

TRIBUNALE ORDINARIO DI VENEZIA

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 292/2021

(promossa da Condominio Zen)

1° esperimento

Il sottoscritto DOTT. SANDRO NORDIO, dottore commercialista iscritto all'Ordine dei Dottori Commercialisti del circondario del Tribunale di Venezia, con studio in Mestre (VE), via Antonio da Mestre n. 19 tel. 041.950611 delegato alla vendita a norma dell'art. 591-bis c.p.c. con ordinanza del G.E. dott.ssa Silvia Bianchi in data 13 dicembre 2022

AVVISA

che il giorno **23 GENNAIO 2024 dalle ore 15.00 alle 16.00** presso la sala aste della società Gruppo EDICOM S.p.a. in Venezia Mestre Via Spalti n. 2, stanza n. 1, procederà alla vendita senza incanto sincrona mista degli immobili così descritti:

LOTTO UNICO

Diritto venduto: piena proprietà

Ubicazione: Comune di Venezia (VE) – Mestre via Einaudi n.82/I interno 8

N.C.E.U. Catasto Fabbricati – Comune di Martellago (VE)

Foglio n. 129 particella 1354, sub 42, cat. A/2, cl. 5, cons. vani 6,5, sup. cat. 150 mq, R.c. Euro 1.167,55, piani: 2;

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Venezia (VE) frazione: Venezia Mestre, Via Einaudi, n°82i

L'unità oggetto di perizia si trova in una zona a ridosso del centro di Mestre e fa parte di un complesso condominiale costituito da un palazzo di relativa recente costruzione con caratteristiche costruttive tipiche del periodo metà degli anni Novanta con leggeri isolamenti termici, finestre con vetro-camera con limitata resistenza termica. L'appartamento si trova al piano secondo (terzo livello fuori terra) ed è dotato di una generosa terrazza orientata a Sud Est di 25 mq. Si accede all'appartamento da un ingresso condominiale che dà su area privata recitante. Il palazzo e la parti comuni si presentano in uno stato di manutenzione buono. L'appartamento confina a nord con un'altra unità immobiliare, gli altri tre lati sono liberi. Il lato sud è orientato verso Via Luigi Einaudi che può essere considerata una strada trafficata. È composto da soggiorno di mq.36 ca., cucina separata di mq.11 ca., camera matrimoniale di mq.15 ca., seconda camera singola di mq.13 ca., terza camera singola di mq.11 ca., un bagno finestrato di mq.6 ca., un secondo bagno di mq.6 ca. e un ripostiglio di mq.4 ca. La superficie netta calpestabile compreso corridoio è di mq.114 ca. netti calpestabili esclusa la terrazza. La superficie commerciale utile ai fini del calcolo del valore è di mq.139 con la terrazza al 30%. Le finiture e gli impianti elettrici e termici si riferiscono all'anno di costruzione, sono funzionanti ma necessitano di un controllo generale. Il riscaldamento è autonomo con caldaia a gas con ventilconvettori. Condizionamento funzionante. I pavimenti della zona giorno e nei bagni sono in ceramica, e nelle camere in listoni di legno. L'unità immobiliare è priva di garage. L'immobile è occupato dall'esecutato e suoi familiari.

Prezzo base euro 233.519,00 (duecentotrentatremilacinquecentodiciannove/00)

Prezzo minimo Offerta: 175.139,25 (centosettantacinquemilacentotrentanove/25)

Vendita soggetta ad imposta di registro, ipotecaria e catastale.

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

MODALITA' DI PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA

La forma di presentazione delle offerte e di svolgimento delle aste è stabilita con modalità sincrona mista.

Le domande potranno pertanto essere presentate in forma cartacea/ analogica o criptata/telematica e la partecipazione alla gara potrà avvenire sia in via telematica, sia comparando il giorno stabilito innanzi al professionista delegato.

Chiunque può presentare l'offerta, ad esclusione del debitore esecutato.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Le offerte di acquisto potranno essere depositate sia in forma telematica che in forma analogica, adempiuti gli oneri relativi all'imposta di bollo, entro le **ore 12:00** del giorno lavorativo precedente l'asta.

A) Presentazione dell'offerta in forma cartacea / analogica

Le offerte analogiche saranno depositate in busta chiusa presso lo studio del professionista delegato, dott. Sandro Nordio, in Venezia Mestre, via Antonio da Mestre n. 19.

Sulla busta dovranno essere indicate le sole generalità di chi presenta l'offerta, che può anche essere persona diversa dall'offerente, il nome del professionista delegato, la data e l'ora della vendita; al momento della ricezione si provvederà ad apporre la data e l'ora del deposito.

All'interno della busta dovranno essere inseriti:

- l'offerta corredata di marca da bollo da 16,00 euro e debitamente sottoscritta, nella quale dovranno essere indicati: cognome, nome, data e luogo di nascita, codice fiscale, residenza e domicilio, recapito telefonico, stato civile e se coniugato, regime patrimoniale, nonché, qualora si tratti di cittadino di altre nazionalità, di permesso di soggiorno valido dell'offerente cui andrà intestato l'immobile in caso di aggiudicazione (**non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta**). Nel caso in cui l'offerente sia in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge e sarà altresì necessario allegare fotocopia di un documento di identità in corso di validità anche del coniuge. Nel caso in cui l'offerente sia in regime di comunione dei beni, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione è necessario che il coniuge partecipi all'udienza fissata per l'esame delle offerte e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 del codice civile;
- se l'offerente è minorenne e/o interdetto e/o inabilitato, dovranno essere forniti anche gli stessi dati indicati nel punto precedente relativi a chi esercita per esso la patria potestà, che dovrà

sottoscrivere l'offerta presentando copia autentica del provvedimento di autorizzazione all'acquisto del Giudice Tutelare;

- se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, l'offerta dovrà contenere la denominazione o la ragione sociale, la sede, il codice fiscale partita iva e il recapito telefonico, visura aggiornata della C.C.I.A.A. dalla quale risulti il potere di rappresentanza di chi sottoscrive la proposta e, ove esistente, delibera del C.d.A. che autorizzi l'acquisto e i poteri conferiti al soggetto che sottoscrive l'offerta;
- i dati identificativi dei beni per i quali è formulata l'offerta e le eventuali agevolazioni fiscali per l'acquisto richieste dall'offerente - prima casa -;
- l'offerente dovrà inoltre dichiarare l'eventuale opzione per la tassazione in base al valore catastale anziché sul prezzo di aggiudicazione;
- l'indicazione del prezzo offerto - che non potrà essere inferiore al prezzo minimo accettabile indicato -, il tempo e il modo del pagamento ed ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta, che dovrà comunque prevedere **un termine di pagamento non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione**. Si precisa che il termine di 120 giorni per il versamento del saldo è il termine massimo: resta salva la possibilità per l'offerente di indicare un termine più breve;
- **l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima, dell'ordinanza di vendita, della relazione notarile e di tutta la documentazione pubblicata**.

All'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente, nonché, a pena di inefficacia, un assegno circolare non trasferibile intestato a "**E.I. n. 292/2021 - dott. Sandro Nordio**", di importo pari almeno al 20% della somma offerta, a titolo di cauzione, che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

B) Disciplina relativa alle offerte telematiche criptate

Le offerte dovranno essere inviate entro e non oltre le 12:00 del giorno antecedente la gara esclusivamente in via telematica, utilizzando la piattaforma www.garavirtuale.it.

Le offerte telematiche dovranno essere conformi a quanto stabilito con Decreto 26 febbraio 2015 n. 32 e depositate secondo le indicazioni contenute nel "Manuale utente" per la presentazione dell'offerta telematica pubblicato alla data di redazione del presente bando sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia (<https://pvp.giustizia.it>).

L'offerta telematica dovrà essere presentata mediante invio all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it (cui rimanda il sito www.garavirtuale.it) utilizzando esclusivamente il modulo "Offerta telematica" scaricabile dal Portale delle Vendite Pubbliche.

Tali offerte devono contenere quantomeno:

- a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA, nonché, qualora si tratti di cittadino di altre nazionalità, del permesso di soggiorno valido;
- b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- d) il numero o altro dato identificativo del lotto;

- e) la descrizione dei beni;
- f) l'indicazione del nominativo del delegato alla vendita;
- g) la data e l'ora fissata per le operazioni di vendita;
- h) l'importo versato a titolo di cauzione;
- i) la data , l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione pari almeno al 20% del prezzo offerto;
- j) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera i);
- k) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal D.M. n. 32/2015.

Ai fini della partecipazione alla gara, gli interessati che intendono presentare l'offerta in via telematica/criptata devono far pervenire, all'interno del portale, a pena di esclusione, la documentazione sopra indicata.

Onde evitare la non completa e quindi mancata trasmissione della documentazione **è consigliabile iniziare il processo di inserimento con largo 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.

Ciascun offerente, per essere ammesso alla vendita telematica, deve comprovare l'avvenuto versamento di una cauzione provvisoria a garanzia dell'offerta, di importo pari al 20% del prezzo offerto. Il versamento della cauzione va eseguito tramite bonifico bancario **sul conto corrente della procedura, avente Iban IT64 L060 4502 0000 0000 5002 253, acceso presso la Cassa di Risparmio di Bolzano, filiale di Venezia - Mestre.**

Il bonifico dovrà contenere **la causale "versamento cauzione E.I n. 292/2021 Tribunale di Venezia"**.

La copia della contabile del versamento deve essere allegata nella busta telematica contenente l'offerta.

Il bonifico andrà effettuato in tempo utile affinché l'importo risulti accreditato sul conto corrente della procedura entro il termine ultimo per la presentazione delle offerte. Il mancato accredito del bonifico sul conto corrente sopra indicato è causa di nullità dell'offerta.

In caso di mancata aggiudicazione l'importo della cauzione verrà restituito.

CONDIZIONI GENERALI

Si precisa che sia per le domande presentate in via analogica/cartacea che per quelle criptate/telematiche:

- se l'offerente intende mantenere l'anonimato, può conferire procura notarile solo ad un avvocato; se poi sarà aggiudicatario del bene, il procuratore legale 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;

- 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 nella propria domanda di partecipazione l'istituto di credito mutuante. In caso di aggiudicazione entro il termine previsto per il saldo del prezzo le somme dovranno essere corrisposte direttamente dall'Istituto di Credito mutuante mediante bonifico sul conto della procedura;
- non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara.

PARTECIPAZIONE ALLA GARA ED APERTURA DELLE BUSTE

Le offerte criptate contenenti le domande di partecipazione per la vendita sincrona mista trasmesse secondo le modalità sopra descritte saranno aperte ed esaminate dal professionista delegato unitamente a quelle analogiche esclusivamente il giorno fissato per l'asta tenuta - 23 gennaio 2024 h 15:00 -, alla presenza degli offerenti on-line e di quelli comparsi personalmente o per delega avanti al delegato.

Si precisa che chi avrà optato per la presentazione dell'offerta in forma cartacea/ analogica dovrà recarsi in tempo presso la Sala Aste di Edicom sita in Venezia Mestre, via Spalti n. 2 per poter partecipare alla gara, mentre chi avrà optato per la presentazione telematica dell'offerta potrà partecipare alla vendita ovunque si trovi, purché munito di credenziali di accesso al portale e connessione ad Internet.

Per quanto non espressamente previsto nell'ordinanza di vendita le modalità della vendita sincrona mista saranno regolate dal D.M. n. 32/2015 anche per il caso di mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia (cfr. art. 15).

Saranno dichiarate inefficaci o inammissibili le offerte criptate o analogiche presentate in modo non conforme a quanto disposto in questo avviso di vendita.

L'offerta presentata è irrevocabile; si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non compaia il giorno fissato per la vendita.

In caso di **pluralità di offerte** valide si procederà a gara tra gli offerenti a norma dell'art. 573, comma 3, c.p.c.: partendo dall'offerta più alta il lotto verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato in rilancio l'offerta più alta. **In assenza di adesioni** alla gara i beni verranno aggiudicati a chi ha fatto la migliore offerta, valutata in termini non solo di prezzo, ma anche di misura della cauzione e di tempi di saldo prezzo. Se le offerte sono tutte equiparabili allora si aggiudicheranno i beni a chi da depositato l'offerta per primo.

Tutto ciò, fatto salvo quanto previsto dall'art. 572 c.p.c. e dall'ordinanza di vendita.

In caso di **unica offerta**: se l'offerta è per un importo pari o superiore al prezzo base d'asta si procederà all'aggiudicazione all'unico offerente; se l'offerta è per un importo pari o superiore all'offerta minima, ma inferiore (non oltre il ¼) al prezzo base d'asta, il professionista delegato se ritiene ricorra una seria possibilità di aggiudicare gli immobili a prezzo superiore, potrà procedere ad un ulteriore tentativo di vendita alle stesse condizioni, anche in presenza di istanze di assegnazione.

In caso di gara i rilanci in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori ad euro 5.000,00.

AGGIUDICAZIONE E PAGAMENTO DEL SALDO PREZZO

L'aggiudicatario dovrà eseguire il versamento del saldo prezzo nel termine proposto nell'offerta; nello stesso termine dovrà eseguire il deposito per spese di trasferimento nella misura che sarà indicata tempestivamente dal professionista delegato dopo l'aggiudicazione. Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario il quale dovrà altresì provvedere al costo, comprensivo della quota dell'onorario spettante al professionista delegato che la legge pone a carico dell'aggiudicatario, per le vulture catastali, la registrazione e la trascrizione del decreto di trasferimento.

Il saldo del prezzo ed il pagamento delle spese dovranno essere eseguiti **sul conto corrente della procedura, avente Iban IT64 L060 4502 0000 0000 5002 253, acceso presso la Cassa di Risparmio di Bolzano, filiale di Venezia - Mestre**. Qualora il conguaglio sia in eccesso, l'eventuale residua maggiore somma sarà restituita all'aggiudicatario.

Il mancato versamento entro il termine indicato nell'offerta comporterà la decadenza dall'aggiudicazione con perdita di quanto versato a titolo di cauzione.

* * *

- Si rappresenta che la vendita sarà effettuata nella situazione di fatto e di diritto in cui gli immobili si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, oneri e pesi, anche irregolarità edilizie, come descritto nella relazione di stima redatta dall'architetto Bruno Gianolla del 07/12/2022, consultabile sui siti internet www.asteannunci.it, www.asteavvisi.it, www.rivistaastegiudiziarie.it e www.canaleaste.it.
- La vendita è a corpo e non a misura; le eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo; la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo.
- La vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità e non potrà essere revocata per alcun motivo. 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 - 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.
- L'aggiudicatario, dichiarandosi edotto circa i contenuti dell'ordinanza di vendita e dell'elaborazione peritale in ordine agli impianti elettrico, idrico e termico, **dispenserà espressamente la procedura esecutiva dal produrre la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme sulla sicurezza, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze**.
- Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 1. 28 febbraio 1985 n. 47, 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.

- L'immobile verrà in ogni caso venduto libero da formalità pregiudizievoli quali iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di pignoramenti che, se esistenti al momento della vendita, verranno cancellate a cura del professionista delegato e con spese a carico della procedura.
- Ogni somma a qualunque titolo versata dall'aggiudicatario sarà preventivamente imputata al pagamento di oneri accessori e spese e, poi, al pagamento del saldo del prezzo.
- In caso di richiesta ex art. 41 T.U.B. 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 (art. 41 co. 5 D.Lgs. 01/09/1993, n. 385 TU leggi in materia bancaria e creditizia); ove non intenda profittare del mutuo e sia stata formulata istanza di pagamento anticipato, è necessario che il creditore fondiario precisi il proprio credito, in linea capitale, interessi e spese, nei 20 giorni successivi alla comunicazione della aggiudicazione, avendo cura di inviare la relativa documentazione al professionista delegato e, per conoscenza e completezza del fascicolo, al G.E.; il delegato, una volta controllata la correttezza dei dati, 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.
- Si precisa che tutte le attività inerenti alla partecipazione alla vendita che, a norma dell'art. 571 e ss. c.p.c., debbono essere compiute in Cancelleria o avanti il Giudice dell'esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione, saranno svolte ex art. 591 bis c.p.c. dal sottoscritto delegato alla vendita.
- Il sottoscritto è altresì nominato custode giudiziario delle sopra indicate unità immobiliari; per poterle visionare, come disposto dalla vigente normativa, è necessario effettuare la richiesta tramite il portale delle vendite pubbliche al seguente link: <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>. Per altre informazioni è possibile rivolgersi al sottoscritto al recapito telefonico - tel. 041 950611- dal lunedì al venerdì in orario di Ufficio o inviare una mail al seguente indirizzo: nordio@teacommercialisti.it.
- Qualora l'aggiudicatario non lo esenti, il custode procederà alla liberazione dell'immobile se non occupato dal debitore e dal suo nucleo familiare, con spese a carico della procedura.
- Nel caso di immobile abitato dall'esecutato e dal suo nucleo familiare, l'aggiudicatario o l'assegnatario, qualora intenda avvalersi della procedura esecutiva per ottenere la liberazione dell'immobile, deve presentare al custode giudiziario, al più tardi al momento del versamento del saldo prezzo, una apposita istanza scritta e sottoscritta ed in tal caso il custode provvede all'attuazione dell'ordine di liberazione 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.
- Per i 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 Legge n. 8/2020.

PUBBLICITÀ DELLA VENDITA

Della vendita è data pubblicità:

- a. sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>;
- b. nella sezione "vendite giudiziarie" del sito ufficiale del Tribunale di Venezia e sui siti www.asteannunci.it, www.rivistaastegiudiziarie.it, www.canaleaste.it e www.asteavvisi.it;
- c. sul quindicinale "La rivista delle aste giudiziarie" edizione nazionale e tramite il servizio di geolocalizzazione dell'immobile attraverso l'app per smartphone "Gps Aste";
- d. sul free press specializzato Rivista Aste Giudiziarie - Edizione Nord Est e sul servizio di "Postal Target", oltre alla diffusione a rotazione sui siti commerciali previsti dal Servizio Gestionale Aste;
- e. sul free press specializzato Rivista Aste Giudiziarie - Edizione Lombardia;
- f. su uno dei seguenti quotidiani - una sola volta ed a rotazione -: Il Gazzettino di Venezia, La Nuova Venezia, Il Corriere del Veneto;

Venezia, 14 novembre 2023

- IL PROFESSIONISTA DELEGATO -

Dott. Sandro Nordio

