

TRIBUNALE ORDINARIO DI VENEZIA

*

Esecuzione immobiliare n. 122/2018

*

AVVISO DI VENDITA SINCRONA MISTA

-artt. 570 c.p.c., 161 ter disp. att. c.p.c. e 22 D.M. n. 32/2015-

*_*_*

Il sottoscritto Avv. Luca Dal Corso, iscritto all'ordine degli Avvocati di Venezia, con studio in Mestre (Venezia), Via Felisati n. 13/A, Tel. e Fax 0422 1747483, e-mail dalcorso@studiolegaledcc.it, posta elettronica certificata luca.dalcorso@venezia.pecavvocati.it, delegato alla vendita ex art.591 bis c.p.c., con ordinanza del Got dott.ssa Roberta Ballarin del 24.09.2019,

AVVISA

che il giorno **22/04/2020 alle 16.00** presso la SALA ASTE TELEMATICHE – IN VIA TORINO N. 151/b MESTRE (VE) si procederà alla vendita senza incanto con modalità sincronica mista individuando quale gestore della vendita telematica EDICOM FINANCE s.r.l. di Venezia-Mestre (Codice Fiscale 05091140961 –iscritto al registro dei gestori delle vendite telematiche di cui all'art. 3 del D.M. 32/2015 con PDG n. 3 del 4.8.2017, tramite la piattaforma www.garavirtuale.it)

dell'immobile così individuato:

Lotto: 001

Fabbricato residenziale con due alloggi e magazzini con scoperto comune

Abitazione al PT con magazzino e scoperto comune: abitazione di tipo popolare [A4] sita in Scorzè (VE), via Martiri della Resistenza n. 23, così catastalmente individuata: foglio 13, particella 337, subalterno 1: prot. n. 1254 del 30/05/1980, indirizzo Via Martiri della Resistenza n. 23, piano T, comune Scorzè (VE), categoria A/4, classe 3, consistenza 5,5 vani, superficie totale 99 mq – Escluse aree scoperte 92 mq, rendita € 267,01.

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 inserimento in visura dei dati di superficie; Variazione Toponomastica del 20/09/2011 richiesta dal Comune; Variazione del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario; Variazione del 30/05/1980 in atti dal 24/11/1999 Frazionamento; Ricongiungimento di Usufrutto [REDACTED] del 01/05/1976 in atti dal 22/09/2004.

Coerenza e Confini: La Visura e la Planimetria catastale sono sostanzialmente coerenti con lo stato dei luoghi per quanto concerne il corpo edilizio – abitazione, a meno di un diverso utilizzo del locale soggiorno usato come camera, della camera a Nord utilizzata come magazzino e dell'inaccessibilità del vano indicato come ripostiglio fronte Portico a Nord. Si evidenzia che allo stato attuale tale unità abitativa non risulta legittimata dai titoli edilizi esistenti presso l'ufficio tecnico comunale. Il magazzino esistente a Nord, costruito in aderenza all'abitazione, non risulta censito in catasto in quanto frutto di pratica edilizia a sanatoria non chiusa e per il cui completamento sarà necessaria la presentazione di nuova pratica edilizia che legittimi anche l'alloggio. Il sub. 1 (civico 23) è ubicato al piano terra del fabbricato residenziale e confina a Sud con strada – Via Martiri della Resistenza, ad Ovest con proprietà di terzi, a Nord con altro magazzino della stessa proprietà, a Nord ed Est con scoperto di proprietà.

Abitazione al P.1 con magazzino, soprastante terrazza e scoperto comune: abitazione di tipo popolare [A4] sita in Scorzè (VE), via Martiri della Resistenza n. 25, così catastalmente individuata: foglio 13, particella 337, subalterno 2: prot. N. 1255 del 30/05/1980, indirizzo Via Martiri della resistenza n. 23, piano 1, comune Scorzè (VE), categoria A/4, classe 3, consistenza 6 vani, superficie totale 117 mq – Escluse aree scoperte 113 mq, rendita € 291,28.

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 inserimento in visura dei dati di superficie; Variazione Toponomastica del 20/09/2011 richiesta dal Comune; Variazione del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario; Variazione del 30/05/1980 in atti dal 24/11/1999 Frazionamento; Ricongiungimento di Usufrutto Cazzaro Amedeo del 01/05/1976 in atti dal 22/09/2004.

Coerenza e Confini: La Visura e la Planimetria catastale sono sostanzialmente coerenti con lo stato dei luoghi per quanto concerne l'edificio abitativo. Il magazzino esistente a Nord, costruito in aderenza all'abitazione, con copertura a terrazza a servizio del Primo Piano, non risulta censito in catasto in quanto frutto di pratica edilizia a sanatoria non chiusa e per il cui completamento sarà necessaria la presentazione di nuova pratica edilizia. Il sub. 2 (civico 25) è ubicato al primo piano del fabbricato residenziale e confina, tramite la terrazza di copertura del Magazzino, a Nord ed Ovest con altre proprietà ad Est e Sud con scoperto di proprietà. La porzione di magazzino inclusa in questo corpo è posta a Nord e termina su vano scala coperto di collegamento tra lo scoperto comune al Piano Terra e la Terrazza al primo Piano. Tale magazzino confina a Nord ed Ovest con altra ditta, ad Est con scoperto comune, a sud con altra porzione di Magazzino della stessa proprietà.

Lotto unico

Sono state riscontrate delle difformità, come indicato in perizia.

Il prezzo base è fissato in € 174.080,00 (centosettantaquattromilaottanta//00), al netto delle decurtazioni indicate in perizia, con scatti minimi in aumento di € 2.000,00 in caso di gara.

L'offerta minima per la partecipazione all'asta è pari al prezzo base ribassato non oltre il 25%, pertanto, pari ad € 130.560,00 (centotrentamilacinquecentosessanta//00). Vendita soggetta ad imposta di registro.

DISPOSIZIONI COMUNI ALLA VENDITA

La vendita sarà effettuata nella situazione di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, servitù attive e passive, come descritti nella relazione di stima, depositata in cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Venezia, dall'arch. **Angelo Ugo Bello**.

La vendita è a corpo e non a misura e, in quanto vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi, anche occulti, mancanza di qualità e difformità urbanistico-catastali; pertanto eventuali differenze di misura, vizi, mancanza di qualità o difformità urbanistiche e catastali non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella determinazione del prezzo di vendita.

*_*_*

Le offerte di acquisto ai sensi dell'art. 571 c.p.c. possono essere proposte telematicamente ovvero analogicamente in un termine non inferiore a novanta giorni e non superiore a centoventi.

La presentazione delle offerte d'acquisto potrà avvenire con modalità analogica oppure telematica come in appresso meglio specificato.

Il deposito delle offerte sia in modalità analogica che in modalità telematica deve avvenire entro le ore 12.00 del giorno precedente a quello d'asta con l'avvertenza che per le sole offerte telematiche il bonifico dell'importo relativo alla cauzione deve essere eseguito su conto corrente intestato alla procedura avente le seguenti coordinate **IBAN IT05 W030 6962 0141 0000 0590 001** in tempo utile affinché detto accredito possa essere accertato disponibile sul conto corrente della procedura al più tardi al momento di apertura delle buste con generazione entro l'orario indicato anche della relativa ricevuta di consegna.

Al momento dell'offerta l'offerente deve dichiarare la residenza o eleggere domicilio nel Comune nel quale ha sede il Tribunale, in mancanza di comunicazioni gli saranno fatte presso la cancelleria. Le offerte d'acquisto analogiche dovranno essere **presentate nello studio del professionista delegato sito in Venezia/Mestre via Felisati n. 13/A in bollo ed in busta chiusa entro e non oltre le ore 12.00 (dodici) del giorno precedente a quello fissato per la vendita**; non si terrà conto delle offerte pervenute successivamente; sulla busta dovrà essere indicato esclusivamente il numero/anno della esecuzione, il nome del professionista e la data della vendita sincrona mista. L'offerta analogica dovrà contenere:

- il cognome, il nome, il luogo e la data di nascita, codice fiscale, il domicilio, il recapito telefonico, indirizzo e-mail ed eventuale numero di fax, lo stato civile ed il regime patrimoniale dell'offerente, a cui sarà intestato l'immobile in caso di aggiudicazione; se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati i corrispondenti dati del coniuge;
- se l'offerente agisce quale rappresentante legale di una società o di altro ente, l'offerta dovrà contenere la denominazione o la ragione sociale, la sede, il codice fiscale-Partita Iva ed il recapito telefonico della società o ente, indirizzo e-mail ed eventuale numero di fax, e dovrà essere accompagnata da un certificato di iscrizione della Camera di Commercio dal quale risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina del soggetto che può impegnare la società, firmatario dell'offerta;
- se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta da chi esercita la responsabilità genitoriale, previa autorizzazione da parte del Giudice Tutelare;
- copia del documento d'identità dell'offerente;
- i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- l'indicazione del prezzo offerto, che a pena di invalidità non potrà essere inferiore di oltre un quarto al prezzo base sopra indicato;
- l'indicazione del termine per il versamento del prezzo, nonché ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.

L'offerta presentata 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.

L'offerente è tenuto a presentarsi alla data dell'udienza; in caso di mancata presentazione e se l'offerta è la sola presentata, il bene andrà comunque aggiudicato all'offerente non presente; in caso di presenza di altre offerte per il bene in questione si darà luogo ad una gara sulla base dell'offerta migliore, che potrà essere anche quella formulata dall'offerente non presente.

All'offerta dovrà essere allegato, a titolo di cauzione, assegno circolare non trasferibile intestato "E.I. n. 122/2018 Tribunale di Venezia" per un importo almeno pari ad un quinto (ossia 20%) del prezzo offerto che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Ogni offerente è tenuto a presentarsi all'apertura delle buste nel giorno, ora e luogo come sopra fissati. Le offerte di acquisto criptate telematiche dovranno essere presentate mediante invio all'indirizzo pec del Ministero: offertapvp.dgsia@giustiziacert.it utilizzando il modulo offerta telematica scaricabile dal portale ministeriale. 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>. L'offerta telematica dovrà essere conforme a quanto stabilito con decreto 26.2.2015 n. 32 (artt. 12 e ss.) e contenere quantomeno:

- a) i dati identificativi dell'offerente con l'espressa indicazione del codice fiscale e della Partita 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) 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% del prezzo offerto;
- j) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lett. i);
- k) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal D.M. 32/2015.

L'offerente telematico dovrà inoltre versare sul conto corrente della procedura come sopra indicato mediante bonifico bancario un importo pari almeno al 20% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di aggiudicazione e mancato pagamento del saldo prezzo.

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 di quelli comparsi personalmente o per delega avanti al delegato. In caso di più offerte valide (è valida l'offerta inferiore al prezzo base, purché nei limiti di un quarto) si procederà ad una gara sulla base dell'offerta più alta come in appresso meglio indicato. Salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c. l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile; si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non compaia il giorno fissato per la vendita. 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 del decreto di trasferimento e degli importi necessari per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli; questi ultimi gli saranno successivamente restituiti dalla procedura ove in eccesso; 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 successivamente, in caso di richiesta ex art. 41 TUB, 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 nell'offerta, mediante bonifico sul conto della procedura, come sopra indicato.

In caso di richiesta ex art. 41 TUB avanzata dal creditore fondiario, l'aggiudicatario avrà la 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 (art. 41 co. 5, D.Lgs. 1.9.1993 n. 385 TU leggi in materia bancaria e creditizia); ove 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 e completezza del fascicolo, al G.E.; il delegato, una volta controllata la correttezza della precisazione del credito, 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 all'80% del prezzo di aggiudicazione, al netto della cauzione; la parte residua del saldo prezzo, comprensiva degli oneri di trasferimento, dovrà essere versata alla procedura secondo le modalità sopra descritte.

In caso di mancato versamento di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo 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 dell'aggiudicazione con incameramento della cauzione.

Il delegato provvederà a dichiarare inefficaci o inammissibili le offerte criptate o analogiche presentate in modo non conforme a quanto disposto nel presente bando e nell'ordinanza di vendita. La deliberazione sulle offerte avverrà con le seguenti modalità:

Qualora in uno qualsiasi degli esperimenti di vendita sia stata proposta un'unica offerta criptata o analogica pari o superiore al prezzo base, essa è senz'altro accolta.

Nel corso del primo esperimento di vendita se l'unica offerta criptata o analogica 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, anche in presenza di istanza di assegnazione, che si proceda ad un ulteriore tentativo di vendita alle stesse condizioni; 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.

Nel corso degli esperimenti di vendita successivi al primo, se l'unica offerta criptata o analogica sia inferiore nei limiti di un quarto al prezzo base, si opera come segue: qualora un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore; qualora nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato all'unico offerente.

In caso di pluralità di offerte criptate o analogiche si procederà ad una gara sincronica 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 indicato.

Se la gara sincronica mista non può aver luogo per mancanza di adesione degli offerenti, il professionista delegato dispone l'aggiudicazione a favore di colui che ha proposto l'offerta criptata o analogica più vantaggiosa. Nell'individuare l'offerta più vantaggiosa, si terrà sempre conto del prezzo ma, a parità di prezzo, sarà prescelta 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 sarà aggiudicato a chi ha depositato l'offerta per primo.

Quanto all'esito della gara sincronica 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 è senz'altro aggiudicato; se invece l'offerta criptata o analogica 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 è assegnato al creditore; qualora nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è 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 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.

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

Il creditore che sia 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 di autorizzazione.

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. 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 all'istituto di credito mutuante mediante bonifico sul conto corrente 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.

Per quanto non espressamente previsto nel presente avviso e nell'ordinanza di vendita che lo ha generato, le modalità della vendita sincronica mista saranno regolate dal D.M. 32/2015, anche per il mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia (cfr. art. 15).

Si precisa che tutte le attività che, a norma degli articoli 571 e seguenti c.p.c., devono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione o a cura del cancelliere o del giudice dell'esecuzione, saranno eseguite dal professionista delegato presso il proprio studio come sopra indicato.

L'avv. Luca Dal Corso, in qualità di custode dell'immobile, potrà altresì fornire ogni ulteriore informazione a chiunque vi abbia interesse, previo appuntamento telefonico al numero: 0422/1747483, e-mail dalcorso@studiolegaledcc.it o per appuntamento presso il proprio studio.

Le richieste di visita dell'immobile devono essere comunque formulate al custode mediante il portale delle vendite pubbliche del Ministero di Giustizia.

Si rende noto che il presente avviso viene pubblicato ai sensi dell'art. 490 c.p.c. sul seguente sito <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it/pvp/it/homepage.page>

Del presente avviso, dell'ordinanza di delega e della perizia di stima è stato disposto, altresì, l'inserimento nei siti internet: www.asteannunci.it, www.asteavvisi.it www.canaleaste.it e www.rivistaastegiudiziarie.it

Mestre – Venezia, li 12.12.2019

Il professionista delegato Avv. Luca Dal Corso