



## TRIBUNALE ORDINARIO DI VENEZIA

Esecuzione Immobiliare n° 56/2023 promossa da:  
IQERA ITALIA SPA NELLA QUALITA' DI PROCURATRICE DI AMCO-ASSET MANAGEMENT COMPANY  
S.P.A.

### AVVISO DI VENDITA SINCRONA MISTA

*-art.570 c.p.c., 161ter disp. att. c.p.c. e 22 D.M. N°32/2015-*

La sottoscritta Silvia STRIULI, Avvocato iscritto all'Ordine degli Avvocati di Venezia, con studio in San Donà di Piave (Ve), Galleria Leon Bianco n. 2, tel. 0421/330064 fax 0421/330731 e-mail: s.striuli@libero.it, delegato alla vendita ex art. 591 bis c.p.c. con ordinanza del G.E. Dott.ssa Ivana Morandin del 19.12.2023

#### avvisa

che il giorno **12 luglio 2024 ad ore 15** presso il proprio studio, come sopra indicato, procederà alla vendita senza incanto con **modalità sincrona mista**, a mezzo del **gestore della vendita telematica ASTALEGALE. NET**, della piena proprietà degli immobili così censiti:

#### LOTTO UNICO - piena proprietà dell'intero.

Comune di San Donà di Piave:

A) **Foglio 32, particella 1112, subalterno 10**, indirizzo VIA DEL PERER, piano 1-2, sezione censuaria 2, categoria A/3, classe 5, consistenza VANI 3, superficie Totale: 50 m<sup>2</sup> Totale: escluse aree scoperte 48 m<sup>2</sup>, rendita € euro 224,66

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

L'appartamento confina, a partire da nord ed in senso orario, con sub. 7, con affaccio su scoperto esclusivo, con sub. 12, con affaccio su scoperto comune.

B) **Foglio 32, particella 1112, subalterno 9**, indirizzo VIA DEL PERER, piano T, sezione censuaria 2, categoria C/6, classe 7, consistenza 20 m<sup>2</sup>, superficie 20 m<sup>2</sup>, rendita € euro 77,47

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

Il garage, a partire da nord ed in senso orario, con sub. 8, con scoperto esclusivo, con sub. 11, con scoperto comune.

L'immobile si sviluppa su tre piani: piano terra, primo e secondo e costituisce una porzione centrale di un complesso di quattro unità assimilabili tipologicamente alla tipologia a schiera. L'accesso al piano primo avviene da una scala esterna, mentre il piano primo e secondo sono collegati da una scala interna. E' presente una piccola area scoperta esclusiva, accessibile dal locale autorimessa, recintata e pavimentata in parte con piastre di ghiaio lavato. Tutto l'immobile è a destinazione residenziale.

Al piano terra è presente il garage, al piano primo è presente il locale pranzo-soggiorno ed al piano secondo una stanza con poggiolo ed un bagno.

L'immobile è occupato dall'esecutata e dal suo nucleo familiare.

**L'immobile viene offerto in vendita alle seguenti condizioni:**

**Prezzo base € 90.609,00**

**Offerta minima € 67.956,75**

in caso di gara scatti minimi in aumento € 1.000,00 (-mille/00-)

Vendita soggetta ad imposta di registro

Si precisa:

- che il sottoscritto professionista delegato Avv. Silvia Striuli è anche il custode degli immobili di cui si tratta e può essere contattato al numero di studio 0421.330064;
- che l'immobile risulta occupato dall'esecutata e dal suo nucleo familiare e, pertanto, richiamando quanto disposto dalla circolare n. 1927/23-U del Tribunale di Venezia in materia di custodia giudiziaria, si segnala *"ai potenziali offerenti che l'immobile potrà essere liberato solo a seguito dell'emissione del decreto di trasferimento e che, ove non sussistano titoli opponibili alla procedura, il custode giudiziario procede sempre alla liberazione, anche successivamente alla pronuncia del decreto di trasferimento, nell'interesse e senza spese per l'aggiudicatario o l'assegnatario, salvo espresso esonero di questi ultimi, da comunicarsi per iscritto"*;
- che le visite dell'immobile da parte di soggetti interessati a partecipare all'asta saranno fissate dal custode giudiziario dal lunedì al venerdì (non festivi) dalle ore 9.00 alle ore 19.00 ed il sabato dalle ore 9.00 alle ore 13.00, previo accordo con l'esecutato e preavviso allo stesso di almeno 48 ore;
- che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; che la vendita è a corpo e non a misura; che eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;
- che 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, 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;
- che 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, purchè presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;
- che l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di pignoramento che saranno cancellate a carico della procedura;
- che l'elaborato peritale sarà disponibile per la consultazione, unitamente alla ordinanza di delega ed all'avviso di vendita, sui siti internet su cui verrà effettuata la pubblicità;
- che il deposito delle offerte, sia in modalità analogica che in modalità telematica, deve avvenire entro le ore 12,00 del giorno precedente quello dell'asta con l'avvertenza che per le sole offerte telematiche il bonifico dell'importo relativo alla cauzione deve essere eseguito sul conto corrente intestato alla procedura E.I. N.RG 56/2023 TRIBUNALE DI VENEZIA in essere presso UNICREDIT Filiale di San Donà di Piave avente il seguente **IBAN IT84V0200836282000106822482** in tempo utile

affinchè detto accredito possa essere accertato disponibile sul conto della procedura al più tardi al momento dell'apertura delle buste, con generazione, entro l'orario indicato, anche della ricevuta di consegna;

-che l'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita con la presente ordinanza sarà disponibile per la consultazione sui siti internet individuati per la pubblicità;

-che la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali, nonché dal verificare il regime fiscale della vendita;

- che maggiori informazioni, anche relative alle generalità del soggetto passivo della procedura esecutiva, possono essere fornite dal custode a chiunque vi abbia interesse;

-che per quanto non espressamente previsto nel presente avviso e nella ordinanza di vendita che lo ha generato, 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 (cfr. art. 15);

Si evidenzia inoltre:

-che agli effetti del DM. 22 gennaio 2008 n. 37 e del D.Lgs. 192/05 e succ. mod., 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;

-che gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario;

-che per l'acquisto di immobili in pubblica gara non sono dovuti compensi a terzi per mediazioni e che il Tribunale non ha conferito alcun mandato ad intermediari o ad agenti immobiliari per la pubblicità giudiziaria;

-che in caso di difformità tra quanto tra riportato in perizia e quanto riportato nel presente bando, farà fede quanto risulta dal presente bando.

Per quanto concerne la modalità della vendita, si evidenzia che:

-le offerte **analogiche** d'acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa presso lo studio del professionista delegato, **Avv. Silvia Striuli, in San Donà di Piave (VE), Galleria Leon Bianco, n. 2 entro le ore 12,00 (dodici) del giorno precedente la data della vendita**; sulla busta dovrà essere indicato dal professionista delegato 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, né il nome delle parti della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta, né l'ora della vendita o altro.

L'offerta analogica dovrà contenere:

a) l'indicazione di cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico, fotocopia del documento di identità dell'offerente (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta); in particolare 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, ovvero ancora dell'unito civilmente o del convivente *more uxorio*;*

*\* l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice tutelare;*

\* *l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto*, deve essere allegato certificato di iscrizione al registro delle imprese, ovvero, in alternativa, una visura camerale aggiornata a non più di 10 giorni 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;

e) la dichiarazione espressa di aver consultato la perizia di stima e il presente bando;

All'offerta analogica dovrà essere allegata, nella stessa busta, una fotocopia del documento d'identità dell'offerente (nonché del coniuge, dell'unito civilmente o del convivente *more uxorio*, ove in regime di comunione di beni), nonché un assegno circolare non trasferibile intestato alla procedura esecutiva per un importo pari almeno al 20% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto;

#### Quanto alle 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 Portale delle vendite telematiche del Ministero della Giustizia;

\* dovranno contenere:

- i dati identificativi dell'offerente, con espressa indicazione di c.f. e partita Iva; all'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità dell'offerente (nonché del coniuge, ovvero ancora dell'unito civilmente o del convivente di fatto, ove in regime di comunione dei beni) nonché se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, deve essere allegato il certificato di iscrizione al registro delle imprese, ovvero in alternativa una visura camerale aggiornata a non più di 10 giorni) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero del ruolo generale della procedura;
- il numero o altro identificativo del lotto;
- la descrizione del bene;
- l'indicazione del prezzo offerto,
- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissati 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;
- il codice Iban del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico relativo all'importo versato a titolo di cauzione;
- il codice Iban del conto sul quale è addebitata la somma oggetto del bonifico relativo alla cauzione;
- l'indirizzo di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal D.M. n.32/2015;

Le offerte criptate 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 ed alla presenza degli offerenti *on line* e di quelli comparsi personalmente o tramite delegati davanti al professionista delegato.

L'offerta per la vendita senza incanto è per legge **irrevocabile**, salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c.; si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non compaia il giorno fissato per la vendita.

Il professionista delegato provvederà a dichiarare inefficaci o inammissibili le offerte criptate o analogiche presentate in modo non conforme a quanto disposto in questo avviso di vendita e alla ordinanza.

La deliberazione sulle offerte avverrà con le seguenti modalità:

**A) in caso di offerta unica criptata o analogica** pari o superiore al prezzo base, essa sarà senz'altro accolta.

**\*nel caso in cui l'unica offerta sia inferiore (nei limiti di un quarto) al prezzo base nel primo tentativo di vendita si opererà come segue:**

\*a) se vi siano circostanze tali da ritenere che vi sia una seria possibilità di aggiudicarsi l'immobile a prezzo superiore, il professionista delegato disporrà, anche in presenza di assegnazione, che si proceda ad un ulteriore tentativo di vendita alle medesime condizioni (e quindi con medesimo prezzo base);

\*b) se non vi siano le predette circostanze e se un creditore abbia proposto istanza di assegnazione, necessariamente pari almeno al prezzo base, il bene sarà assegnato al creditore;

\*c) laddove non si verificano né le circostanze di cui alla lettera a) né quelle di cui alla lettera b), 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 opererà come segue:**

\*a) nel caso in cui un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile necessariamente al prezzo almeno pari a quello di base, il bene sarà assegnato al creditore;

\*b) laddove nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione, il bene sarà aggiudicato all'unico offerente.

**B) in caso di pluralità di offerte criptate o analogiche**, si procederà a gara 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 di euro 1.000,00 (mille/00).

**Se la gara non potrà svolgersi per mancanza di adesione degli offerenti**, il professionista delegato disporrà l'aggiudicazione a colui che avrà proposto l'offerta criptata o analogica più vantaggiosa (e, a parità di prezzo, sarà prescelta quella che preveda il saldo nel più breve tempo o, in subordine, quella cui sia allegata la cauzione maggiore e, in subordine ancora, l'offerta che sia stata presentata per prima).

Quando all'esito della gara tra gli offerenti, ovvero, nel caso di mancata adesione alla gara, all'esito della comparazione delle offerte depositate, la 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 sia inferiore al prezzo base il bene sarà assegnato al creditore che abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile al prezzo almeno pari a quello di base; laddove nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione, il bene sarà aggiudicato al miglior offerente.

Si evidenzia altresì che:

- non verranno prese in considerazione le offerte pervenute dopo la conclusione della gara;
- nel caso in cui il procuratore legale o l'avvocato abbia effettuato l'offerta criptata o analogica e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, entro 3 giorni dalla vendita, dovrà dichiarare, mediante deposito originale di procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita, il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta;
- il creditore che è rimasto assegnatario a favore di un terzo dovrà dichiarare al professionista 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 sarà fatto a favore del creditore, su cui graveranno, in ogni caso, gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza.
- l'importo del prezzo dell'aggiudicazione, dedotta la cauzione, e delle spese dovrà essere versato entro il termine massimo di 120 giorni dalla data di aggiudicazione ovvero entro il minor termine indicato nell'offerta, mediante bonifici sul conto della procedura, i cui estremi (IBAN) saranno comunicati all'aggiudicatario dal professionista delegato, ovvero ancor aa mezzo di assegno/i circolare/i intestato /i alla procedura esecutiva.
- in caso di aggiudicazione a seguito di gara tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c., il termine per il deposito del saldo del prezzo e delle spese sarà comunque quello sopra indicato ovvero quello minore indicato dall'aggiudicatario nell'offerta;
- l'aggiudicatario/assegnatario è tenuto al pagamento degli oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene nonché dei compensi spettanti a norma del D.M. n.227/2015 al professionista incaricato della registrazione, trascrizione, e voltura del decreto di trasferimento; l'importo dei predetti 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 saldo del prezzo. L'immobile viene venduto libero da iscrizioni e trascrizioni di pignoramento: se le predette saranno esistenti al momento della vendita saranno cancellate a cura e spese della procedura.
- in caso di mancato versamento di quanto complessivamente dovuto (a titolo di saldo e di oneri accessori) entro il termine indicato nell'offerta, il professionista delegato rimetterà gli atti al Giudice dell'Esecuzione il quale dichiarerà la decadenza dell'aggiudicazione con incameramento della cauzione.

**C) in caso di richiesta ex art. 41 T.U.B. avanzata dal creditore fondiario**, l'aggiudicatario avrà facoltà – semprechè 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 quindici giorni dall'aggiudicazione, al pagamento allo stesso delle rate scadute, accessori e spese (art. 41 co. 5 D. Lgs. 01/09/1993 n. 385 T.U. 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 dell'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, verserà al creditore fondiario una somma non superiore all'80% del prezzo di aggiudicazione subito dopo che l'aggiudicatario avrà versato il saldo prezzo, unitamente alle spese di trasferimento, sul conto corrente della procedura esecutiva:

- 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 offerta d'acquisto il nominativo dell'istituto di credito mutuante: entro il termine per il versamento del saldo prezzo le somme dovranno essere erogate direttamente dall'istituto di credito mutuante mediante bonifico sul conto della procedura. Conformemente a quanto previsto dall'art. 585 ultimo comma c.p.c. nel decreto di trasferimento il Giudice dell'Esecuzione inserirà la seguente dizione *"rilevato che il pagamento di parte del prezzo relativo al trasferimento del bene oggetto del presente decreto è avvenuto mediante erogazione della somma di da parte di a fronte del contratto di mutuo a rogito del rep. .... e che le parti mutuante e mutuataria hanno espresso il consenso all'iscrizione di ipoteca di primo grado a garanzia del rimborso del predetto finanziamento, si rende noto che, conformemente a quanto disposto dall'art. 585 C.p.c., è fatto divieto al Conservatore dei Registri Immobiliari presso il Servizio di pubblicità immobiliare dell'Agenzia delle entrate di trascrivere il presente decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca di cui all'allegata nota"*. In caso di revoca dell'aggiudicazione le somme erogate saranno restituite direttamente all'istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura;

- la mancata compilazione ed invio al professionista delegato, da parte dell'aggiudicatario, della dichiarazione dell'aggiudicatario di cui all'art. 585, co, 4, c.p.c. c.p.c. redatta secondo il modello reperibile e scaricabile dal sito del Tribunale di Venezia (invio da farsi al più tardi al momento del versamento del saldo prezzo e della costituzione del deposito spese di trasferimento), costituisce condizione ostativa all'emissione del decreto di trasferimento da parte del Giudice dell'Esecuzione e potrà comportare, fra altre conseguenze, la revoca dall'aggiudicazione

#### **Quanto alla pubblicità della vendita:**

\*il presente avviso di vendita e la circolare 26.5.2023 n. 1927/23-U di Prot. verranno pubblicati sul portale delle vendite pubbliche (PVP) del Ministero di giustizia <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it> a cura del professionista delegato e a spese dei creditori;

\*è prevista la pubblicazione dell'ordinanza, a cura di Edicom Finance Srl, dell'avviso di vendita, della circolare 26.5.2023 n. 1927/23-U di Prot. di questo Tribunale e di copia della perizia nella sezione "vendite giudiziarie" del sito ufficiale del Tribunale di Venezia oltre che nei 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) ;

\*un estratto dell'avviso di vendita sarà pubblicato, con spese a carico della procedura , sul quindicinale **"La rivista delle Aste Giudiziarie"** e tramite il servizio di geo localizzazione dell'immobile sull'App per smart phone **Gps Aste**, sul free pass specializzato **Rivista Aste Giudiziarie- edizione Nord-Est e Postal Target**, che invierà missiva ai residenti nelle adiacenze ed al cap di riferimento ove l'immobile è staggito oltre alla diffusione a rotazione sui siti commerciali previsti dal servizio Gestionale Aste (Es. Casa.it; immobiliare.it; attico.it; idealista.com, Bakeca.it, e-bay annunci; secondamano.it).

San Donà di Piave, 20 aprile 2024

Il Professionista delegato  
Avv. Silvia Striuli