

TRIBUNALE ORDINARIO DI VENEZIA
Sezione Esecuzioni Immobiliari

AVVISO DI VENDITA SINCRONA MISTA

Il sottoscritto dott. Renzo Bortolussi con studio in San Donà di Piave (Ve), Via Cesare Battisti n. 45, professionista delegato dal Giudice dell'Esecuzione dott. Paolo Corder, ora sostituito dalla dott.ssa Gabriella Zanon, a norma dell'art. 591 bis c.p.c., con ordinanza del giorno 30 ottobre 2015, rinnovata in data 14 giugno 2019, nell'Esecuzione Immobiliare n. 505/2013 promossa da Banca di Monastier e del Sile Credito Cooperativo Società Cooperativa per Azioni

AVVISA

che il giorno **21 aprile 2020, alle ore 15,00** presso lo studio del professionista delegato, in San Donà di Piave (Ve), Via Cesare Battisti n. 45, procederà alla

VENDITA SENZA INCANTO

con modalità sincrona mista dei seguenti immobili

LOTTO 1

Comune di Caorle, Via Gritti n. 38

Catasto Fabbricati: Foglio 40, Mappale 1066, sub. 3, Piano I, Cat. A/3, cl. 6, vani 6,5, RCE 349,12 per l'intera proprietà.

Descrizione immobile

Si tratta di un'unità immobiliare posta nella località Porto Santa Margherita del comune di Caorle, facente parte di un piccola palazzina realizzata negli anni ottanta, di due piani fuori terra, e un piccolo vano interrato, composta da due unità a destinazione residenziale poste al piano primo, un'unità a destinazione commerciale posta al piano terra, oltre a un'unità costituita da due locali a uso ufficio, un' autorimessa per tre posti auto e un magazzino. L'unità immobiliare oggetto di stima occupa una parte del piano primo ed è accessibile attraverso una scala comune interna; altri spazi comuni sono costituiti dallo scoperto, dalla centrale termica e dal vano scale. L'unità è accessibile dalla via pubblica attraverso lo spazio comune esterno recintato ed è composta da un soggiorno, una cucina, un ripostiglio, un disobllo, un bagno, un w.c., un locale studio, due camere e un ampio terrazzo sul quale si affacciano buona parte dei locali.

La perizia evidenzia che, attraverso l'indagine effettuata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Caorle, sia presumibile che la pratica edilizia che legittima l'attuale consistenza dell'immobile sia la "Pratica Licenza di Costruzione Edile n. 59 del 1984"; non è stato possibile prenderne visione e, quindi, determinare la conformità dell'attuale consistenza dell'immobile alla stessa.

Pratiche edilizie precedenti:

-Prat. n. 42/74 del 20.05.1974 per costruzione di un fabbricato a uso magazzini-laboratorio, civile abitazione e recinzione;

-Prat. n. 10/75 del 17.04.1975 per costruzione di un fabbricato a uso laboratorio nella zona servizi di Porto S. Margherita.

L'immobile, rispetto alla situazione di perizia, risulta ora libero.

Il lotto è posto in vendita al **prezzo base di Euro 153.588,00**, con scatti minimi in aumento di euro 2.000,00.

Offerta minima euro 115.191,00

La vendita è soggetta a imposta di Registro.

LOTTO 2

Comune di Caorle, Via Gritti n. 38

Catasto Fabbricati: Foglio 40, Mappale 1066, sub. 6, Piano T, Cat. C/2, cl. 11, mq 97, RCE 120,23 per la quota di ½.

Descrizione immobile

L'unità immobiliare è posta al piano terra, in aderenza, in parte, al lato ovest dell'edificio costituito dalla palazzina in cui è inserito anche il subalterno 3, oggetto della stessa procedura di Esecuzione Immobiliare, descritto nel lotto 1. L'unità, realizzata negli anni novanta, è costituita da due locali destinati a ufficio, un'autorimessa/deposito per tre posti auto e un magazzino. L'unità è accessibile dalla via pubblica attraverso lo spazio comune esterno recintato, mentre i locali a uso ufficio sono accessibili anche dal vano scala interno; altri spazi comuni sono costituiti dallo scoperto, dalla centrale termica e dal vano scale.

Attraverso l'esame della documentazione acquisita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Caorle, si rileva che l'unità immobiliare in oggetto è, nella consistenza attuale, autorizzata in forza della concessione in sanatoria n. 261, Prot. n. 06719/95 e relativa abitabilità del 19.06.1997; nel sopralluogo effettuato è emerso che non sono presenti delle difformità dagli elaborati grafici autorizzati.

Il bene, rispetto alla situazione di perizia, risulta ora libero.

Il lotto è posto in vendita al **prezzo base di Euro 44.122,00**, con scatti minimi in aumento di euro 1.000,00.

Offerta minima euro 33.091,00.

La vendita è soggetta a imposta di Registro.

LOTTO 4

Comune di Torre di Mosto, Via Don Sturzo, n. 26

Catasto Fabbricati: Foglio 6, Mappale 457, sub. 8, Cat. A/3, cl. 3, P. T e II, vani 3,5, RCE 131,95 per la quota dell'intero della proprietà superficiaria.

Descrizione immobile

L'unità immobiliare è posta nel comune di Torre di Mosto, in un'ampia area lottizzata, ai margini del centro cittadino. Il complesso edilizio nel quale è inserito l'appartamento è costituito da tre palazzine, realizzate negli anni ottanta a uso abitazione per complessivi 42 alloggi di Edilizia Economica e Popolare. La palazzina in cui è inserita l'unità immobiliare in questione si sviluppa su quattro piani fuori terra, di cui il primo ospitante i garage e magazzini, oltre un ampio portico e 12 appartamenti distribuiti 4 per piano. A servizio dell'unità immobiliare sono compresi le parti comuni, costituite dallo scoperto, dalla centrale termica, dal vano e da un locale posto al piano terra. Lo scoperto comune alle tre palazzine è organizzato con un'ampia area verde centrale, con percorso esterno carrabile e parcheggi. L'appartamento è posto al piano secondo ed è composto da ingresso, soggiorno-cucina, bagno, camera, terrazza e magazzino al piano terra.

Attraverso l'esame della documentazione acquisita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Torre di Mosto, si rileva che l'unità immobiliare in oggetto è, nella consistenza attuale, autorizzata in forza di:

-Concessione Edilizia n. 51/1978 del 19.09.1978 per la costruzione di tre fabbricati a uso civile abitazione con complessivi 42 alloggi;

-Concessione Edilizia n. 74/1979 del 27.12.1979 per variante in corso d'opera alla concessione edilizia n. 2568 del 19.09.1978;

-Abitabilità n. 51/1978 del 15 aprile 1981;

Nel sopralluogo effettuato è emerso che vi è una difformità dagli elaborati grafici autorizzati, relativa alla chiusura della terrazza con un serramento in alluminio; non è stato possibile definire con certezza la sanabilità dell'opera, in quanto, oltre alle autorizzazioni comunali, necessita dei pareri preventivi del condominio.

Il bene, rispetto alla situazione di perizia, risulta ora libero.

Il lotto è posto in vendita al **prezzo base di Euro 46.668,00**, con scatti minimi in aumento di euro 1.000,00.

Offerta minima euro 35.001,00.

La cessione dei beni sarà soggetta a imposta di registro.

LOTTO 5

Comune di Caorle, Corso Genova, n. 47

Catasto Fabbricati:

Foglio 40, Mappale 1035, sub. 50, Piani 1/2, Cat. A/3, cl.6, vani 4,5 RCE 241,70 per l'intera quota di proprietà;

Foglio 40, Mappale 1035, sub. 116, Piano T, Cat. C/6, cl.1, mq 10, RCE 7,23 per l'intera quota di proprietà.

Descrizione immobile

L'unità immobiliare è posta in località Porto Santa Margherita, nel comune di Caorle, a circa 200 metri, in linea d'aria, dall'arenile e 300 metri dalla darsena.

E' composta da un appartamento situato al piano primo e sottotetto di un edificio in linea, con accesso da una scala comune interna e dal posto auto situato nell'area scoperta di pertinenza dell'intero immobile. E' costituita al piano primo da ingresso, ripostiglio, soggiorno-pranzo-angolo cottura, camera, bagno, terrazza; al piano sottotetto da locale sottotetto, bagno, ripostiglio, terrazza. L'unità è accessibile dalla via pubblica attraverso lo spazio comune esterno; altri spazi comuni sono costituiti dal vano scale, dal locale contatori e da un piccolo locale deposito.

Attraverso l'esame della documentazione acquisita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Caorle, si rileva che l'unità immobiliare in oggetto è, nella consistenza attuale, autorizzata in forza di:

-Nulla osta per esecuzione lavori edili Prat. n. 320/73 del 10.12.1973 per la costruzione di un fabbricato a uso appartamenti e negozi;

-Nulla osta per esecuzione lavori edili Prat. n. 196/75 del 13.11.1975;

-Variante al progetto approvato il 10.12.1973, n. 320 per la costruzione fabbricato ad uso appartamenti e negozi;

-Abitabilità Prat. n. 320/73 e Prat. n. 196/75 del 18.05.1976;

-Concessione in sanatoria n. 2123, Prot. n. 0F025323 del 27.10.1999 e relativa abitabilità del 27.10.1999.

Il bene, rispetto alla situazione di perizia, risulta ora libero.

Il lotto è posto in vendita al **prezzo base di Euro 115.780,00**, con scatti minimi in aumento di euro 2.000,00.

Offerta minima euro 86.835,00.

La vendita è soggetta a imposta di Registro.

Per ogni approfondimento e per altre notizie sulla regolarità urbanistica ed edilizia si rimanda alla perizia di stima, che si raccomanda vivamente di consultare accuratamente.

Condizioni di vendita

Si precisa 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, come descritti nella relazione del CTU arch. Maria Michela Morsilli, cui si fa espresso rinvio, pubblicata, unitamente all'ordinanza di delega e a copia del presente avviso di vendita, sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero di Giustizia, nella sezione "vendite giudiziarie" del sito ufficiale del Tribunale di Venezia www.tribunale.venezia.it, sui siti internet www.asteannunci.it, www.asteavvisi.it, www.canaleaste.it, www.rivistaastegiudiziarie.it e www.garavirtuale.it. Un estratto del presente avviso verrà pubblicato a cura di Edicom Finance S.r.l. su uno dei seguenti quotidiani: Il Gazzettino di Venezia-La Nuova Venezia-II Corriere del Veneto.

Gestore della vendita telematica Edicom Finance S.r.l. (tel. 041-5369911, fax 041-5351923, mail info.venezia@edicomsrl.it) società iscritta al Registro dei gestori della vendita telematica di cui all'art. 3 del D.M. n. 32/2015;

-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;

-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 dall'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;

-qualora gli immobili oggetto di vendita siano stati realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della L. 28/02/1985, n. 47 come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 06/06/2001 n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;

-agli effetti del D.M. 22 gennaio 2008 n. 37 e del D.Lgs. 192/05 e succ. mod., l'aggiudicatario, dichiarandosi edotto sui contenuti dell'ordinanza di vendita e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine agli impianti, dispenserà esplicitamente la procedura esecutiva dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme sulla sicurezza, sia la certificazione/attestato di qualificazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze;

-l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti; se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a cura e spese della procedura;

-qualora l'aggiudicatario non lo esenti, il custode procederà alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura sino alla approvazione del progetto di distribuzione;

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

Domanda di partecipazione

Le forme di presentazione delle offerte e di svolgimento delle aste sono stabilite con modalità sincrona mista.

Le offerte analogiche di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa presso lo studio del sottoscritto delegato entro le ore 12 del giorno precedente la data della vendita; sulla busta dovrà essere indicato esclusivamente il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente), il nome del professionista e la data della vendita sincrona mista; nessuna altra indicazione deve essere apposta sulla busta.

L'offerta analogica dovrà contenere:

- a) il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, la residenza o l'elezione di domicilio nel Comune dove ha sede il Tribunale (in mancanza le comunicazioni verranno fatte presso la Cancelleria), lo stato civile, ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta); se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare; se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, deve essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- b) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- c) l'indicazione del prezzo offerto che può essere inferiore al prezzo base, purché nei limiti di un quarto, mentre le offerte inferiori saranno giudicate inefficaci;
- d) il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari che non potrà essere superiore al termine massimo di giorni 120 dalla data di aggiudicazione;
- e) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima;

All'offerta analogica dovrà essere allegata, nella stessa busta, una fotocopia del documento di identità dell'offerente, nonché un assegno circolare non trasferibile intestato alla procedura esecutiva per un importo pari almeno al 20 per cento del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto;

Le offerte 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>. Il deposito telematico delle domande di partecipazione deve avvenire entro le ore 12.00 del giorno precedente a quello della vendita. In particolare, le offerte criptate debbono essere presentate mediante l'invio all'indirizzo PEC del Ministero offertapvp.dgsia@giustiziacert.it, utilizzando il modulo Offerta Telematica scaricabile dal portale ministeriale.

Le offerte devono contenere quantomeno:

- a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA, la dichiarazione di residenza o l'elezione di domicilio nel Comune dove ha sede il Tribunale (in mancanza le comunicazioni verranno fatte presso la Cancelleria); 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) l'importo versato a titolo di cauzione; i) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione pari almeno al 20 per cento del prezzo offerto, sul conto corrente intestato alla procedura E.I. 505/2013 – coordinate bancarie: UniCredit S.p.a. IBAN: IT 88X0200836282000105685908; l) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera i); m) 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. Il bonifico relativo alla cauzione deve essere eseguito in tempo utile (tre giorni lavorativi prima dell'asta), affinché la stessa risulti accreditata al momento di apertura delle buste sul conto corrente intestato alla procedura con generazione, entro l'orario indicato, anche della ricevuta di consegna.

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

Per quanto non espressamente previsto dal presente avviso 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.

Salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile, pur non dando senz'altro diritto all'acquisto del bene, anche nel caso di unico offerente, qualora il prezzo offerto sia inferiore al prezzo base ai sensi dell'art. 572 c.p.c. o qualora siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c..

Si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non compaia il giorno fissato per la vendita.

Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte criptate o analogiche valide, si procederà a gara sincrona mista sulla base dell'offerta criptata o analogica più alta; nel corso di tale gara ciascuna offerta criptata o analogica in aumento, da effettuarsi nel termine stabilito preventivamente dal delegato, non potrà essere inferiore al rilancio minimo sopra indicato.

In assenza di adesione alla gara, il bene verrà aggiudicato a colui che avrà presentato la migliore offerta (valutata in termini non solo di prezzo, ma anche di misura della cauzione e tempi di 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 prezzo e delle spese sarà comunque quello sopra indicato ovvero quello minore indicato nell'offerta dall'aggiudicatario.

Non verranno prese in considerazione offerte criptate o analogiche pervenute dopo la conclusione della gara.

Le offerte criptate o analogiche presentate in modo non conforme a quanto sopra disposto verranno dichiarate inefficaci o inammissibili.

Nell'ipotesi in cui il procuratore legale abbia effettuato l'offerta criptata o analogica ex art. 579 c.p.c. 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 notarile ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa.

Il creditore che è rimasto assegnatario a favore di un terzo dovrà dichiarare al 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 eventuali necessari poteri e autorizzazioni. In mancanza, il trasferimento è fatto a favore del creditore. In ogni caso, gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione sono esclusivamente a carico del creditore.

L'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene, nonché dei compensi spettanti a norma del D.M. n. 227 del 2015 al delegato incaricato della registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento e degli importi necessari alla 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. 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.

Salvo quanto disposto nel successivo capoverso, l'importo del prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione prestata) e delle spese dovrà essere versato entro il termine massimo di centoventi giorni dalla data di aggiudicazione ovvero entro il minor termine indicato dall'offerta, mediante bonifico bancario sul conto della procedura, di cui si indicano gli estremi E.I. 505/2013 – coordinate bancarie: UniCredit S.p.a. IBAN: IT 88X0200836282000105685908.

In caso di mancato versamento di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo del prezzo, sia a titolo di oneri accessori) entro il termine indicato nell'offerta, il giudice dell'esecuzione (cui dovranno essere rimessi gli atti a cura del delegato) dichiarerà la decadenza dall'aggiudicazione con incameramento della cauzione.

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 domanda di partecipazione l'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 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.

Spese a carico dell'aggiudicatario

Sono a carico dell'aggiudicatario tutte le spese e oneri fiscali per il trasferimento dell'immobile e le spese accessorie, ivi compreso quanto spettante al professionista delegato per le operazioni successive all'aggiudicazione. Sono altresì a carico dell'aggiudicatario le spese per le difformità edilizie e la regolarizzazione dello stato di fatto dei beni, i costi per la regolarizzazione del censimento catastale degli immobili, le spese tecniche per la redazione del certificato APE.

Si specifica che tutte le attività che, a norma dell'art. 571 e seguenti CPC, devono svolgersi in Cancelleria o avanti il Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere, verranno svolte dal dott. Renzo Bortolussi, professionista delegato, che potrà fornire ogni ulteriore informazione, previo appuntamento, presso il proprio studio in San Donà di Piave (Ve) Via C. Battisti n. 45 tel 042150809/fax 0421560690/e-mail renzo@studiobortolussi.it.

Gli immobili potranno essere visitati, previa richiesta formulata al sottoscritto, designato anche Custode Giudiziario dei beni oggetto di vendita, mediante il Portale delle Vendite Pubbliche (<https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>).

San Donà di Piave, 17 dicembre 2019

Il professionista delegato
dott. ~~Renzo Bortolussi~~
