

**TRIBUNALE ORDINARIO DI VENEZIA**

**Procedura esecutiva n. 54/2020 R.E.**

**G.E. dott.ssa Silvia Bianchi**

**SETTIMO ESPERIMENTO DI VENDITA SENZA INCANTO**

---

La sottoscritta dott.ssa Roberta Paturzo, professionista delegata alla vendita ex art. 591 bis c.p.c. dal Giudice dell'Esecuzione nella procedura esecutiva inizialmente promossa da BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.p.A. e successivamente a seguito dell'operazione straordinaria di scissione sostituita integralmente da AMCO – ASSET MANAGMENT COMPANY

**AVVISA**

che il **giorno 16 aprile 2024 alle ore 10.00** presso il proprio studio in Mestre (Venezia) Via Cà Savorgnan 2/a procederà alla

Trattasi di **VII** tentativo d'asta **LOTTO 2**

**VENDITA SINCRONA MISTA**

di **1/1 del diritto di proprietà** dei seguenti beni:

Unità immobiliare ad uso negozio (con destinazione "artigianale di servizio") Comune di Cavarzere (VE), Via Chiara Rovelli SNC (realtà 2D ter) – frazione Boscochiaro

- Foglio 39, particella 120 sub. 12 (negozio), Categoria C/1 classe 15, consistenza 48 mq, Superficie catastale 69 mq, Piano terra, Rendita Catastale Euro 664,37;

Descrizione immobili

Si tratta di un negozio (con destinazione "artigianale di servizio") al Piano Terra, facente parte di una palazzina di complessivi tre appartamenti, tre garage e un negozio, contigua ad un altro edificio, in Comune di Cavarzere (VE), Via Chiara Rovelli n. 2 D ter, a circa 3,6 km dal Municipio del paese.

Il bene è ubicato nella frazione di Boscochiaro del Comune di Cavarzere.

Area urbanistica: in zona residenziale;

Importanti centri limitrofi: Comune di Chioggia.

Il fabbricato di cui fa parte il negozio è stato edificato nel 2002/2004 con struttura in cemento armato (c.a.) del tipo tradizionale, fondazioni continua in c.a. a trave rovescia, pareti portanti in blocchi di laterizio semipieno spessore 25 cm, travi e pilastri in c.a., solai in laterno cemento tipo busta, copertura inclinata a due falde, con struttura portante in legno.

L'edificio si sviluppa in tre piani fuori terra ed è contiguo ad un fabbricato di altra proprietà.

Il negozio è composto da un vano principale, dotato di ampie vetrine su fronte strada (Via Rovelli) attraverso un corridoio si entra in un secondo vano adibito a ripostiglio, dal quale si accede ad un servizio igienico. Dal corridoio si entra in un secondo ripostiglio, di medesime dimensioni ai piani ricavato nel sottoscala del vano scale condominiale dedicato ai tre appartamenti siti al piano primo e secondo. Le finiture sono le seguenti:

- Serramenti in alluminio verniciato verde con vetro camera;
- Serramenti in legno con tapparella in p.v.c. su ripostiglio e w.c.;
- Pavimento in piastrelle;
- Porte interne in legno impiallacciato;
- Servizio igienico con lavello, water e doccia.

L'immobile è dotato di impianto elettrico, impianto di riscaldamento funzionante con caldaia a gas installata sulla parete adiacente all'ingresso del negozio; il negozio è dotato inoltre di pompa di calore con termoconvettore interno per l'aria condizionata; si segnala che nel pavimento ci sono gli attacchi dell'acqua predisposti dalla precedente attività di parrucchiera: le spese per eliminarli sono a carico dell'aggiudicatario.

L'immobile si può complessivamente definire in buone condizioni.

Non si dichiara la conformità catastale dell'immobile sono state riscontrate lievi discrepanze interne sanabili. Si quantifica un costo di Euro 650,00 per l'aggiornamento della planimetria catastale (detratti dal prezzo di vendita).

Inoltre, in sede di sopralluogo sono state riscontrate le seguenti difformità:

- Installazione di una paretina divisoria interna alla porta d'ingresso;
- Installazione di una parete curva in cartongesso per formazione di un piccolo vano guardaroba;
- Spostamento della parete divisoria nel w.c..

Tali difformità sono sanabili e si quantifica una spesa di Euro 2.500,00 per sanzione amministrativa e costo pratica edilizia in sanatoria (detratti dal prezzo di vendita)

#### Disponibilità dell'immobile

Il negozio non risultano occupato e non sussistono contratti d'affitto.

#### Spese di gestione condominiale

Non c'è amministratore di condominio e non ci sono spese condominiali.

**Il prezzo base** è fissato in € 20.000,00 (ventimila/00) con scatti minimi in aumento di € 500,00 in caso di gara.

**L'offerta minima per la partecipazione all'asta è pari al prezzo base ribassato non oltre il 25% e quindi € 15.000,00 (quindicimila/00).**

La vendita è soggettata ad IVA 22% se vi è opzione in atto per l'applicazione dell'iva o a REVERSE CHARGE se l'acquirente è soggetto passivo IVA.

Si stimano costi per:

- Spese tecniche di regolarizzazione catastale: Euro 650;
- Spese tecniche di regolarizzazione edilizia: Euro 2.500,00;
- Costi di cancellazione delle formalità pregiudizievoli esistenti sono pari ad Euro 329,00;
- Costi per la redazione del certificato Energetico: Euro 200,00

Tutte le spese sopra elencate sono già detratte dal prezzo base di vendita (escluse le competenze del delegato).

#### **Pubblicità della vendita**

La vendita sarà effettuata nello stato di fatto e di diritto in cui gli immobili si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al D.P.R. 06/06/2001 n. 380) con tutte eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, come descritti nella relazione di stima redatta dal CTU, arch. Stefano Barbazza, cui si fa espresso rinvio,

pubblicata, unitamente all'ordinanza di delega e a copia del presente avviso di vendita, su:

- Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero di Giustizia <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>, nella sezione "vendite giudiziarie" del sito ufficiale del Tribunale di Venezia [www.tribunale.venezias.it](http://www.tribunale.venezias.it) e sui siti internet [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it), [www.asteavvisi.it](http://www.asteavvisi.it), [www.canaleaste.it](http://www.canaleaste.it), [www.rivistaastegiudiziarie.it](http://www.rivistaastegiudiziarie.it);
- Sul quindicinale "La Rivista delle Aste giudiziarie" e tramite il servizio di geolocalizzazione attraverso la App per smartphone Gps Aste.

Maggiori informazioni potranno essere assunte presso la sottoscritta professionista delegata – domiciliata con studio in Venezia-Mestre (VE), Via Cà Savorgan 2/a, tel.0418622504, e-mail [roberta@studiopaturzo.com](mailto:roberta@studiopaturzo.com) - nominata anche custode giudiziario dei beni.

Il gestore della vendita telematica è **Astalegale.net**, società iscritta al Registro dei gestori della vendita telematica di cui all'art. 3 del D.M. n. 32/2015.

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 o difformità della cosa venduta, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità, 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 a 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, alla disciplina dell'art. 40 della l. 28/2/1985, n. 47 come integrato e modificato dall'art. 46 del d.P.R. 6/6/2001, n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni

dalla notifica del decreto di trasferimento.

Agli effetti del D.M. 22/01/08 n. 37 e del d.lgs. n. 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.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di pignoramenti; se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a cura della procedura e a spese dell'aggiudicatario; se l'immobile è occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione sarà effettuata, salvo espresso esonero, a cura del custode giudiziario.

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

#### **Domanda di partecipazione**

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

Le **offerte analogiche** di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa presso lo studio della sottoscritta delegata entro 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 e la data della vendita sincrona mista; nessuna altra indicazione deve essere apposta sulla busta.

L'offerta analogica dovrà contenere:

a) il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, la residenza o l'elezione di domicilio nel Comune dove ha sede il Tribunale (in mancanza le comunicazioni verranno fatte presso la cancelleria), lo stato civile ed il recapito telefonico del soggetto 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 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 o dal rappresentante legale, 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;

- 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, purché nei limiti di un quarto, mentre le offerte inferiori saranno giudicate inefficaci;
- d) il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari che non potrà essere superiore al termine massimo di giorni 120 dalla data di aggiudicazione, ferma la possibilità di indicare un termine più breve, circostanza che verrà valutata dal delegato o dal Giudice ai fini dell'individuazione della migliore offerta;
- e) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima;

All'offerta analogica dovrà essere allegata, nella stessa busta, una fotocopia del documento di identità dell'offerente, nonché un assegno circolare non trasferibile intestato alla procedura esecutiva "Tribunale di Venezia – E.I. 54/2020" per un importo pari almeno al 20% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto.

Le **offerte criptate** dovranno essere conformi a quanto stabilito con Decreto 26/02/2015 n. 32 (artt. 12 e ss.) e depositate secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul sito <https://pvp.giustizia.it>. Il deposito telematico delle domande di partecipazione deve avvenire entro le ore 12.00 del giorno precedente a quello della vendita. 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.

Le offerte devono contenere quantomeno:

- a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA, la dichiarazione di residenza o l'elezione di domicilio nel Comune in cui ha sede il Tribunale (in mancanza le comunicazioni verranno fatte presso la cancelleria); 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 prezzo offerto; g) l'indicazione del referente della procedura; h) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita; i) l'importo versato a titolo di cauzione; l) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione, pari almeno al 20% del prezzo offerto, sul conto corrente intestato alla procedura E.I. 54/2020 - coordinate bancarie: Banca di Credito Cooperativo di Monastier e del Sile IBAN IT11C0835602000000000065129 con causale "versamento cauzione E.I. 54/2020" ed espressa indicazione del lotto di riferimento; m) il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l); n) 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. Il bonifico relativo alla cauzione deve essere eseguito in tempo utile (tre giorni lavorativi prima dell'asta) 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 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 dalla sottoscritta delegata ed alla presenza degli offerenti *on-line* e di quelli comparsi personalmente o per delega avanti alla delegata.

Per quanto non espressamente previsto dal presente avviso di vendita, le modalità della vendita sincrona mista saranno regolate dal D.M. n. 32/2015.

Salvo quanto previsto dall'art. 571 CPC, l'offerta presentata è irrevocabile pur non dando senz'altro diritto all'acquisto del bene, anche nel caso di unico offerente, qualora il prezzo offerto sia inferiore al prezzo base ai sensi dell'art. 572 CPC o qualora siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 CPC.

Si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non compaia il giorno fissato per la vendita.

Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte criptate o analogiche valide, si procederà a gara sincrona mista sulla base della 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 sopra indicato. In assenza di adesione alla gara, il bene verrà aggiudicato a colui che avrà presentato la migliore offerta (valutata in termini non solo di prezzo, ma anche di misura della cauzione e tempi di saldo prezzo).

In caso di aggiudicazione a seguito di gara tra gli offerenti *ex art. 573 CPC*, il termine per il deposito del saldo del prezzo e delle spese sarà comunque quello sopra indicato ovvero quello minore indicato nell'offerta dall'aggiudicatario.

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

Le offerte criptate o analogiche presentate in modo non conforme a quanto sopra disposto verranno dichiarate inefficaci o inammissibili.

Nell'ipotesi in cui il procuratore legale abbia effettuato l'offerta criptata o analogica *ex art. 579 CPC* 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.

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; 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.

Salvo quanto disposto nel successivo capoverso, 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 della procedura, di cui si indicano gli estremi: *E.I. 54/2020* ed espressa indicazione del lotto di riferimento - coordinate bancarie: Banca di Credito Cooperativo di Monastier e del Sile IBAN IT11C083560200000000065129.

Attesa la 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 stipulato dal debitore con l'istituto fondiario mutuante, assumendo gli obblighi relativi, ove provveda, nel termine di 15 giorni dall'aggiudicazione, al pagamento allo stesso delle rate scadute, degli accessori e delle spese.

L'aggiudicatario che non intenda avvalersi della predetta facoltà è necessario che il creditore fondiario precisi il proprio credito, in linea capitale, interessi e spese, nei 20 giorni successivi alla comunicazione della aggiudicazione; il professionista delegato, controllata la correttezza della precisazione del credito, comunicherà il saldo prezzo che l'aggiudicatario dovrà versare direttamente al creditore fondiario corrispondente al massimo all'80% del prezzo di aggiudicazione, al lordo della cauzione pena la decadenza dall'aggiudicazione con perdita della cauzione versata. Il pagamento a mani del fondiario ha natura provvisoria e diverrà definitivo solo a seguito della approvazione del piano di riparto e nella misura in cui esso è approvato.

L'eventuale eccedenza di prezzo rispetto agli importi della cauzione e delle somme direttamente versate all'Istituto di credito, comprensiva degli oneri di trasferimento dovrà essere versato entro 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione, a pena di decadenza, mediante bonifico sul conto corrente della procedura. Entro il medesimo termine,

l'aggiudicatario dovrà effettuare, mediante bonifico sul conto corrente intestato alla procedura, anche il pagamento delle spese di trasferimento e dei compensi a suo carico nella misura che sarà indicata dopo l'aggiudicazione definitiva.

In caso di mancato versamento di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo del prezzo, sia a titolo di 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 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.

#### **Spese a carico dell'aggiudicatario**

Sono a carico dell'aggiudicatario tutte le spese ed oneri fiscali per il trasferimento dell'immobile, le spese per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli e le spese accessorie, ivi compreso quanto spettante al professionista delegato per le operazioni successive alla aggiudicazione. Sono altresì a carico dell'aggiudicatario le spese per il rilascio della certificazione e dichiarazioni di conformità degli impianti e per l'Attestato di Prestazione Energetica. Sono altresì a carico dell'aggiudicatario le spese condominiali non pagate per il periodo relativo al biennio antecedente l'acquisto ai sensi del disposto di cui all'art. 63, comma 2, disp. att. CC.

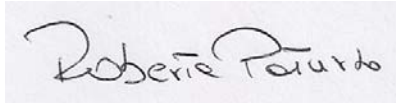
Si specifica che tutte le attività che, a norma dell'art. 571 e seguenti CPC, devono svolgersi in Cancelleria o avanti il Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere, sono effettuate dal professionista delegato presso il suo studio che potrà fornire ogni maggiore informazione. Gli immobili potranno essere visitati previa richiesta formulata alla sottoscritta, designata anche Custode Giudiziario dei beni oggetto di vendita, mediate il Portale delle Vendite

Pubbliche (<https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>).

Venezia-Mestre, 07/02/2024

La professionista delegata

Dott.ssa Roberta Paturzo

A rectangular box containing a handwritten signature in black ink. The signature is written in a cursive style and reads "Roberta Paturzo".