



TRIBUNALE DI VENEZIA

Procedura Esecutiva E.I. n. 585/2008

Giudice dell'Esecuzione: **dott.ssa Sara Pitinari**

Delegato: **dott.ssa Chiara Boldrin**

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

CON GARA SINCRONA MISTA

(D.M. 26/02/2015 N. 32)

La sottoscritta dott.ssa Chiara Boldrin, dottore commercialista in Venezia, nominata delegato ex art. 591 bis c.p.c. nella procedura in epigrafe specificata, avvisa che il **giorno 9 febbraio 2024 alle ore 9.30** presso la Sala Aste Telematiche del gestore Edicom Finance s.r.l. sita in Mestre (VE), Via Spalti n. 2, procederà alla vendita con modalità sincrona mista ex art. 22 D.M. n. 32/2015 (gestore della vendita telematica (gestore della vendita telematica Edicom Finance, attraverso la piattaforma www.garavirtuale.it) dei seguenti immobili, ai sensi degli articoli 570 e ss. c.p.c., avvertendo che tutte le attività inerenti e conseguenti la partecipazione alla vendita che la legge prevede debbano eseguirsi in cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione dovranno essere effettuate presso lo studio del professionista delegato.

(Art. 1)

BREVE DESCRIZIONE

Il compendio immobiliare oggetto dell'esecuzione viene suddiviso e ceduto in **LOTTO UNICO**.

- **Diritto Venduto:** piena proprietà quota 1000/1000
- **Ubicazione:** via delle Madonne, n. 6, Cavarzere (VE)
- **Dati catastali:**
 - CF - Foglio 49, mapp. 56, sub 1, Cat A/3, cl. 3, vani 6, RC € 266,49
 - mapp. 56, sub 2, Cat C/6, cl. 5, mq. 22, RC € 37,49
 - CT – Foglio 49, mapp. 56 di are 10.40, E.U.
- **Prezzo base:** euro **28.820,66** oltre imposte di legge;
- **Offerta minima:** euro **21.615,49** pari al prezzo base decurtato del 25%.

- **Rilancio minimo obbligatorio in caso di gara: euro 500,00;**
- **Cauzione:** 20% del prezzo offerto;
- **Stato attuale:** libero. L'immobile giace attualmente in stato di abbandono
- **Regime fiscale:** vendita soggetta ad imposta di registro.

Descrizione sintetica (per ogni dettaglio si rinvia alla perizia): Trattasi di un'area scoperta con soprastante fabbricato composto da un'abitazione con annesso garage, e di cortile di pertinenza del predetto fabbricato.

(Art. 2)

CONDIZIONI di VENDITA E NOTE IMPORTANTI

Gli immobili verranno posti in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano come descritto nella relazione di stima, depositata in cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Venezia e pubblicata unitamente al presente bando cui si fa espresso rinvio con pertinenze, accessori, ragioni, eccezioni, eventuali servitù attive e passive.

Si precisa che:

- a) per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge n. 47 del 28 febbraio 1985 come integrato e modificato dall'art. 46 d.p.r. 6 giugno 2001, n. 380, purchè presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;
- b) 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 DPR 6.06.2001, n. 380), con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, 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;
- c) la vendita forzata 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, le 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;
- d) agli effetti del DM 22 gennaio 2008 n. 37 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, dispenserà esplicitamente la procedura esecutiva dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme sulla sicurezza, che la certificazione/attestato di qualificazione/prestazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tale

incombenze;

- e) l'aggiudicatario, o l'assegnatario, qualora intenda avvalersi della procedura esecutiva per ottenere la liberazione dell'immobile, deve presentare al custode giudiziario, al più tardi al momento del versamento del saldo prezzo, una apposita istanza scritta e sottoscritta ed in tale caso il custode provvede all'attuazione dell'ordine di liberazione di cui all'art. 586, 2° comma c.p.c., secondo le modalità ed i tempi di cui all'art. 560, 6° comma c.p.c., come modificato dalla L. n. 8/2020, a spese della procedura. In difetto di tempestiva richiesta scritta, della liberazione dell'immobile deve occuparsene lo stesso aggiudicatario, ovvero l'assegnatario, a proprie spese, esclusivamente con le forme di cui all'art. 605 c.p.c.; quanto ai beni mobili presenti nell'immobile che non debbano essere consegnati, il custode giudiziario provvede ai sensi dell'art. 560, 6° comma c.p.c. come modificato dalla L. n. 8/2020;
- f) la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali, nonché dal verificare il regime fiscale della vendita.

(Art. 3)

ONERI E SPESE A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO

Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di pignoramenti; se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura, se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del custode giudiziario (se nominato).

Gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario.

In ogni caso le volture catastali e le spese di trasferimento sono a carico dell'aggiudicatario.

L'aggiudicatario è tenuto al pagamento nel termine previsto per il saldo prezzo mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura degli oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene nonché dei compensi spettanti a norma del decreto ministeriale n. 227 del 2015 al professionista delegato incaricato della registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento. L'importo complessivo di tali oneri accessori sarà tempestivamente comunicato 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 prezzo.

Sono altresì a carico dell'aggiudicatario gli oneri ed i costi di asporto e smaltimento di eventuali materiali abbandonati all'interno dell'immobile.

(Art. 4)

MODALITA' DI PARTECIPAZIONE E PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Le offerte d'acquisto potranno essere presentate in forma cartacea/analogica (A) o in forma telematica/criptata (B), secondo le seguenti modalità (quelle comuni sono dettagliate al punto C).

A) L'OFFERTA IN FORMA CARTACEA/ANALOGICA

Le offerte di acquisto analogiche dovranno essere depositate in bollo e in busta chiusa presso lo Studio del professionista delegato sito in Venezia, Castello 5507, tel. 0415225814, entro le ore 12.00 del giorno precedente la data della vendita.

Sulla busta dovranno essere indicate le sole generalità di chi presenta materialmente l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente), il nome del professionista delegato e la data della vendita; nessuna altra indicazione, né numero o nome della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta, né l'ora della vendita o altro, deve essere apposto sulla busta.

L'offerta dovrà essere sottoscritta e contenere:

- il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, residenza o domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta), il quale dovrà anche presentarsi all'udienza fissata per la vendita; se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge, ovvero ancora dell'unito civilmente o del convivente *more uxorio*; 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, dovrà essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta (numero o altro elemento identificativo del lotto);
- l'indicazione del prezzo offerto, che potrà essere inferiore al prezzo indicato come prezzo base fino al 1/4; è quindi valida l'offerta che indichi un prezzo pari al 75% del prezzo base, mentre le offerte inferiori saranno giudicate inefficaci;
- 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;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.

All'offerta dovrà essere allegata, nella stessa busta, una fotocopia del documento di identità dell'offerente (nonché del coniuge, ovvero ancora dell'unito civilmente o del convivente *more uxorio*, ove in regime di comunione dei beni), nonché un assegno circolare non trasferibile intestato a "Procedura esecutiva n.

585/2008 Tribunale di Venezia", per un importo minimo pari al 20% del prezzo offerto (e non del prezzo base), a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto.

B) OFFERTE TELEMATICHE/CRIPATE

Le offerte di acquisto criptate/telematiche (in bollo digitale da pagarsi secondo le modalità indicate nel manuale utente) devono essere conformi a quanto stabilito con decreto 26.02.2015 n. 32 (artt. 12 e segg.) e depositate entro e non oltre le ore 12.00 del giorno precedente la gara secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul Portale delle Vendite telematiche del Ministero della Giustizia, vale a dire mediante invio all'indirizzo pec del Ministero: offertapvp.dgsia@giustiziacert.it (cui rimanda il sito www.garavirtuale.it) utilizzando esclusivamente il modulo di Offerta Telematica scaricabile dal portale ministeriale.

Le modalità di presentazione e trasmissione delle offerte telematiche sono consultabili nel "Manuale Utente" pubblicato sul sito <https://pvp.giustizia.it>, da cui sarà scaricabile il modulo precompilato di Offerta Telematica, oppure tramite il sito www.garavirtuale.it del gestore della vendita telematica Edicom Finance, al quale sarà possibile accedere previa registrazione.

Le offerte telematiche/criptate dovranno essere conformi a quanto stabilito nel D.M. 26/02/2015 n. 32 (artt. 12 segg.) e devono contenere quantomeno:

- i dati identificativi dell'offerente, con espressa indicazione del codice fiscale o della partita iva;
- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- la descrizione del bene;
- l'indicazione del delegato alla vendita;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- l'indicazione del prezzo offerto;
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione pari almeno al 20 per cento del prezzo offerto effettuato sul c/c intestato alla procedura (causale "versamento cauzione E.I. n. 585/2008 Tribunale di Venezia") al seguente IBAN IT 74 N 07084 02005 000 000 700 402. La copia della contabile del versamento deve essere allegata alla busta telematica contenente l'offerta. Il mancato accredito del bonifico è causa di nullità dell'offerta. Detto bonifico dovrà essere effettuato in tempo utile affinché l'accredito possa esser accertato disponibile sul conto corrente della procedura al più tardi al momento di apertura delle buste, con generazione, entro l'orario indicato, anche della ricevuta di consegna.
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui sopra;

- l'indirizzo di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal D.M. n. 32/2015.

Si fa presente che l'offerta telematica risulterà criptata dal Ministero sino al giorno fissato per la gara.

Per quanto qui non espressamente previsto si rinvia al D.M. n. 32/2015. Nei casi di mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia (cfr. art. 15), purché rientranti fra quelli programmati, sarà data notizia agli interessati dal gestore delle vendite tramite i siti internet ove è eseguita la pubblicità ex art. 490 c.p.c.. In questi soli casi le offerte telematiche potranno essere formulate a mezzo telefax al recapito dell'ufficio giudiziario della procedura e/o del delegato.

Al fine della partecipazione alla gara gli interessati che intendono presentare l'offerta telematica/criptata devono far pervenire all'interno del portale, a pena di esclusione, la documentazione sopra elencata. Per evitare l'incompleta e/o mancata trasmissione della documentazione si consiglia di iniziare il processo di inserimento con ampio anticipo rispetto al termine fissato. Una volta trasmessa la busta digitale non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta d'asta e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate con modalità riservate.

L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della giustizia.

Si evidenzia che il mancato accredito del bonifico entro il termine di presentazione delle offerte determina l'invalidità dell'offerta.

A coloro che, all'esito della gara, non risulteranno aggiudicatari, i bonifici saranno restituiti al netto degli oneri bancari.

C) DISPOSIZIONI COMUNI

Salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., **l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile.**

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.

Offerte criptate o analogiche presentate in modo non conforme a quanto previsto nel presente avviso di vendita saranno inefficaci o inammissibili.

Nella vendita non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara.

Al momento dell'offerta, l'offerente deve dichiarare la residenza o eleggere il domicilio nel Comune nel quale ha sede il Tribunale. In mancanza, le comunicazioni verranno effettuate presso la Cancelleria.

(Art. 5)

MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELLA GARA ED AGGIUDICAZIONE

Le offerte criptate ed analogiche contenenti le domande di partecipazione per la vendita sincrona mista o per

la vendita sincrona telematica trasmesse secondo le modalità sopra descritte saranno aperte ed esaminate esclusivamente il giorno fissato per l'asta tenuta dal professionista delegato ed alla presenza degli offerenti online e di quelli comparsi personalmente o per delega avanti al professionista delegato.

Si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non compaia il giorno fissato per la vendita.

a) IN CASO DI OFFERTA UNICA CRIPTATA O ANALOGICA

In caso di unica offerta criptata o analogica pari o superiore al prezzo base, essa è senz'altro accolta.

Se l'unica offerta criptata o analogica è 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.

b) IN CASO DI PLURALITA' DI OFFERTE CRIPTATE O ANALOGICHE

In caso di più offerte analogiche o criptate valide (è valida l'offerta al ribasso fino al limite del 25% di ribasso rispetto al prezzo base), 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.

In assenza di adesione alla gara, l'immobile verrà aggiudicato a favore di colui che abbia proposto l'offerta criptata o analogica più vantaggiosa (nell'individuare l'offerta più vantaggiosa, si terrà sempre conto del prezzo ma, a parità di prezzo, sarà prescelta l'offerta che preveda il versamento del saldo prezzo nel più breve tempo possibile, ovvero, in subordine, quella cui sia allegata la cauzione di maggiore entità); se le offerte sono tutte equiparabili, allora l'immobile verrà aggiudicato a chi ha depositato l'offerta per primo.

Quando all'esito della gara tra 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 o analogica più alta o più vantaggiosa risulta 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 creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato al miglior offerente.

Nell'ipotesi in cui il procuratore legale, cioè avvocato, abbia effettuato l'offerta criptata o analogica e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, 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 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 professionista delegato, nei 5 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 ed 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.

(art. 6)

VERSAMENTO SALDO PREZZO

L'importo del prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione prestata) e delle spese, dovrà essere versato **entro il termine massimo di 120 giorni dalla data di aggiudicazione** ovvero entro il minor termine indicato nell'offerta, mediante bonifico sul conto della procedura ovvero a mezzo assegno/i circolare/i intestato alla procedura esecutiva.

In caso di richiesta ex art. 41 Tub avanzata dal creditore fondiario, l'aggiudicatario avrà facoltà – sempre che ne ricorrano le condizioni – di subentrare nel contratto di finanziamento fondiario stipulato 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.

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 dell'aggiudicazione, avendo cura di inviare la precisazione del credito al professionista delegato e, per conoscenza e completezza del fascicolo, al GE. Il professionista 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.

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 dall'Istituto di Credito mutuante mediante

bonifico sul conto corrente della procedura.

In caso di mancato versamento di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo prezzo sia a titolo di oneri accessori) entro il termine indicato nell'offerta, il Giudice dell'Esecuzione dichiarerà la decadenza dell'aggiudicazione con incameramento della cauzione.

(Art. 7)

PUBBLICITA'

Del presente avviso, unitamente alla perizia di stima dell'immobile, è data pubblica notizia mediante:

- pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche (PVP) del Ministero di Giustizia <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it> ;
- pubblicazione nella sezione "vendite giudiziarie" del sito del Tribunale di Venezia, oltre che sui siti internet www.asteannunci.it, www.asteavvisi.it e www.canaleaste.it www.rivistaastegiudiziarie.it;
- pubblicazione sul quindicinale "La Rivista delle Aste Giudiziarie" Edizione Nazionale;
- servizio di geolocalizzazione dell'immobile attraverso la app per smartphone gps Aste;
- pubblicazione sul free press specializzato "Aste Giudiziarie – Edizione Nord Est";
- servizio "Postal Target";
- diffusione a rotazione sui siti commerciali previsti dal servizio Gestionale Aste.

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

La sottoscritta effettuerà presso il proprio Studio, tutte quelle attività che a norma degli artt. 576 e seguenti c.p.c. debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione ed ogni ulteriore informazione potrà essere acquisita presso lo Studio del custode giudiziale delegato, sito in Venezia, Castello 5507, tel. 0415225814, fax 0415286526 – email chiaraboldrin@boldrinbianello.it.

Venezia, 31 ottobre 2023

Il Professionista Delegato e Custode

dott.ssa Chiara Boldrin