aggiudicatario avrà facoltà -sempreché ne ricorrano le condizioni- di subentrare nel contratto di finanziamento stipulato dall'esecutato con l'Istituto Fondiario, assumendo gli obblighi relativi, ove provveda, nel termine di 15 giorni dall'aggiudicazione, al pagamento in favore dello stesso delle rate scadute, accessori e spese (art. 41 co. 5 D.lgs. 385/1993). Ove, invece, l'aggiudicatario non intenda profittare del mutuo, il creditore fondiario dovrà precisare il suo credito per capitale, interessi e spese, nei venti giorni successivi alla comunicazione dell'aggiudicazione, avendo cura di inviare la precisazione del credito al delegato ed al G.E. Il delegato, controllata la correttezza della precisazione del credito, verserà al creditore fondiario una somma non superiore all'80% del prezzo di aggiudicazione, dopo che l'aggiudicatario avrà versato il saldo prezzo, unitamente alle spese di trasferimento, sul conto corrente della procedura esecutiva. 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.

DISCIPLINA DELLA VENDITA

- La vendita sarà effettuata nella situazione di fatto e di diritto in cui gli immobili si trovano (anche in relazione al T.U. di cui al D.P.R. n. 380/01), con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, oneri o pesi. La vendita deve intendersi a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dare luogo a risarcimenti, indennità o riduzioni di prezzo.

- La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità e non potrà essere revocata per nessun motivo. Di conseguenza l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere -ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici, o derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento degli impianti alle leggi vigenti, spese condominiali non pagate dell'anno in corso e dell'anno precedente- per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti, e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dare luogo a risarcimenti, indennità o riduzione di prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

- A sensi e per gli effetti del D.M. n. 37/08 e del D.Lgs. n. 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, dovrà dispensare esplicitamente la procedura esecutiva, nell'offerta, ovvero al più tardi a verbale, dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme sulla sicurezza, sia la certificazione/attestato di qualificazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze.

- Per gli immobili realizzati in violazione nella normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario, ovvero ancora l'assegnatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 L. n. 47/1985 come integrato e modificato dall'art. 46 D.P.R. n. 380/2001, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

- Il compendio immobiliare sarà trasferito libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita, le stesse saranno cancellate a cura e a spese della procedura esecutiva.
- **Come indicato nell'ordinanza di delega (pag. 14 punto g) la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali, nonché dal verificare il regime fiscale della vendita.**
- Gli oneri fiscali della vendita (registrazione decreto di trasferimento, trascrizione e volture catastali) resteranno invece a carico dell'aggiudicatario, al quale, ex art. 2 punto 7 D.M. n. 227/2015 andrà posto il 50%, salvo diversa percentuale stabilita dal Tribunale, oltre spese generali ed oneri di legge, del compenso liquidato dal G.E. in favore del delegato, relativamente alla fase di trasferimento della proprietà.
- ove non sussistano titoli opponibili alla procedura, il custode giudiziario procede sempre alla liberazione dell'immobile, a spese della procedura, salvo espresso esonero dell'aggiudicatario o dell'assegnatario, da comunicarsi al custode (nel quale caso alla liberazione provvede l'aggiudicatario, ovvero l'assegnatario, con le forme dell'art. 605 c.p.c.); quanto ai beni mobili presenti nell'immobile che non debbano essere consegnati il custode giudiziario intimerà al soggetto tenuto al rilascio di asportarli, assegnandogli un termine non inferiore a trenta giorni, salvi i casi di urgenza; dell'intimazione darà atto a verbale ovvero lo notificherà, se il soggetto intimato non sia presente avvertendolo che se l'asporto non sarà eseguito entro il termine assegnato i beni mobili saranno considerati abbandonati ed il custode, salva diversa disposizione del Giudice dell'Esecuzione, ne curerà lo smaltimento o la distruzione;

PUBBLICITA'

In considerazione del valore del bene, il presente avviso sarà pubblicato per estratto, nella sezione “vendite giudiziarie” del sito ufficiale del Tribunale di Venezia, oltre che sui siti internet www.asteannunci.it; www.asteavvsi.it; www.canaleaste.it e www.rivistaastegiudiziarie.it . Sarà inoltre inserito, unitamente alla perizia e all’ordinanza di delega, dal delegato nel PVP e dal Gestore della Pubblicità nei siti internet sopra indicati oltrechè pubblicizzato tramite Virtual Tour 360° dell’immobile pubblicato sul sito www.asteannunci.it tramite i servizi di geolocalizzazione della app per smart phone “*Gps Aste*”, sul free press specializzato Rivista Aste Giudiziarie - Edizione Nord Est e di “*Postal Target*” e diffuso a rotazione sui siti commerciali previsti dal servizio “*Gestionale Aste*” (ad esempio casa.it, immobiliare.it, attico.it, idealista.com, bakeka.it, e-bay annunci, secondamano.it).

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, o dal Cancelliere ovvero ancora dal Giudice dell’Esecuzione, saranno effettuate dal professionista delegato nel suo studio in Venezia, Dorsoduro, 3540, presso il quale potrà essere assunta ogni ulteriore informazione, dal lunedì al venerdì, in orario di ufficio, sabato, domenica e festivi esclusi previo contatto telefonico.

Venezia 1 ottobre 2024

Il professionista delegato
avv. Cecilia Ferrara