

**TRIBUNALE ORDINARIO DI VENEZIA
CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI**

Giudice dell'Esecuzione: **Dr.ssa BIANCHI SILVIA**

Delegato alla Vendita: **Dr. Doria Alessandro**

Esecuzione n. 226-2022

**AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO
SECONDO LE MODALITA' DELLA VENDITA SINCRONA MISTA DELEGATA AL PROFESSIONISTA
(2° ESPERIMENTO)**

Il sottoscritto Dott. Doria Alessandro, Dottore Commercialista iscritto all'Ordine dei Dottori Commercialisti ed Esperti Contabili di Venezia, con studio in Chioggia (VE) via Amaltea, n. 5, delegato alla vendita ai sensi dell'art. 591 – bis c.p.c. con ordinanza del Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Bianchi Silvia in data 12 luglio 2023

AVVISA

che il giorno **05 MARZO 2024 alle ore 15.30** presso il proprio studio, come sopra indicato, procederà alla vendita "*sincrona mista senza incanto*" ai sensi degli art. 570 e seguenti c.p.c. dove i rilanci possono essere formulati, nella medesima unità di tempo, sia in via telematica sia comparendo innanzi al referente della procedura (cioè il professionista delegato). Qui di seguito si elencano analiticamente gli immobili, già descritti nella perizia redatta dal Geom. Penzo Alessandro di Chioggia (VE) allegata al fascicolo della esecuzione, che deve essere consultata dall'eventuale offerente ed alla quale si fa espresso rinvio per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali pesi e oneri a qualsiasi titolo gravanti sui beni.

LOTTO NR 1

Garage in Chioggia (Ve), Via Don G. Minzoni, n. 39

Fabbricati

Identificato al catasto Fabbricati Comune di Chioggia: foglio 36, particella 234, subalterno 24, Via Don Giuseppe Minzoni n. 39, piano S1, comune C638, categoria C/6, classe 6, consistenza 19, rendita € 65,74.;

Prezzo base di Euro **14.500,00**.

Rilancio minimo di Euro **500,00**. Offerta minima Euro **10.875,00**.

Regolarità edilizia: come da perizia del CTU.

Stato di possesso: libero

CONDIZIONI DELLA VENDITA

Per partecipare alla vendita deve essere depositata una cauzione per un importo pari al 20 per cento del prezzo offerto. Cauzioni di importo maggiore saranno considerate ai fini dell'individuazione dell'offerta più vantaggiosa, a parità di prezzo offerto.

Il termine di versamento del saldo prezzo, nonché degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita, è di 120 giorni dalla aggiudicazione; termini di versamento più ristretti saranno considerati ai fini della individuazione della offerta più vantaggiosa, a parità di prezzo offerto. Le somme a qualunque titolo versate dall'aggiudicatario saranno preventivamente imputate al pagamento degli oneri accessori e delle spese e, quindi, al saldo prezzo. In caso di mancato versamento di quanto dovuto (sia a titolo di saldo del prezzo che degli 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 dell'aggiudicazione, con conseguente incameramento della cauzione.

Gli oneri tributari e le spese dell'attività del professionista, che in base al D.M. n. 227 del 15-10-2015 sono poste a carico dell'aggiudicatario, saranno comunicati tempestivamente e dovranno essere versati nei termini previsti per il saldo prezzo mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura (che sarà indicato a cura del professionista delegato).

I siti internet sui quali sarà pubblicata la relazione di stima saranno www.asteannunci.it, www.canaleaste.it, www.rivistaastegiudiziarie.it, www.asteavvisi.it.

Il deposito analogico e telematico delle domande di partecipazione dovrà avvenire entro le ore 12 del giorno precedente a quello dell'asta e, per le sole offerte telematiche, il bonifico relativo alla cauzione dovrà 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). Al momento dell'offerta l'offerente dovrà dichiarare la residenza (o eleggere domicilio) nel Comune nel quale ha sede il Tribunale e, in mancanza, le comunicazioni verranno fatte presso la Cancelleria. Per le modalità di presentazione e trasmissione delle offerte sarà possibile consultare i manuali utenti reperibili sul sito <https://pvp.giustizia.it>. In particolare, le offerte criptate dovranno essere presentate mediante l'invio all'indirizzo PEC del Ministero offertapvp.dgsia@giustiziacert.it utilizzando esclusivamente il modulo Offerta Telematica scaricabile dal portale ministeriale. Si specifica che richiesta di visita dovranno essere formulata al custode mediante il Portale delle Vendite Pubbliche almeno 15 giorni prima.

Si specifica inoltre che:

- per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della L. n. 47 del 28-2-85 (come integrato e modificato dall'art. 46 del DPR n. 380 del 6-6-2001) purché presenti domanda di concessione o permesso di sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;
- 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; la vendita è a corpo e non a misura; 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 mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Di conseguenza, l'esistenza di vizi, mancanza di qualità

- e difformità e oneri di qualsiasi genere (adeguamento impianti, spese condominiali, oneri urbanistici, ecc.) non potranno dare luogo in alcun modo a risarcimento, indennità o riduzione del prezzo a beneficio dell'aggiudicatario;
- agli effetti 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 qualificazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze;
 - i) nel caso di immobile non abitato dall'esecutato e dal suo nucleo familiare, ovvero nel caso di immobile ad uso non abitativo (ad esempio garage, negozi, ecc.) il custode giudiziario procede alla liberazione, a spese della procedura, salvo esonero dell'aggiudicatario o dell'assegnatario, da comunicarsi al custode in tempo utile e con apposita istanza scritta e sottoscritta; ii) che 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 tale caso il custode provvede all'attuazione dell'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, ovvero l'assegnatario, a proprie spese, esclusivamente con le forme di cui all'art. 605 c.p.c.; quanto ai 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 L. n. 8/2020;
 - l'immobile verrà venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti che saranno cancellate a cura e spese della procedura;
 - per quanto non espressamente previsto nella presente ordinanza le modalità di vendita sincrona mista saranno regolate dal DM 32/2015 anche in caso di mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia;
 - gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a cura dell'aggiudicatario;
 - l'elaborato peritale sarà disponibile per la consultazione, unitamente alla ordinanza di delega ed all'avviso di vendita, sui siti internet in cui verrà effettuata la pubblicità.

DISCIPLINA DELLA VENDITA

Le forme di presentazione delle offerte e di svolgimento delle aste sono stabilite con modalità sincrona mista o sincrona telematica secondo quanto disposto con la circolare 23.12.2020 n. 3593/20 di prot. di questo Tribunale

Offerte Analogiche

Le offerte di acquisto dovranno essere presentate in bollo e in busta chiusa indirizzata al Professionista Delegato presso lo studio sito in Chioggia (VE), Via Amaltea, n. 5 entro le ore 12 del giorno precedente la data della vendita (si consiglia di fissare appuntamento). 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 e la data della vendita. 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.

Il termine di versamento del saldo prezzo, nonché degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita è di 120 giorni dalla aggiudicazione.

L'offerta analogica dovrà contenere:

● il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta), il quale dovrà anche presentarsi alla data fissata per la vendita. 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. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, dovrà essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri; se l'offerente risulta essere extracomunitario dovrà essere allegato il permesso di soggiorno od un equipollente documento;

● i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;

● l'indicazione del prezzo offerto, che può essere inferiore al prezzo indicato come prezzo base fino a $\frac{1}{4}$. È quindi valida l'offerta che indichi un prezzo pari al 75% del prezzo base, mentre le offerte inferiori saranno giudicate invalide;

● 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 derivante dalla omessa consegna dell'attestato di certificazione energetica.

All'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità dell'offerente, nonché un assegno circolare non trasferibile intestato a «Tribunale di Venezia E.I. n. 226/2022», per un importo pari al 20 per cento del prezzo offerto (e non del prezzo base), a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto. Nessuna somma sarà richiesta, in questa fase quale fondo spese. Il 20% è l'importo minimo a pena di inefficacia, l'offerente può versare anche cauzione più alta.

Si precisa che il termine di 120 giorni per il versamento del saldo è termine massimo; resta salva la possibilità per l'offerente di indicare un termine più breve, circostanza che sarà valutata dal delegato o dal Giudice ai fini della individuazione della migliore offerta. L'offerta per la vendita senza incanto è irrevocabile. L'offerente è tenuto a presentarsi alla data di vendita sopra indicata; in caso di mancata presentazione e se l'offerta è l'unica presentata per quel lotto il bene sarà comunque aggiudicato dall'offerente non presente. In caso di presenza di altre offerte per il bene in questione si darà luogo ad una gara sulla base della offerta migliore, che potrà anche essere formulata dall'offerente non presente.

Gli oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene nonché i compensi spettanti al professionista delegato a norma del DM 227/2015 sono posti a carico dell'aggiudicatario e saranno comunicati tempestivamente successivamente all'aggiudicazione. Tali somme dovranno essere versate dallo stesso nel termine previsto per il saldo prezzo nelle modalità comunicate dal delegato alla vendita.

Il pagamento dell'eventuale residuo prezzo dovrà avvenire entro e non oltre 120 dalla data di aggiudicazione, pena la decadenza dalla aggiudicazione con perdita del 20% versato a titolo di cauzione.

Gli estremi del pagamento saranno comunicati all'aggiudicatario dal professionista delegato.

Offerte Criptate

Le offerte criptate devono essere conformi a quanto stabilito dal DM 26-2-2015 n. 32 (artt. 12 e

seguenti) e depositate secondo le indicazioni del “Manuale Utente” pubblicato sul portale delle vendite telematiche del Ministero della Giustizia.

Esse in particolare dovranno contenere:

- 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 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) L'importo versato a titolo di cauzione;
- i) Il prezzo offerto e il termine, non superiore a 120 giorni dalla data di aggiudicazione per il pagamento del saldo degli oneri tributari nonché dei compensi spettante al delegato;
- j) Espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima;
- k) La data, l'orario il numero del CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione pari almeno al 20% del prezzo offerto;
- l) Il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera precedente;
- m) L'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal DM 32/2015;
- n) Eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni.

Il bonifico relativo alla cauzione delle offerte telematiche 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.

Le somme dovranno essere versate sul conto corrente acceso presso BancAdria Colli Euganei di Chioggia e intestato a Tribunale di Venezia E.I. n. 226/2022– **Iban IT03 A089 8220 9000 1101 1002 523** (importo pari almeno al 20% del prezzo offerto).

Le offerte criptate contenenti 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 davanti al Delegato.

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.

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 15 giorni dall'aggiudicazione, al pagamento allo stesso delle rate scadute, accessori e spese (art. 41 co.5 D. Lgs. 1/09/1993, 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 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.

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita (voltura, registrazione e trascrizione dell'atto di trasferimento) sarà a carico dell'aggiudicatario.

Si dichiareranno inefficaci o inammissibili le offerte criptate o analogiche presentate in modo non conforme a quanto disposto nel presente avviso e nella ordinanza di vendita.

La deliberazione sulle offerte avverrà con le seguenti modalità:

In caso di offerta unica criptata o analogica

Qualora vi sia un'unica offerta, criptata o analogica, pari o superiore al prezzo base, essa sarà senz'altro accolta. Nel corso del primo esperimento di vendita se l'unica offerta sarà inferiore (nei limiti di un quarto) al prezzo base si opererà come segue:

- 1) Qualora si possa ritenere possibile aggiudicare, in base a specifiche circostanze, 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 quindi sincrona mista con medesimo prezzo base);
- 2) Qualora non vi siano queste specifiche circostanze ed un creditore abbia proposto istanza di assegnazione al prezzo almeno pari a quello base, il bene sarà assegnato al creditore;
- 3) Qualora non sussistano nessuna di tali circostanze e nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione, il bene sarà 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, 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.

In caso di pluralità di offerte criptate o analogiche

Si procederà a gara sincrona mista sulla base dell'offerta più alta, nel corso della quale non potrà essere effettuato alcun rilancio inferiore al rilancio minimo. Qualora non vi siano adesioni alla gara l'aggiudicazione sarà disposta a favore di colui che avrà proposto l'offerta analogica o criptata più vantaggiosa (l'individuazione dell'offerta più vantaggiosa si baserà sempre sul prezzo, ma a parità di prezzo, sarà preferita l'offerta che prevede il versamento del saldo nel più breve tempo possibile, ovvero, in subordine, quella a cui sia allegata la cauzione di maggiore entità). In casi 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 comunque quello sopra indicato ovvero quello minore indicato nell'offerta dell'aggiudicatario.

Non verranno prese in considerazione offerte (criptate o analogiche) pervenute dopo la conclusione della gara.

Nell'ipotesi in cui il procuratore legale, cioè avvocato, abbia effettuato l'offerta criptata o analogica e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al professionista 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 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.

Tutte le attività che a norma dell'art. 571 e seguenti del 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 delegate al Professionista Delegato, che ha assunto anche l'incarico di Custode, e saranno svolte presso il suo studio.

Il sottoscritto Delegato è disponibile per ogni ulteriore informazione previo appuntamento presso il proprio studio in Chioggia (VE) Via Amaltea, n. 5, tel. 0418221918.

Chioggia, 05 dicembre 2023

Il Delegato alla vendita
Dott. Alessandro Doria