



**TRIBUNALE ORDINARIO DI VENEZIA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

SECONDO ESPERIMENTO

AVVISO DI VENDITA

La sottoscritta Dott.ssa Emanuela Vigani, Dottore Commercialista con Studio in Jesolo (VE) P.zza Marconi n. 3 (scala A int. 4), Professionista Delegato alla vendita ai sensi dell'art. 591 *bis* c.p.c. con ordinanza del 7 giugno 2016, nella procedura esecutiva immobiliare n. 585/2014 promossa da Banco Popolare Soc. Coop.

AVVISA

che in data **21 marzo 2024 alle ore 15,00** avrà luogo presso il proprio Studio in Jesolo (VE) P.zza Marconi n. 3 (scala A int. 4), la **vendita senza incanto** - con modalità sincrona mista - dei seguenti beni immobili:

LOTTO 1: (proprietà 1/1)

- N.C.T. Comune di Musile di Piave (VE), Foglio 2, Mappale 96, Seminativo, Cl. 3, ha. 06.19, R.D. 4,45, R.A. 3,52;
- N.C.E.U. Comune di Musile di Piave (VE), Foglio 2, Mappale 93, sub 13, Cat. C/3, Cl. 2, 228 mq., P.T. - 1°, Via Bosco, n. 4, R.C. 341,48;
- N.C.E.U. Comune di Musile di Piave (VE), Foglio 2, Mappale 93, sub 8, Cat. C/3, Cl. 2, 17 mq., P.T., Via Croce, R.C. 25,46.

PREZZO BASE € 68.025,00; OFFERTA MINIMA: € 51.018,75.

RILANCIO MINIMO € 1.000,00.

Vendita soggetta ad imposta di registro, ipotecaria e catastale.

Trattasi di fabbricato produttivo su due livelli fuori terra con lotto di terreno pertinenziale, intercluso, della consistenza catastale di 619 mq., ubicato all'incrocio fra Via Bosco e Via Croce nel Comune di Musile di Piave – Località Croce.

Il fabbricato è in parziale aderenza con altri fabbricati commerciali e residenziali di diversa proprietà.

I beni sono rappresentati da un corpo di fabbrica a pianta rettangolare, con avancorpo uffici a due livelli, con accesso da Via Bosco.

L'avancorpo uffici è costituito da due vani rettangolari al piano terra e da un unico vano al piano primo.

Trattasi di corpo di fabbrica assai vetusto, con strutture portanti verticali in laterizio, in parte privo di intonaco e solai in travi di legno e tavolame, con copertura in tavelle di laterizio e coppi; scala di accesso al primo livello in legno.

La parte dedicata al sito produttivo è costituita da un corpo di fabbrica rettangolare, con altezza utile di circa 5,00 metri, struttura portante verticale in calcestruzzo armato, tamponamenti in laterizio e struttura di copertura in calcestruzzo precompresso; è presente portone scorrevole in acciaio che immette nel lotto di terreno pertinenziale intercluso.

Il corpo di fabbrica produttivo è dotato di impianto elettrico (illuminazione e forza motrice) ed idrico, mentre è privo di impianto di riscaldamento.

Il lotto di terreno intercluso, a servizio dell'unità produttiva, ricade in zona "C1/58 – Completamento degli spazi residenziali a bassa densità" per la quale è previsto un indice di edificabilità territoriale pari allo 0,35; la cubatura realizzabile è pari a circa 600 mc. sviluppabile su due livelli.

Sono presenti difformità urbanistiche sanabili con il pagamento di una sanzione amministrativa di euro 1.000,00.

L'immobile è libero.

Si da atto che all'interno del fabbricato produttivo vi è la presenza di un soppalco in acciaio, di circa 40 mq., con relativa scala d'accesso, utilizzato per lo stoccaggio di materiali; il bene sarà oggetto di smaltimento a cura del creditore procedente.

Sul Mappale 96 insistono invece alcune tettoie realizzate con struttura portante in acciaio e copertura in lamiera, funzionalmente adibite a deposito materiali.

Trattasi di tre manufatti, il primo in aderenza al fabbricato produttivo sul fronte sud, i rimanenti posizionati in corrispondenza al fronte est del lotto pertinenziale.

Tali annessi sviluppano una superficie coperta di circa 80 metri quadrati.

Per una più dettagliata descrizione ed individuazione si rimanda alla perizia di stima.

Regole e modalità per le offerte di acquisto

Le forme di presentazione delle offerte e di svolgimento dell'asta sono stabilite con modalità sincrona mista, pertanto potranno essere depositate sia offerte in via analogica (e quindi cartacee) sia offerte criptate telematiche.

Il gestore della vendita telematica sarà EDICOM FINANCE SRL, iscritto presso il Registro dei Gestori delle Vendite Telematiche tenuto dal Ministero della Giustizia, come previsto dall'art. 3 del D.M. n. 32/2015.

Al momento dell'offerta l'offerente dovrà dichiarare la residenza o eleggere il domicilio nel Comune nel quale ha sede il Tribunale; in mancanza, le comunicazioni saranno effettuate presso la Cancelleria.

Offerte presentate in via analogica

Le offerte analogiche, in bollo da euro 16,00, dovranno essere depositate in busta chiusa presso lo Studio del Professionista Delegato entro e non oltre 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 sincrona mista; nessuna altra indicazione deve essere apposta sulla busta.

L'offerta dovrà contenere:

- l'indicazione del cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico, regime patrimoniale del soggetto che si sottoscrive ed a cui andrà intestato l'immobile.
Non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta;
- se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, anche i dati corrispondenti del coniuge;
- se l'offerente è minorenne, la sottoscrizione di chi esercita la patria potestà, previa autorizzazione del Giudice Tutelare;
- se l'offerente è una società, il certificato del Registro delle Imprese da cui risultino i poteri conferiti al legale rappresentante ovvero al soggetto che può impegnare la società medesima;
- in caso di partecipazione tramite rappresentante, procura speciale autenticata dal notaio o a



- mezzo procuratore legale ex art. 579 u. comma c.p.c.;
- ❑ i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
 - ❑ l'indicazione del prezzo offerto, che potrà essere inferiore al prezzo indicato come prezzo base d'asta fino ad $\frac{1}{4}$ (un quarto); sarà valida l'offerta che indichi un prezzo pari al 75% del prezzo base, mentre le offerte inferiori saranno giudicate invalide ai sensi dell'art. 571, comma 2, c.p.c.;
 - ❑ il regime fiscale e le agevolazioni fiscali spettanti per l'acquisto ed espressamente richieste dall'acquirente;
 - ❑ l'indicazione del termine di versamento del saldo prezzo e degli oneri tributari, che non potrà essere superiore al termine massimo di 120 giorni dalla data di aggiudicazione;
 - ❑ l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;
 - ❑ la dichiarazione di esonero della procedura dalla produzione della certificazione di conformità impianti e A.P.E., che l'aggiudicatario acquisirà a propria cura e spese.

Alla domanda dovrà essere allegata copia del documento di identità dell'offerente, nonché assegno circolare non trasferibile intestato a "Procedura Esecutiva n. 585/2014" per un importo pari almeno al 20% del prezzo offerto, a titolo di cauzione che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il 20% è l'importo minimo a pena di inefficacia dell'offerta; l'offerente potrà comunque versare anche una cauzione più elevata.

Offerte criptate telematiche

Le offerte criptate telematiche, in bollo virtuale, dovranno essere presentate mediante invio all'indirizzo PEC del Ministero offertapvp.dgsia@giustiziacert.it utilizzando esclusivamente il modulo Offerta Telematica scaricabile dal portale ministeriale.

Per conoscere le modalità di presentazione e trasmissione delle offerte telematiche gli interessati possono consultare i "manuali utenti" reperibili sul sito <https://pvp.giustizia.it>.

L'offerta si intende effettivamente depositata solo dopo che sia stata generata la ricevuta di avvenuta consegna da parte del gestore della PEC del Ministero della Giustizia, entro le ore 12,00 del giorno precedente la vendita.

L'offerta telematica dovrà essere conforme a quanto stabilito con D.M. 26.02.2015 n. 32 (artt. 12 e ss.), contenendo quantomeno:

- ❑ i dati identificativi dell'offerente, con l'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;
 - ❑ la descrizione del bene;
 - ❑ l'indicazione del referente della procedura;
 - ❑ la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
 - ❑ il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento;
 - ❑ l'importo versato a titolo di cauzione;
 - ❑ la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato sul conto corrente intestato alla procedura (E.I. n. 585/2014 IBAN IT08Q0200836142000105960594 - BIC UNCRITM1UP9) per il versamento della cauzione pari al 20% del prezzo offerto.
- Tale bonifico deve essere eseguito in tempo utile affinché il suo accredito possa essere accertato come disponibile sul conto corrente della procedura al più tardi al momento di apertura delle buste, con generazione, entro l'orario indicato, anche della relativa ricevuta di consegna;



- ❑ il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera precedente;
- ❑ 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;
- ❑ l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal D.M. 32/2015;
- ❑ nel caso in cui l'offerente risieda fuori dal territorio dello Stato, e non risulti attribuito il codice fiscale, deve essere indicato il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'International Organization for Standardization;
- ❑ nel caso l'offerta sia 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 è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine.

Modalità della vendita

Le offerte telematiche 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 Professionista Delegato alla presenza degli offerenti *on line* e di quelli comparsi personalmente o per delega avanti il Professionista stesso.

Il Professionista Delegato provvederà a dichiarare inefficaci o inammissibili le offerte criptate o analogiche presentate in modo non conforme a quanto disposto nel presente avviso di vendita.

Coloro che hanno formulato l'offerta su supporto analogico partecipano comprendendo 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, così rendendole visibili a coloro che partecipano alla vendita con modalità telematiche.

Coloro che hanno formulato l'offerta con modalità telematiche partecipano alle operazioni di vendita con modalità telematiche, collegandosi con la piattaforma di gara ministeriale tramite il sito 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.

Un estratto di tale invito sarà trasmesso dal gestore, a mezzo SMS, anche al recapito di telefonia mobile indicato nella domanda dall'offerente, il quale è tenuto a connettersi al portale.

In difetto, ricorrendone i presupposti, il bene gli sarà comunque aggiudicato.

Le buste presentate con modalità telematiche saranno aperte attraverso il portale, rese note agli offerenti presenti dinanzi al Professionista 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 con i rilanci indicati.

I rilanci effettuati dai partecipanti presenti innanzi al Professionista Delegato saranno riportati



nel portale a cura del Professionista stesso 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 innanzi al Professionista Delegato.

La gara telematica sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo fissato (2 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.

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

Per quanto non espressamente previsto 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.

Le offerte presentate sono irrevocabili.

In assenza di adesione alla gara il bene sarà aggiudicato a chi ha fatto l'offerta più vantaggiosa, valutata in termini non solo di prezzo, ma di misura della cauzione e dei tempi del saldo prezzo.

Saldo prezzo

L'importo del prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione prestata) e delle spese dovrà essere versato entro il termine massimo di **120 (centoventi) giorni** dalla data di aggiudicazione, mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura - pena la decadenza dall'aggiudicazione con perdita della cauzione versata - ivi compreso l'importo per le spese di trasferimento (imposte, spese dell'attività del Professionista Delegato, etc.) nella misura che sarà indicata dopo l'aggiudicazione dal Professionista Delegato.

E' fatta salva la possibilità per l'offerente di indicare un termine più breve per il pagamento del saldo, circostanza che verrà valutata dal Professionista Delegato ai fini dell'individuazione dell'offerta migliore.

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.

Ai sensi dell'art. 569 III° comma c.p.c., avuto riguardo all'importo del prezzo indicato, sarà possibile un eventuale pagamento rateale, in rate mensili di pari importo - entro il termine di dodici mesi dall'aggiudicazione.

Qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo intenda fare ricorso ad un contratto di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, dovrà indicare nella propria domanda di partecipazione l'Istituto di Credito Mutuante; entro il termine fissato per il saldo prezzo le somme dovranno essere erogate direttamente dall'Istituto di Credito mutuante mediante bonifico sul conto della procedura.

Si precisa che:

- ❖ la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il predetto immobile si trova, 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 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 (ad esempio quelli urbanistici, di adeguamento di impianti a norma di legge o altro) per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti o 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;



- ❖ agli effetti del D.M. 22 gennaio 2008 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;
- ❖ 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. 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 precisazione del credito al Professionista Delegato e, per conoscenza e completezza del fascicolo, al G.E.; il Professionista Delegato, una volta constatata 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;
- ❖ se gli immobili risultano occupati dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dei beni sarà effettuata a cura del Custode Giudiziario;
- ❖ nel caso di immobile non abitato dall'esecutato e dal suo nucleo familiare, ovvero nel caso di immobile ad uso non abitativo il Custode Giudiziario procederà alla liberazione, a spese della procedura, salvo esonero dell'aggiudicatario/assegnatario, da comunicarsi al Custode in tempo utile e con apposita istanza scritta e sottoscritta;
- ❖ in caso l'immobile si 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 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.; Quando nell'immobile si trovano beni mobili che non debbono essere consegnati, il custode intima alla parte tenuta al rilascio di asportarli, assegnando ad essa un termine non inferiore a trenta giorni, salvi i casi di urgenza da provarsi con giustificati motivi. Quando vi sono beni mobili di provata o evidente titolarità di terzi, l'intimazione è rivolta anche a questi ultimi con le stesse modalità di cui al periodo precedente. Dell'intimazione è dato atto nel verbale. Se uno dei soggetti intimati non è presente, l'intimazione gli è notificata dal Custode. Se l'asporto non è eseguito entro il termine assegnato, i beni mobili sono considerati abbandonati e il Custode, salva diversa disposizione del Giudice dell'Esecuzione, ne dispone lo smaltimento o la distruzione. Dopo la notifica o la comunicazione del decreto di trasferimento, il Custode, su istanza dell'aggiudicatario o dell'assegnatario, provvede all'attuazione del provvedimento di cui all'articolo 586, secondo comma, decorsi sessanta giorni e non oltre centoventi giorni dalla predetta istanza;
- ❖ gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di



- pignoramenti che, se esistenti, verranno cancellati a cura e spese della procedura;
- ❖ la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali;
 - ❖ 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;
 - ❖ sono a carico dell'aggiudicatario gli oneri fiscali relativi al trasferimento dell'immobile nonché i compensi spettanti al Professionista Delegato, a norma del D.M. n. 227/2015, per la registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento;
 - ❖ 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 DPR 6 giugno 2011 n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;

Informazioni e visite

Della vendita è data pubblica notizia mediante:

- ✓ pubblicazione dell'avviso di vendita sul portale delle vendite pubbliche del Ministero di Giustizia <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>;
- ✓ pubblicazione dell'ordinanza, dell'avviso di vendita e della perizia di stima con i relativi allegati, nella sezione "Vendite Giudiziarie" del sito ufficiale del Tribunale di Venezia, oltre che sui siti internet www.asteannunci.it, www.asteavvisi.it, www.canaleaste.it, www.rivistaastegiudiziarie.it;
- ✓ estratto sul quindicinale "La Rivista delle Aste Giudiziarie", tramite il servizio di geolocalizzazione dell'immobile attraverso la App "Gps Aste", pubblicazione sul free press "Rivista Aste Giudiziarie – Edizione Nord Est" ed il servizio "Postal Target", a rotazione sui siti previsti dal Gestionale Aste, oltre alla pubblicazione a rotazione su uno dei seguenti quotidiani "Il Gazzettino di Venezia", "La Nuova di Venezia", "Il Corriere del Veneto".

Si comunica altresì che tutte le attività svolte in Cancelleria, o avanti al Giudice dell'Esecuzione, o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione, che sono state delegate a norma dell'art. 591 *bis*, verranno svolte dal Professionista Delegato Dott.ssa Emanuela Vigani, che potrà fornire, ogni ulteriore informazione, previo appuntamento, presso il proprio Studio (tel. 0421.382036, fax 0421.387228, e-mail: info@studioevigani.it).

Le eventuali richieste di visite dovranno essere formulate al Custode mediante il portale delle vendite pubbliche <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>.

Il Professionista Delegato
Dott.ssa Emanuela Vigani

