

TRIBUNALE DI VENEZIA

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

CON GARA SINCRONA MISTA (D.M. 26/02/2015 N. 32)

Procedura Esecutiva . n. 033/2011

Il sottoscritto dr. Francesco Candiani, Notaio in Mestre (VE), delegato ex art. 591 bis cpc, dal Giudice dell'Esecuzione nella Procedura Esecutiva promossa da Guarnieri Romolo

AVVISA CHE

il giorno 18 settembre 2019 alle ore 09.30

presso la sede dell'Associazione Notarile Procedure Esecutive di Venezia, sita in Venezia-Mestre via Manin n.46/D, ove è elettivamente domiciliato ai fini della presente procedura, avrà luogo la vendita senza incanto del seguente immobile:

Comune di Noale via delle Valli n.4 e precisamente: piena proprietà di un appartamento posto al piano primo, composto da ingresso, cucina, soggiorno, tre camere, studio, lavanderia, bagno, poggiolo, centrale termica, con annesso sottotetto comune ad altra unità (si accede a quest'ultimo a mezzo di scala a chiocciola posta nell'unità immobiliare pignorata), area scoperta a giardino di pertinenza comune ad altra unità nonché piena proprietà per la quota di 1/4 di un annesso magazzino agricolo.

Censito al CF, Comune di Noale

foglio 20, p.lla 406 sub 5, Strada Delle Valli, piano T-1, cat. A3 - cl. 6 - vani 6 - sup.cat. mq. 140 - Rc Euro 303,68

foglio 20, p.lla 990, Strada Delle Valli, piano T, cat. C2 - cl. 12 - sup.cat. mq. 99 - mq. 40 - Rc Euro 39,25

con le proporzionali quote delle parti comuni ai sensi di legge.

Il **prezzo base** della vendita è fissato in Euro **88.875,00**, con scatti minimi in aumento di Euro **1.000,00** in caso di gara.

Offerta minima di Euro 66.656,25.

Il fabbricato di cui è parte l'immobile in oggetto è stato costruito in forza di licenza edilizia n.107 del 12 agosto 1967, con abitabilità del giorno 11 aprile 1969, per il completamento della recinzione è stata rilasciata autorizzazione n.65 in data 26 aprile 1988. In data 30 aprile 1997 è stata rilasciata concessione edilizia in sanatoria n.159/00, per l'esecuzione dei lavori di ristrutturazione del fabbricato esistente. In data 8 ottobre 1997 è stata rilasciata concessione in sanatoria n.133/97, non risulta il certificato di abitabilità. Per il magazzino risulta rilasciata concessione edilizia in data 23 settembre 2002 prot n. 386/2002, per la ristrutturazione è stata rilasciata concessione edilizia n.30 del 20 marzo 2003, in data 26 aprile 2007 è stato rilasciato il certificato di agibilità n 39.

Come evidenziato nella perizia di stima qui integralmente richiamata sono state riscontrate delle difformità urbanistiche per la cui sanatoria occorre una spesa di circa euro 3.500,00, maggiori informazioni in perizia.

SI RENDE NOTO 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 sono state eseguite dal professionista delegato presso la sede dell'Associazione Notarile Procedure Esecutive di Venezia.

CUSTODE GIUDIZIARIO

Il sottoscritto dr. Francesco Candiani è altresì nominato custode giudiziario della sopra indicata unità immobiliare.

Per poter visionare l'immobile, 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 contattare il seguente recapito: tel. 041/959944 , fax 041/5054610, oppure inviare una mail al seguente indirizzo: visite@anpev.it.

Condizioni di vendita

L'immobile verrà posto in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche con riferimento alla legge 47/1985 e al D.P.R. 380/01, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, oneri e pesi, anche irregolarità edilizie, così come descritto nella perizia di stima alla quale si rinvia, disponibile presso lo studio associato del sottoscritto (Venezia-Mestre via Manin n.46/D) e comunque consultabile, unitamente all'ordinanza di delega ed al presente avviso, all'interno del portale delle vendite pubbliche (<https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>), all'interno della sezione "vendite giudiziarie" del sito ufficiale del Tribunale di Venezia (www.tribunale.venezias.giustizia.it) e nei siti dedicati: www.rivisteastegiudiziarie.it, e www.asteannunci.it, www.asteavvisi.it, www.canaleaste.it

Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo.

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi

Nel caso in cui l'offerente fosse interessato all'acquisto di uno solo, indifferentemente, tra più lotti di beni simili posti in vendita dalla medesima procedura in una stessa udienza, potrà fare offerta valida per più lotti, dichiarando però di volerne acquistare uno solo; in tal caso, se si renderà aggiudicatario di uno dei lotti, non potrà concorrere all'acquisto dei successivi.

TERMINE E MODALITA' PER LA PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Tutti ad eccezione del debitore sono ammessi a presentare le offerte, che dovranno pervenire massimo entro le ore 12:00 del giorno precedente la data fissata per la vendita.

Le offerte possono essere presentate personalmente o a mezzo di procuratore legale, cioè avvocato, munito di procura speciale autenticata da notaio, ovvero a mezzo di procuratore legale nel caso di offerte per persona da nominare ex 579 cpc.

Le offerte potranno essere presentate alternativamente:

* in modalità analogica (cioè in modo tradizionale) mediante deposito presso l'Associazione Notarile Procedure Esecutive (escluso il sabato e la domenica);

* in modalità telematica.

Il gestore della vendita telematica è stato individuato dal sottoscritto, in forza di autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione, in **Edicom Finance srl**, tramite il cui sito **www.garavirtuale.it**; gli interessati avranno accesso alla piattaforma ministeriale sulla quale si svolgerà la vendita.

Modalità di presentazione delle offerte

A) Offerta di acquisto su supporto analogico

	L'offerta deve essere presentata in busta chiusa sulla quale potrà essere	
	esclusivamente indicato:	
	1) il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può essere anche	
	persona diversa dall'offerente);	
	2) il nome del professionista;	
	3) la data della vendita.	
	L'offerta deve essere redatta su carta resa legale con bollo da euro 16,00;	
	deve essere debitamente sottoscritta e deve contenere cognome e nome,	
	luogo e data di nascita, codice fiscale del soggetto offerente (non sarà	
	possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive	
	l'offerta), residenza, stato civile, recapito telefonico, domicilio eletto per le	
	comunicazioni nel Comune nel quale ha sede il Tribunale (in mancanza le	
	comunicazioni vengono fatte presso la Cancelleria); se l'offerente è	
	coniugato il regime patrimoniale; qualora il regime sia la comunione dei	
	beni, l'indicazione delle generalità del coniuge ed il codice fiscale; se	
	l'offerente è una società, occorre indicare i dati identificativi, inclusa la	
	partita IVA e il codice fiscale, nonché allegare visura aggiornata della	
	Camera di Commercio dalla quale risulti il potere di rappresentanza di chi	
	sottoscrive la proposta; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere	
	sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare da allegare	
	in fotocopia alla domanda; i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è	
	proposta; l'indicazione del prezzo offerto, che può essere inferiore al prezzo	
	base, nei limiti di $\frac{1}{4}$ (un quarto) e dei termini di pagamento, che non potrà	
	essere superiore al termine massimo di 120 (centoventi) giorni	
	dall'aggiudicazione, che verrà valutata dal professionista delegato il giorno	

della vendita ai sensi e per gli effetti dell'art. 572 cpc; l'eventuale richiesta di tassazione con l'agevolazione acquisto prima-casa (o eventuali altri tipi di agevolazione fiscale); l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e degli allegati.

All'offerta deve essere allegato:

1) **assegno circolare non trasferibile o altro equivalente**, intestato a "**Procedura esecutiva n.033/2011 Tribunale di Venezia**" per un importo non inferiore al 20% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto;

2) una fotocopia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente.

3) verbale autorizzativo delle società e autorizzazione giudiziale per minori ed incapaci.

B) Offerta di acquisto su supporto telematico

L'offerta dovrà essere presentata **utilizzando esclusivamente il modulo precompilato Offerta Telematica**, scaricabile, accedendo al portale delle vendite pubbliche gestito dal Ministero della Giustizia (<https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>) oppure al Portale del gestore della vendita telematica, oppure tramite il sito **www.garavirtuale.it**; del gestore della vendita telematica **Edicom Finance srl** al quale sarà possibile accedere previa registrazione.

Gli interessati dovranno consultare il manuale utente scaricabile dai siti sopra indicati

L'offerta dovrà contenere:

a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA, con allegata fotocopia di carta di identità e codice

	fiscale;	
	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) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento (termine massimo di 120 giorni);	
	i) l'importo versato a titolo di cauzione mediante bonifico bancario;	
	l) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione, non inferiore 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;	
	o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni.	
	All'offerta dovrà essere allegata la prova della disposizione di bonifico della cauzione, non inferiore al 20% del prezzo offerto, dal versarsi sul conto corrente acceso dal delegato presso la MPS, IBAN:	
	IT42Y0103002000000002080746 intestato a "Procedura esecutiva n.033/2011 Tribunale di Venezia"	
	La ricevuta del bonifico completa di numero di identificazione del versamento stesso, dovrà essere allegata alla busta telematica contenente l'offerta.	

L'offerta in **bollo digitale** (da pagarsi secondo le modalità indicate nel manuale utente), dovrà essere inviata, unitamente ai documenti allegati, entro le ore 12:00 del giorno precedente la data dell'asta, all'indirizzo di posta elettronica certificata dal Ministero della Giustizia **offerta@pv.dgsia@giustiziacert.it**, utilizzando la **"casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica"** appositamente rilasciata da un gestore PEC o, in alternativa, mediante casella di posta certificata priva dei predetti requisiti ove l'offerta sia firmata digitalmente prima di essere criptata.

Entro le stesse ore 12:00 dovrà essere accreditato il bonifico della cauzione sul detto conto corrente intestato alla procedura.

Quando l'offerta è formulata da più persone, alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La procura deve essere redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata da notaio o da altro pubblico ufficiale e può essere allegata anche in copia per immagine.

L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

Si evidenzia che il mancato accredito del bonifico entro il termine di presentazione delle offerte determina l'invalidità dell'offerta.

A coloro che, all'esito della gara, non risulteranno aggiudicatari, i bonifici saranno restituiti al netto degli oneri bancari.

Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio

	giustizia, purché rientranti fra quelli programmati, sarà data notizia agli	
	interessati dal gestore della vendita tramite i siti internet ove è eseguita la	
	pubblicità ex art.490 cpc.	
	In questi soli casi le offerte telematiche potranno essere formulate a mezzo	
	telefax al recapito dell'ufficio giudiziario della procedura e/o del delegato.	
	SVOLGIMENTO DELLA GARA	
	Coloro che hanno formulato l'offerta su supporto analogico partecipano	
	comparendo innanzi al professionista delegato. L'offerente è tenuto a	
	presentarsi personalmente alla vendita, al fine di partecipare alla gara tra	
	più offerenti, altrimenti, ricorrendone i presupposti, il bene gli sarà	
	comunque aggiudicato. Le buste saranno aperte dal professionista delegato	
	ed inserite dal professionista stesso nel portale, così rendendole visibili a	
	coloro che partecipano alla vendita con modalità telematiche.	
	* Coloro che hanno formulato l'offerta con modalità telematiche	
	partecipano alle operazioni di vendita con modalità telematiche,	
	collegandosi alla piattaforma di gara ministeriale tramite il sito	
	www.garavirtuale.it; utilizzando le credenziali di accesso che il gestore	
	della vendita telematica, almeno trenta minuti prima dell'inizio delle	
	operazioni di vendita invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata	
	indicato nell'offerta, con invito a connettersi al portale. Un estratto di tale	
	invito sarà trasmesso dal gestore, a mezzo SMS, anche al recapito di	
	telefonia mobile indicato nella domanda dall'offerente, il quale è tenuto a	
	connettersi al portale. In difetto, ricorrendone i presupposti il bene gli sarà	
	comunque aggiudicato.	
	Le buste presentate con modalità telematica saranno aperte attraverso il	

portale, rese note agli offerenti presenti dinnanzi al delegato ed analizzate unitamente alle offerte analogiche.

*** Le offerte analogiche saranno inserite nel portale per poter essere visibili agli offerenti telematici.**

In caso di pluralità di offerte valide, al termine del loro esame avrà inizio la gara, che si svolgerà con modalità sincrona mista, partendo dall'offerta più alta con rilanci indicati.

I rilanci effettuati dai partecipanti presenti innanzi al delegato saranno riportati nel portale a cura del professionista e resi visibili a coloro che partecipano alle operazioni di vendita con modalità telematiche.

I rilanci effettuati dai partecipanti connessi al portale saranno resi visibili tramite il portale ai partecipanti presenti dinanzi al delegato.

La gara telematica sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo (2 minuti) senza che vi siano state offerte migliorative rispetto all'ultima offerta valida. L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario del bene.

Per quanto non espressamente previsto 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).

SALDO PREZZO E SPESE

L'aggiudicatario dovrà provvedere **al saldo prezzo** e spese entro 120 gironi dall'aggiudicazione con pagamento tramite assegno circolare non trasferibile o altro equivalente intestato a **"Procedura esecutiva n.033/2011 Tribunale di Venezia"**

In presenza di credito fondiario (art.41 TUB del DLgs n.385/93)

gli atti a cura del delegato) dichiarerà la decadenza dall'aggiudicazione con
incameramento della cauzione.

**Se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione
dell'immobile sarà effettuata a cura del custode giudiziario se nominato.**

Il professionista delegato

Notaio dr. Francesco Candiani