

## TRIBUNALE DI VENEZIA

Esecuzione immobiliare R.G. n. **292/2022**

- Giudice dell'esecuzione: dottoressa Silvia Bianchi
- Creditore procedente: Penelope SPV S.r.l.
- Debitore: *omissis* ai sensi del Codice Privacy
- Professionista delegato: avvocato Caterina Guerra
- Tipologia: ampio appartamento con cantina e soffitta in Mestre (VE), via Piave n. 95

\*

### AVVISO DI VENDITA (II esperimento)

CON MODALITÀ SINCRONA MISTA EX ART. 22 D.M. N. 32/2015

Il sottoscritto avvocato Caterina Guerra, con studio in Spinea (Venezia), via Roma n. 60 (C.F. GRR CRN 75S50 D325Y - pec: caterina.guerra@venezia.pecavvocati.it), delegata all'espletamento delle operazioni di vendita dei beni immobili pignorati nella procedura esecutiva immobiliare indicata in epigrafe, giusta ordinanza ex art. 569 c.p.c. emessa dal Giudice dell'Esecuzione in data 16.11.2023, avvisa che il giorno **04 luglio 2024**, alle ore **10:00**, presso il proprio studio in Spinea (Venezia), via Roma n. 60, procederà alla vendita senza incanto, con modalità sincrona mista, dei beni immobili di seguito descritti.

prezzo base	offerta minima	rilancio minimo	orario apertura buste e avvio gara
€ 182.250,00	€ 136.687,50	€ 2.000,00	10:00

### DESCRIZIONE DEL LOTTO POSTO IN VENDITA

Lotto unico, diritto di proprietà al 100%

- Prezzo base: **€ 182.250,00**
- Prezzo minimo per partecipare alla gara: **€ 136.687,50** (75% del prezzo base)
- Rilancio minimo: € 2.000,00
- Tipologia: appartamento con cantina e soffitta.
- Dati catastali: N.C.E.U. Comune di Venezia, foglio 139, mappale 321, sub 15, cat. A/3, classe 4, vani 5,5, piano T-1-4, via Piave n. 95, rendita € 537,14.

- Confini: l'unità abitazione confina a sud con via Giovanni Felisati, ad ovest con via Piave, a nord con il vano scale parte comune ed altra unità immobiliare dello stesso complesso edilizio, ad est in parte con il cortile comune interno ed in parte con altre unità immobiliari dello stesso complesso.
- Descrizione del bene: appartamento posto al piano primo di un condominio, composto da ingresso, cucina, soggiorno, tre camere, disbrigo, antibagno, bagno; al piano terra c'è una cantina ed al quarto una soffitta.
- Condizioni generali: discrete
- Presenza di irregolarità catastali ed urbanistiche sanabili
- Spese condominiali annue: € 650,00
- Spese insolute al 31.12.2023: € 6.637,77
- Riscaldamento: autonomo
- Stato di occupazione: occupato dalla debitrice

### CONDIZIONI E MODALITÀ DI VENDITA

La vendita avverrà alle seguenti condizioni:

- 1) può partecipare chiunque, tranne il debitore;
- 2) il prezzo base d'asta è pari ad € 182.250,00;
- 3) sono considerate valide le offerte inferiori fino ad 1/4 rispetto al prezzo base, ovvero le offerte pari al 75 % del prezzo base;
- 4) per il pagamento del saldo prezzo è possibile stipulare, ai sensi dell'art. 585 c.p.c., contratto di mutuo ipotecario con un istituto di Credito, a scelta dell'offerente;
- 5) 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 a mezzo delle seguenti modalità.

#### A – OFFERTA ANALOGICA (in busta chiusa)

L'offerta è irrevocabile e va depositata in busta bianca chiusa (non va scritto nulla all'esterno della busta), **entro e non oltre le ore 12:00 del giorno 03 luglio 2024, presso lo studio del professionista delegato alla vendita** sito in Spinea (Venezia), via Roma n. 60. All'esterno della busta verranno annotate, esclusivamente a cura del delegato alla vendita, le generalità del soggetto che provvede al deposito (che può essere persona diversa dall'offerente), il nome del delegato e la data della vendita.

All'interno della busta dovranno essere inseriti:

a) l'**offerta** (con ciò intendendosi una dichiarazione scritta firmata con la quale la parte interessata manifesta l'intenzione di voler acquistare l'immobile), con applicata marca da bollo di € 16,00, che dovrà contenere tutti i seguenti elementi:

- per le persone fisiche: nome e cognome, 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, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione è necessario che il coniuge partecipi all'asta e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c.. Vi è l'obbligo, se chi presenta l'offerta è coniugato in regime di comunione dei beni, o se unito civilmente o convivente di fatto (L n. 76/2016) di allegare copia del documento di identità in corso di validità e del codice fiscale anche dell'altro coniuge (il quale non è tenuto a partecipare materialmente alla vendita);
- per le società/persone giuridiche: denominazione o ragione sociale, sede, numero di iscrizione nel Registro Imprese, codice fiscale e partita i.v.a., generalità del legale rappresentante, recapito telefonico e indirizzo di posta elettronica certificata. Dovrà inoltre essere allegato certificato della Camera di Commercio in corso di validità dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti al soggetto che formula la domanda di acquisto;
- se l'offerente è minore e/o interdetto e/o inabilitato: l'offerta deve essere sottoscritta da chi ne esercita la potestà, la curatela o la tutela; andrà allegata copia autentica del provvedimento giudiziale di autorizzazione all'acquisto;
- in ogni caso l'offerente dovrà dichiarare residenza o eleggere domicilio nel Comune di Venezia, ai sensi dell'art. 582 c.p.c.; in mancanza, ogni notificazione/comunicazione verrà eseguita presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari del Tribunale;
- l'indicazione dei dati identificativi del bene per il quale è proposta l'offerta;
- l'indicazione del prezzo offerto, che può essere inferiore al prezzo base, purché nei limiti di 1/4, a pena di inefficacia dell'offerta;
- l'indicazione del termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari, che non potrà essere superiore al termine massimo di 120 giorni dalla data di aggiudicazione;

- l'espressa dichiarazione dell'offerente di aver preso visione della perizia di stima e del presente avviso, nonché di accettare l'immobile, tutti gli impianti, gli accessori e le pertinenze nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano.

b) la **cauzione** a mezzo di assegno circolare non trasferibile intestato a: "R.G. n. 292/2022 Tribunale di Venezia", pari ad almeno il 20% del prezzo offerto. In caso di ripensamento e/o rifiuto all'acquisto la cauzione sarà trattenuta a favore della procedura e non restituita all'offerente.

## B - OFFERTA TELEMATICA

Le offerte, conformi a quanto stabilito con il D.M. n. 32/2015, irrevocabili al pari di quelle analogiche, devono essere depositate secondo le indicazioni contenute nel Manuale Utente pubblicato sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia (<https://pvp.giustizia.it>); in particolare, le offerte vanno presentate mediante l'invio all'indirizzo PEC del Ministero [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it) utilizzando esclusivamente il modulo Offerta Telematica scaricabile dal portale ministeriale.

Le offerte devono contenere quantomeno:

- a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del c.f. 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 prezzo offerto;
- g) l'indicazione del referente della procedura;
- h) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- i) l'importo versato a titolo di cauzione;
- l) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione, pari almeno al 20 % del prezzo offerto;
- 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 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 saranno aperte ed esaminate unitamente a quelle analogiche esclusivamente il

giorno fissato per l'asta, alla presenza degli offerenti *on-line* e di quelli comparsi personalmente. Si fa presente che l'offerta telematica risulterà criptata dal Ministero sino al giorno fissato per la gara e non potrà pertanto essere visionata dal delegato.

Per quanto non espressamente previsto nell'ordinanza di vendita 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.

Ciascun offerente, per essere ammesso alla vendita telematica, deve comprovare l'avvenuto versamento della cauzione pari al 20% del prezzo offerto. Il versamento della cauzione va eseguito tramite bonifico sul conto corrente della procedura in essere presso Banca della Marca Credito Cooperativo S.c. Filiale di Chirignago – Iban: IT81 R070 8402 0010 0000 0972 849.

Il bonifico dovrà contenere la causale “cauzione E.I. n. 292/2022 Tribunale di Venezia”. Copia della contabile del bonifico deve essere allegata nella busta telematica.

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 sul conto corrente della procedura è causa di nullità dell'offerta. In caso di mancata aggiudicazione l'importo della cauzione verrà restituito.

#### **PARTECIPAZIONE ALLA GARA ED APERTURA DELLE BUSTE**

Il giorno 04 luglio 2024, presso lo studio del delegato alla vendita, alle ore 10:00, saranno aperte le buste contenenti le offerte analogiche ed esaminate le offerte telematiche.

Si procederà come segue:

- le buste presentate con modalità cartacea saranno aperte dal professionista delegato alla presenza degli offerenti ed inserite in formato pdf nella piattaforma onde farle visionare anche agli (eventuali) utenti connessi in via telematica;
- le buste presentate con modalità telematica saranno aperte attraverso la piattaforma del gestore che consente la visione delle operazioni agli offerenti che risulteranno connessi alla piattaforma ed agli offerenti presenti in sala.

Si precisa, quindi, che chi avrà optato per la presentazione dell'offerta in forma cartacea/analogica dovrà recarsi in tempo presso lo Studio del professionista delegato alla vendita per poter partecipare alla gara; chi avrà optato per la presentazione

telematica dell'offerta potrà partecipare alla vendita ovunque si trovi, purché munito di credenziali di accesso al portale e connessione internet.

Il professionista delegato alla vendita procederà all'esame delle offerte sia analogiche che telematiche/criptate con le seguenti avvertenze.

In caso di **unica offerta**:

- 1) se l'offerta è per un importo pari o superiore al prezzo base d'asta si procederà all'aggiudicazione all'unico offerente;
- 2) se l'unica offerta è 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 disporrà, anche in presenza di istanze di assegnazione, che si proceda ad un ulteriore tentativo di vendita alle stesse condizioni (e dunque sincrona mista e con identico prezzo base);
  - qualora non sussistano tali specifiche circostanze ed un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;
  - qualora non sussistano tali specifiche circostanze e nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato all'unico offerente.

In caso di **pluralità di offerte** verrà indetta la gara sull'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, pari ad euro 2.000,00.

Se la gara sincrona mista non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il professionista delegato disporrà l'aggiudicazione a favore di chi ha proposto l'offerta più vantaggiosa (si terrà sempre conto del prezzo ma, a parità di prezzo, sarà prescelta l'offerta che preveda il versamento del saldo nel più breve tempo possibile, ovvero, in subordine, quella cui sia allegata la cauzione di maggiore entità).

Quando all'esito della gara sincrona mista tra gli offerenti, ovvero, nel caso di mancata adesione alla gara, all'esito della comparazione delle offerte depositate, l'offerta criptata o analogica più alta ovvero la più vantaggiosa risulti pari al prezzo base il bene verrà senz'altro aggiudicato.

Se l'offerta più alta o più vantaggiosa sia inferiore al prezzo base:

- qualora un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene verrà assegnato al creditore;

- qualora nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene verrà aggiudicato al miglior offerente.

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.

Trattandosi di vendita senza incanto, non verranno prese in considerazione offerte pervenute successivamente alla conclusione della gara.

Nell'ipotesi in cui l'avvocato che abbia presentato offerta per persona da nominare sia rimasto aggiudicatario, dovrà dichiarare al professionista delegato, nei tre giorni successivi, il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando l'originale della procura, rilasciata in data non successiva alla vendita stessa.

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. In ogni caso, gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione saranno esclusivamente a carico del creditore.

Qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo intenda fare ricorso ad un contratto di mutuo (con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato), dovrà indicare nella propria domanda di partecipazione il nominativo dell'istituto di credito mutuante; entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo, le somme dovranno essere erogate direttamente dall'istituto di credito mutuante mediante assegni circolari o bonifici da eseguirsi sul conto corrente bancario intestato alla procedura. Ai sensi dell'art. 585 ultimo comma c.p.c. nel decreto di trasferimento il Giudice dell'esecuzione inserirà la seguente dicitura "*rilevato che il pagamento di parte del prezzo relativo al trasferimento del bene oggetto del presente decreto è avvenuto mediante erogazione della somma da parte della banca (...) a fronte del contratto di mutuo a rogito del notaio (...) 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 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.*

### **DISPOSIZIONI GENERALI**

Si rende noto che:

- la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni 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, il tutto come esattamente descritto nella perizia di stima redatta dall'Arch. Davide Grigio, disponibile per la consultazione sui siti internet in cui verrà effettuata la pubblicità dell'avviso di vendita, alla quale espressamente si rimanda;
- la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;
- la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, 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;
- 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, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;

- gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti che saranno cancellate a cura e spese della procedura (senza, quindi, alcun onere a carico dell'aggiudicatario);
- 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 delegato incaricato della registrazione, trascrizione e volturazione del decreto di trasferimento; l'importo complessivo di tali oneri accessori sarà tempestivamente comunicato dal delegato successivamente all'aggiudicazione. Le somme a qualunque titolo versate dall'aggiudicatario saranno preventivamente imputate al pagamento degli oneri accessori e delle spese e, quindi, al pagamento del saldo del prezzo;
- l'aggiudicatario, dichiarandosi edotto circa i contenuti dell'ordinanza di vendita e della perizia in ordine agli impianti, dispenserà espressamente la procedura esecutiva dal produrre la certificazione di conformità alle norme sulla sicurezza e la certificazione/attestato di qualificazione energetica, manifestando di farsi carico direttamente di tali incombenze.
- per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 L. n. 47/1985, 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;
- nel caso di immobile non abitato dal debitore e dal suo nucleo familiare, ovvero nel caso di immobile ad uso non abitativo (garages e negozi) il custode giudiziario procederà alla liberazione secondo le prescrizioni individuate dal Giudice, a spese della procedura, salvo esonero dell'aggiudicatario o dell'assegnatario, da comunicarsi al custode in tempo utile e con apposita istanza scritta e sottoscritta;
- nel caso di immobile abitato dal debitore e dal suo nucleo familiare, l'aggiudicatario, o l'assegnatario, qualora intenda avvalersi della procedura esecutiva per ottenere la liberazione dell'immobile, dovrà presentare al custode giudiziario, al più tardi al momento del versamento del saldo prezzo, una apposita istanza scritta e sottoscritta, per consentire al custode di provvedere all'attuazione dell'ordine di liberazione di cui all'art. 586, secondo comma c.p.c., secondo le modalità ed i tempi di cui all'art. 560, sesto comma c.p.c., come modificato dalla L. n. 8/2020, a spese

della procedura. In difetto di tempestiva richiesta scritta, della liberazione dell'immobile dovrà occuparsene lo stesso aggiudicatario, ovvero l'assegnatario, a proprie spese, esclusivamente con e nelle forme di cui all'art. 605 c.p.c.;

- quanto ai beni mobili presenti nell'immobile che non debbano essere consegnati, il custode giudiziario provvederà ai sensi dell'art. 560, sesto comma c.p.c., come modificato dalla L. n. 8/2020;
- ai sensi dell'art. 63 bis disp. att. c.c. *“Chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidalmente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente”*;
- tutte le attività che, a norma degli articoli 571 ss. c.p.c., devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'esecuzione (o a cura del cancelliere o del Giudice) saranno eseguite dal professionista delegato, presso il suo studio;
- le richieste di visita dell'immobile dovranno essere formulate al custode giudiziario, nella persona dell'avv. Caterina Guerra, mediante apposita richiesta da inoltrarsi attraverso il portale delle vendite pubbliche, collegandosi al sito <https://pvp.giustizia.it/pvp/>;
- le visite degli immobili, richieste dagli interessati, saranno fissate dal lunedì al venerdì (esclusi giorni festivi) dalle ore 09:00 alle ore 19:00.

### **PUBBLICITÀ DELLA VENDITA**

Della vendita sarà data pubblica notizia mediante:

1) pubblicazione dell'avviso di vendita e della circolare 23.12.2020 n. 3593/20 prot. Tribunale Venezia sul portale delle vendite pubbliche del Ministero di Giustizia all'indirizzo <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>, a cura del professionista delegato ed a spese dei creditori;

2) pubblicazione dell'ordinanza e della circolare 23.12.2020 n. 3593/20 prot. Tribunale Venezia, a cura di Edicom Finance S.r.l., dell'avviso di vendita e di copia della perizia, nella sezione “vendite giudiziarie” del sito ufficiale del Tribunale di Venezia, oltre che sui siti internet regolarmente iscritti nell'elenco ministeriale, come previsto dal D.M. del 31.10.2006, in un termine non inferiore a quarantacinque giorni prima della data fissata per la vendita (siti: [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it); [www.asteavvisi.it](http://www.asteavvisi.it); [www.canaleaste.it](http://www.canaleaste.it) e [www.rivistaastegiudiziarie.it](http://www.rivistaastegiudiziarie.it));

3) un estratto dell'avviso di vendita, con spese a carico della procedura, sul quindicinale "La Rivista delle Aste Giudiziarie" - edizione nazionale e tramite il servizio di geolocalizzazione degli immobili attraverso l'App "Gps Aste"; è disposta inoltre la pubblicazione sul *free press* specializzato "Rivista Aste Giudiziarie – Edizione Nord Est", e l'utilizzo del servizio di "Postal Target";

4) 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). Su richiesta, per i beni di interesse commerciale o turistico, è aggiunta anche la pubblicazione dell'estratto di vendita sul *free press* specializzato "Rivista Aste Giudiziarie – Edizione Lombardia". Per le sole procedure con prezzo base superiore ad euro 30.000,00 è prevista la pubblicazione di un estratto, in un termine non inferiore a quarantacinque giorni prima della data fissata per la vendita, su uno dei seguenti quotidiani, a cura di Edicom Finance: Il Gazzettino di Venezia - La Nuova Venezia - Il Corriere del Veneto.

Venezia, 20 marzo 2024

Il professionista delegato

avvocato Caterina Guerra