

**TRIBUNALE ORDINARIO DI VENEZIA**  
**AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO**  
**CON GARA SINCRONA MISTA (D.M. 26/02/2015 N. 32)**

**Procedura Esecutiva n. 148/2022**

La sottoscritta dott.ssa Anna Maria Salvador, con studio in Portogruaro (Ve) Via Seminario n. 11, quale professionista delegata nominata dal Giudice dell'esecuzione a norma dell'art. 591-bis C.p.c., con ordinanza del 26.09.2023

**AVVISA**

**che il giorno 22.02.2024 alle ore 15.00**

presso il proprio studio sito a Portogruaro (Ve) in Via Seminario n.11, procederà alla vendita senza incanto del seguente bene immobile:

**LOTTO UNICO: PORZIONE DI BIFAMILIARE CON GARAGE**

**PIENA PROPRIETA' (1000/1000)**

**Comune di Mestre (VE) – Via Bissagola n. 18/A**

Catasto Fabbricati del Comune di Mestre (Ve)

Foglio 141

Mapp. 2401, sub 12, cat. A/2, cl. 3, cons. 3,5 vani, sup. 93 mq, rendita € 447,02

Mapp. 2401, sub 5, cat. C/6, cl. 4, cons. 21 mq, sup. 24 mq, rendita € 117,13

L'immobile è costituito da una porzione di bifamiliare facente parte di un complesso edilizio di 7 unità abitative, con le quali ha in comune il piano interrato destinato a garages e la relativa rampa di accesso.

La proprietà comprende anche la quota parte delle sopra indicate aree che sono comuni a tutti i subb.

**Prezzo** base della vendita Euro **111.930,00** (centoundicimilanovecentotrenta/00) con scatti minimi in aumento di Euro 2.000,00 in caso di gara.

**Offerta minima di Euro € 83.948,00.**

Vendita soggetta ad imposta vigente.

L'immobile è sottoposto a vincolo di non ulteriore edificabilità fino alla modifica dello strumento urbanistico come da rogito del notaio dott. Ernesto Marciano trascritto a Venezia il 22.09.04 ai nn. 35339/22218.

Sono state inoltre riscontrate irregolarità per la realizzazione di partizioni interne ed impianti al sottotetto, con innalzamento dell'altezza media di piano.

Si precisa che il bene è gravato dalla Domanda Giudiziale - Esecuzione in forma specifica - del 06/06/2008 trascritta a Venezia ai nr 19760/12186, non cancellabile, ma ora priva di effetti patrimoniali per l'aggiudicatario.

Tutte le attività che a norma degli artt. 571 c.p.c. e seguenti devono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione, saranno effettuate dal professionista delegato presso lo studio in Portogruaro (Ve) Via Seminario n. 11.

### **CUSTODE GIUDIZIARIO**

La sottoscritta è altresì nominata custode giudiziario della sopra indicata unità immobiliare.

Per poter visionare l'immobile, come disposto dalla vigente normativa, è necessario effettuare la richiesta tramite il portale delle vendite pubbliche, al seguente link:  
<https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>

Per maggiori informazioni è comunque possibile contattare lo studio di Portogruaro al recapito telefonico 0421 72813.

### **CONDIZIONI DI VENDITA**

L'immobile verrà posto in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche con riferimento alla legge 47/1985 e al D.P.R. 380/01, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni (anche non suscettibili di cancellazione con il decreto di trasferimento), irregolarità edilizie, così come descritto nella perizia di stima dell'arch. Chiara Scapin alla quale si rinvia, disponibile presso lo studio della sottoscritta e comunque consultabile, unitamente all'ordinanza di delega ed al presente avviso, all'interno del portale delle vendite pubbliche (<https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>), all'interno della sezione "vendite giudiziarie" del sito ufficiale del Tribunale di Venezia ([www.tribunale.venezias.giustizia.it](http://www.tribunale.venezias.giustizia.it)) e in altri siti tra i quali [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it), [www.asteavvisi.it](http://www.asteavvisi.it), [www.canaleaste.it](http://www.canaleaste.it) e [www.rivistaastegiudiziarie.it](http://www.rivistaastegiudiziarie.it)

Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

La vendita forzata inoltre 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.

Qualora gli immobili oggetto di vendita siano stati realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alle disposizioni di cui all'art. 40 della legge 28 febbraio 1985 n. 47 come integrata e modificata, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

Nel caso l'immobile faccia parte di un fabbricato condominiale, l'aggiudicatario dovrà verificare, la sussistenza di oneri condominiali insoluti per il periodo relativo al biennio antecedente l'acquisto, ai sensi dell'art. 63 comma 2 disp. Att. cc.

Ai sensi del D.M. 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 prestazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze.

#### **TERMINE E MODALITA' PER LA PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE**

Tutti ad eccezione del debitore sono ammessi a presentare le offerte, che dovranno pervenire massimo entro le ore 12:00 del giorno precedente la data fissata per la vendita.

Le offerte possono essere presentate personalmente o a mezzo mandatario munito di procura speciale notarile, fatto salvo il caso in cui la dichiarazione venga resa dal procuratore legale che parteciperà alla vendita "per persona da nominare" ex art. 579 c.p.c.

Nel caso in cui il procuratore legale, cioè avvocato, 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.

Le offerte potranno essere presentate alternativamente:

- in modalità analogica (cioè in modo tradizionale) mediante deposito presso lo studio della scrivente, situato in Portogruaro (Ve) Via Seminario 11;
- in modalità telematica (offerta criptata).

Il gestore della vendita telematica è Edicom Finance Srl, tramite il cui sito [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it) gli interessati avranno accesso alla piattaforma ministeriale sulla quale si svolgerà la vendita.

## **MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE**

### **A) Offerta di acquisto su supporto analogico**

L'offerta deve essere presentata in busta chiusa presso il citato studio entro i termini sopra indicati e sulla stessa dovrà essere indicato esclusivamente:

- 1) il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può essere anche persona diversa dall'offerente);
- 2) il nome del professionista;
- 3) la data della vendita.

L'offerta analogica deve essere redatta su carta resa legale con bollo da euro 16,00; deve essere debitamente sottoscritta e deve contenere:

- a) cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale del soggetto offerente (**non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta**), residenza, stato civile, recapito telefonico; se l'offerente è coniugato, il regime patrimoniale; qualora il regime sia la comunione dei beni, l'indicazione delle generalità del coniuge ed il codice fiscale; se l'offerente è una società, occorre indicare i dati identificativi, inclusa la partita iva e il codice fiscale, nonché allegare visura aggiornata della Camera di Commercio dalla quale risulti il potere di rappresentanza di chi sottoscrive la proposta; se l'offerente è minorenni, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare da allegare in fotocopia alla domanda;
- 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, nei limiti di ¼ (un quarto);
- d) del termine di pagamento, che non potrà essere superiore al termine massimo di 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione, che verrà valutata dal professionista delegato il giorno della vendita ai sensi e per gli effetti dell'art. 572 cpc;
- e) l'eventuale richiesta di tassazione con l'agevolazione acquisto prima-casa (o eventuali altri tipi di agevolazione fiscale);
- f) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e degli allegati.

All'offerta deve essere allegato:

- 1) **assegno circolare non trasferibile o altro equivalente**, intestato a “**E.I. n. 148/2022 dott.ssa Anna Maria Salvador**” per un importo non inferiore al 20% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto;
- 2) una fotocopia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente.
- 3) verbale autorizzativo delle società e autorizzazione giudiziale per minori ed incapaci.

**B) Offerta di acquisto su supporto telematico (criptata)**

L'offerta dovrà essere presentata **utilizzando esclusivamente il modulo precompilato Offerta Telematica**, scaricabile accedendo al portale delle vendite pubbliche gestito dal Ministero della Giustizia (<https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>), al quale sarà possibile accedere previa registrazione.

Gli interessati dovranno consultare il manuale utente scaricabile dal sito sopra indicato.

L'offerta dovrà contenere:

- a) i dati identificativi dell'offerente, con l'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;
- e) la descrizione del bene;
- f) l'indicazione del referente della procedura;
- g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento
- i) l'importo versato a titolo di cauzione mediante bonifico bancario;

- j) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione, non inferiore al 20% del prezzo offerto;
- k) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui sopra;
- l) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni;
- m) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni.

Presentando l'offerta criptata, l'offerente implicitamente dichiara di aver preso visione della perizia di stima.

All'offerta dovrà essere allegata la prova della disposizione di bonifico della cauzione, non inferiore al 20% del prezzo offerto, da versarsi sul conto corrente aperto presso la Banca di Cividale SPA fil. di Portogruaro (Ve), con IBAN IT 23 X 05484 36240 000005000003 e intestato a "Tribunale di Venezia EI 148/2022".

La ricevuta del bonifico completa di numero di identificazione del versamento stesso, dovrà essere allegata alla busta telematica contenente l'offerta.

L'offerta in bollo digitale (da pagarsi secondo le modalità indicate nel manuale utente), dovrà essere inviata, unitamente ai documenti allegati, entro le ore 12:00 del giorno precedente la data dell'asta, all'indirizzo di posta elettronica certificata dal Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it), utilizzando la **"casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica"** appositamente rilasciata da un gestore PEC o, in alternativa, mediante casella di posta certificata priva dei predetti requisiti ove l'offerta sia firmata digitalmente prima di essere criptata.

Entro le stesse ore 12:00 dovrà essere accreditato il bonifico della cauzione sul conto corrente intestato alla procedura.

Quando l'offerta è formulata da più persone, alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La procura deve essere redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata da notaio o da altro pubblico ufficiale e può essere allegata anche in copia per immagine.

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.

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

Ai partecipanti alla gara che non risulteranno aggiudicatari, saranno restituiti gli assegni e i bonifici presentati a titolo di cauzione al netto degli oneri bancari.

Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia, purchè rientranti fra quelli programmati, sarà data notizia agli interessati dal gestore della vendita tramite i siti internet ove è eseguita la pubblicità ex art. 490 cpc.

In questi soli casi le offerte telematiche potranno essere formulate a mezzo telefax al recapito dell'ufficio giudiziario della procedura e/o del delegato.

Le offerte criptate o analogiche presentate in modo non conforme a quanto disposto in questa ordinanza saranno dichiarate inefficaci o inammissibili.

### **SVOLGIMENTO DELLA GARA**

Coloro che hanno formulato l'offerta su supporto analogico partecipano comparando innanzi al professionista delegato. L'offerente è tenuto a presentarsi personalmente alla vendita, al fine di partecipare alla gara tra più offerenti, altrimenti, ricorrendone i presupposti, il bene gli sarà comunque aggiudicato. Le buste saranno aperte dal professionista delegato ed inserite dal professionista stesso nel portale, rendendole così visibili a coloro che partecipano alla vendita con modalità telematiche.

Coloro che hanno formulato l'offerta con modalità telematica partecipano alle operazioni di vendita con modalità telematica, collegandosi alla piattaforma di gara ministeriale tramite il sito [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it), utilizzando le credenziali di accesso che il gestore della vendita telematica, almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta, con invito a connettersi al portale. L'offerente è tenuto a connettersi al portale, in difetto, ricorrendone i presupposti il bene gli sarà comunque aggiudicato.

Le buste presentate con modalità telematica saranno aperte attraverso il portale, rese note agli offerenti presenti dinnanzi al delegato ed analizzate unitamente alle offerte analogiche.

Le offerte analogiche saranno inserite nel portale per poter essere visibili agli offerenti telematici.

In caso di pluralità di offerte valide, al termine del loro esame avrà inizio la gara, che si svolgerà con modalità sincrona mista, partendo dall'offerta più alta e con i rilanci indicati.

I rilanci effettuati dai partecipanti presenti innanzi al delegato saranno riportati nel portale a cura del professionista e resi visibili a coloro che partecipano alle operazioni di vendita con modalità telematiche. I rilanci effettuati dai partecipanti connessi al portale, saranno resi visibili, tramite il portale, ai partecipanti presenti dinanzi al delegato.

La gara telematica sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo di 3 minuti senza che vi siano state offerte migliorative rispetto all'ultima offerta valida. L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario del bene.

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

### **SALDO PREZZO E SPESE**

L'aggiudicatario dovrà effettuare il versamento del saldo prezzo nel termine proposto nell'offerta, mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura, entro e non oltre 120 giorni dall'aggiudicazione, pena la decadenza dall'assegnazione con perdita dell'importo versato a titolo di cauzione, salvo il risarcimento del maggior danno ai sensi dell'art. 587 cpc e 177 disp. att. cpc.

Nello stesso termine dovrà effettuare il deposito per le spese di trasferimento, per il compenso del professionista, nonché eventuali altri oneri, nella misura che sarà indicata dopo l'aggiudicazione. Resta salva la possibilità per l'offerente di indicare un termine più breve, circostanza che verrà valutata dal Delegato o dal Giudice ai fini della individuazione della migliore offerta.

In presenza di credito fondiario (art. 41 TUB del D. Lgs n. 385/93) l'aggiudicatario ha la facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento stipulato dal debitore espropriato, assumendosi i relativi obblighi, purchè nel termine di 15 giorni dalla data di aggiudicazione, paghi al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese. Nel caso non intenda avvalersi di tale facoltà, l'aggiudicatario dovrà, nel termine per il versamento del saldo:

- 1) corrispondere direttamente al creditore fondiario, previa autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione, il saldo prezzo di aggiudicazione, precisandosi che se il credito dell'istituto fondiario è inferiore al saldo, la parte eccedente del saldo dovrà essere versata al professionista delegato;



2) corrispondere al professionista delegato le spese per il trasferimento nonché il compenso dovuto al professionista delegato per tali attività.

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.

**L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramento che saranno cancellate a cura e spese della procedura.**

Se occupato, la liberazione avverrà ai sensi dell'art. 560 cpc così come modificato dalla L. n. 8/2020 di conversione del D.L. n. 162/2019.

Ai sensi del predetto articolo, e se è occupato dal debitore o dalla sua famiglia, potrà essere liberato solo a seguito dell'emissione del decreto di trasferimento.

L'aggiudicatario /assegnatario potrà richiederne la liberazione a cura del custode giudiziario ed a spese della procedura esecutiva, da farsi per iscritto al più tardi al momento del versamento del saldo prezzo e della costituzione del deposito delle spese di trasferimento.

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

Il Professionista Delegato

dott.ssa Anna Maria Salvador

