

TRIBUNALE DI VENEZIA

Esecuzione Immobiliare n.529/2016 R.G. Es.

Avviso di vendita senza incanto

II esperimento di vendita

La sottoscritta avv. Alessia Conte (c.f. CNTLSS69M67H823R), iscritta all'Ordine degli Avvocati di Venezia, con studio in San Donà di Piave (Ve), Corso Silvio Trentin n.25 (P.E.C. alessia.conte@venezia.pecavvocati.it, tel. 0421/331637, fax 0421337839), professionista delegato alla vendita dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari Dr.ssa Sara Pitinari ex art. 591 bis c.p.c.con ordinanza del 14 febbraio 2023,

AVVISA

che il giorno **20 febbraio 2024 alle ore 16** presso il proprio studio come sopra indicato in San Donà di Piave (Ve), Corso Silvio Trentin n.25, procederà alla **vendita senza incanto**, della piena proprietà 1000/1000 dell'immobile così censito:

CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI CEGGIA – Codice C422

Foglio 1, Particella 811, sub. 15, Via Venezia, piano T, Categoria A/2, Classe 3, Consistenza 3 vani, superficie catastale totale 71 mq, totale escluse aree scoperte 70 mq, rendita euro 240,15;

Pratiche edilizie:

- Tipo pratica: concessione edilizia;
per lavori: demolizione di edificio ex mulino e costruzione di edificio residenziale plurifamiliare;
presentazione in data 10.10.97;
rilascio in data 2.3.98 n.C9700200 di pratica e n.11229/2583 di prot;
- Tipo pratica: concessione edilizia;
per lavori: 1^ variante a CE C9700200 del 2.3.98 relativa a “demolizione di edificio ex mulino e costruzione di edificio residenziale plurifamiliare”
presentazione in data 18.1.2000;
rilascio in data 10.4.2000 al n.C9900123 di pratica e n.620/4297 di prot.;
- Tipo pratica: permesso di costruire;
per lavori: completamento opere e variante a CE C9700200 del 2.3.98 relativa a “demolizione di edificio ex mulino e costruzione di edificio residenziale plurifamiliare”;
presentazione in data 17.4.04;
rilascio in data 15.10.04 al n.74/2004 di permesso di costruire e n.5208/04 di prot.
- Tipo pratica: permesso di costruire;

per lavori: 1^ variante a CE 74/2004 relativa a “completamento opere e variante di edificio residenziale plurifamiliare”;

presentazione in data 22.11.04;

rilascio in data 17.12.04 al n.236/2004; permesso di costruire e n.15000/04 di prot;

- Tipo pratica: certificato di agibilità;

presentazione in data 13.11.04;

rilascio in data 22.12.04 n.926 Certificato di Agibilità e n.16326 di prot.

L'immobile, sotto il profilo edilizio-urbanistico, rispetto all'ultimo titolo abitativo, presenta le seguenti principali difformità: modeste variazioni interne (presenza lesena disimpegno) ed esterne (dimensioni diverse del terrazzino). Maggiori informazioni in perizia.

Il CTU non dichiara la conformità edilizia e catastale.

Trattasi di alloggio di tipo civile (A/2) posto al piano terra, situato in Ceggia (Ve), Via San Francesco n.90/D int.2, facente parte del Condominio Vecchi Mulini.

L'immobile è attualmente occupato da terzi senza titolo opponibile alla procedura.

Il Giudice dell'Esecuzione, con provvedimento di data 17.10.23 ha emesso l'ordine di liberazione dell'immobile cui la scrivente avvocato, quale Custode, sta dando corso.

L'immobile viene offerto in vendita alle seguenti condizioni:

Prezzo base Euro 47.250,00

Offerta minima Euro 35.437,50

In caso di gara: scatti minimi in aumento di Euro 500,00 (=cinquecento/00)

Vendita soggetta ad imposta di registro.

Si precisa:

- che gli oneri tributari e le spese dell'attività del professionista che il D.M. 15 ottobre 2015 n.227 pone a carico dell'aggiudicatario saranno comunicati tempestivamente e dovranno essere versati dallo stesso aggiudicatario nel termine previsto per il saldo prezzo mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura esecutiva, ovvero ancora a mezzo assegno/i circolare/i, intestato/i alla procedura esecutiva;

- che la relazione di stima sarà pubblicata sul sito internet www.pvp.giustizia.it;

- che il sottoscritto professionista delegato avv. Alessia Conte è anche custode degli immobili di cui si tratta e può essere contattato al numero di studio 0421/331637;

- che la presentazione delle offerte potrà avvenire con modalità analogica come in appresso meglio specificato;

- che il deposito delle offerte deve avvenire, in busta chiusa, presso lo studio dello scrivente Delegato alle Vendite, entro le ore 12,00 del giorno precedente quello dell'asta;

- che al momento dell'offerta l'offerente deve dichiarare la residenza o eleggere il domicilio nel Comune nel quale ha sede il Tribunale e che, in mancanza, le comunicazioni verranno fatte presso la cancelleria;
- che tutte le attività che, a norma degli articoli 571 e seguenti c.p.c., devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o a cura del Cancelliere o del Giudice dell'Esecuzione sono eseguite dal sottoscritto professionista delegato presso il suo studio;
- che le visite dell'immobile da parte di soggetti interessati a partecipare all'asta saranno fissate dal custode giudiziario dal lunedì al venerdì (non festivi) dalle ore 9 alle ore 19 e il sabato dalle 9 alle 13;
- che l'immobile risulta occupato da terzi senza titolo e la liberazione dell'immobile sarà attuata, salvo espresso esonero, a cura del custode giudiziario;
- che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art.40 della L. 28 febbraio 1985 n. 47 come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;
- che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, (anche in relazione al testo unico di cui al D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; che la vendita è a corpo e non a misura; che eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;
- che 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, 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;
- che agli effetti del DM. 22 gennaio 2008 n. 37 e del D.Lgs. 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 energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze;

- che l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti che saranno cancellate a cura e spese della procedura;
- che gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario;
- che l'elaborato peritale sarà disponibile per la consultazione, unitamente alla ordinanza di delega ed all'avviso di vendita, sui siti internet su cui verrà effettuata la pubblicità;
- che la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali nonché dal verificare il regime fiscale della vendita;

Per quanto concerne la modalità della vendita, si evidenzia che:

• le offerte d'acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa presso lo studio del professionista delegato, **avv. Alessia Conte, in San Donà di Piave (Ve), Corso Silvio Trentin n.25, entro le ore 12,00 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 delegato e la data della vendita; 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.

L'offerta dovrà contenere:

a) l'indicazione del nome, cognome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico, fotocopia del documento di identità del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta); in particolare se:

- ❖ *l'offerente è coniugato, ovvero ancora unito civilmente o convivente di fatto* (L n.76/2016), 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;
- ❖ *l'offerente è minorenne*, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare;
- ❖ *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 invalide;

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 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 alla procedura esecutiva, per un importo pari almeno al 20 per cento del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto all'acquisto.

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/assegnatario è tenuto al pagamento 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 e degli importi necessari per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli; questi ultimi gli saranno successivamente restituiti dalla procedura; 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 del prezzo.

Salvo quanto disposto nel successivo capoverso, 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 facoltà - sempreché 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 quindici giorni dall'aggiudicazione, al pagamento allo stesso delle rate scadute, accessori e spese (art. 41 co. 5 D. Lgs. 01/09/1993 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 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; 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 professionista delegato rimetterà gli atti al Giudice dell'Esecuzione il quale dichiarerà la decadenza dell'aggiudicazione con incameramento della cauzione.

Le buste saranno aperte, alla presenza degli offerenti, nel giorno e nell'ora indicate nell'avviso di vendita.

Il professionista delegato provvederà a dichiarare inefficaci o inammissibili le offerte presentate in modo non conforme a quanto disposto nell'ordinanza di vendita.

La deliberazione sulle offerte avverrà con le seguenti modalità:

- in caso di **offerta unica** pari o superiore al prezzo base, essa sarà senz'altro accolta. Nel corso del primo esperimento di vendita se l'unica offerta 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 disporrà, anche in presenza di istanze di assegnazione, che si proceda ad un ulteriore tentativo di vendita alle stesse condizioni (e dunque senza incanto 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 sarà assegnato al creditore;
 - qualora non sussistano tali specifiche circostanze e nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene sarà 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 sarà assegnato al creditore;
 - qualora nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene sarà aggiudicato all'unico offerente.
- In caso di **pluralità di offerte**, si procederà a gara sulla base dell'offerta più alta; nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine stabilito preventivamente dal delegato, non potrà essere inferiore al rilancio minimo di euro 500,00.

Se la gara non potrà avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il professionista delegato disporrà l'aggiudicazione a favore di colui che abbia proposto la offerta 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 nel più breve tempo possibile, ovvero, in subordine, quella cui sia allegata la cauzione di maggiore entità).

Quando all'esito della gara tra gli offerenti, ovvero, nel caso di mancata adesione alla gara, all'esito della comparazione delle offerte depositate, l'offerta più alta ovvero la più vantaggiosa risulti pari al prezzo base il bene è senz'altro aggiudicato. Se l'offerta 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 creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene sarà 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 del prezzo e delle spese sarà comunque quello sopra indicato ovvero quello minore indicato nell'offerta dall'aggiudicatario;

Si evidenzia che:

- non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara;
- nell'ipotesi in cui il procuratore legale, cioè avvocato, abbia effettuato l'offerta 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 professionista 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 sarà 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 offerta d'acquisto il nominativo dell'istituto di credito mutuante; entro il termine per il versamento del saldo prezzo le somme dovranno essere erogate direttamente dall'istituto di credito mutuante mediante bonifico sul conto della procedura. Conformemente a quanto previsto dall'art.585 c.p.c. nel decreto di trasferimento il Giudice dell'esecuzione inserirà la

seguinte 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 mutuatrice 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.

Disciplina della pubblicità delle vendite:

Della vendita dovrà essere data pubblica notizia mediante:

- pubblicazione dell'avviso di vendita sul Portale delle vendite pubbliche (pvp) del Ministero di Giustizia: <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it> a spese del creditore procedente;
- pubblicazione dell'ordinanza, a cura di Edicom Finance, dell'avviso di vendita, copia della perizia con i relativi allegati nella sezione "vendite giudiziarie" del sito ufficiale del Tribunale di Venezia, oltre che sui siti internet iscritti nell'elenco ministeriale come previsto dal D.M. 31/10/2006 in un termine non inferiore a quarantacinque giorni prima della data fissata per la vendita su: www.asteannunci.it; www.asteavvisi.it; www.canaleaste.it e www.rivistaastegiudiziarie.it;
- un estratto dell'avviso di vendita verrà inoltre pubblicato, con spese a carico 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; è disposta inoltre la pubblicazione sul free press specializzato Rivista Aste Giudiziarie - Edizione Nord Est nonché il servizio di "Postal Target" che invierà missiva ai residenti nelle adiacenze ed al cap di riferimento ove l'immobile è staggito oltre alla diffusione a rotazione sui siti commerciali previsti dal servizio Gestionale Aste (Es. Casa.it; immobiliare.it; attico.it; idealista.com; Bakeka.it; [ebay-annunci](http://ebay-annunci.com); secondamano.it). Su richiesta per i beni di interesse commerciale o turistico è aggiunta anche la pubblicazione dell'estratto di vendita sul free press specializzato Riviste Aste Giudiziarie – Edizione Lombardia;
- per le sole procedure con prezzo base superiore ad Euro 30.000,00 pubblicazione di un estratto dell'avviso in un termine non inferiore a 45 giorni prima della data fissata per la vendita su uno dei seguenti quotidiani a cura di Edicom Finance: Il Gazzettino di Venezia – La Nuova Venezia - Il Corriere del Veneto.

San Donà di Piave, 14 novembre 2023.

avv. Alessia Conte

