



**TRIBUNALE ORDINARIO DI VENEZIA
CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI**

E.I. 24/2019

Avviso di vendita

La sottoscritta dott.ssa Carlotta Mazzoni, iscritta all'Ordine dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili del circondario di Venezia, con studio in Venezia-Chirignago, via Trieste n. 246, tel. 041-992333, delegata alla vendita a norma dell'art. 591 bis c.p.c.,

AVVISA

che ha fissato presso la Sala Aste di Edicom S.r.l. in Venezia Mestre, via Torino n. 151, la data del **24 aprile 2020 h 17:00** per la vendita senza incanto con modalità sincrona mista ex art. 22 D.M. n. 32/2015 della unità immobiliare compiutamente descritta nella perizia predisposta dall'Arch. Cecilia Catacchio.

Lotto UNICO

Trattasi di appartamento al settimo piano e annesso garage al piano terra, sito in Mestre (Ve) località Favaro Veneto - Campalto, via Orlanda n. 180/B.

Gli immobili, così identificati catastalmente al N.C.E.U. del Comune di Venezia, Catasto Fabbricati, foglio 171:

- mappale 335, sub. 64, via Orlanda n. 180/B, piano 7, categoria A/3, classe 4, consistenza 6,5 vani, rendita euro 634,80;
- mappale 335, sub. 68, via Orlanda n. 180/B, piano T, categoria C/6, classe 5, consistenza 14 mq, rendita euro 91,10,

fanno parte di un condominio costruito nel 1980, composto da otto piani complessivi di cui sette fuori terra e uno interrato.

L'abitazione, di circa 118 mq, è composta da ingresso, soggiorno, cucina, corridoio, bagno, due camere matrimoniali e una camera singola; versa in uno stato di degrado poiché gli occupanti hanno accumulato al suo interno ogni genere di oggetti formando cumuli, e i soffitti presentano evidenti segni di muffa dovuta presumibilmente a condensa.

Il perito non ha rilevato alcunché in merito agli impianti; ha dichiarato la conformità urbanistica e catastale e la presenza di irregolarità edilizie sanabili.

L'immobile è occupato dagli esecutati e potrà essere liberato, salvo espresso esonero, a cura della sottoscritta custode giudiziario.

Esistono formalità pregiudizievoli che saranno cancellate a spese della Procedura; l'immobile sarà pertanto ceduto libero da ogni vincolo.

Sono presenti spese condominiali già deliberate, scadute e non pagate nei due anni anteriori alla data della perizia pari a 2.513,00 euro.

Il Prezzo base per la vendita del lotto è stato quantificato in 96.484,40 euro, con offerte minime accettabili pari al 75% dello stesso e perciò di 72.363,30 euro.

MODALITA' DI PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA

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

Le domande potranno pertanto essere presentate in forma cartacea/analogica o criptata/telematica e la partecipazione alla gara potrà avvenire sia in via telematica, sia comparando il giorno stabilito innanzi al professionista delegato.

Chiunque può presentare l'offerta, ad esclusione del debitore esecutato.

a) Presentazione dell'offerta in forma cartacea/analogica

Le offerte d'acquisto dovranno pervenire in busta chiusa presso lo studio della sottoscritta delegata, entro e non oltre le ore 12:00 del giorno antecedente quello fissato per la vendita.

Sulla busta dovranno essere indicati esclusivamente il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente), il nome del professionista delegato e la data della vendita; al momento della ricezione si provvederà ad apporre la data e l'ora del deposito.

All'interno della busta dovranno essere inseriti:

- L'offerta corredata di marca da bollo da 16,00 euro e debitamente sottoscritta, nella quale dovranno essere indicati: cognome, nome, data e luogo di nascita, codice fiscale, residenza e domicilio, recapito telefonico, stato civile -e se coniugato, regime patrimoniale-, nonché, qualora si tratti di cittadino di altra nazionalità, di permesso di soggiorno valido dell'offerente cui andrà intestato l'immobile in caso di aggiudicazione (**non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta**). Nel caso in cui l'offerente sia in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge e sarà altresì necessario allegare fotocopia di un documento di identità in corso di validità anche del coniuge. 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'udienza fissata per l'esame delle offerte e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 del codice civile;
- se l'offerente è minorenne e/o interdetto e/o inabilitato, dovranno essere forniti anche gli stessi dati indicati nel punto precedente relativi a chi esercita per esso la patria potestà, che dovrà

sottoscrivere l'offerta presentando copia autentica del provvedimento di autorizzazione all'acquisto del Giudice Tutelare;

- se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, l'offerta dovrà contenere la denominazione o la ragione sociale, la sede, il codice fiscale partita iva e il recapito telefonico, visura aggiornata della C.C.I.A.A. dalla quale risulti il potere di rappresentanza di chi sottoscrive la proposta e, ove esistente, delibera del C.d.A. che autorizzi l'acquisto e i poteri conferiti al soggetto che sottoscrive l'offerta;
- i dati identificativi del bene per il quale è formulata l'offerta e le eventuali agevolazioni fiscali per l'acquisto richieste dall'offerente -prima casa-; l'offerente dovrà inoltre dichiarare l'eventuale opzione per la tassazione in base al valore catastale anziché sul prezzo di aggiudicazione;
- l'indicazione del prezzo offerto -che non potrà essere inferiore al prezzo minimo accettabile indicato-, il tempo e il modo del pagamento ed ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta, che dovrà comunque prevedere **un termine di pagamento non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione**. Si precisa che il termine di 120 giorni per il versamento del saldo è il termine massimo: resta salva la possibilità per l'offerente di indicare un termine più breve, circostanza che verrà valutata dal professionista delegato ai fini della individuazione della migliore offerta;
- **l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima, dell'ordinanza di vendita e di tutta la documentazione pubblicata.**

All'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente, nonché, a pena di inefficacia, un assegno circolare non trasferibile intestato a "E.I. n. 24/2019 - dott.ssa Carlotta Mazzoni", di importo pari almeno al 20% della somma offerta, a titolo di cauzione, che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

b) Presentazione dell'offerta in forma telematica/criptata

Le offerte dovranno essere inviate entro e non oltre le 12:00 del giorno antecedente la gara esclusivamente in via telematica, utilizzando la piattaforma www.garavirtuale.it.

Gli interessati possono consultare i manuali utenti reperibili sul sito del portale delle vendite telematiche del Ministero <https://pvp.giustizia.it>.

Le offerte devono essere presentate mediante invio all'indirizzo pec del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it (cui rimanda il sito www.garavirtuale.it), utilizzando esclusivamente il modulo di offerta telematica scaricabile dal portale ministeriale.

Tali offerte devono contenere quantomeno: a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o 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 nominativo del delegato alla vendita; g) la data e l'ora fissata per le operazioni di vendita; h) 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.

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

Onde evitare la non completa e quindi mancata trasmissione della documentazione è **consigliabile iniziare il processo di inserimento con largo anticipo rispetto al termine fissato.**

Una volta trasmessa la busta digitale non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta d'asta e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate con modalità riservate.

Ciascun offerente, per essere ammesso alla vendita telematica, deve comprovare l'avvenuto versamento di una cauzione provvisoria a garanzia dell'offerta, di importo pari al 20% del prezzo offerto. Il versamento della cauzione va eseguito tramite bonifico bancario sul conto corrente della procedura, tenuto presso la Banca della Marca, filiale di Chirignago, codice iban IT27 B070 8402 0050 4600 4700 749.

Il bonifico dovrà contenere la causale "*versamento cauzione E.I. n. 24/2019 Tribunale di Venezia*".

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

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

In caso di mancata aggiudicazione l'importo della cauzione verrà restituito.

c) Condizioni generali

Si precisa che sia per le domande presentate in via analogica/cartacea che per quelle criptate/telematiche:

- se l'offerente intende mantenere l'anonimato, può conferire procura notarile solo ad un avvocato; se poi sarà aggiudicatario del bene, il procuratore legale 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 speciale notarile ovvero copia autentica della procura generale rilasciate in data non successiva alla vendita stessa;
- qualora l'aggiudicatario per il pagamento del prezzo intenda fare ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, dovrà indicare nella propria domanda di partecipazione l'istituto di credito mutuante. In caso di aggiudicazione entro il termine previsto per il saldo del prezzo le somme dovranno essere

corrisposte direttamente dall'Istituto di Credito mutuante mediante bonifico sul conto della procedura;

- non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara.

PARTECIPAZIONE ALLA GARA ED APERTURA DELLE BUSTE

Le offerte criptate contenenti le domande di partecipazione per la vendita sincrona mista trasmesse secondo le modalità sopra descritte saranno aperte ed esaminate dal professionista delegato unitamente a quelle analogiche esclusivamente il giorno fissato per l'asta -24 aprile 2020 alle ore 17:00 presso la Sala Aste di Edicom S.r.l. sita in Venezia Mestre, via Torino n. 151-, alla presenza degli offerenti on-line e di quelli comparsi personalmente o per delega avanti al professionista delegato.

Si precisa che chi avrà optato per la presentazione dell'offerta in forma cartacea/analogica dovrà recarsi in tempo presso la Sala Aste di Edicom sita in Venezia Mestre, via Torino n. 151 per poter partecipare alla gara, mentre chi avrà optato per la presentazione telematica dell'offerta potrà partecipare alla vendita ovunque si trovi, purché munito delle credenziali di accesso al portale e connessione ad internet.

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 (cfr. art. 15).

Saranno dichiarate inefficaci o inammissibili le offerte criptate o analogiche presentate in modo non conforme a quanto disposto in questo avviso di vendita.

L'offerta presentata è irrevocabile; si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non compaia il giorno fissato per la vendita.

In caso di **pluralità di offerte** valide si procederà a gara tra gli offerenti a norma dell'art. 573, comma 3, c.p.c.: partendo dall'offerta più alta il lotto verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato in rilancio l'offerta più alta. **In assenza di adesioni** alla gara il bene verrà aggiudicato a chi ha fatto la migliore offerta, valutata in termini non solo di prezzo, ma anche di misura della cauzione e di tempi di saldo prezzo. Se le offerte sono tutte equiparabili allora si aggiudicherà il bene a chi ha depositato l'offerta per primo.

Tutto ciò, fatto salvo quanto previsto dall'art. 572 c.p.c. e dall'ordinanza di vendita.

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 (non oltre il $\frac{1}{4}$) al prezzo base d'asta, il professionista delegato se ritiene ricorra una seria possibilità di aggiudicare l'immobile a prezzo superiore, potrà procedere ad un ulteriore tentativo di vendita alle stesse condizioni, anche in presenza di istanze di assegnazione.

In caso di gara i rilanci in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori ad euro 1.000,00.

AGGIUDICAZIONE E PAGAMENTO DEL SALDO PREZZO

L'aggiudicatario dovrà eseguire il versamento del saldo prezzo nel termine proposto nell'offerta; nello stesso termine dovrà eseguire il deposito per spese di trasferimento nella misura che sarà indicata tempestivamente dal professionista delegato dopo l'aggiudicazione. Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario il quale dovrà altresì provvedere al costo, comprensivo della quota dell'onorario spettante al professionista delegato che la legge pone a carico dell'aggiudicatario, per le volture catastali, la registrazione, la trascrizione del decreto di trasferimento, nonché per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli (quest'ultimo importo gli sarà restituito successivamente dalla Procedura).

Il saldo del prezzo ed il pagamento delle spese dovranno essere eseguiti sul conto corrente bancario della Procedura, tenuto presso la Banca della Marca - filiale di Chirignago, utilizzando il codice Iban IT27 B070 8402 0050 4600 4700 749.

Qualora il conguaglio sia in eccesso, l'eventuale residua maggiore somma sarà restituita all'aggiudicatario.

Il mancato versamento entro il termine indicato nell'offerta comporterà la decadenza dall'aggiudicazione con perdita di quanto versato a titolo di cauzione.



- Si rappresenta che la vendita sarà effettuata nella situazione di fatto e di diritto in cui si trova l'immobile, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, oneri e pesi, anche irregolarità edilizie, come descritto nella relazione di stima redatta dall'Arch. Cecilia Catacchio, consultabile, unitamente all'ordinanza di delega ed all'avviso di vendita, sui siti internet www.asteannunci.it, www.asteavvisi.it, www.canaleaste.it e www.rivistaastejudiziarie.it.

- 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 non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità e non potrà essere revocata per alcun motivo. L'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere -ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti- 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 del bene.

- L'aggiudicatario, dichiarandosi edotto circa i contenuti dell'ordinanza di vendita e dell'elaborazione peritale in ordine agli impianti **dispenserà espressamente la procedura esecutiva dal produrre la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme sulla sicurezza, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze.**

- L'immobile verrà in ogni caso venduto libero da formalità pregiudizievoli quali iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di pignoramenti che, se esistenti al momento della vendita, verranno cancellate a cura del professionista delegato e con spese a carico della procedura.
- Ogni somma a qualunque titolo versata dall'aggiudicatario sarà preventivamente imputata al pagamento di oneri accessori e spese e, poi, al pagamento del saldo del prezzo.
- Si precisa che tutte le attività inerenti la partecipazione alla vendita che, a norma dell'art. 571 e ss. c.p.c., debbono essere compiute in Cancelleria o avanti il Giudice dell'esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione, saranno svolte ex art. 591 bis c.p.c. dalla sottoscritta delegata alla vendita.
- La sottoscritta è altresì nominata **custode giudiziario** della sopra indicata unità immobiliare; per poterla visionare, come disposto dalla vigente normativa, è necessario effettuare la richiesta tramite il portale delle vendite pubbliche al seguente link: <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>. Per altre informazioni è possibile rivolgersi alla sottoscritta al recapito telefonico -tel. 041 992333- dal lunedì al venerdì in orario di Ufficio o inviare una mail al seguente indirizzo: carlotta.mazz@gmail.com.
- Qualora l'aggiudicatario non lo esenti, il custode procederà alla liberazione dell'immobile se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura.

PUBBLICITÀ DELLA VENDITA

Della vendita è data pubblicità:

- a) sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>;
- b) nella sezione "vendite giudiziarie" del sito ufficiale del Tribunale di Venezia e sui siti www.asteannunci.it, www.asteavvisi.it, www.rivistaastegiudiziarie.it e www.canaleaste.it;
- c) sul quindicinale "La rivista delle aste giudiziarie" e tramite il servizio di geo-localizzazione attraverso l'app per smartphone "Gps Aste";
- d) su uno dei seguenti quotidiani -una sola volta ed a rotazione-: Il Gazzettino di Venezia, La Nuova Venezia, Il Corriere del Veneto;
- e) sul servizio di "Postal Target" oltre alla diffusione a rotazione sui siti commerciali previsti dal Servizio Gestionale Aste.

Venezia, 23 dicembre 2019

Il professionista delegato
dott.ssa Carlotta Mazzoni

