



TRIBUNALE ORDINARIO DI VENEZIA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 15/2019 PROMOSSA DA CENTRO MARCA BANCA CREDITO COOPERATIVO DI TREVISO E VENEZIA

AVVISO D'ASTA

La sottoscritta dott.ssa Heidi Mazzato, dottore commercialista iscritta all'albo dei dottori commercialisti ed esperti contabili del circondario del Tribunale di Venezia, con studio in Venezia-Mestre, Via Cecchini 16, tel 041.983469, delegata alla vendita con ordinanza del G.E. dott.ssa Silvia Bianchi in data 17.05.2022,

avvisa

che il giorno **8 maggio 2024 ore 15:00**, presso lo studio del delegato in Venezia-Mestre, Via Cecchini 16, procederà alla vendita senza incanto con modalità sincrona mista, individuando quale gestore della vendita telematica **Zucchetti** della **proprietà pari ad 1/2 degli immobili** così censiti in catasto:

Comune di Venezia-Mestre, Via Don Luigi Sturzo n. 32/A interno 10– Catasto Fabbricati
Fgl. 128 particella 1032 sub. 10, ZC 9, A/2, classe 3, vani 6,5, superficie 134, rendita Euro 830,18
Fgl. 128 particella 1032 sub. 23, ZC 9, C/6, classe 4, consistenza 16, superficie 15, rendita Euro 89,24

Trattasi di un appartamento facente parte di un condominio composto da altre 11 unità residenziali oltre ai garage al piano terra. Lo scoperto è comune. L'appartamento ha esposizione nord, est e sud. L'appartamento posto al piano quarto è così suddiviso: ingresso (8,3 mq), soggiorno (19,9 mq), cucina (11,3 mq), disimpegno (7,9 mq), 3 camere (10,6 mq, 13,8 mq e 15,9 mq), bagno (5,7 mq) e wc (5,4 mq), 2 balconi (6,2 mq e 5,2 mq). Licenza edilizia n. 335/78-presentata 03.03.1978 al n. prot. 8/13085 rilasciata il 12.06.1978. Legge 23/12/1998 n. 448 sostituzione della convenzione stipulata ai sensi dell'art. 35 L 865/1971. Servitù di elettrodotto a favore ENEL (gravante su porzione mappale 1033) e convenzione atto autenticato notaio Polizzi del 04.12.1981 rep. 34566 (regolazione rapporti di vicinato).

Prezzo base Euro 47.382,00

Vendita soggetta a imposta di registro

Le vendite saranno effettuate nella situazione di fatto e di diritto cui gli immobili si trovano, come esaurientemente descritto nella perizia di stima dell'Arch. Denis Compagno agli atti della procedura ed a cui espressamente si rimanda. L'immobile risulta abitato dall'esecutato e dalla famiglia.

Le modalità di presentazione delle domande, le condizioni di vendita e la pubblicità sono regolate dalle disposizioni generali in materia di vendite immobiliari e riportate nel seguito.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Ai sensi dell'art. 571 c.p.c., dell'art. 161 *ter* disp. att. c.p.c., degli artt. 12, 13 e 22 D.M. n. 32/2015 l'offerta di acquisto potrà essere presentata alternativamente:

A - IN FORMA CARTACEA/ANALOGICA

Le offerte devono essere presentate in busta chiusa presso lo studio del professionista delegato, sito in Venezia-Mestre, Via Cecchini 16, entro le ore 12:00 del giorno precedente la data della vendita. All'esterno della busta dovrà essere indicato esclusivamente il nome di chi deposita materialmente l'offerta, il nome del professionista e la data della vendita sincrona mista.

L'offerta, corredata di marca da bollo, dovrà contenere:

- **per le persone fisiche:** cognome e nome, data e luogo di nascita, codice fiscale, residenza o domicilio, recapito telefonico, stato civile e, se coniugato, regime patrimoniale dell'offerente; eventuale richiesta di godere dei benefici fiscali per l'acquisto della prima casa, oltre a copia del documento di identità in corso di validità dell'offerente. Nel caso in cui l'offerente sia in regime di comunione dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge.
- **per le persone giuridiche:** denominazione o ragione sociale, sede, numero di iscrizione nel Registro delle Imprese, codice fiscale, partita i.v.a., generalità del legale rappresentante, recapito telefonico e indirizzo di posta elettronica certificata. Dovrà inoltre essere allegata visura della Camera di Commercio dalla quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente in udienza;
- **se l'offerente è minore e/o interdetto e/o inabilitato:** l'offerta andrà sottoscritta da chi ne esercita la potestà, la curatela o la tutela e andrà allegata copia autentica del provvedimento giudiziale di autorizzazione all'acquisto;
- **l'indicazione dei dati identificativi del bene** per il quale è proposta l'offerta;
- **l'indicazione del prezzo offerto**, che non potrà mai essere inferiore di oltre 1/4 del prezzo base, a pena di inefficacia dell'offerta, ex art. 571 c.p.c.;
- **l'indicazione del tempo e del modo del pagamento;**
- **l'indicazione di ogni altro elemento che possa essere utile al professionista delegato per la valutazione dell'offerta**, come, a titolo esemplificativo ma non esaustivo, eventuali garanzie che l'offerente voglia offrire per il pagamento del residuo prezzo;
- **l'espressa dichiarazione dell'offerente** di aver preso visione della perizia di stima e del presente avviso e di accettare l'immobile, tutti gli impianti, gli accessori e le pertinenze nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano;
- la **cauzione** a mezzo di assegno circolare non trasferibile intestato a: "**E.I. n. 15/2019 – Dott.ssa Heidi Mazzato**", per un importo pari al 20% del prezzo offerto. L'importo versato a titolo di cauzione non verrà restituito in caso di ripensamento e/o rifiuto all'acquisto e in tal caso sarà trattenuto a favore della procedura.

In nessun caso sarà possibile intestare l'immobile a soggetto/i diverso/i da quello/i che avrà/avranno sottoscritto l'offerta.

B - IN FORMA TELEMATICA/CRIPATA

Le offerte devono essere inviate per singolo lotto **entro e non oltre le ore 12:00 del giorno antecedente la gara** esclusivamente in via telematica utilizzando la piattaforma www.fallcoaste.it, previa registrazione. Le comunicazioni per via telematica saranno effettuate dal professionista delegato alla vendita all'indirizzo e-mail comunicato al momento della registrazione.

Gli interessati possono consultare i manuali utenti reperibili sul sito <https://pvp.giustizia.it>.

Le offerte devono essere presentate mediante invio all'indirizzo pec del Ministero offer-tapvp.dgsia@giustiziacerit.it utilizzando esclusivamente il modulo di offerta telematica scaricabile dal portale ministeriale. Tali offerte devono contenere:

- a) i dati identificativi dell'offerente, con indicazione del codice fiscale o della partita iva;
- b) l'ufficio giudiziario presso cui pende la procedura;
- c) l'anno ed 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 nominativo del delegato alla vendita;
- g) la data e l'ora fissata per le operazioni di vendita;
- h) prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento (termine massimo di 120 giorni);
- i) l'importo versato a titolo di cauzione;

l) data, ora e numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione, non inferiore al 20% del prezzo offerto;

m) il codice iban del conto sul quale è stata addebitata la somma bonificata;

n) 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 telematiche contenenti le domande di partecipazione per la vendita sincrona mista trasmesse secondo le modalità sopra descritte saranno aperte ed esaminate unitamente a quelle analogiche esclusivamente nel giorno fissato per l'asta tenuta dal professionista delegato ed alla presenza degli offerenti *on line* e di quelli comparsi personalmente.

Ai fini della partecipazione alla gara, gli interessati che intendono presentare l'offerta in via telematica/cryptata devono far pervenire, all'interno del portale, a pena di esclusione, la documentazione sopra indicata.

Ciascun offerente, per essere ammesso alla vendita telematica, deve comprovare l'avvenuto versamento di una cauzione a garanzia dell'offerta, di importo pari al 20% del prezzo offerto. Il versamento della cauzione va eseguito tramite bonifico bancario sul conto corrente della procedura, avente iban: IT15U010300200000002478353, in essere presso Monte dei Paschi di Siena, filiale di Mestre-Venezia.

Il bonifico dovrà contenere la causale "versamento cauzione E.I. n. 15/2019 Tribunale di Venezia".

La copia della contabile del versamento deve essere allegata nella busta telematica contenente l'offerta.

Il bonifico andrà effettuato in tempo utile affinché l'importo risulti accreditato sul conto corrente della procedura entro il termine ultimo per la presentazione delle offerte. Il mancato accredito del bonifico sul conto corrente sopra indicato è causa di nullità dell'offerta. In caso di mancata aggiudicazione l'importo della cauzione verrà restituito.

PARTECIPAZIONE ALLA GARA ED APERTURA DELLE BUSTE

Coloro che hanno formulato l'offerta su supporto analogico partecipano comparando innanzi al professionista delegato. L'offerente è tenuto a presentarsi personalmente alla vendita, al fine di partecipare alla gara tra più offerenti, altrimenti, ricorrendone i presupposti, il bene sarà comunque aggiudicato. Le buste saranno aperte dal professionista delegato ed inserite dal professionista stesso nel portale, così rendendole visibili a coloro che partecipano alla vendita con modalità telematica.

Coloro che hanno formulato una offerta con modalità telematiche partecipano alle operazioni di vendita con modalità telematiche, collegandosi alla piattaforma di gara ministeriale tramite il sito www.fallcoaste.it; utilizzando le credenziali di accesso che il gestore della vendita telematica, almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta, con invito a connettersi al portale.

Le buste presentate con modalità telematica saranno aperte attraverso il portale, rese note agli offerenti presenti dinanzi al delegato ed analizzate unitamente alle offerte analogiche.

In caso di pluralità di offerte valide, al termine del loro esame, avrà inizio la gara, che si svolgerà con modalità sincrona mista, partendo dall'offerta più alta con rilanci (rilancio minimo euro 500,00).

I rilanci effettuati dai partecipanti presenti innanzi al delegato saranno riportati nel portale a cura del professionista e resi visibili a coloro che partecipano alle operazioni di vendita con modalità telematiche.

I rilanci effettuati dai partecipanti connessi al portale saranno visibili tramite il portale ai partecipanti presenti dinanzi al delegato.

La gara telematica sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo (2 minuti) senza che vi siano state offerte migliorative rispetto all'ultima offerta valida. L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario del bene.

Per quanto non espressamente previsto le modalità della vendita sincrona mista saranno regolate dal DM n. 32/2015 anche per il caso di mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia (cfr art. 15).

L'aggiudicatario dovrà provvedere nel termine indicato in offerta ovvero, in mancanza, entro il termine massimo di 120 giorni al pagamento del saldo prezzo mediante bonifico bancario sul conto intestato alla procedura. In pari data l'aggiudicatario dovrà effettuare anche il bonifico nel conto corrente accesso alla procedura delle spese di trasferimento nella misura che sarà indicata dopo l'aggiudicazione. Qualora il conguaglio sia in eccesso, l'eventuale residua maggiore somma sarà restituita all'aggiudicatario.

Si specifica che **il mancato versamento del saldo prezzo e/o delle spese comporterà la decadenza dall'aggiudicazione nonché la perdita della cauzione**, salvo il risarcimento del maggiore danno ai sensi dell'artt. 587 c.p.c. e 177 disp. att. c.p.c..

DISPOSIZIONI GENERALI

La vendita, a corpo e non a misura, sarà effettuata nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano gli immobili, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, il tutto come esattamente descritto nella perizia di stima dall'arch. Denis Compagno agli atti della procedura, cui si rimanda anche per tutto ciò che concerne la presenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni.

La vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità e non 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 necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno scorso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo considerati - anche se occulti o comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento indennità o riduzione del prezzo essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento. L'aggiudicatario, dichiarandosi edotto circa i contenuti dell'ordinanza di vendita e dell'elaborazione peritale in ordine agli impianti dispenserà espressamente la procedura esecutiva dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme sulla sicurezza sia la certificazione/attestato di qualificazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze.

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 L. 28 febbraio 1985 n. 47, come integrato e modificato dall'art 46 D.P.R. n. 380/2001 purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

Gli immobili verranno in ogni caso venduti liberi da formalità pregiudizievoli quali iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di pignoramenti che, se esistenti al momento della vendita, verranno cancellate a cura e spese della procedura. Gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario.

Ogni somma a qualunque titolo versata dall'aggiudicatario sarà preventivamente imputata al pagamento di oneri accessori e spese e, poi, al pagamento del saldo del prezzo.

Le richieste di visita dell'immobile dovranno essere formulate al custode mediante il portale delle vendite pubbliche.

Si comunica altresì che tutte le attività svolte in Cancelleria o avanti il Giudice delle Esecuzioni o dal Cancelliere o dal Giudice delle Esecuzioni verranno svolte dalla dott.ssa Heidi Mazzato che potrà fornire anche in qualità di custode del bene, ogni ulteriore informazione, previo appuntamento presso il proprio studio come più sopra indicato, con il seguente tassativo orario: dal lunedì al venerdì dalle ore 9:00 alle ore 12:00, e dalle ore 14.00 alle 18:00, sabato, domenica festivi e termini feriali ex legge 742/69 esclusi.

Della vendita è data pubblicità sul Portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia; nel sito ufficiale del Tribunale di Venezia e sui siti www.asteannunci.it, www.asteavvisi.it, www.canalaste.it e www.rivistastegiudiziarie.it; su "La Rivista delle aste giudiziarie" e tramite il servizio di geo-localizzazione attraverso l'app per smartphone "Gps Aste"; su uno dei seguenti quotidiani: Il Gazzettino di Venezia – La Nuova Venezia – Il Corriere del Veneto.

Venezia-Mestre 13 febbraio 2024
IL PROFESSIONISTA DELEGATO
Dott.ssa Heidi Mazzato