

TRIBUNALE ORDINARIO DI VENEZIA
AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SINCRONA MISTA
Procedura Esecutiva immobiliare n. 364/2022 R.G.

Il sottoscritto Dott. Alvise Crety, Dottore Commercialista e Revisore Legale iscritto all'Ordine dei Dottori Commercialisti di Venezia, con studio a Mestre (VE), Via Palazzo 9, delegato alla vendita ex art. 591-bis c.p.c. nella presente procedura esecutiva con ordinanza del G.E. in data 11 luglio 2023,

AVVISA

che in data **22 MAGGIO 2024 alle ore 16:00** presso il proprio studio, come sopra indicato, procederà alla vendita senza incanto, con modalità sincrona mista, individuando quale gestore della vendita telematica Zucchetti Software Giuridico, degli immobili così descritti:

LOTTO UNICO

Piena proprietà (1/1):

Appartamento nel Comune di Venezia (VE), Catasto Fabbricati, Fg. 138, particella 573, Sub. 5, Z.C. 9, Cat A/4, classe 4, consistenza 5,5 vani, superficie circa 100 mq, rendita € 411,87, piano T-1, Via Oslavia n. 34 Venezia-Mestre.

Prezzo base: Euro 45.750,00

Rilancio minimo: Euro 500,00

Cauzione minima: 20% del prezzo offerto

Termine per il saldo prezzo: massimo 120 giorni dall'aggiudicazione

Breve descrizione dell'immobile: l'appartamento è parte del "Condominio Oslavia 34" di complessivi 6 appartamenti più 4 negozi. Il condominio è formato da 4 piani fuori terra: il piano terra è adibito a negozi mentre i piani superiori sono destinati a residenza. L'appartamento si distribuisce al piano

primo ed è così costituito: ingresso da mq. 12,06 circa, cucina da mq. 15,52 circa più ripostiglio da mq. 0,55 circa, bagno da mq. 5,86 circa, camera da mq. 14,20 circa, ripostiglio da mq. 6,58 circa, camera da mq. 14,43 circa, camera da mq. 18,16 circa. L'altezza interna è pari a m. 3,02 circa.

Per maggiori informazioni e dettagli sui beni posti in vendita nel presente bando si rinvia espressamente a quanto contenuto nella perizia di CTU e relativi allegati che qui si richiamano integralmente. Nel presente bando di vendita si rinvia altresì all'ordinanza di vendita emessa dal Giudice dell'esecuzione del Tribunale di Venezia qui integralmente richiamata. Si avvisa che i predetti documenti sono stati pubblicati unitamente al presente bando sul Portale Ministeriale delle Vendite Pubbliche come prescritto dall'ordinanza di vendita.

CONDIZIONI DI VENDITA

La vendita avviene nella situazione di fatto e di diritto in cui i predetti immobili si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. Per informazioni si rinvia alla perizia di CTU consultabile sui siti internet www.portalevenditepubbliche.giustizia.it, www.tribunale.venezias.giustizia.it, www.asteavvisi.it, www.canaleaste.it, www.asteannunci.it cui si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne una migliore identificazione dei beni, la loro regolarità urbanistica edilizia e catastale e l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni. La vendita è a corpo e non a misura. Le 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, 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 edilizi e catastali ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di

impianti alle leggi vigenti, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti o non evidenziati, non potranno dar luogo a risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. Agli effetti del DM 22.1.2008 n. 37 e del D.Lgs. 192/05 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. 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 DPR 6 giugno 2001 n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla comunicazione del decreto di trasferimento. La vendita è soggetta ad imposta di registro, ipotecaria e catastale. La richiesta di visita dell'immobile deve essere formulata al sottoscritto custode anche mediante il portale delle vendite pubbliche. L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti che saranno cancellate dalla procedura. La partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali. L'immobile allo stato risulta occupato dal debitore esecutato, qualora l'immobile fosse ancora occupato dal debitore la liberazione dell'immobile verrà attuata a cura e spese dell'aggiudicatario esclusivamente con le forme di cui all'art. 605 c.p.c., al pari dello sgombero dei beni eventualmente presenti, nel caso l'aggiudicatario intenda avvalersi della presente procedura per ottenere la liberazione dell'immobile, dovrà presentare al custode giudiziario, al più tardi al momento del versamento del saldo prezzo e del deposito delle spese di trasferimento, un'apposita istanza scritta e sottoscritta, il custode giudiziario quindi provvederà

all'attuazione dell'ordine di liberazione cui all'art. 586, comma 2, c.p.c., a spese della procedura esecutiva.

A) MODALITA' DI PRESENTAZIONE OFFERTE

Per conoscere le modalità di presentazione e trasmissione delle offerte telematiche, gli interessati possono consultare i manuali utenti reperibili sul sito <https://pvp.giustizia.it> e che in particolare le offerte criptate debbono essere presentate mediante l'invio all'indirizzo PEC del Ministero offertapvp.dgsia@giustiziacert.it utilizzando esclusivamente il modulo Offerta Telematica scaricabile dal portale ministeriale. Per quanto non espressamente previsto nel presente avviso e nella ordinanza di vendita che lo ha generato, le modalità della vendita sincrona mista sono regolate dal DM n. 32/2015 anche per il caso di mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia (cfr. art. 15). L'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c.. Si precisa che al momento dell'offerta, l'offerente deve dichiarare la residenza o eleggere il domicilio nel Comune nel quale ha sede il Tribunale, in mancanza le comunicazioni verranno fatte presso la cancelleria. 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 cartacee o telematiche presentate in modo non conforme a quanto sotto esposto. Le forme di presentazione delle offerte e di svolgimento delle aste sono stabilite con modalità sincrona mista.

1) Offerta cartacea-analogica

Le offerte in forma cartacea-analogica di acquisto dovranno essere presentate in bollo (marca da bollo da 16,00€) e in busta chiusa presso lo studio del professionista delegato Dott. Alvisè Crety in Mestre (VE), Via Palazzo, n. 9, **entro le ore 12.00 del giorno precedente la data della vendita**, osservando il seguente orario: dal lunedì al venerdì dalle ore 9.00

alla ore 18.00. Sulla busta dovrà essere indicato esclusivamente il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può essere persona diversa dall'offerente), il nome del professionista delegato, il numero del lotto per il quale si presenta l'offerta e la data della vendita sincrona mista. Nessuna altra indicazione deve essere apposta sulla busta.

L'offerta **cartacea-analogica** dovrà contenere:

- l'indicazione del cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita iva, residenza/domicilio, stato civile, indicazione del regime patrimoniale (se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni nell'offerta andranno indicati i dati anagrafici di entrambi i coniugi), allegare fotocopia documento di identità e codice fiscale dell'offerente (ovvero di entrambi i coniugi se in comunione legale dei beni), indicare il recapito telefonico del soggetto che si sottoscrive ed a cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta) e, ove l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto (società), deve essere allegato copia informatica del certificato del Registro delle Imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del giudice tutelare; in caso di partecipazione tramite rappresentante andrà presentata procura speciale autenticata dal notaio o a mezzo procuratore legale ex art. 579 u.c. c.p.c.;
- l'indicazione dei dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta (indicare numero del lotto e dati catastali immobili);
- l'indicazione del prezzo offerto, che potrà essere inferiore al prezzo base indicato nel presente avviso di vendita fino ad $\frac{1}{4}$ e sarà pertanto valida l'offerta che indichi un prezzo pari al 75% del prezzo

base (e cioè coincidente con l'offerta minima che è pari ad Euro 34.312,50), mentre le offerte inferiori saranno giudicate inefficaci e/o nulle;

- l'indicazione del regime fiscale e l'eventuale richiesta delle agevolazioni fiscali spettanti per l'acquisto, le quali vanno espressamente richieste dall'acquirente;
- la dichiarazione di esonero della procedura dalla produzione della certificazione di conformità impianti e A.P.E. che acquisirà a propria cura e spese;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.

Nell'ipotesi in cui il procuratore legale, cioè avvocato, abbia effettuato l'offerta criptata o analogica e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà indicare 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.

All'offerta **cartacea-analogica** dovrà essere allegata, una fotocopia del documento di identità in corso di validità e del codice fiscale dell'offerente, nonché **assegno circolare** non trasferibile così intestato: "**TRIB. DI VENEZIA PROCEDIMENTO E.I. 364/2022**", per un importo pari al **20% del prezzo offerto**, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta dalla procedura in caso di rifiuto dell'acquisto. Il 20% è l'importo minimo, a pena di inefficacia e/o nullità. L'offerente può versare una cauzione anche più alta.

2) Offerta telematica-criptata

Il deposito delle offerte in modalità telematica-criptata deve avvenire entro le ore 12.00 del giorno precedente la data della vendita e il bonifico dell'importo relativo alla cauzione (20% del prezzo offerto) deve essere eseguito sul conto corrente intestato alla procedura "TRIB. DI VENEZIA PROCEDIMENTO E.I. 364/2022", presso Banca Generali S.p.a., IBAN:

IT71C0307502200CC8501017561 con causale “versamento cauzione E.I. 364/2022” in tempo utile affinché detto accredito possa essere accertato disponibile sul conto della procedura al più tardi al momento dell’apertura delle buste. La copia contabile del versamento deve essere allegata nella busta telematica contenente l’offerta. Il mancato accredito del bonifico sul conto corrente della procedura nei termini indicati è causa di nullità dell’offerta. In caso di mancata aggiudicazione l’importo della cauzione verrà restituito. Le offerte telematiche-criptate dovranno essere conformi a quanto stabilito con Decreto 26.2.2015 n. 32 (artt. 12 e ss.) e depositate secondo le indicazioni riportate nel “Manuale Utente” pubblicato sul sito <https://pvp.giustizia.it> del portale delle vendite telematiche del Ministero della Giustizia. In particolare, le offerte telematiche-criptate dovranno essere presentate mediante l’invio all’indirizzo PEC del Ministero offertapvp.dgsia@giustiziacert.it utilizzando esclusivamente il modulo Offerta Telematica scaricabile dal predetto portale ministeriale.

Esse in particolare devono contenere quantomeno:

- i dati identificativi dell’offerente: cognome, nome, luogo e data di nascita, espressa indicazione del codice fiscale o partita iva, residenza/domicilio, stato civile, regime patrimoniale (se l’offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni nell’offerta andranno indicati i dati anagrafici di entrambi i coniugi), documento di identità e codice fiscale dell’offerente (ovvero di entrambi i coniugi se in comunione legale dei beni), recapito telefonico del soggetto che si sottoscrive (offerente) ed a cui andrà intestato l’immobile (non sarà possibile intestare l’immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l’offerta) e, ove l’offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, deve essere allegato il certificato del Registro delle Imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l’atto di nomina che giustifichi i poteri; se l’offerente è minorenne,

l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del giudice tutelare; in caso di partecipazione tramite rappresentante andrà presentata procura speciale autenticata dal notaio o a mezzo procuratore legale ex art. 579 u.c. c.p.c.;

- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto e la descrizione dei beni;
- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- la data, l'orario ed il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione pari almeno al 20 per cento del prezzo offerto;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui al punto precedente;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal DM n. 32/2015;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.

Le offerte **telematiche-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 ed alla presenza degli offerenti *on-line* e di quelli comparsi personalmente o per delega avanti al delegato.

B) PARTECIPAZIONE ALLA GARA ED APERTURA DELLA BUSTE

Il giorno **22 MAGGIO 2024 alle ore 16:00** presso lo studio del sottoscritto professionista delegato alla vendita, sito in Mestre (VE), Via Palazzo n. 9, saranno aperte le buste contenenti l'offerta con le seguenti modalità:

a) le buste presentate con modalità cartacea-analogica saranno aperte alla presenza del professionista delegato e degli offerenti; verranno quindi

caricate nella piattaforma onde farle visionare anche agli utenti connessi telematicamente;

b) le buste presentate con modalità telematica-criptata saranno aperte attraverso la piattaforma del gestore che consente la visione delle operazioni agli offerenti che risulteranno connessi alla piattaforma e agli offerenti in sala.

Il professionista procederà all'esame delle offerte sia cartacee-analogiche che telematiche-criptate con le seguenti avvertenze.

La deliberazione sulle offerte avverrà secondo le seguenti modalità:

In caso di unica offerta: se l'offerta è per un importo pari o superiore al prezzo base d'asta si procederà all'aggiudicazione all'unico offerente;

se l'offerta è per un importo pari o superiore all'offerta minima, ma inferiore (di non oltre $\frac{1}{4}$) al prezzo base d'asta, l'unico offerente sarà dichiarato aggiudicatario provvisorio in quanto potrebbero essere disposte nuove vendite, se ritenute probabili o convenienti, giusto il disposto dell'art. 572, comma 3, c.p.c.; infine, se l'offerta è inferiore al prezzo base (di non oltre $\frac{1}{4}$), ed è stata presentata un'istanza di assegnazione per un importo che dev'essere almeno pari al prezzo base, in tale ipotesi il bene andrà assegnato;

In caso di pluralità di offerte: verrà indetta la gara sull'offerta più alta:

- in caso di adesione alla gara:

- 1) qualora l'ultima offerta formulata sia pari o superiore al prezzo base d'asta il bene sarà aggiudicato al migliore offerente;
- 2) qualora l'ultima offerta formulata sia di importo inferiore al prezzo base d'asta, il maggior offerente sarà dichiarato aggiudicatario provvisorio poiché l'aggiudicazione non sarà automatica, in quanto potrebbero essere disposte nuove vendite, se ritenute probabili o convenienti, giusto il disposto dell'art. 572, comma 3, c.p.c.; in presenza di un'istanza di assegnazione che dev'essere presentata

per un valore almeno pari al prezzo base, il bene andrà assegnato;

- 3) in caso di gara, il rilancio minimo in aumento sull'offerta più alta è di Euro 500,00, allorché sia trascorso un minuto dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore, l'immobile sarà aggiudicato all'ultimo offerente.

- in caso di mancata adesione alla gara:

- 1) il bene sarà senz'altro aggiudicato al miglior offerente se la sua offerta sarà di importo pari o superiore al prezzo base d'asta;
- 2) qualora la migliore offerta sia di importo pari o superiore all'offerta minima (che è pari ad Euro 34.312,50), ma inferiore al prezzo base d'asta (di non oltre $\frac{1}{4}$), il miglior offerente sarà dichiarato aggiudicatario provvisorio in quanto potrebbero essere disposte nuove vendite, se ritenute probabili o convenienti, giusto il disposto dell'art. 572, comma 3, c.p.c.; salvo il caso in cui sia stata presentata un'istanza di assegnazione per un importo che dev'essere almeno pari al prezzo base, in tal caso il bene andrà assegnato;
- 3) se la gara sincrona mista non potrà avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il professionista delegato dispone l'aggiudicazione, provvisoria o definitiva, a favore di colui che abbia proposto la offerta telematica-cryptata o cartacea-analogica più vantaggiosa tenendo conto del prezzo, ma, a parità di prezzo, sarà prescelta la offerta che preveda il versamento del saldo nel più breve tempo possibile, ovvero, in subordine, quella cui sia allegata la cauzione di maggiore entità. Se le offerte sono tutte equiparabili, allora l'immobile verrà aggiudicato, in via provvisoria o definitiva, a chi ha depositato l'offerta per primo; in presenza di un'istanza di assegnazione che dev'essere presentata per un valore almeno pari al prezzo base, il bene andrà assegnato;

Non verranno prese in considerazione offerte cartacee-analogiche o telematiche-criptate pervenute dopo le ore 12,00 del giorno precedente all'asta, né offerte pervenute dopo la conclusione dell'asta.

C) VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO

L'importo del prezzo di aggiudicazione e delle spese, dedotta la cauzione prestata, dovrà essere versato entro il termine massimo di giorni 120 dalla data di aggiudicazione ovvero entro il minor termine indicato nell'offerta, mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato a "TRIB. DI VENEZIA PROCEDIMENTO E.I. 364/2022", presso Banca Generali S.p.a., IBAN: **IT71C0307502200CC8501017561** con causale "**SALDO PREZZO E.I. 364/2022**".

In caso di mancato versamento di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo prezzo, sia a titolo di oneri accessori) entro il predetto termine, il giudice dell'esecuzione cui dovranno essere rimessi gli atti a cura del delegato **comporterà la decadenza dall'aggiudicazione, nonché la perdita della cauzione, salvo il risarcimento del maggiore danno ai sensi dell'art. 587 c.p.c. e 177 disp. att. c.p.c..**

In caso di richiesta ex art. 41 TUB avanzata dal creditore fondiario, l'aggiudicatario avrà facoltà – sempreché 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 15 giorni dall'aggiudicazione, al pagamento allo stesso delle rate scadute, accessori e spese (ex art. 41, comma 5, D.Lgs. 1.9.1993 n. 385).

Ove l'aggiudicatario 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 della aggiudicazione, avendo cura di inviare la precisazione del credito al professionista delegato e, per conoscenza, al G.E. Il delegato, una volta controllata la correttezza della precisazione del

credito ed autorizzato dal G.E., comunicherà all'aggiudicatario la parte del saldo prezzo che lo stesso dovrà versare direttamente al creditore fondiario, con la specificazione che, in ogni caso, detto versamento non potrà essere superiore al 80% del prezzo di aggiudicazione, al lordo della cauzione. La parte residua del prezzo comprensiva degli oneri di trasferimento e delle spese per l'attività del professionista delegato che il D.M. 15/10/2015 n. 227 pone a carico dell'aggiudicatario per ciascun lotto dovrà essere versata alla procedura secondo le modalità sopra descritte.

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 sugli immobili acquistati, egli dovrà indicare nell'offerta l'Istituto di Credito mutuante e succintamente i riferimenti del mutuo; 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.

D) VERSAMENTO FONDO SPESE

L'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri tributari conseguenti all'acquisto dei beni, nonché dei compensi dovuti al professionista delegato alla vendita a norma del D.M. 15/10/2015 n. 227, incaricato della registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento, e delle relative spese vive. L'importo complessivo del fondo spese sarà comunicato all'aggiudicatario dal professionista delegato successivamente all'aggiudicazione e dovrà essere versato con bonifico bancario entro il termine previsto per il pagamento del saldo prezzo sul conto corrente intestato alla procedura "TRIB. DI VENEZIA PROCEDIMENTO E.I. 364/2022" presso Banca Generali S.p.a., IBAN: IT71C0307502200CC8501017561. Le somme a qualunque titolo versate

dall'aggiudicatario saranno preventivamente imputate al pagamento delle spese e, quindi, al pagamento del saldo prezzo.

* * * * *

Si comunica che il professionista delegato è altresì incaricato di redigere l'atto di trasferimento degli immobili in luogo del notaio e che tutte le attività da svolgersi in cancelleria o avanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione che sono state delegate a norma dell'art. 591 bis c.p.c. verranno svolte dal professionista delegato alla vendita che potrà fornire, anche in qualità di custode giudiziario, ulteriori informazioni. Del presente bando d'asta, dell'ordinanza di delega e della perizia di stima è stato disposto l'inserimento nel Portale delle Vendite Pubbliche www.portalevenditepubbliche.giustizia.it, nella sezione "vendite giudiziarie" del sito ufficiale del Tribunale di Venezia www.tribunale.venezias.giustizia.it nonché nei siti internet www.asteannunci.it, www.asteavvisi.it, www.canaleaste.it, www.rivistaastegiudiziarie.it.

Venezia-Mestre, 14 marzo 2024

Il professionista delegato
Dott. Alvise Crety

