



TRIBUNALE ORDINARIO DI VENEZIA
CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI
PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 5/2024

AVVISO DI VENDITA
MODALITA' SINCRONA MISTA

Il sottoscritto avv. Alvise Bragadin

iscritto all'Ordine degli Avvocati di Venezia

con studio in Venezia, Dorsoduro, 3540

tel. 041.5286059

fax: 041.5234812

pec: alvise.bragadin@venezia.pecavvocati.it

e-mail: bragadin@studiobragadin.eu

nominato custode giudiziario e professionista delegato alla vendita ex art. 591-bis c.p.c. con ordinanza 5.6.2024 del Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Silvia Bianchi, nell'esecuzione immobiliare promossa da BCC NPLs 2021 S.r.l..

AVVISA

che il giorno **31 ottobre 2024, 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 gravata da diritto di abitazione del coniuge superstite a continuare ad abitare presso la ex casa familiare come da provvedimento del GE in data 2.5.2024 del seguente immobile:

- Comune di Meolo, Provincia di Venezia, Catasto Fabbricati, Foglio 10, Particella 117, Sub 10, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza vani 7,5, Rendita euro 333,11, Via Armando Diaz, n. 73, Piano T-1.

DATI RIEPILOGATIVI DELLA VENDITA

- **prezzo base**: euro 58.800,00
- **offerta minima** per partecipare all'asta: **euro 44.100,00**, pari al 75% del prezzo base;
- **termine presentazione offerte**: **30 ottobre 2024 ore 12,00**;
- **cauzione minima**: almeno il **20% del prezzo offerto**;
- **rilancio minimo** nel caso di gara fra più offerenti: **euro 1.000,00**;
- **termine per il saldo prezzo**: **120 giorni** dall'aggiudicazione;
- **art. 41 TUB**: si
- **spese condominiali impagate**; no
- **stato di occupazione del lotto**: l'immobile è occupato dai debitori;
SUSSISTE DIRITTO DI ABITAZIONE DEL CONIUGE SUPERSTITE A CONTINUARE AD ABITARE PRESSO LA EX CASA FAMILIARE COME DA PROVVEDIMENTO DEL GE IN DATA 2.5.2024 ED INDICATO IN PERIZIA, DIRITTO DI CUI SI E' PERTANTO TENUTO CONTO NEL DETERMINARE IL VALORE DEL BENE
- **tassazione**: registro.

DESCRIZIONE DEL LOTTO

Trattasi di una porzione bifamiliare costruita nel 1969 sita in Via Armando Diaz n° 73, località Meolo (VE), che condivide con un'altra unità immobiliare un'area scoperta e un locale adibito a centrale termica.

L'ingresso all'immobile avviene attraverso una scala esterna superando un portoncino blindato pannellato in legno e di qui, superata la scala interna in marmo si raggiunge l'unità immobiliare che si sviluppa al piano primo ed è composta da un piccolo ingresso, un soggiorno, una cucina, due camere da letto doppie, una camera da letto singola, due bagni, un ripostiglio/lavanderia in cui è collocata anche la caldaia che permette in modo autonomo il riscaldamento dell'intera unità immobiliare. Fanno parte dell'unità immobiliare un'ampia terrazza vivibile che avvolge il soggiorno e un piccolo poggiolo che dà luce e aria alla camera padronale.

Al piano terra è presente un ampio ripostiglio con bagno annesso.

L'impianto di riscaldamento è gestito da caldaia autonoma.

L'intera unità immobiliare si presenta in ottimo stato manutentivo.

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

Occupato dai debitori

Sussiste diritto di abitazione opponibile alla procedura come da perizia di stima che ne ha tenuto conto nel determinare il valore del bene.

Dalla perizia di stima datata 3.4.2024 e redatta dall'arch. Martina Chiarato risulta, tra l'altro, quanto segue:

3.1. DESCRIZIONE SOMMARIA:

L'unità immobiliare in oggetto è ubicata al civico 73 di Via Armando Diaz.

Meolo è un comune della città metropolitana di Venezia, situato a nord in posizione di confine con la provincia di Treviso. Il suo territorio è attraversato dal fiume Meolo, dal quale ha preso il nome.

Nel corso della storia, il Comune ha presentato una vocazione prevalentemente agricola a partire dai primi insediamenti romani; la via Annia è oggi vista come il rifacimento di un tracciato che collegava i principali centri paleoveneti e quindi gli insediamenti minori. Successivamente, Meolo fu coinvolto nelle lotte per l'espansione e l'affermazione dei comuni e delle signorie tra Veneto e Friuli, fu dominio del Comune di Treviso fino all'assoggettamento della Marca Trevigiana a Venezia. Cominciò, allora per Meolo, un periodo aureo poiché, per la sua vicinanza alla città e per la facilità delle comunicazioni fluvio-lagunari, molte nobili famiglie veneziane vi acquistarono vaste proprietà ove eressero delle pregevoli residenze in cui trascorrere la villeggiatura. Risalendo il fiume Meolo verso il paese numerose sono infatti le facciate di ville venete che si specchiano nell'acqua, edificate dal patriziato veneziano. Spentasi la Serenissima e subentrando il Regno d'Italia, retto da Napoleone, Meolo divenne Comune e fu incluso nella provincia di Venezia.

Dal punto di vista demografico, il comune di Meolo conta circa 6000 abitanti. Il territorio comunale è interessato dal passaggio dell'autostrada A4 con uscita autostradale (denominata "Meolo-Roncade") destinata a servire il territorio meolese e il vicino litorale, anche al fine di favorire un rapido accesso alle spiagge da parte dei villeggianti. Altra arteria importante, servente l'abitato è la strada statale 14 della Venezia Giulia. Meolo, inoltre, è dotata di:

- una stazione ferroviaria sulla linea Venezia-Trieste, linea interamente a due binari;
- dalla linea 27 dell'ATVO collega Meolo con la città di Treviso.

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: mista a traffico locale con parcheggi inesistenti.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: farmacia, chiesa, tabaccheria, bar, supermercati, stadio, palazzetto dello sport, banche, scuola primaria, scuola di secondo grado.

Caratteristiche zone limitrofe: miste

Importanti centri limitrofi: San Donà di Piave e Musile di Piave.

Attrazioni paesaggistiche: San Donà di Piave.

Attrazioni storiche: San Donà di Piave.

Principali collegamenti pubblici:

-ATVO linea 27: dalla fermata dell'autobus che dista circa 5 minuti a piedi dall'immobile oggetto di stima è possibile prendere l'autobus per raggiungere il centro di San Donà di Piave in circa 25 minuti;

-ATVO linea 27: dalla fermata dell'autobus che dista circa 5 minuti a piedi dall'immobile oggetto di stima è possibile prendere l'autobus per raggiungere il centro di Musile di Piave in circa 22 minuti;

-Stazione dei treni di Meolo-Linea Venezia-Trieste: per raggiungere la stazione dall'immobile oggetto di stima si deve raggiungere la fermata dell'autobus ATVO che dista circa 5 min, dalla quale è possibile raggiungere la fermata Meolo-Via A. Moro e poi proseguire a piedi per altri 6 minuti e raggiungere la stazione. Da qui, è possibile prendere il treno e raggiungere le destinazioni sul tratto Venezia-Trieste. Identificato al catasto Fabbricati :

Identificativo corpo: Appartamento a piano primo con locali accessori a piano terra e scoperto comune

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Meolo (VE) CAP: 30020, Via Armando Diaz n. 73

...

Irregolarità e Spese:

Durante il sopralluogo sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

- presenza di porta scorrevole a tutta altezza a piano terra che divide il ripostiglio;
- non presenza della parete divisoria tra l'ingresso e il disimpegno;
- non presenza della parete divisoria tra la cucina e il soggiorno;
- lieve spostamento del foro porta d'ingresso a piano terra;
- errata rappresentazione grafica del tratto di congiunzione tra la terrazza a piano primo e la porzione della copertura sovrastante il ripostiglio a piano terra;
- errata indicazione del limite di confine di proprietà a nord poiché il mappale 117 prosegue comprendendo anche il fabbricato retrostante l'appartamento oggetto di stima.

Regolarizzabili mediante: Variazione catastale

-Docfa:

€ 600,00

-Diritti catastali:

€ 50,00

Oneri Totali: € 650,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale.

PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Licenza edilizia n. 739 del 08/02/1969

Intestazione: ...

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: costruzione abitazione

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 01/02/1969 al n. di prot.

Rilascio in data 08/02/1969 al n. di prot. 736

Abitabilità/agibilità in data 07/01/1971 al n. di prot. 670

Numero pratica: C.E. n. 8/98 del 04/03/1998

Intestazione: ...

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: ampliamento fabbricato senza aumento di cubatura per ricavo di un secondo servizio igienico

Presentazione in data 17/01/1998 al n. di prot.

Rilascio in data 04/03/1998 al n. di prot. 2278

Abitabilità/agibilità in data 19/05/1998 al n. di prot. 226

Numero pratica: D.I.A. prot. n. 1582 del 13/02/2002

Intestazione: ...

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività

Per lavori: ristrutturazione tratto di recinzione

Oggetto: manutenzione straordinaria

Presentazione in data 13/02/2002 al n. di prot. 1582

Numero pratica: C.E. n.67/03 del 11/06/2003

Intestazione: ...

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: ampliamento e ristrutturazione abitazione

Oggetto: ristrutturazione con ampliamento

Presentazione in data 03/04/2003 al n. di prot.

Rilascio in data 11/06/2003 al n. di prot. 6514

Abitabilità/agibilità in data 11/05/2004 al n. di prot. 5568

Numero pratica: D.I.A. prot. n. 12470 del 21/11/2003

Intestazione: ...

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività

Per lavori: costruzione locale wc a piano terra, adeguamento impianto fognario, eliminazione spallette di muro

Oggetto: manutenzione straordinaria

Presentazione in data 21/11/2003 al n. di prot. 12470

Abitabilità/agibilità in data 11/05/2004 al n. di prot. 5568

Numero pratica: CIL prot. n. 9138 del 28/09/2016

Intestazione: ...

Tipo pratica: Comunicazione di Inizio Lavori

Per lavori: creazione modesta rampa di accesso carraio

Presentazione in data 28/09/2016 al n. di prot. 9138

Conformità edilizia:

Abitazione di tipo economico [A3]

Durante il sopralluogo sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

1-Lievi modifiche al distributivo interno quali:

-non presenza delle pareti tra cucina-soggiorno e ingresso-disimpegno;

-presenza porta scorrevole a tutta altezza che divide l'attuale ripostiglio a piano terra;

2-Lieve spostamento del foro porta d'ingresso a piano terra;

3-Errata rappresentazione grafica del tratto di congiunzione tra la terrazza a piano primo e la porzione della copertura sovrastante il ripostiglio a piano terra.

Regolarizzabili mediante: SCIA in sanatoria

-Parcella professionale: € 1.500,00

-Sanzione: € 516,00*

-Diritti di segreteria: € 422,00

Oneri Totali: € 2.438,00

Note: * Si precisa che l'importo considerato corrisponde al minimo previsto dalla normativa ma il calcolo della sanzione dovrà essere eseguito dall'Amministrazione comunale, pertanto, tale valore potrebbe subire delle variazioni.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia.

Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:

Piano di Assetto del Territorio

In forza della delibera:

Delibera della Giunta Provinciale di Venezia n.

52 del 03/05/2013 e s.m.i. e della L.R. n. 11 del

23/04/2004 art. 48 in base al quale il P.A.T. per

le parti compatibili diventa Piano degli

Zona omogenea:	Interventi parte in "C1" e parte "Strade"
Norme tecniche di attuazione:	art. 25 e art. 50 del P.I.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	/
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	/
Se si, di che tipo?	/

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica.

Note: Si precisa che durante l'ispezione ipotecaria è emersa una Convenzione Edilizia del 01/08/1983 trascritta a Venezia ai R.G. n. 14056 e R.P. n. 11466 in data 17/08/1983 tra il sig. ... (precedente proprietario dell'immobile oggetto di stima) e il Comune di Meolo. Gli estremi di tale Convenzione sono stati citati negli atti di donazione del 26/11/2001 e del 01/07/2008 tra i sig.ri ... e ... in riferimento all'immobile oggetto di stima.

Al fine di comprendere, se la suddetta Convenzione fosse ancora in valida e se la stessa riguardasse l'immobile oggetto di stima; la sottoscritta, ha contattato l'Ufficio Tecnico del Comune di Meolo chiedendo ulteriori approfondimenti in merito. Da tale richiesta è emerso che la Convenzione non grava sull'immobile pignorato e sull'area circostante ma la stessa tratta una zona edificabile a ridosso dell'area P.E.E.P del capoluogo (Via Tiepolo-Via Buranello). Pertanto, si precisa che non vi è alcuna Convenzione Edilizia in essere sul bene oggetto di stima.

Descrizione

Trattasi di una porzione bifamiliare sita in Via Armando Diaz n° 73, località Meolo (VE), che condivide con un'altra unità immobiliare un'area scoperta e un locale adibito a centrale termica.

L'ingresso all'immobile avviene attraverso una scala esterna superando un portoncino blindato pannellato in legno; di qui, superata la scala interna in marmo si raggiunge l'unità immobiliare che si sviluppa al piano primo.

Giunti al primo piano si accede, attraverso una porta in legno e vetro, ad un piccolo ingresso con pavimento in marmo rosso di Verona che distribuisce ai vari locali presenti: a Ovest il soggiorno e la cucina con pavimento in marmo, a Nord-Ovest una camera da letto doppia con pavimento in doghe di legno, a Nord una camera da letto singola con pavimento in marmo e a Nord-Est una camera da letto doppia, con pavimento in doghe di legno.

L'appartamento è dotato di due bagni, uno con pavimento in marmo, rivestito da piastrelle in ceramica e dotato di sanitari, vasca da bagno e doccia, l'altro rivestito e pavimentato da piastrelle in ceramica e dotato di sanitari e doccia. Vi è inoltre la presenza di un ripostiglio/lavanderia in cui è collocata anche la caldaia che permette in modo autonomo il riscaldamento dell'intera unità immobiliare.

Tutte le stanze sono dotate di serramenti con triplo vetro e tapparelle oscuranti, mentre le porte sono in legno di ottima finitura; infine, le pareti e i soffitti sono rifiniti con idropittura. Fanno parte dell'unità immobiliare un'ampia terrazza vivibile che avvolge il soggiorno e un piccolo poggiolo che dà luce e aria alla camera padronale.

Al piano terra è presente un ampio ripostiglio con bagno annesso.

L'immobile è dotato di tutte le utenze: elettrico, idrico e gas.

Per quanto riguarda l'impianto di riscaldamento gestito da caldaia autonoma, lo stesso è dotato di termosifoni in metallo verniciati.

L'intera unità immobiliare si presenta in ottimo stato manutentivo.

...

Superficie complessiva di circa mq **208,95**

E' posto al piano: T-1

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 73; ha un'altezza utile interna di circa m. piano terra: 3.50 m, piano primo: 2.75 m

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2

Stato di manutenzione generale: ottimo

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si presenta in un ottimo stato manutentivo

...

Impianti

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico.

Impianto a norma.

Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Note: La dichiarazione di conformità è stata reperita durante l'accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Meolo.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento.

Tipologia di impianto: caldaia con radiatori

Epoca di realizzazione/adeguamento: 2003

Impianto a norma.

Esiste la dichiarazione di conformità.

Note: La dichiarazione di conformità è stata reperita durante l'accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Meolo.

Condizionamento e climatizzazione:

Esistenza impianto di condizionamento o climatizzazione

Non Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Note Non è stata reperita o fornita dagli esecutati la dichiarazione di conformità dell'impianto

Ambiente:

Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo

....

8bis Classamento energetico dell'immobile:

Identificativo corpo: Appartamento a piano primo con locali accessori a piano terra e scoperto comune

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: 662,37 kwh/mq anno classe D

...

Il bene oggetto del presente procedimento è pignorato per la quota di 1/1 della piena proprietà.

....

Regime fiscale della vendita: La vendita è soggetta ad imposta di registro in quanto trattasi di unità immobiliari intestate a persone fisiche.

Si invita, in ogni caso, a consultare la perizia di stima datata 3.4.2024 e redatta dall'arch. Martina Chiarato, alla quale si rinvia, disponibile presso lo studio del delegato e comunque consultabile, unitamente alla ordinanza di delega, al provvedimento in data 2.5.2024, 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: presente e si rinvia alla perizia di stima

Confini: come indicati in perizia e nei relativi allegati

CUSTODIA

La custodia dei beni è stata affidata dal Giudice dell'Esecuzione, con provvedimento in data 6.2.2024 e confermato con ordinanza di delega in data in data 19.3.2024, al sottoscritto delegato alla vendita (tel. 041.5286059, mail bragadin@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. 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 Astalegale.Net 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, purch  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 potr  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 sar  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^o 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 generalit  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'et  andranno indicati i dati dei genitori o di chi esercita la potest . 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. 5/2024 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 65 N 02008 02016 000107052321** intestato *E.I. N. 5/2024 TRIBUNALE DI*

VENEZIA". La causale del bonifico dovrà riportare la sola dicitura "E.I. N. 5/2024 - 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 **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 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, una sola volta, a rotazione, a cura del Gestore della pubblicità, ed a spese a carico della procedura esecutiva, all'interno dei quotidiani "*Il Gazzettino di Venezia*", "*La Nuova Venezia*" e "*Il Corriere del Veneto*", nonché all'interno del quindicinale "*La rivista delle Aste Giudiziarie*", edizione nazionale. 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 oltreché pubblicizzato 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). L’estratto di vendita andrà infine pubblicato anche sul quotidiano nazionale di Economia “Sole24 ore” alle tariffe concordate da Edicom Servizi con il Tribunale di Venezia (solo per beni di particolare rilevanza o con valore base d’asta superiori ad € 500.000,00);

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 24 giugno 2024

Il professionista delegato
avv. Alvise Bragadin