

TRIBUNALE ORDINARIO DI VENEZIA

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

Esecuzione Immobiliare: n. 256/2022 RG (EI)

Creditore esecutante: [REDACTED]

Giudice dell'esecuzione: dott.ssa Silvia Bianchi

Professionista delegato: avv. Federico Doni

Il sottoscritto avv. Federico Doni (C.F. DNOFRC66A19L736G), con studio in Mestre (VE), via Verdi, 69 (tel. e fax 041/959867 – PEC federico.doni@venezia.pecavvocati.it) delegato, ai sensi dell'art. 591 *bis* c.p.c., alla vendita degli immobili, giusta ordinanza del GE di data 13.6.2023

AVVISA

che il giorno 10 LUGLIO ad ore 15.30 presso la Sala Aste Telematiche c/o Edicom Finance S.r.l., in Mestre (VE), via Spalti, 2 (sala 2), procederà alla **vendita senza incanto con modalità sincrona mista** dei seguenti beni immobili:

LOTTO UNICO

Ubicazione: Mestre (VE), via Milano, 12 (appartamento e garage)

Diritto oggetto di vendita: nuda proprietà (100/100)

Identificazione catastale: CATASTO DEI FABBRICATI, Comune di Venezia, foglio 139, mappale 950, subalterno 17, piano 8°, categoria A/2, classe 5, consistenza 6 vani, superficie catastale totale mq 119, superficie catastale esclusa la superficie dei balconi mq 111, rendita € 1.077,74 (appartamento + ripostiglio);

CATASTO DEI FABBRICATI, Comune di Venezia, foglio 139, mappale 950, subalterno 25, piano interrato, categoria C/6, classe 8, consistenza mq 12, superficie catastale totale mq 13, rendita € 123,95 (garage);

Trattasi di appartamento al piano attico (8°) con ripostiglio al piano interrato e garage facenti parte di un grande complesso condominiale di nove piani fuori terra, con ascensore, costruito negli anni '70, sito in posizione centrale e ben servita. L'appartamento, originariamente composto da ingresso, soggiorno, cucina, ripostiglio, corridoio, è stato abusivamente modificato per ampliare il soggiorno eliminando il ripostiglio. Le finiture, di media qualità, sono riferibili all'epoca della costruzione. Le condizioni di conservazione sono discrete. L'impianto di riscaldamento, a radiatori, è centralizzato, va verificata la conformità degli impianti, il ripostiglio, al piano interrato ha porta in lamiera e pavimento in calcestruzzo, il garage è accessibile da rampa e corsia di manovra condominiali ed ha basculante in lamiera, pavimento in calcestruzzo e finestrella. Manca la certificazione di attestazione energetica. Maggiori dettagli nella perizia depositata agli atti.

Dalla perizia di stima 24.2.2023 svolta dall'ing. Paola Rossi, risulta, da un punto di vista catastale, la difformità tra lo stato legittimato ed il reale. Il perito stimatore quantifica i costi di modifica catastale in circa euro 400. Da un punto di vista urbanistico, l'abuso, sopra accennato, realizzato tramite demolizione delle tramezze dell'ingresso e del corridoio, è sanabile con una spesa complessiva di € 3.000,00 circa, comprensivo di pratica edilizia e ricostruzione della parete oggetto

di demolizione. Alla data del deposito della perizia di stima le spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni, a carico del nudo proprietario, ammontavano a € 15,31.

L'immobile viene venduto nella situazione di fatto e di diritto in cui si trova, così come descritto dalla perizia di stima 24.2.2023 svolta dall'ing. Paola Rossi, agli atti della procedura, cui si rinvia per ogni dettaglio e che deve essere consultata dagli offerenti.

Prezzo base: € 125.000,00. Vendita soggetta ad Imposta di Registro

Rilancio minimo in caso di pluralità di offerte e conseguente gara: € 2.000,00

Sono ammesse anche offerte in misura inferiore all'importo indicato, fino al limite del 75% del prezzo base, pari a € 93.750,00.

DOMANDE DI PARTECIPAZIONE ALL'ASTA

Le offerte analogiche di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa presso lo studio del delegato avv. Federico Doni, sito in Mestre (VE), via Verdi, 69 (tel. e fax 041/959867) entro le ore 12 del giorno precedente la data della vendita: sulla busta dovrà essere indicato esclusivamente il nome di chi deposita materialmente. l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente), il nome del professionista e la data della vendita sincrona mista nessun'altra indicazione deve essere apposta sulla busta e, dunque, né nome delle parti, né numero o nome della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta, né l'ora della vendita od altro.

Al momento dell'offerta, l'offerente dovrà dichiarare la residenza o eleggere il domicilio nel Comune nel quale ha sede il Tribunale e, in difetto, le comunicazioni verranno eseguite presso la Cancelleria del Tribunale medesimo.

L'offerta analogica dovrà contenere:

a) il cognome, il nome, luogo, la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile ed il recapito telefonico dei soggetti cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta); se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare; se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, deve essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;

b) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;

c) l'indicazione del prezzo offerto che può essere inferiore al prezzo base, purché nei limiti di un quarto, mentre le offerte inferiori saranno giudicate inefficaci;

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

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

All'offerta analogica dovrà essere allegata, nella stessa busta, una fotocopia del documento di identità dell'offerente, nonché un assegno circolare non trasferibile intestato alla procedura esecutiva ("E.I. n. 256/2022 Tribunale di Venezia") per un importo pari almeno al 20 per cento del prezzo offerto a titolo di cauzione. che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto.

Le offerte criptate dovranno essere conformi a quanto stabilito con Decreto 26.2.2015 n. 32 (artt. 12 e ss.) e depositate secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul portale delle vendite telematiche del Ministero della Giustizia (<https://pvp.giustizia.it>)

Esse in particolare devono contenere quantomeno:

- a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;
- b) l'Ufficio Giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- e) la descrizione del bene;
- f) l'indicazione del referente della procedura;
- g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- h) l'importo versato a titolo di cauzione;
- i) la data, l'orario e il numero dei CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione pari almeno al 20 per cento del prezzo offerto sul c/c intestato alla procedura ("E.I n. 256/2022 Tribunale di Venezia" - IBAN IT62K0874902001000000473693). Si precisa che il bonifico dovrà essere eseguito in tempo utile affinché al momento dell'apertura delle buste la somma risulti già accreditata;
- l) Il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera i);
- m) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal D.M. n. 32/2015

Le offerte criptate, contenenti le domande di partecipazione per la vendita sincrona mista, trasmesse secondo le modalità sopra descritte saranno aperte ed esaminate unitamente a quelle analogiche esclusivamente il giorno fissato per l'asta tenuta dal delegato ed alla presenza degli offerenti *on line* e di quelli comparsi personalmente o per delega avanti il delegato.

Salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile; si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non compaia il giorno fissato per la vendita:

L'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene, nonché dei compensi spettanti a norma del decreto ministeriale n. 227/2015 al delegato incaricato della registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento e degli importi necessari per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli; tali oneri accessori saranno tempestivamente comunicati dal delegato successivamente all'aggiudicazione. Le somme a qualunque titolo versate dall'aggiudicatario saranno preventivamente imputate al pagamento degli oneri accessori e delle spese e, quindi, al pagamento del saldo del prezzo. L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti; se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a cura e spese della procedura;

Salvo quanto oltre disposto per l'ipotesi di richiesta *ex art. 41 T.U.B.*, l'importo del prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione prestata) e delle spese, dovrà essere versato, entro il termine massimo di giorni 120 dalla data di aggiudicazione ovvero entro il minor termine indicato nell'offerta, mediante bonifico sul conto della procedura, i cui estremi, ed in particolare l'IBAN, saranno comunicati all'aggiudicatario dal professionista delegato.

In caso di richiesta *ex art. 41 T.U.B.* avanzata dal creditore fondiario, l'aggiudicatario avrà la facoltà - *sempreché* ne ricorrano le condizioni - di subentrare nel contratto di finanziamento fondiario stipulata dal debitore con l'Istituto fondiario, assumendo gli obblighi relativi, ove provveda, nel termine di 15 giorni dall'aggiudicazione, al pagamento allo stesso delle rate scadute,

accessori e spese (art. 41 comma V, D. Lgs. 1/09/1993, n. 385, T.U. leggi in materia bancaria e creditizia); ove non intenda profittare del mutuo e sia stata formulata istanza di pagamento anticipato, è necessario che il creditore fondiario precisi il proprio credito, in linea capitale, interessi e spese, nei 20 giorni successivi alla comunicazione della aggiudicazione, avendo cura di inviare la precisazione del credito al professionista delegato e, per conoscenza e completezza del fascicolo, al GE; il delegato, una volta controllata la correttezza della precisazione del credito, comunicherà all'aggiudicatario la parte del saldo prezzo che lo stesso dovrà versare direttamente al creditore fondiario, con la specificazione che, in ogni caso, detto versamento non potrà essere superiore all'80% del prezzo di aggiudicazione, al lordo della cauzione; la parte residua del prezzo, comprensiva degli oneri di trasferimento, dovrà essere versata alla procedura secondo le modalità sopra descritte.

In caso di mancato versamento di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo del prezzo sia a titolo di oneri accessori) entro il termine indicato nell'offerta, il Giudice dell'esecuzione (cui dovranno essere rimessi gli atti a cura del delegato) dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario con incameramento della cauzione;

Il professionista delegato provvederà a dichiarare inefficaci o inammissibili le offerte criptate e analogiche presentate in modo non conforme a quanto disposto nel presente avviso di vendita.

La deliberazione sulle offerte avverrà con le seguenti modalità:

1) In caso di offerta unica criptata o analogica

Qualora in uno qualsiasi degli esperimenti di vendita sia stata proposta un'unica offerta criptata o analogica pari o superiore al prezzo base, essa è senz'altro accolta.

Nel corso del primo esperimento di vendita se l'unica offerta criptata e analogica sia inferiore (nei limiti di un quarto) al prezzo base, si opera come segue:

- qualora specifiche circostanze consentano di ritenere che, in tal caso, ricorra una seria possibilità di aggiudicare l'immobile a prezzo superiore, il professionista delegato dispone, anche in presenza di istanze di assegnazione, che si proceda ad un ulteriore tentativo di vendita alle stesse condizioni (e dunque sincrona mista e con identico prezzo base):

- qualora non sussistano tali specifiche circostanze ed un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore:

- qualora non sussistano tali specifiche circostanze e nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è assegnato all'unico offerente.

Nel corso degli esperimenti di vendita successivi al primo se l'unica offerta criptata e analogica sia inferiore nei limiti di un quarto al prezzo base, si opera come segue

- qualora un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore

- qualora nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato all'unico offerente.

In caso di pluralità di offerte criptate o analogiche

Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte criptate o analogiche valide, si procederà a gara sincrona mista sulla base dell'offerta criptata o analogica più alta; nel

corso di tale gara ciascuna offerta criptata o analogica in aumento, da effettuarsi nel termine stabilito preventivamente dal delegato, non potrà essere inferiore al rilancio minimo indicato.

Se la gara sincrona mista non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il professionista delegato dispone 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).

Quando all'esito della gara sincrona mista tra gli offerenti. ovvero, nel caso di mancata adesione alla gara, all'esito della comparazione delle offerte depositate, l'offerta criptata o analogica più alta ovvero la più vantaggiosa risulti pari al prezzo base, il bene è senz'altro aggiudicato.

Se l'offerta criptata e analogica più alta o più vantaggiosa sia inferiore al prezzo base:

- qualora un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;
- qualora nessun dei creditori abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato al miglior offerente.

In caso di aggiudicazione a seguito di gara tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c., il termine per il deposito del saldo prezzo e delle spese sarà comunque quello sopra indicato ovvero quello minore indicato nell'offerta dall'aggiudicatario.

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

Nell'ipotesi in cui il procuratore legale, cioè l'avvocato, abbia effettuato l'offerta criptata o analogica e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al delegato nei tre giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa.

Il creditore che è rimasto assegnatario a favore di un terzo dovrà dichiarare al delegato, nei cinque giorni dal provvedimento di assegnazione, il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito l'immobile, depositando la dichiarazione del terzo di volerne profittare, con sottoscrizione autenticata da pubblico ufficiale e i documenti comprovanti gli eventualmente necessari poteri ed autorizzazioni. In mancanza, il trasferimento è fatto a favore del creditore. In ogni caso, gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione sono esclusivamente a carico del creditore.

Qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo, intenda fare ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, egli dovrà indicare, nella propria domanda di partecipazione, l'istituto di credito mutuante; entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo le somme dovranno essere erogate direttamente all'istituto di credito mutuante, mediante bonifico sul conto della procedura. Conformemente a quanto previsto dall'art. 585, ultimo comma c.p.c. nel decreto di trasferimento il Giudice dell'esecuzione inserirà la seguente dizione *“rilevato che il pagamento di parte del prezzo relativo al trasferimento del bene oggetto del presente decreto è avvenuto mediante erogazione della somma di da parte di a fronte del contratto di mutuo a rogito del rep e che le parti mutuante e mutuataria hanno espresso il consenso all'iscrizione di ipoteca di primo grado a garanzia del rimborso del predetto finanziamento, si rende noto che, conformemente a quanto disposto dall'art. 585 c.p.c., è fatto divieto al Conservatore dei Registri Immobiliari presso il*

Servizio di pubblicità immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di trascrivere il presente decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca di cui all'allegata nota". In caso di revoca dell'aggiudicazione le somme erogate saranno restituite direttamente all'istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

CONDIZIONI DI VENDITA

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al D.P.R. 6.6.2001 n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessori, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per i vizi o per la mancanza delle 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 derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso o 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 Legge 28 febbraio 1985 n. 47, come integrato e modificato dall'art. 46 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.

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

In caso di immobile non abitato dall'esecutato e dal suo nucleo familiare, ovvero nel caso di immobile ad uso non abitativo, il custode giudiziario procederà a liberazione a spese della procedura, salvo esonero da parte dell'aggiudicatario o dell'assegnatario, da comunicarsi al custode in tempo utile e con apposita istanza scritta e sottoscritta.

In caso di immobile abitato dall'esecutato e dal suo nucleo familiare, l'aggiudicatario o l'assegnatario, qualora intenda avvalersi della procedura esecutiva per ottenere la liberazione dell'immobile, dovrà presentare al custode, al più tardi al momento del versamento del saldo prezzo, un'apposita istanza scritta e sottoscritta ed in tal caso il custode provvederà all'attuazione dell'ordine di liberazione di cui all'art. 586, II comma c.p.c. secondo le modalità ed i tempi di cui all'art. 560, VI comma c.p.c., a spese della procedura. In difetto, della liberazione si dovrà direttamente occupare l'aggiudicatario o l'assegnatario a propria cura e spese, secondo le forme ed i termini di cui all'art. 605 c.p.c..

L'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita con la presente ordinanza sarà disponibile per la consultazione sui siti internet individuati per la pubblicità.

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 derivanti dalla vendita sono a carico dell'aggiudicatario.

Per quanto non espressamente previsto nel presente avviso di vendita, le modalità di vendita "sincrona mista" saranno regolate dal D.M. 32/2015, anche per il caso di mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio Giustizia.

Ai sensi del D.M. 22.01.2001 n. 37 e D.Lgs. 192/2005 e successive modifiche, l'aggiudicatario, dichiarandosi edotto in ordine ai contenuti dell'avviso di vendita, alle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in relazione agli impianti, dispenserà la procedura esecutiva dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme sulla sicurezza, sia l'attestazione di qualificazione energetica, dichiarando di voler assumere tale onere.

Per tutto quanto qui non previsto, si applicano le vigenti norme di legge.

Si precisa che tutte le attività che, a norma dell'art. 571 e ss. c.p.c., debbono essere svolte in cancelleria o davanti al Giudice dell'esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'esecuzione, verranno effettuate dal professionista delegato avvocato Federico Doni, che potrà fornire, anche quale custode del bene, ogni ulteriore informazione previo appuntamento telefonico presso il recapito già indicato. Le richieste di visita devono essere formulate al custode mediante il portale delle vendite pubbliche.

Della vendita viene data pubblica notizia mediante:

- pubblicazione dell'avviso di vendita e della circolare 23.12.2020 n. 3593/20 prot. Tribunale di Venezia sul portale delle vendite pubbliche del Ministero di Giustizia: <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>;

- pubblicazione dell'avviso di vendita, della circolare 23.12.2020 n. 3593/20 prot. Tribunale di Venezia dell'ordinanza di delega e della perizia di stima ed allegati nella sezione "vendite giudiziarie" del sito ufficiale del Tribunale di Venezia, oltre che sui siti internet regolarmente iscritti all'elenco ministeriale come previsto dal D.M. 31.10.2006 www.asteavvisi.it, www.canaleaste.it, www.asteannunci.it, www.rivisteastegiudiziarie.it a cura di Edicom Finance S.r.l. in un termine non inferiore a 45 giorni prima della data fissata per la vendita;

- pubblicazione di un estratto dell'avviso di vendita a cura di Edicom Finance Srl e a spese della procedura sul quindicinale "La Rivista delle Aste Giudiziarie" Edizione Nazionale e tramite il servizio di geolocalizzazione dell'immobile, attraverso la App per smartphone Gps Aste; su Rivista Aste Giudiziarie — Ediz. Nordest; servizio "Postal Target"; diffusione a rotazione sui siti commerciali previsti dal servizio Gestionale Aste; in caso di beni di interesse commerciale o turistico su Rivista Aste Giudiziarie — Ediz. Lombardia; in caso di prezzo base superiore ai 30.000,00 euro pubblicazione su uno dei seguenti quotidiani, almeno 45 giorni prima della data fissata per l'asta: Il Gazzettino di Venezia - La Nuova Venezia - Il Corriere del Veneto; in caso di immobili di particolare rilevanza o prezzo base d'asta superiore a 500.000,00 pubblicazione dell'estratto di vendita anche su Il Sole24ore.

Mestre, 27 marzo 2024

Avv. Federico Doni