

**TRIBUNALE ORDINARIO DI VENEZIA**  
**AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE DELEGATA A PROFESSIONISTA**

Il sottoscritto dottor Fabio Zito con studio in Mestre – Venezia, via Mestrina 6/C, professionista delegato dal Giudice dell'Esecuzione, dott.ssa Sara Pitinari, a norma dell'art. 591 bis c.p.c., con ordinanza del 14 novembre 2023, **nell'E.I. 21/2023 Sezione Prima Civile Gruppo Esecuzioni Immobiliari promossa da BCC NPLS 2020 SRL**

**AVVISA**

che il giorno **21 marzo 2024 alle ore 11.00** presso lo studio del professionista delegato, in Mestre, via Mestrina, 6/C tel. 041/971123 - fax 041/5053190 si procederà al primo

**ESPERIMENTO DI VENDITA**

dei seguenti lotti ubicati in Via Papa Albino Luciani, 5 - Pianiga (VE) cap 30030 meglio descritti di seguito:

**LOTTO 1**

**Abitazione con scoperto privato e garage**

Ubicazione: L'abitazione unifamiliare è sita presso il Comune di Pianiga (VE), Via Papa Albino Luciani, 5.

L'immobile è composto da piano terra, piano rialzato, piano primo e sottotetto.

Il piano terra è composto da garage, ripostiglio, lavanderia, magazzino, bagno e corridoio di collegamento oltre ad un altro magazzino accessibile esternamente.

Il piano rialzato è raggiungibile per mezzo di una scala esterna posta sullo scoperto e introduce nel porticato quindi nell'ingresso con cucina, soggiorno e ripostiglio.

Mediante una scala interna è possibile accedere alle n. 3 camere e bagno poste al primo piano.

Un'ulteriore scala interna collega il piano rialzato al piano terra sopra descritto.

Infine, dal piccolo ripostiglio posto nel piano rialzato, nelle immediate vicinanze dell'ingresso, per mezzo di un'altra scala è possibile raggiungere il sottotetto. La superficie complessiva è di 166 mq.

**N.C.E.U – Catasto Fabbricati - Comune di Pianiga**

**Abitazione:**

**Proprietà 1/1, Fg. 5 – Particella 418 - Sub. 2, indirizzo Via Roma n. 54, piano T-1, cat. A/7, cl. 1, cons. 8, sup. 166 mq, rendita 537,12;**

**Garage:**

**Proprietà 1/1, Fg. 5 – Particella 418 - Sub. 1, indirizzo Via Roma n. 54, piano T, cat. C/6, cl. 3, cons. 28mq, rendita 37,60**

Il **prezzo base** del lotto viene fissato pari a € **171.212,00** (centosettantunomiladuecentododici/00 euro)

Offerta minima non inferiore a € **128.409,00** (centoventottomilaquattrocentonove/00 euro).

Rialzo minimo pari a **2.000,00** euro. **La vendita è soggetta ad imposta di registro.**

L'immobile risulta **abitato dall'esecutato.**

**LOTTO 2**

**Terreno seminativo**

Ubicazione: il terreno è sito presso il Comune di Pianiga (VE), Via Papa Albino Luciani, 5. Trattasi di terreno classificato seminativo di circa mq 495,00, recintato su 3 lati e dotato di n. 2 cancelli carrabili posti uno sul lato sud (Via Piazza Mercato) e l'altro sul lato ovest (Via Papa A. Luciani).

**N.C.E.U – Catasto Terreni - Comune di Pianiga**

**Proprietà 1/1: Fg. 5 particella 696, cl. 1, superficie catastale 495 m2, reddito dominicale: € 4,30, reddito agrario: € 2,56**

Il **prezzo base** del lotto viene fissato pari a € **4.512,00** (quattromilacinquecentododici/00 euro).

Offerta minima non inferiore a € **3.384,00** (tremilatrecentoottantaquattro/00 euro).

Rialzo minimo pari a **500,00** euro. **La vendita è soggetta ad imposta di registro.**

Il terreno risulta **libero**.

### **1- Modalità della vendita**

La vendita verrà effettuata secondo la modalità “sincrona mista” intesa come modalità di svolgimento della gara nella vendita immobiliare senza incanto in cui i rilanci possono essere formulati, nella medesima unità di tempo, sia in via telematica sia comparando innanzi al professionista delegato.

Le operazioni di vendita verranno compiute tramite di **ASTA LEGALE.NET** iscritto al registro dei gestori della vendita telematica di cui all’art. 3 del D.M. n. 32/2015 con piattaforma di connessione per partecipare alla gara sul sito [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it)

Per quanto attiene il sistema delle vendite telematiche ed in particolare le modalità di presentazione e trasmissione delle offerte gli interessati possono consultare i manuali utenti reperibili sul sito <https://pvp.giustizia.it> che in particolare le offerte criptate debbono essere presentate mediante l’invio all’indirizzo PEC del Ministero [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it) utilizzando esclusivamente il modulo Offerta Telematica scaricabile dal portale ministeriale;

L’offerta di acquisto presentata in modo cartaceo dovrà essere presentata presso lo studio del professionista delegato alla vendita per il c.d. “offerente tradizionale”.

Decorso il termine per il deposito delle buste il professionista delegato visualizzerà le offerte pervenute telematicamente e i documenti ad esse allegati e autorizzerà gli offerenti telematici a partecipare all’asta. Prima dell’inizio della gara, il professionista delegato registrerà anche gli offerenti tradizionali presenti in sala, che parteciperanno alla gara fisicamente.

Gli offerenti telematici, ovvero coloro che hanno formulato l’offerta con modalità telematiche, partecipano alle operazioni di vendita mediante connessione al sito [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it) e devono effettuare il “log in” alla pagina della vendita nella data e ora indicati nel bando di gara, mentre, gli offerenti tradizionali, ovvero coloro che hanno formulato l’offerta cartacea, partecipano comparando presso lo studio del professionista delegato, in Mestre, via Mestrina, 6/C.

### **2- Termine e modalità di deposito dell’offerta**

**a) Le offerte analogiche(tradizionali)** d’acquisto dovranno essere depositate in bollo ed in busta chiusa presso lo studio del professionista delegato entro le ore **12.00** del giorno precedente l’asta; sulla busta dovrà essere indicato esclusivamente il nome di chi deposita materialmente l’offerta (che può essere persona diversa dall’offerente), il nome del professionista e la data della vendita sincrona mista.

L’offerta analogica(tradizionale) dovrà contenere:

- l’indicazione del cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico, regime patrimoniale del soggetto che sottoscrive ed a cui andrà intestato l’immobile e, ove l’offerente sia una società, il certificato di iscrizione alla C.C.I.A.A. e un documento in originale attestante i poteri conferiti al legale rappresentante ovvero al soggetto che può impegnare la società;
- se l’offerente è minorenne, l’offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare;
- se l’offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni dovranno essere indicati i corrispondenti dati del coniuge;
- il regime e le agevolazioni fiscali all’acquisto spettanti ed espressamente richieste dall’acquirente; qualora la vendita sia assoggettata ad imposta di registro, l’offerente dovrà dichiarare l’eventuale opzione per la tassazione in base al valore catastale anziché sul prezzo di aggiudicazione;
- l’espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;
- 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 fino ad  $\frac{1}{4}$  (è quindi valida l’offerta che indichi un prezzo pari al **75%** del prezzo base) e, quindi, sarà ammissibile un’offerta minima rispettivamente per **lotto 1 di 128.409,00 (centoventottomilaquattrocentonove/00 euro e per il lotto 2 3.384,00 (tremilatrecentoottantaquattro/00 euro).**

All’offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità dell’offerente, nonché un assegno circolare non trasferibile intestato “**E.I. 21/2023 Tribunale di Venezia– dottor Fabio Zito**” per un importo minimo 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.

Il 20% è l'importo minimo a pena di inefficacia: l'offerente può versare anche una cauzione più alta.

**b) L'offerta telematica/criptata** di acquisto dovrà essere conforme a quanto stabilito con Decreto 26.2.2015 n. 32 (artt. 12 e ss.), depositata entro le ore **12:00** del giorno precedente a quello dell'asta e secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul portale delle vendite telematiche del Ministero della Giustizia.

Per le sole offerte telematiche il bonifico relativo alla cauzione deve essere eseguito sul conto intestato alla procedura aperto presso la BCC di Monastier e del Sile avente sede in via Mestrina alle seguenti coordinate bancarie IBAN: **IT 75 E 060 8502 0000 0000 0020 051**. Il bonifico relativo alla cauzione suddetta deve essere effettuato in tempo utile affinché la stessa risulti accreditata al momento di apertura delle buste sul conto intestato alla procedura con generazione, entro l'orario suddetto, anche della ricevuta di consegna.

L'offerta telematica/criptata dovrà essere presentata mediante invio all'indirizzo PEC del Ministero [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it) utilizzano esclusivamente il modulo Offerta telematica scaricabile dal portale ministeriale e dovrà contenere:

- 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;
- l'importo versato a titolo di 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;
- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione pari almeno al 20 per cento del prezzo offerto;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui al punto precedente;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- l'indirizzo di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste da D.M. n. 32/2015;
- eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste da D.M. n. 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 dr Fabio Zito ed alla presenza degli offerenti on-line e di quelli comparsi personalmente o per delega.

### **3- Trasferimento dei beni**

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 dall'aggiudicatario saranno preventivamente imputate al pagamento degli oneri accessori e delle spese e, quindi, al pagamento del saldo del prezzo. Il termine di **120** giorni per il versamento del saldo prezzo, nonché degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita, è il termine massimo: resta salva la possibilità per l'offerente di indicare un termine più breve, circostanza che verrà valutata ai fini dell'individuazione della migliore offerta. In caso di mancato pagamento di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo prezzo sia a titolo di oneri accessori), entro il termine indicato nell'offerta, il giudice dell'esecuzione, dichiarerà la decadenza dell'aggiudicazione con incameramento della cauzione. L'offerta presentata è irrevocabile, salvo quanto previsto dall'art. 571, 3° co. c.p.c.

L'offerente è tenuto a presentarsi all'udienza sopra indicata. In caso di mancata presentazione, il bene andrà comunque aggiudicato all'offerente non presente. In caso di presenza di altre offerte per il bene in questione si darà luogo ad una gara sulla base dell'offerta migliore, che potrà essere anche quella formulata dall'offerente non presente. Il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi, a seguito di

rilanci, abbia offerto il prezzo più alto senza che nel tempo stabilito preventivamente dal delegato vi siano stati ulteriori rilanci. In assenza di adesione alla gara si aggiudicherà a chi ha fatto la migliore offerta (valutata in termini non solo di prezzo, ma anche di misura della cauzione e dei tempi di saldo prezzo); se le offerte sono tutte equiparabili allora si aggiudicherà a chi ha depositato l'offerta per primo. Nella vendita non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara, neppure se il prezzo offerto fosse superiore di oltre un quinto a quello di aggiudicazione.

Le vulture catastali, le spese di trasferimento sono a carico dell'aggiudicatario, così come ogni onere fiscale derivante dalla vendita e dovranno essere versate dallo stesso aggiudicatario nel termine previsto per il saldo prezzo mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura esecutiva, ovvero ancora a mezzo assegno/i circolare/i intestato/i come sopra.

Si provvederà a dichiarare inefficaci o inammissibili le offerte criptate o analogiche presentate in modo non conforme a quanto disposto in questa ordinanza. 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 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. 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 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. 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. Si provvederà a dichiarare inefficaci o inammissibili le offerte criptate o analogiche presentate in modo non conforme a quanto disposto in questa ordinanza.

#### **4- Principali condizioni della vendita**

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, in quanto 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 - ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti.

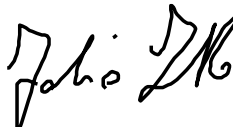
Le spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore - per qualsiasi motivo non considerate, anche se occulte e comunque non evidenziate in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni e sono a carico dell'aggiudicatario.

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 D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento. L'aggiudicatario, ai sensi del DM. 22 gennaio 2008, n. 37 e del D.Lgs. n. 192/05 e successive modifiche e/o integrazioni, 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. La cancellazione delle formalità pregiudizievoli sono a carico della procedura. Trattandosi 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.; Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge. Si comunica, altresì, che tutte le attività da svolgersi 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 dottor Fabio Zito, che potrà fornire ogni ulteriore informazione previo appuntamento, presso il proprio studio con il seguente orario: dal lunedì al venerdì dalle ore 9.00 alle ore 12.30 e dalle ore 15.00 alle ore 18.00, sabato, domenica, festivi e termini feriali ex L. 742/69 esclusi.

Venezia, 13 dicembre 2023

Il professionista delegato  
dottor Fabio Zito

Handwritten signature of Fabio Zito in black ink.