



TRIBUNALE ORDINARIO DI VENEZIA
CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI
Avviso di vendita di immobile delegata a professionista
VENDITA SINCRONA MISTA

Esecuzione Imm. n° 333/22 promossa da Condominio Iride con l'avv. Francesco Maria Tedeschi

1° AVVISO D'ASTA

Il sottoscritto avv. Alberto Simionato iscritto all'ordine degli avvocati di Venezia, con studio in Spinea (VE) in via Roma 99/7, tel. 041.5086401, fax 041.5086692, delegato alla vendita ex art 591 bis c.p.c. con ordinanza del G.E. dott.ssa S. Pitinari del 18.07.2023

avvisa

che il giorno 29 febbraio 2024 ad ore 12.00 presso il proprio studio, come sopra indicato, procederà alla vendita del bene sottoindicato, ai sensi degli articoli 570 c.p.c. e seguenti, con avviso che tutte le attività inerenti la partecipazione alla vendita che la legge prevede debbano compiersi in cancelleria o avanti al giudice dell'esecuzione dovranno essere effettuate presso lo studio dello stesso professionista delegato:

LOTTO UNICO

Piena proprietà (1/1), abitazione di tipo civile [A2] e garage [C6] siti in Spinea (VE), frazione Fornase, via Prati n. 37 e così censito:

- *abitazione*: foglio 13, particella 948, subalterno 22, indirizzo via G. Prati, piano 2-3, comune Spinea, categoria A/2, classe 1, consistenza 3 vani, superficie 72 mq, rendita € 193,67;

- *garage*: foglio 13, particella 948, subalterno 7, indirizzo via G. Prati, piano S1, comune Spinea, categoria C/6, classe 8, consistenza 17 mq, superficie 21 mq, rendita € 57,07.

Il mapp. 948 confina, da nord in senso orario, con i mapp.li 920, 1049, 1048 e via Prati. In proprietà anche il bcnc sub.1, ossia lo spazio di manovra, vano tecnico, rampa, vano scala, ingresso e scoperto.

Prezzo base: € 87.800,00 al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova. Sono presenti delle difformità. Immobile occupato dall'esecutato, da considerarsi libero.

L'offerta minima per la partecipazione all'asta è pari al prezzo base ribassato

non oltre il 25%, ovvero euro 65.850,00.

Il gestore della vendita telematica è Zucchetti Software – sito WEB: www.fallcoaste.it.

Trattasi di un appartamento ed un garage, inseriti in un fabbricato composto da n. 12 abitazioni e n. 12 autorimesse, per un totale di 4 piani fuori terra (n. 3 piani abitabili e un sottotetto) e di un piano interrato. Lo scoperto è comune a tutte le unità immobiliari, così come lo spazio di manovra, il vano tecnico, la rampa alle autorimesse, il vano scala e l'ingresso. Le abitazioni a piano terra hanno uno scoperto esclusivo.

L'appartamento, che si sviluppa al secondo piano, presso l'angolo sud—ovest del fabbricato, definito monovano, è costituito da un unico spazio con angolo cottura, da un locale antibagno, da un bagno e da un poggiolo sul fronte ovest.

Il piano sottotetto non praticabile e non agibile collegato con una scala fissa in legno al piano abitabile sottostante è stato diviso con partizioni interne ricavandone un disimpegno che serve n. 2 vani e un bagno.

La vendita, soggetta ad imposta di registro, sarà effettuata nella situazione di fatto e di diritto in cui si trova il bene, siccome esaurientemente descritto in perizia di stima dell'arch. Marco Visentin depositata agli atti della procedura e alla quale espressamente si rimanda, con tutte le eventuali pertinenze e accessori, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, come descritte in perizia, cui si fa espresso rinvio, consultabile anche sui siti internet: www.asteannunci.it, www.asteavvisi.it, www.canaleaste.it, www.rivistaastegiudiziarie.it e www.tribunale.veneziasgiustizia.it.

La vendita è a corpo e non a misura ed eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, eventuale risoluzione, indennità, indennizzo o riduzione del prezzo.

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, nè 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 degli impianti 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.

È onere della parte aggiudicataria verificare con congruo anticipo la regolarità dei beni anche sotto il profilo della L. 47/85 e D.P.R. 380/2001. La stessa potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, V comma, D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, e art. 40, VI comma, L. 47/85 (condono edilizio).

Agli effetti del D.M. 37 del 22/01/2008 e del D.Lgs. 192/05, l'aggiudicatario, dichiarandosi edotto sui contenuti dell'ordinanza di vendita e sulle descrizioni indicato 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.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita saranno cancellate a cura e spese della procedura.

L'immobile risulta occupato dall'esecutato, non vi sono titoli opponibili alla procedura. L'aggiudicatario 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, un'apposita istanza scritta e sottoscritta ed in tal caso il custode provvede all'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 a proprie spese, esclusivamente con le forme di cui all'art. 605 c.p.c..

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.

Condizioni di vendita

Le forme di presentazione delle offerte e di svolgimento delle aste sono stabilite con modalità sincrona mista.

Le offerte d'acquisto analogiche dovranno essere presentate in bollo e in busta chiusa presso lo studio del sottoscritto Delegato entro e non oltre le ore 12.00 del giorno antecedente quello fissato per la vendita.

Sulla busta dovranno essere indicate le sole generalità di chi deposita materialmente l'offerta, che può essere anche persona diversa dall'offerente, il

nome del professionista delegato e la data della vendita sincrona mista; 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 apposta sulla busta.

Le offerte analogiche dovranno contenere, in ogni caso:

- l'indicazione del cognome, nome, data e luogo di nascita, codice fiscale, stato civile e regime patrimoniale, domicilio e recapito telefonico dell'offerente cui andrà intestato l'immobile; ove l'offerente sia una società, il certificato di iscrizione alla C.C.I.A.A. e un documento in originale comprovante i poteri del soggetto che effettua l'offerta ed a cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile ad un soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta);
- l'indicazione dei medesimi dati per il coniuge, ove l'offerente sia coniugato in regime di comunione patrimoniale dei beni;
- l'indicazione dei medesimi dati dei genitori, corredati da copia autentica del provvedimento di autorizzazione del Giudice Tutelare, ove l'offerente sia minore;
- l'indicazione dei medesimi dati, corredati da procura speciale autenticata da notaio nel caso di partecipazione a mezzo di rappresentante ovvero a mezzo di procuratore legale ex art. 579 CPC;
- in caso di partecipazione alla vendita tramite rappresentante va depositata procura speciale autenticata dal notaio o a mezzo del procuratore legale ex art. 579 c.p.c.;
- i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e di rinunciare alla proposizione di qualsiasi azione di nullità, annullamento, invalidità o risarcimento qualora si riscontrino delle differenze rispetto all'elaborato peritale;
- la dichiarazione di esonero della procedura dalla produzione dell'A.P.E., che l'aggiudicatario acquisirà a propria cura e spese;
- l'indicazione del regime fiscale e delle agevolazioni per l'acquisto, se spettanti (esempio: agevolazioni prima casa, richiesta tassazione sulla rendita catastale);
- l'indicazione del prezzo, il tempo e il modo di pagamento, che non dovrà essere superiore ai 120 giorni dall'aggiudicazione ed ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta. Il termine di 120 giorni per il versamento del saldo prezzo è il termine massimo: resta salva la possibilità per l'offerente di indicare un termine



più breve, circostanza che verrà valutata dal delegato o dal giudice ai fini dell'individuazione della migliore offerta.

Non sono concesse rateazioni per il versamento del prezzo.

L'offerta è inefficace se inferiore ad oltre $\frac{1}{4}$ del prezzo base, ai sensi dell'art. 571, secondo comma, c.p.c..

All'offerta analogica dovrà essere allegata, nella stessa busta, una fotocopia del documento d'identità dell'offerente, nonché un assegno circolare cauzionale, non trasferibile, intestato a: "*esecuzione immobiliare n. 333/2022*", di importo pari al 20% del prezzo offerto (e non del prezzo base), che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto. Si precisa che il 20% è l'importo minimo a pena di inefficacia dell'offerta, l'offerente può versare anche una cauzione maggiore.

Le offerte criptate dovranno essere conformi a quanto stabilito con decreto 26.02.2015 n. 32 (artt. 12 e ss.), depositate secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" reperibile sul sito <https://pvp.giustizia.it> e presentate mediante l'invio all'indirizzo PEC del Ministero offertapvp.dgsia@giustiziacert.it utilizzando esclusivamente il modulo Offerta Telematica scaricabile dal portale ministeriale.

Per quanto non espressamente previsto dal presente avviso 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.

Le offerte telematiche dovranno, in particolare, contenere:

- 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 e la descrizione del bene;
- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- 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% del prezzo offerto;

Importante: il bonifico relativo alla cauzione deve essere eseguito in tempo utile affinché la stessa risulti accreditata al momento di apertura delle buste sul conto

corrente intestato alla procedura con generazione, entro l'orario indicato, anche della ricevuta di consegna.

– la cauzione dovrà essere versata sul conto corrente intestato a "Esecuzione Immobiliare n. 333/2022", acceso presso Banco BPM, filiale di Spinea (VE), IBAN: IT90K050343633000000004873.

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

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

1) In caso di unica offerta criptata o analogica: se l'offerta è pari o superiore al prezzo base d'asta si procederà all'aggiudicazione all'unico offerente.

Nel corso del primo esperimento di vendita se l'unica offerta criptata o analogica sia inferiore (nei limiti di un quarto) al prezzo base:

– qualora specifiche circostanze consentano di ritenere che ricorra una seria possibilità di aggiudicare l'immobile a un prezzo superiore, il delegato dispone, anche in presenza di istanze di assegnazione, che si proceda ad un ulteriore tentativo di vendita alle stesse condizioni (e dunque sincrona mista 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 è assegnato al creditore;

– qualora non sussistano tali specifiche circostanze e nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato all'unico offerente.

Nel corso degli esperimenti di vendita successivi al primo se l'unica offerta criptata o analogica sia inferiore nei limiti di un quarto 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 all'unico offerente.



2) In caso di pluralità di offerte criptate o analogiche valide, 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, pari ad Euro 1.000,00.

Se la gara sincrona mista non può avere luogo per mancanza di adesioni dagli offerenti, il professionista delegato dispone l'aggiudicazione a favore di cui che abbia proposto l'offerta criptata o analogica più vantaggiosa (a parità di prezzo, sarà prescelta l'offerta che prevede 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 sincrona mista tra gli 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 sarà 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.

In caso di aggiudicazione a seguito di gara tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c., il termine per il deposito del saldo prezzo e delle spese sarà al massimo di 120 giorni dalla data di aggiudicazione, ovvero quello minore indicato nell'offerta dell'aggiudicatario.

Nella vendita non verranno prese in considerazione le offerte pervenute dopo la conclusione della gara, neppure se il prezzo offerto fosse superiore di 1/5 a quello di aggiudicazione.

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. 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 fatto l'offerta, depositando l'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 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 un pubblico ufficiale e 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.

L'aggiudicatario 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 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 all'aggiudicatario saranno preventivamente imputate al pagamento degli oneri accessori e delle spese e, quindi, al pagamento del saldo del prezzo.

– 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 corrente della procedura, corrente intestato a: "Esecuzione Immobiliare n. 333/2022", acceso presso Banco BPM, filiale di Spinea (VE), IBAN: IT90K050343633000000004873.

Il trasferimento della proprietà avverrà successivamente al pagamento del saldo prezzo e delle spese.

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



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 della procedura. In caso di revoca dell'aggiudicazione le somme erogate saranno restituite direttamente all'istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

È possibile visionare gli immobili mediante formulazione di una richiesta di visita al Custode, attraverso il Portale delle Vendite Pubbliche. Del presente avviso d'asta è stata richiesta la pubblicazione nel quotidiano "Il Gazzettino di Venezia" "La Nuova Venezia" e "Il Corriere del Veneto"; è stato disposto, altresì, l'inserimento dell'ordinanza di delega, della perizia di stima e del bando d'asta nei siti internet sopra indicati.

Spinea (Ve), 23/11/2023

IL PROFESSIONISTA DELEGATO

avv. Alberto Simonato

