

TRIBUNALE DI VENEZIA

Esecuzione Immobiliare R.G. n. 103/2021 – G.E. dott.ssa Sara Pitinari

AVVISO DI VENDITA

Il sottoscritto avv. Matteo Tasca, iscritto all'Ordine degli Avvocati di Venezia, con studio in Venezia Mestre, Via Caneve 77, telefono 041.5369273, indirizzo email info@studiomatteotasca.it, nominato delegato alla vendita con provvedimento del 5.12.21

PREMESSO

che, ai sensi dell'art. 591 bis, c.p.c., tutte le attività che debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice, saranno effettuate dal professionista delegato presso il proprio studio in Venezia Mestre Via Caneve n.77, ove gli interessati potranno assumere ulteriori informazioni ex art 571 c.p.c. e seguenti;

AVVISA

che il giorno 30 gennaio 2024 alle ore 16.00 presso la sala aste Edicom, Via Spalti 2, Venezia Mestre si procederà alla

VENDITA SENZA INCANTO

(5° esperimento) con modalità sincrona mista ex art. 22 D.M. 26.2.2015 n. 32, individuando quale gestore della vendita telematica Zucchetti software giuridico, dei seguenti beni immobili:

LOTTO UNICO:

piena proprietà (1/1) – appartamento, due garage e un magazzino siti in Comune di Meolo (Ve), Via Roma 145, così rispettivamente censiti nel Catasto Fabbricati, Sez. urbana, foglio 21, mappale 346:

- sub. 9, cat A/3, classe 4, consistenza 6 vani, piano secondo, rendita catastale € 309,87;
- sub. 5, cat C/6, classe 7, consistenza 25 mq, superficie catastale 31 mq, piano terra, rendita catastale € 45,19;
- sub. 12, cat C/6, classe 4, consistenza 37 mq, superficie catastale 38 mq, piano terra, rendita catastale € 40,13;
- sub. 16, cat C/2, classe 4, consistenza 32 mq, superficie catastale 38 mq, piano primo, rendita catastale € 23,14.

Trattasi di beni contigui facenti parte di un fabbricato di tipo rurale con annesso agricolo. Il fabbricato residenziale è suddiviso in quattro unità abitative, si sviluppa su tre piani fuori terra e presenta un portico su tutto il fronte sud; l'appartamento si trova al secondo piano di questo fabbricato ed è composto da ingresso, cucina abitabile, soggiorno, due camere, un bagno, ripostiglio/caldaia.

Al piano terra del fabbricato si trova il primo garage (sub 5) a cui si accede dal portico.

L'annesso rustico, addossato sul lato ovest del fabbricato residenziale, si sviluppa su due piani fuori terra, al piano terra si trova il secondo garage (sub 12) e al primo piano il magazzino (sub 16).

Lo scoperto è condominiale.

Il complesso immobiliare non è recintato e vi si accede da via Roma grazie a una strada sterrata che attraversa i mappali 298 e 296 sui quali insiste una servitù di passaggio pedonale, carraio e per mezzi agricoli.

L'abitazione ha l'impianto di riscaldamento autonomo con caldaia a gas metano; la zona non è metanizzata e il rifornimento è garantito da una bombola GPL interrata che serve tutte le unità residenziali e si trova a est del fabbricato all'interno di un recinto.

L'immobile è attualmente locato con contratto 15 maggio 2018, regolarmente registrato all'Agenzia delle Entrate uff.territoriale di San Donà di Piave al n.2250 e opponibile alla procedura. La locazione ha durata di 4 anni + 4 anni e la prossima scadenza sarà il 14.5.2026; si segnala inoltre che il canone di locazione mensile è pari a 450,00 euro e non è soggetto agli aumenti ISTAT in virtù della scelta per la cedolare secca; l'immobile quindi verrà venduto locato e il valore di stima è stato ridotto in virtù del deprezzamento dovuto all'occupazione dei beni con contratto di locazione.

Per ogni approfondimento, per l'esatta descrizione del bene oggetto di vendita, e per altre notizie sulla regolarità urbanistica ed edilizia, si rinvia alla perizia di stima che si raccomanda di consultare attentamente.

In particolare si fa presente che non vi è conformità catastale, né edilizia come indicato nella perizia di stima e il costo delle regolarizzazioni è stato detratto dal valore di stima dell'immobile.

Non vi sono le dichiarazioni di conformità degli impianti.

La vendita è soggetta a imposta di registro.

Prezzo base: € 37.080,00 (trentasettemilaottanta/00);

Offerta minima: € 27.810,00 (ventisettemilaottocentodieci/00);

Rilancio minimo: € 500,00 (cinquecento/00);

Cauzione minima: 20% del prezzo offerto (e non del prezzo base).

CUSTODIA

La custodia dei beni è stata affidata all'avv. Matteo Tasca con studio in Venezia Via Caneve 77, tel. 0415369273, al quale le richieste dovranno essere rivolte mediante il portale delle vendite pubbliche: <https://pvp.giustizia.it>

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

Tutti, tranne il debitore e il coniuge se in regime di comunione legale dei beni, sono ammessi a presentare offerte.

Le offerte d'acquisto potranno essere presentate:

A) IN FORMA CARTACEA/ANALOGICA, con le seguenti modalità:

le offerte devono essere depositate in busta chiusa presso lo studio del Delegato avv. Matteo Tasca in Venezia Mestre, Via Caneve 77 entro le ore 12.00 del giorno precedente a quello della vendita.

Sulla busta chiusa dovranno essere indicate solamente le generalità di chi materialmente deposita la busta che può essere persona diversa dall'offerente, il nome del professionista delegato e la data della vendita

sincrona mista. Nessuna 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 o altro.

La busta dovrà contenere:

1) Offerta irrevocabile di acquisto sottoscritta, con firma leggibile e per esteso, completa di marca da bollo di € 16,00.

L'offerta irrevocabile d'acquisto dovrà contenere:

- Il nome, cognome, luogo e data di nascita, codice fiscale, residenza o domicilio, stato civile e un recapito telefonico del soggetto a cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a persona diversa da quella 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 una società, dovrà essere indicata la sede, partita iva e allegato il certificato di iscrizione al Registro delle Imprese e un documento attestante i poteri conferiti al legale rappresentante o al soggetto che può impegnare la società. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta da chi esercita la potestà genitoriale (con indicazione dei relativi dati), previa autorizzazione del giudice tutelare (da allegare all'offerta);
- I dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta e, nel caso di più lotti, l'indicazione del lotto per il quale l'offerta è proposta;
- L'indicazione del prezzo offerto, che potrà essere inferiore al prezzo indicato come prezzo base fino ad 1/4 (è quindi valida l'offerta che indichi un prezzo pari al 75% del prezzo base, mentre le offerte inferiori saranno considerate inefficaci);
- Il termine per il versamento del saldo prezzo e degli oneri tributari, che non potrà comunque essere superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione stessa. L'offerente può indicare un termine più breve per il saldo prezzo, circostanza che verrà valutata dal Delegato o dal Giudice al fine dell'individuazione della migliore offerta;
- L'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e degli allegati, dell'avviso di vendita e di ogni altro documento pubblicato sui siti di seguito indicati;
- L'indicazione del regime fiscale e delle agevolazioni fiscali richieste dall'acquirente;
- La dichiarazione di residenza o l'elezione di domicilio nel Comune nel quale ha sede il Tribunale, in mancanza le comunicazioni verranno eseguite presso la cancelleria del Tribunale.

2) Copia del documento di identità dell'offerente, in corso di validità.

3) Assegno circolare non trasferibile intestato a "Procedura esecutiva n. 103/2021 - Tribunale di Venezia" di importo minimo pari al 20% del prezzo offerto (e non del prezzo base), a pena di inefficacia. Tale assegno, da versarsi a titolo di cauzione, sarà trattenuto e incassato in caso di rifiuto dell'acquisto da parte dell'offerente che risulti aggiudicatario.

B) IN FORMA TELEMATICA/CRIPATA, con le seguenti modalità:

le offerte criptate dovranno essere conformi a quanto stabilito con Decreto 26.2.15 n. 32 art. 12 e ss. e depositate secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" che può essere consultato sul portale ministeriale delle vendite telematiche <https://pvp.giustizia.it>

In particolare dovranno essere presentate entro e non oltre le ore 12.00 del giorno precedente la vendita esclusivamente mediante l'invio all'indirizzo pec del Ministero offertapvp.dgsia@giustiziacert.it e utilizzando esclusivamente l'apposito modulo 'Offerta telematica' scaricabile dal predetto portale ministeriale.

L'offerta dovrà contenere, quantomeno:

a) I dati identificativi dell'offerente, con 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 nel caso di più lotti; e) la descrizione del bene; f) l'indicazione del delegato (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 ed il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione, pari ad almeno il 20% del prezzo offerto; l) il prezzo offerto e il termine per il pagamento del saldo prezzo e degli oneri di trasferimento (comunque non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione; m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera i) e il codice Iban di chi versa per la restituzione della cauzione in caso di mancata aggiudicazione; n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal D.M. 32/15; o) un recapito di telefonia mobile.

All'offerta dovranno, inoltre, essere allegati i documenti utili o necessari per la partecipazione all'asta come sopra detto per quanto riguarda l'offerta cartacea e, in sostituzione dell'assegno circolare, la prova del versamento della cauzione da eseguirsi mediante bonifico bancario sul c/c intestato alla procedura presso Centromarca Banca, filiale di Venezia Mestre, Via Manin 2, IBAN IT42W0874902001000000465799, indicando come causale "E.I. n. 103/2021 - CAUZIONE".

Il bonifico dovrà essere eseguito in tempo utile affinché la somma risulti accreditata al momento dell'apertura delle buste sul conto corrente intestato alla procedura con generazione, entro l'orario indicato, anche della ricevuta di consegna. Tale somma sarà trattenuta e incassata in caso di rifiuto dell'acquisto da parte dell'offerente che risulti aggiudicatario.

Il professionista delegato provvederà a dichiarare inefficaci o inammissibili le offerte criptate o analogiche presentate in modo non conforme a quanto sopra disposto.

MODALITA' DI PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA E GARA

Al momento della vendita le offerte presentate con modalità analogica verranno aperte alla presenza del Delegato presso la sala Aste e alla presenza degli offerenti comparsi e verranno inserite nella piattaforma telematica, così da essere visibili anche ad altri offerenti connessi alla piattaforma.

Le offerte presentate con modalità criptata verranno aperte dal delegato attraverso la piattaforma del gestore e saranno, quindi, visibili agli offerenti presenti in sala. Chi ha presentato l'offerta telematica potrà

partecipare alla vendita da remoto, utilizzando le credenziali di accesso che gli verranno assegnate per effetto della registrazione sulla piattaforma www.garavirtuale.it e che verranno comunicate all'indirizzo pec indicato nell'offerta e via sms al cellulare specificato, almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita.

Alla vendita senza incanto è ammessa la partecipazione per procura solo se conferita ad avvocato ex art. 571 c.p.c.

L'offerta è irrevocabile, salvo quanto disposto dall'art. 571, 3° comma, c.p.c.; si procederà all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non compaia il giorno fissato per la vendita.

Si ricorda che l'offerta non sarà considerata valida:

- se perviene oltre il termine sopra indicato;
- se è inferiore di oltre 1/4 rispetto al prezzo base
- se l'offerente non presta la cauzione con le modalità sopra indicate.

Nel corso della gara ciascuna offerta in aumento, criptata o analogica, deve essere effettuata entro il termine di 60 secondi e non potrà essere inferiore al rilancio minimo.

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

MODALITA' DI DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE

A) In caso di offerta unica, criptata o analogica

Qualora in uno qualsiasi degli esperimenti di vendita sia stata presentata una sola 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 o analogica sia inferiore nei limiti di un quarto al prezzo base si opera come segue:

- qualora specifiche circostanze consentano di ritenere che ricorra una seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita, il professionista delegato dispone, anche in presenza di istanze di assegnazione, che si proceda a un ulteriore tentativo di vendita alle stesse condizioni e dunque sincrona mista con identico prezzo base;
- qualora non sussistano tali circostanze e un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari al prezzo base il bene verrà assegnato al creditore;
- qualora non sussistano tali circostanze e non vi sia alcuna istanza di assegnazione, il bene è aggiudicato all'unico offerente.

Nel corso degli esperimenti di vendita successivi al primo, se l'unica offerta 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.

A) In caso di pluralità di offerte, criptate o analogiche

In presenza di più offerte criptate o analogiche valide, si procederà a gara sincrona mista sulla base dell'offerta criptata o analogica più alta che potrà anche essere quella presentata dall'offerente non presente; nel corso di tale gara, ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine stabilito dal delegato, non potrà essere inferiore al rilancio minimo.

In assenza di adesione alla gara il bene verrà aggiudicato a chi ha fatto la migliore offerta, nell'individuare l'offerta più vantaggiosa si terrà sempre conto del prezzo ma, a parità di prezzo, il bene verrà aggiudicato a chi ha previsto il versamento del saldo prezzo nel tempo più breve o, in subordine, quella con la cauzione di maggiore entità.

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

Se l'offerta criptata o analogica sia inferiore 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 al miglior offerente.

SALDO PREZZO E DISPOSIZIONI GENERALI

Si precisa che il creditore esecutante ha avanzato richiesta ex art 41 TUB; l'aggiudicatario quindi 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, provvedendo nel termine di 15 giorni dall'aggiudicazione, al pagamento allo stesso delle rate scadute, accessori e spese (art. 41, comma 5, D. Lgs 1/9/93, n. 385 TU Leggi in materia bancaria e creditizia).

Ove l'aggiudicatario non intenda profittare del mutuo 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 G.E; 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.

Analogamente la parte residua del prezzo, comprensiva degli oneri di trasferimento (oneri tributari, compensi del delegato come previsto dal D.M. 227/15, registrazione, trascrizione, voltura) verrà tempestivamente indicata dal delegato e dovrà essere versata mediante bonifico bancario sul conto

corrente intestato alla procedura i cui estremi saranno comunicati all'aggiudicatario dal professionista delegato o mediante assegno/i circolare/i intestati alla procedura.

Il saldo prezzo, così suddiviso, e le spese di trasferimento dovranno essere corrisposte dall'aggiudicatario nel termine di 120 giorni dall'aggiudicazione o nel minor termine indicato nell'offerta, a mezzo bonifico bancario o mediante assegno/i circolare/i intestati alla procedura.

Le somme saranno imputate prima agli oneri e alle spese e, poi, al saldo prezzo.

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, cui dovranno essere rimessi gli atti a cura del delegato, dichiarerà la decadenza dall'aggiudicazione con incameramento della cauzione.

Qualora l'aggiudicatario per il pagamento del saldo prezzo intenda far ricorso a 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 saldo prezzo le somme dovranno essere erogate direttamente dall'istituto di credito mediante bonifico sul conto della procedura e sul conto del creditore fondiario nelle misure indicate dal professionista delegato. In questo caso il decreto di trasferimento vedrà inserita la disposizione di cui all'art. 585, ultimo comma, c.p.c..

Nell'ipotesi in cui il procuratore legale 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 effettuato l'offerta, depositando l'originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale rilasciate in data non successiva alla vendita.

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 eventuali necessari poteri e 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.

CONDIZIONI DI VENDITA

La vendita, a corpo e non a misura, sarà effettuata nella situazione di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova, con tutte le pertinenze, accessioni, ragioni e azioni, servitù attive e passive e con eventuali oneri o pesi, secondo la precisa descrizione contenuta nella perizia di stima alla quale si fa espresso rinvio.

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 per mancanza di qualità e non potrà essere revocata per nessun motivo. L'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità, difformità e oneri di qualsiasi genere (ivi compresi, ad esempio quelli urbanistici ovvero derivanti dalla necessità di

adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, adeguamenti degli impianti, etc.) per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo a risarcimenti, indennità, riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione del bene.

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della L. 47/85 e ss.mm., purché presenti la domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

Agli effetti del D.M. 22.1.2008 n. 37 e del D. Lgs. 192/05 e successive modifiche e integrazioni, l'aggiudicatario, dichiarandosi edotto sui contenuti dell'ordinanza di vendita e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale relative agli impianti, dispenserà esplicitamente la procedura esecutiva dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme di sicurezza, sia la certificazione/attestato di qualificazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze.

Per le spese condominiali arretrate e non pagate – ove esistenti – si applica l'art. 63, 2° comma. disp. att. c.c.: "chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato, solidalmente con questo, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente".

L'immobile sarà trasferito libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti: se esistenti al momento della vendita, le stesse saranno cancellate a spese e cura della procedura esecutiva.

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

Le richieste di visita dell'immobile dovranno essere formulate al Custode mediante il portale delle vendite pubbliche <https://pvp.giustizia.it>

Del presente bando d'asta, del nome e del recapito del custode, dell'ordinanza di delega e della perizia di stima è stato disposto l'inserimento nel portale <https://pvp.giustizia.it> e nei siti internet www.tribunale.venezias.it, www.asteannunci.it, www.canaleaste.it, www.asteavvisi.it, www.rivistaastegiudiziarie.it, nonché su La Rivista delle Aste Giudiziarie, versione digitale e tramite il servizio di geolocalizzazione dell'immobile attraverso l'app per smartphone Gps aste nel rispetto del termine indicato dal GE.

Venezia, 7 novembre

Il professionista delegato

Avv. Matteo Tasca