

TRIBUNALE ORDINARIO DI VENEZIA

Procedura esecutiva n. 67/2018 R.E.

G.E. dott.ssa Silvia Bianchi

PRIMO ESPERIMENTO DI VENDITA SENZA INCANTO

La sottoscritta avv. MARIELLA PAPA, professionista delegata alla vendita ex art. 591 bis c.p.c. dal Giudice dell'Esecuzione con ordinanza del 22/01/2019 nella procedura esecutiva promossa da UNIPOL BANCA SPA

AVVISA

che il **giorno 20 MAGGIO 2019 alle ore 9.00** presso la Sala Aste Telematiche – Stanza 1 sita in Venezia – Mestre, Via Torino 151/B, procederà alla

VENDITA SINCRONA MISTA

di **1/1 del diritto di proprietà** dei seguenti beni:

LOTTO UNICO:

C.F. - Comune di Camponogara (VE),

- Foglio 9, particella 240 sub. 4, via Roma n. 19, interno 4, P. 1, categoria A/4, classe 3, consistenza 5,5, superficie 86 mq, rendita € 170,43.

Descrizione immobili

Unità immobiliare ad uso residenziale di tipo popolare sita al primo piano, su palazzina di n. 3 piani fuori terra costituita da n. 4 appartamenti e relativi magazzini di pertinenza al piano terra, costruita nel 1958.

L'immobile si presenta in uno scarso stato manutentivo. Si segnala presenza di caldaia a camera aperta (e pertanto non a norma) al piano terreno, all'interno del magazzino, per la produzione di acqua calda.

L'impianto termico è autonomo e alimentato a legna.

L'immobile non è dotato di Attestazione di Prestazione Energetica.

Sussistono inoltre delle difformità tra lo stato di fatto dell'immobile e le planimetrie catastali, nonché delle difformità edilizie per la cui regolarizzazione è stato stimato un costo di € 2.000,00 che sarà a carico dell'aggiudicatario.

Confini: il mappale 240 confina a nord ed ad est con il mappale 508; a sud con il mappale 933; a ovest con Via Roma.

L'immobile è stato costruito in forza di permesso a costruire rilasciato in data 02/05/1958 al n. di prot. 14. Abitabilità/agibilità in data 16/04/1960 al n. di prot. 14.

Disponibilità dell'immobile

L'unità immobiliare in oggetto è occupata dall'esecutato e dai suoi familiari.

Spese di gestione condominiale

Le spese ordinarie annue per la gestione dell'immobile ammontano a circa € 144,00 per pulizia scale.

Il **prezzo base** è fissato in € 23.400,00 con scatti minimi in aumento di € 500,00 in caso di gara.

L'**offerta minima** per la partecipazione all'asta è pari al prezzo base ribassato non oltre il 25% e quindi € 17.550,00.

La vendita è soggettata ad Imposta di Registro.

I costi stimati per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli esistenti sono pari ad € 329,00 circa (escluse le competenze del professionista delegato), già detratti dal prezzo di base di vendita.

Condizioni di vendita

La vendita sarà effettuata nello stato di fatto e di diritto in cui gli immobili si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al D.P.R. 06/06/2001 n. 380) con tutte eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, come descritti nella relazione di stima redatta dal CTU, arch. Pier-Paolo Fugali, 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 e sui siti internet www.asteannunci.it, www.asteavvisi.it, www.canaleaste.it

www.rivistaastegiudiziarie.it e www.garavirtuale.it.

Maggiori informazioni potranno essere assunte presso la sottoscritta professionista delegata - con studio in Venezia-Mestre (VE), Piazza Ferretto 84, tel. 041-5246666 - fax 041-2750487, e-mail m.papa@fpsavvocati.it - nominata anche custode giudiziario dei beni.

Il gestore della vendita telematica è Edicome Finance Srl (tel. 041-5369911, fax 041-5351923 mail. info.veneziam@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; 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 o difformità della cosa venduta, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità, 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 a 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. 28/2/1985, n. 47 come integrato e modificato dall'art. 46 del d.P.R. 6/6/2001, 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. 22/01/08 n. 37 e del d.lgs. n. 192/05 e s.m.i., 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.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di pignoramenti; se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a cura della procedura e a spese dell'aggiudicatario; se l'immobile è occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione sarà effettuata, salvo espresso esonero, a cura del custode giudiziario.

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.

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 della sottoscritta delegata entro le ore 12.00 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 o dal rappresentante legale, previa autorizzazione del giudice tutelare. Se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, dovrà 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, ferma la possibilità di indicare un termine più breve, circostanza che verrà valutata dal delegato o dal Giudice ai fini dell'individuazione della migliore offerta;

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 "Tribunale di Venezia – E.I. 67/2018" per un importo pari almeno al 20% 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 26/02/2015 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 offerta_pvp.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 codice fiscale o della partita IVA, la dichiarazione di residenza o l'elezione di domicilio nel Comune in cui 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% del prezzo offerto, sul conto corrente intestato alla procedura E.I. 67/2018 - coordinate bancarie: Banca di Monastier e del Sile Credito

Cooperativo S.C.R.L. IBAN: IT 17 C 07074 02000 000000004515; l) il codice IBAN del conto corrente 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 dalla sottoscritta delegata ed alla presenza degli offerenti *on-line* e di quelli comparsi personalmente o per delega avanti alla delegata.

Per quanto non espressamente previsto dal presente avviso di vendita, le modalità della vendita sincrona mista saranno regolate dal D.M. n. 32/2015.

Salvo quanto previsto dall'art. 571 CPC, 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 CPC o qualora siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 CPC.

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 della 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 CPC*, 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.

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 CPC 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 speciale 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 eventualmente necessari poteri ed 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 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; 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.

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 giorni 120 dalla data di aggiudicazione ovvero entro il minor termine indicato

nell'offerta, mediante bonifico sul conto della procedura, di cui si indicano gli estremi: E.I. 67/2018- coordinate bancarie: Banca di Monastier e del Sile Credito Cooperativo S.C.R.L. IBAN: IT 17 C 07074 02000 000000004515.

Attesa la richiesta ex art. 41 T.U.B. avanzata dal creditore fondiario, l'aggiudicatario avrà facoltà – sempreché ne ricorrano le condizioni – di subentrare nel contratto di finanziamento stipulato dal debitore con l'istituto fondiario mutuante, assumendo gli obblighi relativi, ove provveda, nel termine di 15 giorni dall'aggiudicazione, al pagamento allo stesso delle rate scadute, degli accessori e delle spese.

L'aggiudicatario che non intenda avvalersi della predetta facoltà dovrà nel termine di 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione pagare direttamente all'Istituto mutuante la parte del prezzo corrispondente all'80% del complessivo credito dell'Istituto medesimo per capitale, accessori e spese, pena la decadenza dall'aggiudicazione con perdita della cauzione versata. Il pagamento a mani del fondiario ha natura provvisoria e diverrà definitivo solo a seguito della approvazione del piano di riparto e nella misura in cui esso è approvato.

L'eventuale eccedenza di prezzo rispetto agli importi della cauzione e delle somme direttamente versate all'Istituto di credito dovrà essere versato entro 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione, a pena di decadenza, mediante bonifico sul conto corrente della procedura. Entro il medesimo termine, l'aggiudicatario dovrà effettuare, mediante bonifico sul conto corrente intestato alla procedura, anche il pagamento delle spese di trasferimento e dei compensi a suo carico nella misura che sarà indicata dopo l'aggiudicazione definitiva.

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

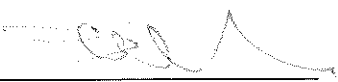
Sono a carico dell'aggiudicatario tutte le spese ed oneri fiscali per il trasferimento dell'immobile, le spese per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli e le spese accessorie, ivi compreso quanto spettante al professionista delegato per le operazioni successive alla aggiudicazione. Sono altresì a carico dell'aggiudicatario le spese per il rilascio della certificazione e dichiarazioni di conformità degli impianti e per l'Attestato di Prestazione Energetica, nonché le spese per la regolarizzazione edilizia dell'immobile.

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, sono effettuate dal professionista delegato presso il suo studio che potrà fornire ogni maggiore informazione.

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

Venezia-Mestre, 20 febbraio 2019

La professionista delegata



Avv. Mariella Papa