



TRIBUNALE ORDINARIO DI VENEZIA
CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI
PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 260/2023

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 e professionista delegato alla vendita ex art. 591-bis c.p.c. con l'ordinanza in data 21.5.2024 integrata con l'ordinanza del 18.6.2024 del Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Sara Pitinari, nella procedura in epigrafe

AVVISA

che il giorno **18 FEBBRAIO 2025, ad ore 15,30, nel suo studio a Venezia, Dorsoduro, 3540**, si procederà alla vendita senza incanto (**secondo 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 Mira, Provincia di Venezia, Catasto Fabbricati, Foglio 10, Particella 1381, Sub 2, Categoria A/3, Classe 4, Consistenza vani 7, Rendita euro 723,04, Via Umbria n. 14, Piano T-1;
- Comune di Mira, Provincia di Venezia, Catasto Fabbricati, Foglio 10, Particella 1381, Sub 3, Categoria C/6, Classe 5, Consistenza mq. 27, Rendita euro 71,12, Via Umbria n. 14, Piano T;
- Comune di Mira, Provincia di Venezia, Catasto Fabbricati, Foglio 10, Particella 1381, Sub 6, Categoria F/1, Consistenza mq. 135, Via Umbria n. 16, Piano T.

DATI RIEPILOGATIVI DELLA VENDITA

- **prezzo base**: euro 118.000,00
- **offerta minima** per partecipare all'asta: **euro 88.500,00**, pari al 75% del prezzo base;
- **termine presentazione offerte**: **17 febbraio 2025 ore 12,00**;
- **cauzione minima**: almeno il **20% del prezzo offerto**;
- **rilancio minimo** nel caso di gara fra più offerenti: **euro 2.000,00**;
- **termine per il saldo prezzo**: **120 giorni** dall'aggiudicazione;
- **art. 41 TUB**: no
- **spese condominiali impagate**: no
- **stato di occupazione del lotto**: l'immobile è occupato dall'esecutato e dal suo nucleo familiare;
- **tassazione**: registro.

DESCRIZIONE DEL LOTTO

Trattasi di un appartamento ad uso abitazione costituente l'intero piano primo del fabbricato sito a Mira Località Borbiago, via Umbria, 14, di cui fa parte con

ingresso (vano scala) e portico esclusivi, un locale deposito al piano terra, un garage posto al piano terra avente accesso da est e un'area urbana di circa 135 mq che circonda in parte il fabbricato e costituente lo scoperto esclusivo di pertinenza.

Il fabbricato è stato edificato nel 1971, si sviluppa su due piani fuori terra ed è composto da due unità abitative disposte ciascuna per piano con relativi garage ed aree urbane indipendenti costituenti complessivamente un piccolo condominio ed i beni sono soggetti all'art. 1117 del c.c..

L'unità abitativa al primo piano è composta da portico, vano scala, ingresso-disimpegno, cucina-pranzo, cucinotto, veranda, soggiorno, tre camere, bagno, terrazza.

Il garage al piano terra presenta ingresso carraio ad est dalla via Umbria e dallo scoperto esclusivo; è composto da un unico vano rettangolare e da una cantina raggiungibile da un grande botolo di legno; presenta una porta che lo immette in comunicazione con il vano scala dell'unità abitativa ed è dotato di illuminazione e di un angolo lavanderia.

L'area urbana che costituisce lo scoperto esclusivo si sviluppa ad est a nord e per una fascia lunga e stretta ad ovest; ad ovest l'area si estende fino a via Ticino; l'area è incolta ed è recintata con muretta e rete metallica, verso via Ticino è chiusa con un telo in pvc.

Sono presenti irregolarità e difformità come indicate in perizia di stima.

L'immobile è occupato dall'esecutato e dal suo nucleo familiare.

Dalla perizia di stima datata 7.3.2024 e redatta dall'arch. Sonia Artusi risulta, tra l'altro, quanto segue:

3.1. DESCRIZIONE SOMMARIA:

I beni oggetto di stima sono siti nel Comune di Mira località Borbiago provincia di Venezia, via Umbria. Il Comune di Mira con una superficie di 98,91 kmq è uno dei più estesi e popolati della Provincia di Venezia. E' situato al centro della grande area metropolitana che unisce Venezia e Padova. La SR 11 (ex Statale 11), l'autostrada Serenissima, la ferrovia Venezia/Padova, la Statale Romea ed il Naviglio Brenta ne attraversano il territorio per tutta la lunghezza. La

superficie municipale è suddivisa in sette Frazioni, corrispondenti alla tradizionale divisione dei borghi miresi: Mira Taglio, Mira Porte, Marano, Borbiago, Oriago, Gambarare e Malcontenta.

I beni oggetto di stima si trovano nella località di Borbiago in via Umbria 14. Trattasi di un appartamento posto al piano primo con ingresso autonomo dal piano terra, di un garage posto al piano terra e di un'area urbana che costituisce lo scoperto esclusivo di 135 mq. che si sviluppa ad est-nord e ovest del fabbricato.

I beni oggetto di stima fanno parte di un fabbricato condominiale edificato all'inizio degli anni 70' che si sviluppa su due piani fuori terra. Il fabbricato è composto da due unità abitative distribuite ciascuna per piano, da tre garage e due aree urbane. Complessivamente il fabbricato è in discreto stato di conservazione.

La zona è semicentrale a carattere prevalentemente residenziale. In prossimità risultano presenti attività commerciali, industriali; sono presenti inoltre mezzi di trasporto pubblico (Bus-ACTV).

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: mista a traffico scorrevole con parcheggi riservati ai residenti.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi offerti dalla zona:

Caratteristiche zone limitrofe:

Importanti centri limitrofi: Venezia

Attrazioni paesaggistiche: laguna di Venezia, Naviglio Brenta

Attrazioni storiche: Ville Venete della Riviera del Brenta.

Principali collegamenti pubblici: autobus

Identificativo corpo: Appartamento, garage e area urbana.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Borbiago, via Umbria 14

Quota e tipologia del diritto

100/100 di- Piena proprietà

...

Eventuali comproprietari: Nessuno

DESCRIZIONE CATASTALE – DOCUMENTAZIONE DELL'AGENZIA ENTRATE TERRITORIO

...

Identificato al catasto Fabbricati:

APPARTAMENTO: foglio 10, particella 1381, subalterno 2, indirizzo via Umbria, piano PT-1, comune F229, categoria A/3, classe 4, consistenza 7, superficie Totale: 158 m2, rendita € Euro 723,04

Ulteriori informazioni: VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 22/06/2006 Pratica n. VE0111321 in atti dal 22/06/2006 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO MAPPE (n. 19007.2/2006)

Confini: a sud e ad ovest, con proiezione area urbana sub. 7 di altra proprietà, a nord con proiezione area urbana sub.6 di proprietà, ad est con proiezione area urbana al sub 7 e su area urbana sub 6.

...

Identificato al catasto Fabbricati:

GARAGE: foglio 10, particella 1381, subalterno 3, indirizzo via Umbria 14, comune F229, categoria C/6, classe 5, consistenza 27 mq, superficie Totale: 32 m2, rendita € Euro 71,12

Ulteriori informazioni: VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 22/06/2006 Pratica n. VE0111321 in atti dal 22/06/2006 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO MAPPE (n. 19008.3/2006)

Confini: a nord e ad est, con area urbana al sub. 6 di proprietà, ad ovest con altra unità di altra proprietà al map 1381 sub. 4, a sud con map 1381 sub 2 corrispondente al piano terra con il vano scala dell'unità abitativa.

...

Identificato al catasto Fabbricati:

AREA URBANA: foglio 10, particella 1381, subalterno 6, indirizzo via Umbria 16, piano T., comune F229, categoria F/1, consistenza 135 mq

Ulteriori informazioni: VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 22/06/2006 Pratica n. VE0111321 in atti dal 22/06/2006 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO MAPPE (n. 19011.6/2006)

Confini: a nord con map. 1382, ad est con via Umbria e map. 501, a sud con area urbana al sub 7, con sub 3 e con via pubblica.

...

Irregolarità e Spese: Ai sensi del DL n. 78/2010 lo stato di fatto dei luoghi NON corrisponde allo stato rappresentato nella scheda catastale. In particolare il garage presenta una botola con cantina interrata non presente nella scheda catastale. Si ritiene che la scheda catastale relativa al sub 3 debba essere corretta.

Si segnala che l'elaborato planimetrico non è corretto, probabilmente non è stato aggiornato. L'area urbana al sub 6, infatti, viene indicata nell'elaborato planimetrico in comproprietà mentre nell'atto notarile e nella visura catastale la proprietà è indicata correttamente come di esclusiva proprietà dell'esecutata.

La regolarizzazione necessita della redazione di una nuova pratica DOCCA da inoltrare all'Agenzia delle Entrate per il corretto censimento del garage pignorato. Si ritiene che anche l'elaborato planimetrico debba essere aggiornato.

Il costo da sostenere comprensivo di spese ed oneri potrebbe essere di 800,00 euro.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

4.1 PRATICHE EDILIZIE:

A seguito di richiesta presentata il 17-01-2024 al Comune di Mira (VE) per effettuare l'accesso atti e successiva presa visione della documentazione fornita in data 01-02-24, la sottoscritta riporta la documentazione riguardante i titoli edilizi legittimanti i beni oggetto di stima.

Numero pratica: 26/65
Tipo pratica: Concessione edilizia
Per lavori: Costruzione fabbricato
Rilasciata in data 27-03-1971
Abitabilità: n. 26/65 rilasciata il 31-03-1971

Numero pratica: 3245
Tipo pratica: Concessione edilizia in sanatoria L. 47/85
Presentata dal sig. il 21-04-1986 al prot. n. 10367
Oggetto: ampliamento garage e magazzino eseguite in abuso e modifiche prospettiche, recinzione e sistemazione esterna. Chiusura a veranda del poggiolo posto ad est.
Concessione edilizia in sanatoria rilasciata in data 06-09-2001 al sig.
Abitabilità del 06-09-2001 rilasciata a per la pratica n. 3245 prot. 10367

4.1.1 Conformità edilizia:

A seguito del sopralluogo con rilievo effettuato in data 05.02.2024, confrontato lo stato attuale con gli atti edilizi legittimati, si segnala che le unità oggetto di stima risultano riportare le seguenti difformità: L'altezza interna del piano primo rilevata è di 2,80 mentre l'altezza legittimata è di 3,00 m. Le dimensioni rilevate di due stanze sono maggiori di quelle legittimate superando di poco il 2% di tolleranza. L'ingresso nel titolo edilizio occupa tutta la lunghezza dell'unità abitativa mentre nello stato di fatto e nella planimetria catastale è composto da ingresso e da camera divise da una parete con struttura in legno e vetro.

Trattasi di difformità sanabili con pratica edilizia in sanatoria da presentare al Comune di Mira. Sarà soggetta a sanzione il cui importo verrà definito dal Tecnico del Comune di Mira ma si preventiva una possibile sanzione di 1500,00 euro alla quale si aggiungeranno i diritti di segreteria e il compenso del tecnico abilitato che presenterà la pratica.

La spesa da sostenere per la regolarizzazione potrebbe essere di 3.500,00 euro esclusi oneri accessori di legge.

Il CTU avvisa che In base agli art. 46 comma 5 del DPR 380/01 e all'art. 40 comma 6 della L. n. 47/85 nel caso di sanabilità degli abusi edilizi, l'aggiudicatario è rimesso nei termini per la presentazione della domanda della concessione in sanatoria. Tali termini sono di 120 giorni dall'emissione del Decreto di Trasferimento (DL 23.04.85 n. 146). Salvo diverse determinazioni dell'Amministrazione Comunale

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

La spesa complessiva per regolarizzare quanto sopra indicato comporta una spesa indicativa di 2.500,00 euro. Oneri Totali: **€ 3.500,00**

4.1.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico:	PRG - PAT
In forza della delibera:	Approvato con Deliberazione della Giunta Regionale Veneta n° 1615 del 20.03.1992 Trasposizione cartografica, informatica e riconferma dei vincoli D.C.C. n°

	<p>48 del 10.04.2002; Esecutiva dal 09.06.2002 Il Piano Regolatore Generale Vigente, valido a tutti gli effetti di legge, è quello depositato presso il Settore 3 Governo del Territorio.</p> <p>PAT: Delibera Di Giunta n. 94 Del 21/04/2023</p> <p>REDAZIONE DEL PIANO DI ASSETTO DEL TERRITORIO (PAT) DEL COMUNE DI MIRA. PRESA ATTO E CONDIVISIONE DEI NUOVI ELABORATI GRAFICI E DESCRITTIVI DI PROGETTO AI SENSI DELLA D.G.C. 252 DEL 22/12/2017 E AVVIO DEL PROCEDIMENTO DI ADOZIONE</p>
Zona omogenea:	<p>zona omogenea "B10"</p> <p>all'interno della delimitazione centri abitati</p> <p>Deliberazione di Giunta Comunale n° 134 del 25 Agosto 2017 (INDIVIDUAZIONE PREVENTIVA 'AMBITI DI URBANIZZAZIONE CONSOLIDATA DI CUI ALL'ART. 2 COMMA 1 LETTERA E) PREVISTI DALL'ART. 13 COMMA 9 DELLA L.R. 6 GIUGNO 2017 N. 14 - 'DISPOSIZIONI PER IL CONTENIMENTO DEL CONSUMO DI SUOLO'</p> <p>Fascia di rispetto stradale: Nelle zone A,B,C,D,F e nelle zone E4, comprese all'interno dei centri abitati, qualora non siano indicate nelle presenti N.T.A. e Tavole di Progetto, particolari limitazioni (limite non edificandi) o deroghe, le distanze minime dei fabbricati dal ciglio stradale sono quelle previste dall'articolo 9 del D.M. n.1444 del 2/4/68, che corrispondono a:-mt.5,00 per lato per le strade di larghezza inferiore a mt.7,00-mt.7,50 per le strade di larghezza compresa tra mt.7,00 e mt.15,00- mt.10,00 per lato per le strade di larghezza superiore a mt.15,00</p>
Norme tecniche di attuazione:	NTO art 9 – art. 20 bis
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Densità fondiaria massima:	non dovrà essere superiore a quanto disposto dalla Tav. 14 - "VERIFICA DEL DIMENSIONAMENTO"; è obbligatorio un utilizzo minimo non inferiore al 75% dell'indice di densità fondiaria
Altezza massima ammessa:	E' ammessa un'altezza massima fuori terra pari a due piani. E' altresì ammessa un'altezza massima non superiore alla media delle altezze degli edifici contermini principali con esclusione dei corpi accessori

Descrizione: Abitazione di tipo economico [A3] di cui al punto Appartamento

I beni oggetto di stima consistono in un appartamento ad uso abitazione costituente l'intero piano primo del fabbricato di cui fa parte con ingresso (vano scala) e portico esclusivi, un locale

deposito al piano terra, un garage posto al piano terra avente accesso da est e un'area urbana di circa 135 mq che circonda in parte il fabbricato e costituisce lo scoperto esclusivo.

Il fabbricato è stato edificato nel 1971 e si sviluppa su due piani fuori terra, la copertura è a due falde rivestite da tegole. Il fabbricato è composto da due unità abitative disposte ciascuna per piano con relativi garage e aree urbane indipendenti, complessivamente costituiscono un piccolo condominio e i beni sono soggetti all'art. 1117 del C.C.

Il fabbricato è sito nel Comune di Mira località Borbiago, via Umbria 14. Via Umbria è una laterale della principale via Ticino che collega Borbiago ad Oriago.

L'unità abitativa oggetto di stima posta al piano primo è composta da: portico, vano scala, ingresso-disimpegno, cucina-pranzo, cucinotto, veranda, soggiorno, tre camere, terrazza. La distribuzione interna è tipica degli anni 70', le stanze sono ampie ed è presente un solo bagno.

Al piano terra il garage presenta ingresso carraio ad est dalla via Umbria e dallo scoperto esclusivo. E' composto da un unico vano rettangolare e da una cantina raggiungibile da una grande botola di legno. Presenta una porta che lo mette in comunicazione con il vano scala dell'unità abitativa. E' dotato di illuminazione ed i un angolo lavanderia.

L'altezza interna è di 2,80 al piano primo e 2,60 al piano terra.

L'area urbana che costituisce lo scoperto esclusivo si sviluppa ad est a nord e per una fascia lunga e stretta ad ovest. Ad ovest l'area si estende fino a via Ticino, l'area è incolta ed è recintata con muretta e rete metallica, verso via Ticino è chiusa con un telo in pvc.

I pavimenti sono in marmo nelle varie stanze si differenziano per le forme ed i colori. Anche le scale di accesso sono in marmo.

Il bagno è rivestito con ceramica fino a circa 2,20 m. ed è dotato di tutti i sanitari (vasca).

Gli infissi sono in legno a vetro singolo, gli oscuri sono tapparelle in pvc e sono presenti le controfinestre in alluminio anodizzato. Le porte interne sono in legno impiallacciate. La caldaia a gas metano della Ferroli è posta nella veranda. Nell'APE redatta dall'ing. Carraro Marco di Vigonovo (VE) viene indicato che la caldaia è stata installata nel 2010 di 23 Kw. Si precisa che l'esecutata non ha fornito il libretto caldaia pertanto non si è in grado di stabilire se si tratta della stessa caldaia. I termosifoni sono in ghisa.

Nella stanza adibita a cucinotto si segnala che sono presenti notevoli annerimenti delle pareti e del soffitto.

1. Quota e tipologia del diritto

100/100 di ...- Piena proprietà

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **190,00**

...

APPARTAMENTO P, T. -1 Totale mq lordi 158,00 mq catastali con scoperto esclusivo costituito dall' area urbana di mq 135,00.

Totale garage 32,00 mq catastali

...

Identificativo corpo: Appartamento

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Mira (VE), via Umbria 14
Occupato dal debitore e dai suoi familiari

....

6.1. Vincoli:

6.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Pignoramento trascritto alla Conservatoria di Venezia in data 09/11/2023 ai nn. 28306/37976;

6.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna

6.1.3 Atti di asservimento urbanistico: Nessuna.

6.1.4 Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

6.2. Vincoli ed oneri che potranno essere cancellati con il decreto di trasferimento:

6.2.1. Iscrizioni

Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo .. Iscritta alla Conservatoria di Venezia in data 01/12/2016 ai nn. 6962/38421

6.2.2. Pignoramenti: Vedi al punto 6.1.1

6.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna

6.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna

6.3 Misure Penali Nessuna

...

Spese di gestione condominiale: non vi sono spese condominiali in quanto le unità oggetto di stima non hanno parti condominiali per spese ordinarie mentre per eventuali spese straordinarie l'esecutata non ha riferito lavori da eseguire

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

Note accessibilità dell'immobile diversamente abili: si può provvedere ad attrezzare la scala con salita assistita per persone disabili.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuna

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: no

....

8bis Classamento energetico dell'immobile:

Identificativo corpo: Appartamento + garage + area urbana

Attestazione Prestazione Energetica: è presente ed allegata all'atto di compravendita con il codice 175154/2014. E' stata redatta dall'ing. Marco Carraro nel 2014 (allora con studio in Vigonovo Indice di prestazione energetica: classe energetica "G")

Note Indice di prestazione energetica: avendo validità di 10 anni si avvisa che decade il 5-12-2024.

Vedi allegato 5

...

Giudizio di comoda divisibilità: i beni essendo funzionali l'uno all'altro non sono comodamente divisibili. Il CTU ha ritenuto più conveniente la vendita costituita in un unico lotto.

...

Regime fiscale della vendita: I beni vanno assoggettati ad imposta di registro in quanto trattasi di unità immobiliari intestate a persona fisica. L'imposta del registro è del 9%, ma qualora si acquistasse come prima casa l'imposta è del 2%. Come previsto dal Dlgs 23/2011 e dalla Circolare n. 2 dell'Agenzia delle Entrate. Si precisa che è a carico dell'acquirente effettuare la voltura catastale entro 30 giorni dal ricevimento del Decreto di trasferimento e che nelle vendite forzate la base imponibile ai fini delle imposte è costituita dal valore di aggiudicazione.

Si invita, in ogni caso, a consultare la perizia di stima datata 7.3.2024 e redatta dall'arch. Sonia Artusi, alla quale si rinvia, disponibile 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.garavirtuale.it), del gestore della vendita telematica.

Abusi: si rinvia al testo della perizia sopra trascritto

A.P.E: si rinvia alla perizia di stima

Confini: come in perizia di stima: appartamento: a sud e ad ovest, con proiezione urbana sub 7 di altra proprietà, a nord con proiezione area urbana sub 6 di proprietà, ad est con proiezione area urbana sub 7 e su area urbana

sub 6; garage: a nord e ad est con area urbana al sub 6 di proprietà; ad ovest con altra unità di altra proprietà al map. 1381 sub 4; a sud con map. 1381 sub 2 corrispondente al paino terra con il vano scala dell'unità abitativa; area urbana: a nord con map. 1382, ad est con via Umbria e map. 501, a sud con area urbana al sub 7, con sub 3 e con via pubblica.

CUSTODIA

La custodia dei beni è stata affidata dal Giudice dell'Esecuzione, con provvedimento in data 10.1.2024 e confermato con ordinanza di delega in data in data 21.5.2024 integrata in data 18.6.2024, 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 reso noto (pag. 15 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 Gruppo Edicom S.p.A., tramite il cui sito www.garavirtuale.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. 260/2023 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.garavirtuale.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 75 V

02008 02016 000107007515 intestato *E.I. N. 260/2023 TRIBUNALE DI VENEZIA*". La causale del bonifico dovrà riportare la sola dicitura "E.I. N. 260/2023 - 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.garavirtuale.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.

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 del delegato ed a spese della procedura esecutiva.
- 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.

Venezia 8 novembre 2024

Il professionista delegato
avv. Cecilia Ferrara