

TRIBUNALE DI VENEZIA

Divisione immobiliare R.G. n. **3678/2018**

- Giudice: dottoressa Maria Carla Quota
- Custode e professionista delegato: avvocato Daniele Pietro Costantini

AVVISO DI VENDITA

(CON MODALITÀ SINCRONA MISTA EX ART. 22 D.M. N. 32/2015)

Il sottoscritto avvocato Daniele Pietro Costantini, professionista delegato al compimento delle operazioni di vendita, avvisa che il giorno **4 febbraio 2025**, alle ore 9:30, presso il proprio studio in Venezia, viale Ancona n. 53 (centro direzionale "Carbonifera"), procederà alla vendita con modalità sincrona mista, del lotto di seguito indicato.

- Descrizione del lotto unico posto in vendita –



- Prezzo base: € 379.000,00
- Prezzo minimo per partecipare alla gara: € 284.250,00 (75% del prezzo base)
- Rilancio minimo: € 5.000,00
- Tipologia: **appartamento**
- Dati catastali:

N.C.E.U. Comune di Venezia, Santa Croce n. 1662

foglio 11, mappale 875, sub 13, cat. A/4, cl. 2, vani 4, mq. 100, piano T-2, r.c. € 297,89;

- Descrizione del lotto: il fabbricato è costituito da un piano terra ed un secondo piano, al piano terra è presente un magazzino, mentre il secondo piano è composto da un ampio soggiorno con angolo cottura, disbrigo, un bagno, una camera da letto ed una scala che porta al sottotetto in cui sono presenti due camere ed un bagno.
- Condizioni generali: buone
- Irregolarità: presenti irregolarità edilizie in parte sanabili
- Stato di occupazione: occupato da un comproprietario

Condizioni e modalità di vendita

La vendita avverrà alle seguenti condizioni:

- 1) può partecipare chiunque, tranne i comproprietari;
- 2) il prezzo base d'asta è pari ad € 379.000,00;
- 3) sono considerate valide le offerte inferiori fino ad 1/4 rispetto al prezzo base, ovvero le offerte pari al 75% del prezzo base;
- 4) l'offerta di acquisto potrà essere presentata a mezzo delle seguenti modalità.

A – **offerta analogica** (in busta chiusa)

L'offerta è irrevocabile e va depositata in busta bianca chiusa (non va scritto nulla all'esterno della busta), **entro e non oltre le ore 12:00 del giorno 3 febbraio 2025, presso lo studio del professionista delegato alla vendita** sito in Venezia, viale Ancona n. 53 (centro direzionale "Carbonifera"). All'esterno della busta verranno annotate, esclusivamente a cura del delegato alla vendita, le generalità del soggetto che provvede al deposito (che può essere persona diversa dall'offerente), il nome del delegato e la data della vendita.

All'interno della busta dovranno essere inseriti:

a) l'**offerta** (con ciò intendendosi una dichiarazione scritta e sottoscritta con la quale la parte interessata manifesta l'intenzione di voler acquistare l'immobile), con applicata marca da bollo di € 16,00, che dovrà contenere tutti i seguenti elementi:

- per le persone fisiche: nome e cognome, data e luogo di nascita, codice fiscale, residenza o domicilio, recapito telefonico, stato civile e, se coniugato, regime patrimoniale dell'offerente; eventuale richiesta di godere dei benefici fiscali per l'acquisto della prima casa, oltre a copia del documento di identità in corso di validità dell'offerente. Nel caso in cui l'offerente sia in regime di comunione dei beni, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione è necessario che il coniuge partecipi all'asta e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c. Vi è l'obbligo, se chi presenta l'offerta è coniugato in regime di comunione dei beni, di allegare copia del documento di identità in corso di validità e del codice fiscale anche dell'altro coniuge (il quale non è tenuto a partecipare materialmente alla vendita);

- per le società/persone giuridiche: denominazione o ragione sociale, sede, numero di iscrizione nel Registro Imprese, codice fiscale e partita i.v.a., generalità del legale rappresentante, recapito telefonico e indirizzo di posta elettronica certificata. Dovrà inoltre essere allegato certificato della Camera di Commercio in corso di validità dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti al soggetto che formula la domanda di acquisto;
- se l'offerente è minore e/o interdetto e/o inabilitato: l'offerta deve essere sottoscritta da chi ne esercita la potestà, la curatela o la tutela; andrà allegata copia autentica del provvedimento giudiziale di autorizzazione all'acquisto;
- in ogni caso l'offerente dovrà dichiarare residenza o eleggere domicilio nel Comune di Venezia; in mancanza, ogni notificazione/comunicazione verrà eseguita presso la cancelleria del Tribunale;
- l'indicazione dei dati identificativi del bene per il quale è proposta l'offerta;
- l'indicazione del prezzo offerto, che può essere inferiore al prezzo base, purché nei limiti di 1/4, a pena di inefficacia dell'offerta;
- l'indicazione del termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari, che non potrà essere superiore al termine massimo di 120 giorni dalla data di aggiudicazione;
- l'espressa dichiarazione dell'offerente di aver preso visione della perizia di stima e del presente avviso e di accettare l'immobile, tutti gli impianti, gli accessori e le pertinenze nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano.

b) la **cauzione** a mezzo di assegno circolare non trasferibile intestato a: "R.G. n. 3678/2018 Tribunale di Venezia", pari ad almeno il 20% del prezzo offerto. In caso di ripensamento e/o rifiuto all'acquisto la cauzione sarà trattenuta a favore della procedura e non restituita all'offerente.

B - offerta telematica

Le offerte, conformi a quanto stabilito con il D.M. n. 32/2015, irrevocabili al pari di quelle analogiche, devono essere depositate secondo le indicazioni contenute nel Manuale Utente pubblicato sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia (<https://pvp.giustizia.it>); in particolare, le offerte vanno presentate mediante l'invio all'indirizzo PEC del Ministero offertapvp.dgsia@giustiziacert.it utilizzando esclusivamente il modulo Offerta Telematica scaricabile dal portale ministeriale.

Le offerte devono contenere quantomeno:

- a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del c.f. o della p. iva;
- b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- d) il numero o altro dato identificativo del lotto;

- e) la descrizione del bene;
- f) l'indicazione del prezzo offerto;
- g) l'indicazione del referente della procedura;
- h) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- i) l'importo versato a titolo di cauzione;
- l) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione, pari almeno al 20% del prezzo offerto;
- m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l);
- n) l'indirizzo della casella p.e.c. utilizzata per trasmettere l'offerta e ricevere le comunicazioni previste dal D.M. n. 32/2015.

Le offerte telematiche contenenti le domande di partecipazione per la vendita sincrona mista saranno aperte ed esaminate unitamente a quelle analogiche esclusivamente il giorno fissato per l'asta, alla presenza degli offerenti *on-line* e di quelli comparsi personalmente. Si fa presente che l'offerta telematica risulterà criptata dal Ministero sino al giorno fissato per la gara e non potrà pertanto essere visionata dal delegato.

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

Ciascun offerente, per essere ammesso alla vendita telematica, deve comprovare l'avvenuto versamento della cauzione pari al 20% del prezzo offerto. Il versamento della cauzione va eseguito tramite bonifico sul conto corrente della procedura in essere presso Intesa Sanpaolo S.p.a., filiale di Venezia - via Torino, avente iban: IT35R0306902124100000590084.

Il bonifico dovrà contenere la causale "cauzione R.G. n. 3678/2018 Tribunale di Venezia". Copia della contabile del bonifico deve essere allegata nella busta telematica.

Il bonifico andrà effettuato in tempo utile affinché l'importo risulti accreditato sul conto corrente della procedura entro il termine ultimo per la presentazione delle offerte. Il mancato accredito sul conto corrente della procedura è causa di nullità dell'offerta. In caso di mancata aggiudicazione l'importo della cauzione verrà restituito.

-

- Partecipazione alla gara ed apertura delle buste -

Il giorno **4 febbraio 2025**, presso lo studio del delegato alla vendita in Venezia, viale Ancona n. 53 (centro direzionale "Carbonifera"), alle ore 09:30, saranno aperte le buste contenenti le offerte analogiche ed esaminate le offerte telematiche.

All'orario stabilito, si procederà come segue:

- le buste presentate con modalità cartacea saranno aperte dal professionista delegato alla presenza degli offerenti ed inserite in formato pdf nella piattaforma onde farle visionare anche agli (eventuali) utenti connessi in via telematica;

- le buste presentate con modalità telematica saranno aperte attraverso la piattaforma del gestore Zucchetti Software Giuridico S.r.l. che consente la visione delle operazioni agli offerenti che risulteranno connessi alla piattaforma ed agli offerenti presenti in sala. Si precisa, quindi, che chi avrà optato per la presentazione dell'offerta in forma cartacea/analogica dovrà recarsi in tempo presso lo studio del professionista delegato alla vendita per poter partecipare alla gara; 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 internet.

Il professionista delegato alla vendita procederà all'esame delle offerte sia analogiche che telematiche/cryptate con le seguenti avvertenze.

In caso di **unica offerta**:

- 1) se l'offerta è per un importo pari o superiore al prezzo base d'asta si procederà all'aggiudicazione all'unico offerente;
- 2) se l'unica offerta è inferiore (nei limiti di un quarto) al prezzo base, qualora specifiche circostanze consentano di ritenere che ricorra una seria possibilità di aggiudicare l'immobile a prezzo superiore, il professionista delegato disporrà che si proceda ad un ulteriore tentativo di vendita alle stesse condizioni;
 - qualora non sussistano tali specifiche circostanze, il bene è aggiudicato all'unico offerente.

In caso di **pluralità di offerte** verrà indetta la gara sull'offerta più alta; nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine stabilito preventivamente dal delegato, non potrà essere inferiore al rilancio minimo, pari ad € 5.000,00.

Se la gara sincrona mista non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il professionista delegato disporrà l'aggiudicazione a favore di colui che abbia proposto l'offerta criptata o analogica più vantaggiosa (nell'individuare la offerta più vantaggiosa, si terrà sempre conto del prezzo ma, a parità di prezzo, sarà prescelta l'offerta che preveda il versamento del saldo nel più breve tempo possibile, ovvero, in subordine, quella cui sia allegata la cauzione di maggiore entità).

In caso di aggiudicazione a seguito di gara tra gli offerenti, il termine per il deposito del saldo del prezzo e delle spese sarà comunque quello sopra indicato ovvero quello minore indicato nell'offerta dall'aggiudicatario.

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

Nell'ipotesi in cui l'avvocato che abbia presentato offerta per persona da nominare sia rimasto aggiudicatario, dovrà dichiarare al professionista delegato, nei tre giorni

successivi alla vendita, il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura, rilasciata in data non successiva alla vendita stessa.

Disposizioni generali

Si rende noto che:

- la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, il tutto come esattamente descritto nella perizia di stima redatta dall'arch. Claudia Crescini in data 11.11.2021 e successiva relazione redatta dall'arch. Andrea Venturini in data 30.8.2024, disponibili per la consultazione sui siti internet in cui verrà effettuata la pubblicità dell'avviso di vendita, alla quale espressamente si rimanda;
- la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;
- la vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente, non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;
- per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della L. 28 febbraio 1985, n.47 come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;
- gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti che saranno cancellate a cura e spese della procedura (senza, quindi, alcun onere a carico dell'aggiudicatario);
- l'aggiudicatario/assegnatario è tenuto al pagamento degli oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene nonché dei compensi spettanti, a norma del D.M. n. 227/2015, al professionista delegato incaricato della registrazione, trascrizione e volturazione del decreto di trasferimento, entro e non oltre il termine per il versamento del saldo del prezzo, mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura divisionale; l'importo complessivo di tali oneri accessori sarà comunicato dal delegato entro il termine di 20 giorni dall'aggiudicazione. Le somme

a qualunque titolo versate dall'aggiudicatario saranno preventivamente imputate al pagamento degli oneri accessori e delle spese e, quindi, al pagamento del saldo del prezzo;

- in caso di mancato versamento di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo del prezzo sia a titolo di oneri accessori) entro il termine indicato nell'offerta, il Giudice (cui dovranno essere rimessi gli atti a cura del professionista delegato) dichiarerà la decadenza dall'aggiudicazione, con incameramento della cauzione;
- le richieste di visita dell'immobile dovranno essere formulate al custode giudiziario, nella persona dell'avv. Daniele Pietro Costantini, mediante apposita richiesta da inoltrarsi attraverso il portale delle vendite pubbliche, collegandosi al sito <https://pvp.giustizia.it/pvp/>;
- le visite degli immobili, richieste dagli interessati, saranno fissate dal lunedì al venerdì (esclusi giorni festivi) dalle ore 09:00 alle ore 19:00, previo accordo e preavviso di almeno 48 ore.

- Pubblicità della vendita -

Della vendita sarà data pubblica notizia mediante:

1) pubblicazione dell'avviso di vendita sul portale delle vendite pubbliche del Ministero di Giustizia all'indirizzo <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>, a cura del professionista delegato ed a spese dei creditori;

2) pubblicazione dell'ordinanza, a cura di Edicom Finance S.r.l., dell'avviso di vendita e di copia della perizia, nella sezione "vendite giudiziarie" del sito ufficiale del Tribunale di Venezia, oltre che sui siti internet regolarmente iscritti nell'elenco ministeriale, come previsto dal D.M. del 31.10.2006, in un termine non inferiore a quarantacinque giorni prima della data fissata per la vendita (siti: www.asteannunci.it; www.asteavvisi.it; www.canaleaste.it e www.rivistaastegiudiziarie.it);

3) un estratto dell'avviso di vendita, con spese a carico della procedura, sul quindicinale "La Rivista delle Aste Giudiziarie" - edizione nazionale e tramite il servizio di geo-localizzazione degli immobili attraverso l'apposita App per smartphone "Gps Aste"; è disposta inoltre la pubblicazione sul *free press* specializzato "Rivista Aste Giudiziarie – Edizione Nord Est", nonché l'utilizzo del servizio di "Postal Target" che invierà missiva ai residenti nelle adiacenze degli immobili;

4) diffusione a rotazione sui siti commerciali previsti dal servizio Gestionale Aste (es. Casa.it; immobiliare.it; attico.it; idealista.com, Bakeca.it, e-bay annunci; secondamano.it). Su richiesta, per i beni di interesse commerciale o turistico, è aggiunta anche la pubblicazione dell'estratto di vendita sul *free press* specializzato "Rivista Aste Giudiziarie – Edizione Lombardia".

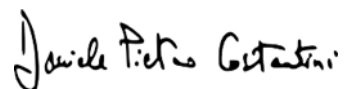
Per le sole procedure con prezzo base superiore ad euro 30.000,00 è prevista la pubblicazione di un estratto, in un termine non inferiore a quarantacinque giorni prima

della data fissata per la vendita, su uno dei seguenti quotidiani, a cura di Edicom
Finance: Il Gazzettino di Venezia - La Nuova Venezia - Il Corriere del Veneto.

Venezia, 18 novembre 2024

Il professionista delegato

Avv. Daniele Pietro Costantini

Handwritten signature of Daniele Pietro Costantini in black ink.