



TRIBUNALE DI VENEZIA
Sezione Prima Civile-Procedure Concorsuali

Liquidazione Giudiziale n° 84/2023 R.G.
Sentenza n°127/2023 del 12/10/2023

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA SINCRONA

-art.216 co.2 e 3 CCII, 570 c.p.c., 161ter-173quater disp. att. c.p.c. e 23 D.M. N°32/2015-

La sottoscritta Dott.ssa Alessandra AGNOLETTI, Dottore Commercialista iscritto all'Ordine dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili per la giurisdizione del Tribunale di Venezia, con studio in Dolo (VE), via G. Garibaldi n°59, tel. 041/411445 – 041/5158238, e-mail: alessandraagnolettocom@gmail.com, Curatore della procedura in epigrafe indicata nonché delegato alla vendita ai sensi dell'art. 216 CCI con ordinanza del G.D. Dott.ssa Ivana MORANDIN in data 30 maggio 2024;

avvisa

che il giorno **18 settembre 2024 ad ore 11,00** presso il proprio studio come sopra indicato procederà alla vendita senza incanto (primo esperimento) con **modalità sincrona pura**, a mezzo del **gestore della vendita telematica Edicom Spa** come individuato dal G.D., dei seguenti diritti immobiliari:

LOTTO 1-piena proprietà

Comune di Dolo (VE), via Cairoli n. 175 int. 5 – *NCEU Fgl 6*

mapp 311 sub 11 scheda 27/08/1982 p.t.2^ cat A/3 cl.2 vani 5,5 sup. tot. mq. 95, escluse aree scoperte mq. 93 RC € 326,66

Pratiche edilizie:

Numero pratica: Gestione INA casa cantiere n° 13775

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Nuova costruzione n. 3 fabbricati

Abitabilità/agibilità in data 30/11/1960.

DATI RIEPILOGATIVI DELLA VENDITA

prezzo base: € 86.769,35

offerta minima per partecipare all'asta: **€ 65.077,00** pari al 75% del prezzo base;

termine presentazione offerte: ad ore 12,00 del giorno non festivo precedente l'asta;

cauzione minima: almeno il **20% del prezzo offerto;**

rilancio minimo nel caso di gara fra più offerenti: **€ 1.000,00;**

termine per il saldo prezzo: **120 giorni** dall'aggiudicazione;

art. 41 TUB: ipotesi esclusa.

spese condominiali impagate: alla data del 31.01.2024 risultano non pagate spese condominiali ordinarie per un totale di € 531,98. Il condominio non ha deliberato spese straordinarie.

stato di occupazione del lotto: trattasi di immobile occupato dal debitore esecutato e dalla sua famiglia.

tassazione: registro.

DESCRIZIONE DEL LOTTO

Trattasi di appartamento al piano secondo ed ultimo. Tramite portoncino blindato di ingresso ci si immette in corridoio dal quale si entra di fronte in cucina, mentre a sinistra si accede al soggiorno, alle due camere da letto ed al bagno. Il soggiorno è stato reso comunicante anche direttamente dalla cucina tramite apertura foro porta. Dalla cucina si accede ad una veranda dalla quale si accede al vano caldaia.

L'appartamento è stato oggetto di lavori di manutenzione consistenti nel rifacimento delle pavimentazioni in piastrelle tipo gres porcellanato; rifacimento del bagno costituito da lavabo, vaso, bidet e vasca idromassaggio; dipintura pareti con finitura tipo marmorino; realizzazione controsoffitto sul soggiorno.

I serramenti interni sono in legno tamburato. I serramenti esterni sono in legno con vetro singolo, tapparelle in plastica e controfinestre in alluminio anodizzato. Il riscaldamento è autonomo, con radiatori in ghisa, con caldaia collocata nell'apposito vano accessibile dalla veranda. Il fabbricato non è dotato di ascensore.

Il magazzino al piano terra ha pavimentazione in piastrelle di ceramica e porta di accesso in metallo. E' il secondo procedendo da est verso ovest.

Superficie complessiva di circa mq 109,00

E' posto al piano: T-2; l'edificio è stato costruito nel: 1959-1960; l'appartamento ha un'altezza utile interna di circa h= 2,70; magazzino h= 2,10.

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi, di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: sufficiente.

Condizioni generali dell'immobile: il fabbricato di cui fanno parte le unità oggetto di perizia si può definire in stato di manutenzione sufficiente.

L'immobile è occupato dal debitore e dai suoi familiari.

Abusi: sussistono difformità catastali dovute a modifiche interne per apertura porta tra cucina e soggiorno, esistenza cavedio su parete est della cucina; relativamente al magazzino sarà da rappresentare graficamente con dimensioni corrette.

Regolarizzabili mediante: nuova planimetria catastale.

Diritti catastali: € 50,00. Note: Dovrà essere aggiunta la parcella del Tecnico incaricato.

Sussistono difformità edilizie dovute a: apertura foro porta tra cucina e soggiorno; diversa collocazione del cavedio lato interno cucina; realizzazione veranda in corrispondenza della terrazza.

In merito alla veranda si precisa che non risulta sanabile e conseguentemente dovrà essere rimossa al fine di ripristinare lo stato legittimato. Le modifiche interne sono sanabili con CILA in Sanatoria.

Regolarizzabili mediante: CILA in Sanatoria, sanzione: € 1.000,00; diritti segreteria: € 51,65; Oneri Totali: € 1.051,65.

Note: Dovrà essere aggiunta la parcella del Tecnico incaricato.

A.P.E: non presente

Confini: L'appartamento confina a nord, a sud e ad est con perimetro esterno del fabbricato, ad ovest con vano scala comune ad altra unità immobiliare. Il magazzino confina a nord con perimetro esterno del fabbricato, ad est e ad ovest con altre unità immobiliari, a sud con corridoio comune.

LOTTO 2-piena proprietà

Capannone:

Identificato al catasto Fabbricati:

foglio 8, particella 950, subalterno 6, scheda catastale 01-03-2016, indirizzo: Via Maurizio Bacchin n°24- 26, piano T-1, Comune Mira, categoria C/6, classe 4, consistenza 697 mq, superficie Totale 922 mq, rendita € 1.043,92.

Pratiche edilizie:

Numero pratica: Concessione n. 96/211 prot. 12599

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Nuova costruzione di due fabbricati ad uso deposito artigianale.

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 18/12/1999 al n. di prot. 12599

NOTE: Successiva voltura intestazione pratica a [REDACTED] in data 08.06.2000.

Numero pratica: Concessione n. 547/00 prot. 37515

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: variante

Per lavori: Variante in corso d'opera alla Concessione Edilizia 96/211 del 18.11.1999

Oggetto: variante

Rilascio in data 27/08/2001 al n. di prot. 37515

Numero pratica: DIA 1233/2001

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività

Per lavori: Variante in corso d'opera alla Concessione Edilizia

Presentazione in data 02/11/2001 al n. di prot. 3287

Numero pratica: Agibilità pos. 00/547

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Agibilità

Rilascio in data 20/12/2001 al n. di prot. 4073

NOTE: Agibilità per la sola porzione a sud del nuovo fabbricato indicato nei grafici con la lettera "B" adibito ad uso deposito artigianale.

Numero pratica: Agibilità pos. 00/547

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Agibilità

Rilascio in data 29/04/2002 al n. di prot. 945

NOTE: Agibilità per la sola porzione a nord del nuovo fabbricato indicato nei grafici con la lettera "B" adibito ad uso deposito artigianale.

Numero pratica: Agibilità pos. 00/547

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Agibilità

Rilascio in data 26/07/2002 al n. di prot. 1850

NOTE: Agibilità per la sola porzione centrale del nuovo fabbricato indicato nei grafici con la lettera "B" adibito ad uso deposito artigianale.

DATI RIEPILOGATIVI DELLA VENDITA

prezzo base: € 440.445,00

offerta minima per partecipare all'asta: **€ 330.334,00** pari al 75% del prezzo base;

termine presentazione offerte: ad ore 12,00 del giorno non festivo precedente l'asta;

cauzione minima: almeno il **20% del prezzo offerto;**

rilancio minimo nel caso di gara fra più offerenti: **€ 5.000,00;**

termine per il saldo prezzo: **120 giorni** dall'aggiudicazione;

art. 41 TUB: ipotesi esclusa;

spese condominiali impagate: ipotesi esclusa.

stato di occupazione del lotto: trattasi di immobile adibito a magazzino.

tassazione: registro.

DESCRIZIONE DEL LOTTO

Trattasi di capannone ad uso artigianale composto da due corpi adiacenti e speculari con magazzini e bagno al piano terra e ulteriori magazzini sovrastanti al piano primo. E' stato realizzato anche un ulteriore porzione di capannone sempre con destinazione artigianale accessibile da entrambe le porzioni di cui sopra.

Le prime due porzioni hanno pianta pressochè quadrata, mentre la porzione in ampliamento ha pianta pressochè rettangolare.

La superficie artigianale ha pavimentazione in cemento liscio. La porzione di sud ovest ha locali a destinazione magazzino e bagno al piano terra e al piano primo che hanno pavimentazione in piastrelle di ceramica, riscaldamento che alla data del sopralluogo del 29.01.2024 era privo della caldaia. Le pareti hanno finitura tipo spatolato. Il soffitto è con travi a vista sia al piano terra che al piano primo. Sono stati realizzati in assenza di permesso, in adiacenza altri locali con destinazione magazzino e bagno al piano terra. La porzione di nord est ha le medesime finiture tuttavia i locali a destinazione magazzini sono utilizzati come abitazione. Il riscaldamento è funzionante e la caldaia è posta al piano terra nell'antibagno.

Il deposito artigianale realizzato a sud est è caratterizzato dalla presenza di box a destinazione stoccaggio attrezzature; non vi è riscaldamento. Superficie complessiva di circa mq 1.898,00., inclusi gli spazi esterni alla struttura.

E' posto al piano: T-1; l'edificio è stato costruito nel: 1996; l'edificio è stato ristrutturato nel 2001.

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 24 e 26; ha un'altezza utile interna di circa m. 6 metri lineari; l'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n.0. Stato di manutenzione generale: sufficiente.

Condizioni generali dell'immobile: Gli immobili sono in stato di manutenzione sufficiente.

Abusi: Sussistono difformità catastali che consistono nella realizzazione di un magazzino e di un bagno in adiacenza al magazzino esistente relativamente alla porzione sud ovest di capannone. Inoltre nella porzione di capannone verso nord est, i locali a destinazione magazzini sono di fatto utilizzati come abitazione ed è stato realizzato un piccolo ripostiglio in adiacenza.

Regolarizzabili mediante: nuova planimetria catastale

Diritti catastali: € 50,00. Note: dovrà essere aggiunta la parcella del Tecnico incaricato.

Sussistono difformità edilizie dovute alla realizzazione di locali ad uso magazzino e bagno in aderenza ai locali ad uso magazzino legittimati, di cui una parte di solaio è raggiungibile tramite una scala in struttura metallica e legno. Relativamente alla porzione nord di capannone si evidenzia il cambio d'uso da magazzini ad abitazione. Il portone di ingresso carrabile non ha il sopra luce previsto dal parere dell'Als. Non è presente l'impianto fotovoltaico previsto sulla copertura della porzione di capannone in ampliamento. Sullo scoperto sono stati realizzati alcuni manufatti ad uso

deposito attrezzi.

Regolarizzabili mediante: CILA in Sanatoria Sanzione: € 1.000,00 diritti di segreteria: € 150,00
Oneri Totali: € 1.150,00. Note: Risultano sanabili solo le modifiche interne della porzione sud di capannone relative alla realizzazione di nuovi locali ad uso magazzini e bagno. La scala di accesso al solaio non è sanabile e dovrà essere rimossa, in quanto la superficie del solaio dovrà essere non praticabile. Relativamente alla porzione nord di capannone non è sanabile il cambio d'uso residenziale e quindi deve essere ripristinata la destinazione d'uso a magazzino. Il portone di accesso carrabile dovrà essere adeguato con il sopra luce in adempimento al parere dell'Asl. Potrà essere sanato il piccolo ripostiglio realizzato in aderenza ai magazzini di cui sopra. Tutti i manufatti realizzati sullo scoperto non sono sanabili e dovranno essere rimossi.

A.P.E: presente

Confini: il capannone confina a nord-ovest, a sud-ovest, a sud-est a sud est con perimetro esterno del fabbricato; a nord est con altra unità simile.

Si invita, in ogni caso, a consultare la perizia di stima dell'Arch. Antonella Celegon alla quale si rinvia, disponibile presso lo studio del delegato e comunque consultabile, unitamente alla ordinanza di delega, al presente avviso, ed unitamente alla circolare 26.5.2023 n. 1927/23-U di prot. del Tribunale di Venezia, all'interno del portale delle vendite pubbliche (PVP) <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>, all'interno della sezione "vendite giudiziarie" del sito del Tribunale di Venezia www.tribunale.venezia.giustizia.it, all'interno dei siti internet dedicati www.asteannunci.it, www.asteavvisi.it, www.rivistaastegiudiziarie.it e www.canaleaste.it ed all'interno del sito vetrina (www.garavirtuale.it o www.spazioaste.it o www.fallcoaste.it), del gestore della vendita telematica.

PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Le offerte d'acquisto, irrevocabili ex art. 571 c.p.c., potranno essere presentate **esclusivamente in modalità telematica**, come segue:

La dichiarazione di offerta irrevocabile dovrà contenere:

per le persone fisiche, il cognome, il nome, il luogo e la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile nonché copia del documento di identità dell'offerente in corso di validità (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta), il quale dovrà presentarsi all'udienza fissata per la vendita. Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge nonché copia di documento di identità in corso di validità (per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge partecipi all'udienza fissata per l'esame delle offerte e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 del codice civile). Per i soggetti che intendano partecipare in qualità di titolari di **ditta individuale** dovrà essere indicata la partita iva e all'offerta dovrà essere allegata copia di un certificato camerale della ditta stessa, dichiarando di acquistare nell'esercizio di impresa, arte o professione;

per il cittadino di uno Stato non facente parte dell'Unione Europea, se residente all'estero, certificato di cittadinanza, ovvero, se residente in Italia, permesso di soggiorno in corso di validità;

per le persone giuridiche: se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto dovrà essere allegata una visura societaria aggiornata, ossia risalente a non più di 30 giorni prima della data del deposito dell'offerta di acquisto, in caso di ente di natura imprenditoriale ovvero atto statutario o altra documentazione, in caso di ente non iscritto al registro delle imprese, da cui risultino i poteri ovvero, in caso di incarico conferito a terzo non amministratore della società o ente necessita procura speciale a favore di avvocato rilasciata a mezzo atto pubblico o scrittura privata autenticata da notaio; per le società di capitali o enti, in caso di incarico conferito per delega di

amministrazione (se prevista dallo statuto vigente) a componente dell'organo amministrativo: estratto autentico notarile del libro delle delibere dell'organo competente dell'ente da cui risulti la delega; per le società di persone con poteri di firma congiunti di più soci amministratori, in caso di incarico conferito da soci amministratori ad altri soci amministratori: procura speciale rilasciata a mezzo atto pubblico o scrittura privata autenticata da notaio; documenti tutti che attribuiscono al rappresentante o al procuratore il potere di agire in nome dell'ente ai fini della partecipazione alla vendita;

in caso di offerta in nome e per conto di **un minore** dovrà essere inserita nella busta l'autorizzazione del Giudice Tutelare;

alla vendita senza incanto è ammessa la partecipazione per **procura, avente forma di atto pubblico o scrittura privata autenticata da notaio, solo se conferita ad avvocato** ex art. 571 c.p.c.;

in caso di avvocato che presenti **offerta per persona da nominare** ex art. 579, ultimo comma, c.p.c., la riserva di nomina dovrà essere espressamente effettuata nell'istanza di partecipazione; la dichiarazione di nomina dovrà essere fatta entro 3 giorni dall'aggiudicazione depositando il mandato conferito dal cliente che dovrà rivestire la forma di atto pubblico o scrittura privata autenticata da pubblico ufficiale;

L'espressa dichiarazione, da parte dell'offerente, di conoscere lo stato dei beni e di aver preso visione della perizia di stima dell'Esperto datata 12/02/2024 a firma dell'Arch. Antonella Celegon.

L'offerente dovrà dichiarare la propria residenza o eleggere domicilio nel Comune nel quale ha sede il Tribunale, ai sensi dell'art. 174 disp. att. c.p.c.. In mancanza le comunicazioni gli sono fatte presso la cancelleria.

Le offerte, da presentare tassativamente entro il giorno **17 settembre 2024 sino ad ore 12,00**, andranno formulate esclusivamente tramite il **modulo web "Offerta Telematica" fornito dal Ministero della Giustizia**, cui è possibile accedere dal portale del gestore della vendita (<https://pvp.spazioaste.it>) e andranno inviate all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia **offertapvp.dgsia@giustiziacert.it**

Le offerte dovranno indicare, ai sensi dell'art. 12, co. 1 e 2 DM 32/2015:

- a) i dati identificativi dell'offerente, con espressa indicazione del codice fiscale o della P. 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 dato 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) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento, salvo che si tratti di domanda di partecipazione all'incanto
- 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
- m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l)
- n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 o, in alternativa, quello di cui al comma 5, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;
- o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento.

Quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato e non risulti attribuito il codice fiscale, si dovrà indicare 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.

L'importo della **cauzione è fissato in misura non inferiore al 20% del prezzo proposto e dovrà essere versato esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente acceso presso Banca Prealpi Sanbiagio – filiale di Campagna Lupia, intestato a “Liquid. Giud. N°84/2023 Trib. VE – Dott. Alessandra Agnoletto Curatore/Delegato” con codice Iban IT 62 R089 0435 9900 4500 0002 331.**

Il bonifico dovrà essere effettuato con congruo anticipo, in modo tale da consentire l'accredito in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta, che verranno assunte il giorno fissato per l'asta; qualora il bonifico non risulti accreditato entro l'ora fissata per lo svolgimento della gara, anche in presenza di eventuali documenti che ne attestino l'esecuzione, l'offerente verrà escluso dalla gara.

Per la sottoscrizione e trasmissione, in via alternativa, l'offerta:

a) dovrà essere sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo casella di posta elettronica certificata, oppure:

b) dovrà essere trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, la trasmissione sostituisce la firma dell'offerta a condizione che l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'art. 6 comma 4 del D.P.R. n. 68 del 2005 ovvero che il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso previa identificazione del richiedente (fermo restando che tale seconda modalità di sottoscrizione e trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13 comma 4 del D.M. n. 32 del 2015)

L'offerta dovrà pervenire da casella PEC riferibile unicamente all'offerente, fatta salva l'ipotesi di offerta per l'acquisto in comunione di cui al punto successivo lett. e).

All'offerta dovranno essere allegati:

a) la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione;

b) se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);

c) se il soggetto offerente è minorenni o interdetto o inabilitato, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;

d) se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;

e) se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che effettua l'offerta.

L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

Le dichiarazioni e i dati richiesti non previsti dal modulo ministeriale dovranno essere oggetto di separata dichiarazione da allegare telematicamente all'offerta.

L'offerente deve procedere al **pagamento del bollo** dovuto per legge (accedendo al sito <https://pst.giustizia.it> alla voce “pagamento bolli digitali” con modalità telematica (segnatamente,

tramite bonifico bancario o carta di credito), fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo). Nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia comunicati al gestore della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. 32/2015, l'offerta dovrà essere formulata in tempo utile per ovviare al mancato funzionamento oppure con modalità cartacea.

Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. 32/2015, l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente e, in tale eventualità, - e in ogni caso di malfunzionamento che interessi le ore immediatamente precedenti la vendita - l'offerente sarà ammesso a partecipare alla vendita in forma analogica, previa esibizione al delegato di prova della tempestiva presentazione dell'offerta.

Le indicazioni sopra riportate sono fornite a scopo informativo. I potenziali offerenti telematici sono invitati a fare riferimento all'ordinanza di vendita del Giudice dell'esecuzione nonché ad assumere le necessarie informazioni attraverso il portale delle Vendite Pubbliche e contattando il gestore della Vendita Telematica.

SVOLGIMENTO DELLA GARA

In data 18 Settembre 2024 alle ore 11.00 presso lo studio del Delegato Dott.ssa Alessandra Agnoletto, sito in Dolo (VE), via G. Garibaldi n. 59, mediante collegamento alla piattaforma Gara Virtuale si svolgerà la riunione per deliberare sull'offerta, sensi degli artt. 571 e 572 c.p.c. e delle disposizioni in tema di vendite telematiche.

L'esame delle offerte sarà effettuato tramite il portale del gestore della vendita telematica; in caso di più offerte valide il delegato inviterà gli offerenti alla gara sull'offerta più alta, a norma dell'art. 573 c.p.c.; l'immobile sarà aggiudicato al migliore offerente anche in caso di mancanza di adesioni alla gara, fermo restando che in ipotesi di offerte al medesimo prezzo senza ulteriori rilanci, l'aggiudicazione avverrà a favore di colui che per primo aveva depositato l'offerta.

Il rilancio minimo è fissato con il seguente schema:

valore immobili inferiore a euro 50mila: euro 500,00;

valore inferiore a 100mila: euro 1.000,00;

valore inferiore a 200mila: euro 2.000,00;

valore superiore a 200mila: euro 5.000,00.

L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore di oltre $\frac{1}{4}$ rispetto al prezzo base d'asta o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata. L'offerta sarà considerata inammissibile qualora nel giorno e nell'ora fissati per la verifica di ammissibilità delle offerte e la deliberazione sulle stesse il professionista non riscontri l'accredito delle somme, dovute a titolo di cauzione, sul conto corrente intestato alla procedura.

La partecipazione degli offerenti all'udienza avrà luogo tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica sopra indicato, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute - almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita - con comunicazione effettuata alla casella di posta elettronica certificata od alla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

In ogni caso, i dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti ed alle parti della procedura sino alla chiusura definitiva delle operazioni di vendita telematica e il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

La deliberazione sulle offerte avverrà con le seguenti modalità:

In caso di offerta unica:

- qualora in uno qualsiasi degli esperimenti di vendita sia stata proposta un'unica offerta pari o superiore al prezzo base, essa è senz'altro accolta. Nel corso del primo esperimento di vendita se l'unica offerta sia inferiore (nei limiti di un quarto) al prezzo base, si opera come segue:

- qualora specifiche circostanze consentano di ritenere che, in tal caso, ricorra una seria possibilità di aggiudicare l'immobile a prezzo superiore, il professionista delegato dispone che si proceda ad un ulteriore tentativo di vendita alle stesse condizioni (e dunque sincrona e con identico prezzo base); qualora non sussistano tali specifiche circostanze, il bene è aggiudicato all'unico offerente.

Nel corso degli esperimenti di vendita successivi al primo se l'unica offerta sia inferiore nei limiti di un quarto al prezzo base, si opera come segue:

- il bene è aggiudicato all'unico offerente.

In caso di pluralità di offerte:

qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara sincrona sulla base della offerta più alta; nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine stabilito preventivamente dal delegato, non potrà essere inferiore al rilancio minimo.

La gara avrà inizio al termine delle operazioni di esame delle offerte.

Ogni partecipante potrà formulare offerte in aumento nel periodo di durata della gara.

Il termine per l'effettuazione del saldo prezzo, di 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione costituisce il termine dilatorio massimo: resta salva per l'offerente la possibilità di indicare un termine più breve, circostanza questa che verrà valutata dal delegato o dal giudice ai fini della miglior offerta. Non sono ammessi pagamenti rateali.

La proprietà del bene ed i conseguenti oneri saranno a favore e a carico dell'aggiudicatario dalla data di efficacia del decreto di trasferimento e, in ogni caso, non prima del versamento dell'intero prezzo e dell'importo delle spese, diritti ed oneri conseguenti al trasferimento.

Ai sensi dell'art. 2 comma 7 DM 227/2015, sono poste a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario la metà del compenso del delegato relativo alla fase del trasferimento della proprietà.

Gli immobili staggiti sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta); quanto alle indicazioni della normativa relativa alla regolarità urbanistica degli immobili si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto (in ogni caso l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 17, 5° comma e 40, 6° comma della medesima Legge 47/1985 e successive modificazioni e integrazioni).

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. La vendita è a corpo e non a misura (eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di 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: 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 di prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Le informazioni sul regime fiscale cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc.) saranno fornite dal professionista delegato.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti (se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura).

Il pagamento delle spese condominiali è regolato dall'art. 63, 4° comma delle disposizioni di attuazione del codice civile.

- 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 – mediante dichiarazione contenuta nell'offerta irrevocabile d'acquisto - 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;

- gli immobili vengono messi in vendita nello stato di occupazione in appresso indicato: occupati dal debitore con liberazione prevista a seguito di decreto di trasferimento;

- 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;

- 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 catastale 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;

- per i procedimenti promossi a far data dal 01/03/2023 l'aggiudicatario è tenuto a rendere la dichiarazione prevista dall'**art. 585, quarto comma, c.p.c.** nei tempi e modi ivi indicati.

- 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;

- 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 nell'offerta dall'aggiudicatario;

- non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara;

- nell'ipotesi in cui il procuratore legale, cioè avvocato, abbia effettuato l'offerta 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.**

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.**

In caso di revoca dell'aggiudicazione le somme erogate saranno restituite direttamente all'istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

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 in offerta, mediante bonifico sul conto della procedura ovvero a mezzo assegni circolari intestati alla procedura esecutiva.

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 la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme sulla sicurezza, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze”.

In ogni caso l'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 17, quinto comma, e dell'art. 40, sesto comma della L. 47/85 e successive modifiche.

Il professionista delegato provvederà a dichiarare inefficaci o inammissibili le offerte presentate in modo non conforme a quanto disposto nel presente bando e nell'ordinanza di vendita;

- nel caso di immobile non abitato dal debitore e dal suo nucleo familiare ovvero nel caso di immobile ad uso non abitativo (come ad esempio garages, negozi etc.) il curatore procede alla liberazione secondo le prescrizioni individuate dal G.D., a spese della procedura, a richiesta e salvo esonero dell'aggiudicatario o dell'assegnatario, da comunicarsi al curatore in tempo utile e con apposita istanza scritta e sottoscritta;

- si segnala inoltre che per le procedure esecutive immobiliari promosse a far data da 01/03/2023, laddove l'immobile pignorato sia occupato dall'esecutato e dalla sua famiglia, il medesimo 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, salvo espresso esonero di questi ultimi, da comunicarsi al custode per iscritto;

- quanto ai beni mobili presenti nell'immobile che non debbano essere consegnati, il curatore provvede ai sensi dell'art. 560, 6° comma, c.p.c. come modificato dalla L. n. 8/2020.

Si rende noto:

- 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.

Disciplina della pubblicità delle vendite:

Della vendita dovrà essere 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 copia della perizia con i relativi allegati nella sezione “vendite giudiziarie” del sito ufficiale del Tribunale di Venezia, oltre che sui siti internet iscritti nell'elenco ministeriale come previsto dal D.M. 31/10/2006 in un termine non inferiore a quarantacinque giorni prima della data fissata per la vendita su: www.asteannunci.it;

www.asteavvisi.it; www.canaleaste.it; www.rivistaastegiudiziarie.it;

- un estratto dell'avviso di vendita dovrà essere inoltre pubblicato sul quindicinale “La Rivista delle Aste Giudiziarie” Edizione Nazionale e tramite il servizio di geolocalizzazione dell'immobile attraverso la app per smartphone **Gps Aste**; è disposta inoltre la pubblicazione sul free press specializzato Rivista Aste Giudiziarie – Edizione Nord Est nonché il servizio di “Postal Target” oltre alla diffusione a rotazione sui siti commerciali previsti dal servizio Gestionale Aste;

- per le sole procedure con prezzo base superiore ad Euro 30.000,00 pubblicazione di un estratto dell'avviso su uno dei seguenti quotidiani: Il Gazzettino di Venezia – La Nuova Venezia – Il Corriere del Veneto;

- per beni di particolare rilevanza o con valore base d'asta superiore ad Euro 500.000,00 l'estratto dell'avviso andrà pubblicato anche sul quotidiano nazionale di economia “Sole24Ore”;

- la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali;

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

Si comunica infine che tutte le attività svolte in Cancelleria o avanti il Giudice Delegato o dal Cancelliere o dal Giudice Delegato, verranno svolte **dalla Dott.ssa Alessandra Agnoletto** che, nella qualità di custode e curatore, potrà fornire ogni ulteriore informazione, anche relativa alle generalità del soggetto passivo della procedura esecutiva, previo appuntamento telefonico al n° tel. 041 411445, presso il proprio studio in Camponogara (Ve), Via Dell'Industria n. 63 con il seguente orario: dal lunedì al venerdì dalle ore 10,00 alle ore 12,00 e dalle ore 15,00 alle ore 18,00 esclusi i giorni festivi, il sabato e la domenica ed a cui potranno essere rivolte le richieste di visita, al massimo .

Le visite degli immobili richieste dagli interessati a partecipare all'asta saranno fissate dal curatore 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 il debitore e preavviso allo stesso di almeno 48 ore.

Del presente bando d'asta, dell'ordinanza di delega e della perizia di stima è stato disposto l'inserimento nei siti internet www.asteannunci.it, www.asteavvisi.it, www.canaleaste.it www.rivistaastegiudiziarie.it e Portale delle Vendite Pubbliche (<https://pvp.giustizia.it>).

Venezia, 01 giugno 2024

IL PROFESSIONISTA DELEGATO

Dott.ssa Alessandra Agnoletto

