



TRIBUNALE DI VENEZIA

Esecuzione Immobiliare n. 72/17

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Silvia Bianchi

Professionista Delegato alla vendita: **Dott. Giovanni Battista Armellin**

AVVISO DI VENDITA – II ESPERIMENTO

Il sottoscritto Dott. Giovanni Battista Armellin, commercialista con studio in Mestre (VE), via della Torre n. 5, tel. 041981269, mail info@studioarmellin.com, delegato alla vendita con ordinanza del Giudice dell'Esecuzione del 17.04.2018

AVVISA

che il giorno **13 febbraio 2019 alle ore 10.30** presso la Sala Aste di Edicom s.r.l. in Mestre (VE), via Torino n. 151, stanza 2, procederà alla vendita senza incanto dei seguenti beni:

LOTTO UNICO:

Comune di Venezia, Mestre, Via Castelcigoto n. 8 - Catasto Fabbricati, foglio 124 (ex fg. 3), particella 212, subalterno 3, piani S1-1-2, categoria A/7, classe 2, consistenza 18 vani, sup. 491 mq., rendita € 2.036,80;

Comune di Venezia, Mestre, Via Castelcigoto n. 8 - Catasto Fabbricati, foglio 124 (ex fg. 3), particella 212, subalterno 4, categoria C/6, classe 1, consistenza 39 mq., rendita € 124,57.

Trattasi di villa unifamiliare di 521 mq. disposti su due piani fuori terra ed uno seminterrato, una garage doppio ed un giardino con alberi da frutta. L'immobile è dotato di impianto geotermico, fotovoltaico, solare e di un termo camino. Relativamente allo scoperto esterno si fa presente che i mappali n. 435 e 436 di mq. 1520 totali, pur essendo compresi all'interno della recinzione ed essendo contigui al mappale 212, non rientrano nel valore finale attribuito al bene in quanto non fanno parte del pignoramento relativo alla presente procedura. Si precisa, inoltre, che il provvedimento di assegnazione della casa coniugale del Tribunale di Venezia, trascritto alla Conservatoria di Venezia in data 25/03/2010 ai nn. 10256/6176, non è opponibile alla procedura e che l'immobile risulta, quindi, occupato senza titolo.

Prezzo base Euro 546.054,00= (*cinquecentoquarantaseimilacinquantaquattro/00*)

Offerta minima Euro 409.540,50= (*quattrocentonovemilacinquecentoquaranta/50*)

Rilanci minimi Euro 5.000,00= (*cinquemila/00*)

Le modalità di presentazione delle domande, le condizioni di vendita e la pubblicità sono regolate dalle disposizioni generali in materia di vendite immobiliari, riportate di seguito alla presente ordinanza.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Ai sensi dell'art. 571 c.p.c., dell'art. 161 *ter* disp. att. c.p.c., degli artt. 12, 13 e 22 D.M. n. 32/2015 l'offerta di acquisto potrà essere presentata alternativamente:

A - IN FORMA CARTACEA/ANALOGICA

Le offerte devono essere depositate in busta chiusa (non è ammessa la trasmissione dell'offerta a mezzo fax o posta elettronica) entro e non oltre le ore 12:00 del giorno antecedente la gara, presso lo studio del professionista delegato alla vendita sito in Mestre (VE), via della Torre n. 5. All'esterno della busta verranno annotate, a cura del ricevente, le sole generalità di chi materialmente provvede al deposito (che può essere anche persona diversa dall'offerente), il nome del professionista delegato, la data e l'ora della vendita, la data e l'ora del deposito.

All'interno della busta dovranno essere inseriti:

a) l'offerta, corredata di marca da bollo di € 16,00, che dovrà contenere:

- **per le persone fisiche**: cognome e nome, data e luogo di nascita, codice fiscale, residenza o domicilio, recapito telefonico, stato civile e, se coniugato, regime patrimoniale dell'offerente; eventuale richiesta di godere dei benefici fiscali per l'acquisto della prima casa, oltre a copia del documento di identità in corso di validità dell'offerente. 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. In caso di offerente coniugato in regime di comunione dei beni è altresì necessario allegare fotocopia di un documento di identità in corso di validità anche dell'altro coniuge;

- **per le persone giuridiche**: denominazione o ragione sociale, sede, numero di iscrizione nel Registro delle Imprese, codice fiscale, partita i.v.a., generalità del legale rappresentante, recapito telefonico e indirizzo di posta elettronica certificata. Dovrà inoltre essere allegata visura della Camera di Commercio dalla quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente in udienza;

- **se l'offerente è minore e/o interdetto e/o inabilitato**: l'offerta andrà sottoscritta da chi ne esercita la potestà, la curatela o la tutela e andrà allegata copia autentica del provvedimento giudiziale di autorizzazione all'acquisto;

- **in ogni caso** l'offerente dovrà dichiarare residenza o eleggere domicilio nel Comune di Venezia, ai sensi dell'art. 582 c.p.c.. In mancanza, le notificazioni e le comunicazioni gli verranno fatte presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari del Tribunale di Venezia;

- **l'indicazione dei dati identificativi del bene** (sono sufficienti il numero della procedura ed il numero del lotto) per il quale è proposta l'offerta;

- **l'indicazione del prezzo offerto**, che non potrà mai essere inferiore di oltre 1/4 del prezzo base, a pena di inefficacia dell'offerta, ex art. 571 c.p.c.;

- **l'indicazione del tempo e del modo del pagamento**, che dovrà comunque essere effettuato entro e non oltre il termine di 120 giorni dall'aggiudicazione;

- **l'indicazione di ogni altro elemento che possa essere utile al professionista delegato per la valutazione dell'offerta**, come, a titolo esemplificativo ma non esaustivo, eventuali garanzie che l'offerente voglia offrire per il pagamento del residuo prezzo;

- **l'espressa dichiarazione dell'offerente** di aver preso visione della perizia di stima e del presente avviso e di accettare l'immobile, tutti gli impianti, gli accessori e le pertinenze nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano.

In nessun caso sarà possibile intestare l'immobile a soggetto/i diverso/i da quello/i che avrà/avranno sottoscritto l'offerta;

b) la cauzione a mezzo di assegno circolare non trasferibile intestato a: "**E.I. n. 72/2017 – Dott. Giovanni Battista Armellin**", per un importo pari al 20% del prezzo offerto. L'importo versato a titolo di cauzione non verrà restituito in caso di ripensamento e/o rifiuto all'acquisto e in tal caso sarà trattenuto a favore della procedura.

B - IN FORMA TELEMATICA/CRIPTATA

Le offerte devono essere inviate entro e non oltre le ore 12:00 del giorno antecedente la gara esclusivamente in via telematica utilizzando la piattaforma www.garavirtuale.it previa registrazione tramite la funzione "login" in alto a destra.

L'utente, una volta registrato, sarà esclusivo responsabile dei propri codici di accesso (username e password) e non potrà cederli o divulgarli a terzi in quanto attraverso tali codici avverrà la sua identificazione nel sistema.

Le comunicazioni per via telematica saranno effettuate dal professionista delegato alla vendita all'indirizzo e-mail comunicato al momento della registrazione.

Gli interessati possono consultare i manuali utenti reperibili sul sito <https://pvp.giustizia.it>.

Le offerte devono essere presentate mediante invio all'indirizzo pec del Ministero offer-tapvp.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 indicazione del c.f. o della p.iva; b) l'ufficio giudiziario presso cui pende la procedura; c) l'anno ed 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; i) data, ora e numero di CRO del bonifico effettuato pari ad almeno il 20% del prezzo offerto; m) il codice iban del conto sul quale è stata addebitata la somma bonificata; n) l'indirizzo di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal D.M. n. 32/2015.

Le offerte telematiche 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 nel giorno fissato per l'asta tenuta dal professionista delegato ed alla presenza degli offerenti *on line* e di quelli comparsi personalmente. Si fa presente che l'offerta telematica risulterà criptata dal Ministero sino al giorno fissato per la gara.

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).

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 sarà acquisita definitivamente dal portale e conservata con modalità riservata. 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, avente iban: IT95S0200802003000105268961, in essere presso Unicredit S.p.a. filiale 00912 di Mestre Piazza XXVII Ottobre.

Il bonifico dovrà contenere la causale "versamento cauzione E.I. n. 72/2017 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 è causa di nullità dell'offerta. In caso di mancata aggiudicazione l'importo della cauzione verrà restituito.

PARTECIPAZIONE ALLA GARA ED APERTURA DELLE BUSTE

Il giorno **13 febbraio 2019 alle ore 10.30 presso la Sala Aste di Edicom S.r.l. sita in Venezia Mestre, Via Torino n. 151, stanza 2**, saranno aperte le buste contenenti l'offerta con le seguenti modalità:

- le buste presentate con modalità cartacea/analogica saranno aperte alla presenza del professionista delegato e degli offerenti; poi verranno inserite in pdf nella piattaforma onde farle visionare anche agli utenti connessi telematicamente;

- le buste presentate con modalità telematica saranno aperte attraverso la piattaforma del gestore che consente la visione delle operazioni agli offerenti che risulteranno connessi alla piattaforma e agli offerenti presenti in sala.

Si precisa, quindi, che chi avrà optato per la presentazione dell'offerta in forma cartacea/analogica dovrà recarsi in tempo, nella data e ora suindicate, presso la Sala Aste di Edicom sita in Venezia Mestre, Via Torino n. 151, stanza 2, per poter partecipare alla gara, mentre chi avrà optato per la presentazione telematica dell'offerta potrà partecipare alla vendita ovunque si trovi, purché munito di credenziali di accesso al portale e connessione ad internet.

Il professionista procederà all'esame delle offerte sia analogiche che telematiche/criptate con le seguenti avvertenze.

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 (di non oltre 1/4) al prezzo base d'asta, l'unico offerente sarà dichiarato aggiudicatario provvisorio poiché l'assegnazione non sarà automatica, in quanto potrebbero essere disposte nuove vendite, se ritenute probabili o convenienti, giusto il disposto dell'art. 572 c. 3° c.p.c..

In caso di pluralità di offerte verrà indetta la gara sull'offerta più alta:

- in caso di adesione alla gara:

a) qualora l'ultima offerta formulata sia pari o superiore al prezzo base d'asta il bene sarà aggiudicato al migliore offerente;

b) qualora l'ultima offerta formulata sia di importo pari o superiore all'offerta minima ma inferiore al prezzo base d'asta il maggior offerente sarà dichiarato aggiudicatario provvisorio poiché l'assegnazione non sarà automatica, in quanto potrebbero essere disposte nuove vendite, se ritenute probabili o convenienti, giusto il disposto dell'art. 572 c. 3° c.p.c.;

- in caso di mancata adesione alla gara:

a) il bene sarà senz'altro aggiudicato al miglior offerente se la sua offerta sarà di importo pari o superiore al prezzo base d'asta;

b) qualora la migliore offerta sia di importo pari o superiore all'offerta minima, ma inferiore al prezzo a base d'asta, l'assegnazione non sarà automatica, in quanto potrebbero essere disposte nuove vendite, se ritenute probabili o convenienti, giusto il disposto dell'art. 572 c. 3° c.p.c..

In caso di più offerte di pari importo e di offerenti che non intendono aderire alla gara sarà considerata migliore l'offerta assistita da più idonea garanzia del pagamento del prezzo (es. fideiussione); in caso di più offerte di pari importo ed egualmente garantite sarà considerata migliore l'offerta che indichi il pagamento nel termine minore; in caso di più offerte di pari importo, egualmente garantite e indicanti il medesimo termine di pagamento, sarà considerata migliore l'offerta presentata per prima.

Si specifica che non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara.

Allorché siano trascorsi tre minuti dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore, l'immobile sarà aggiudicato all'ultimo offerente.

L'aggiudicatario dovrà versare nel termine indicato in offerta ovvero, in mancanza, entro e non oltre 120 giorni dall'aggiudicazione, il residuo del prezzo dovuto, detratto l'importo già versato a titolo di cauzione, oltre alle spese necessarie per il pagamento degli oneri fiscali, per la trascrizione del decreto di trasferimento e per parte del compenso spettante al delegato alla vendita.

Il saldo del prezzo ed il pagamento delle spese dovranno essere eseguiti sul conto corrente bancario della procedura. Qualora il conguaglio sia in eccesso, l'eventuale residua maggiore somma sarà restituita all'aggiudicatario.

L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita, in tal caso dovrà darne esplicita comunicazione al professionista delegato. 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.

Si specifica che il mancato versamento del saldo prezzo e/o delle spese **comporterà la decadenza dall'aggiudicazione nonché la perdita della cauzione**, salvo il risarcimento del maggiore danno ai sensi dell'artt. 587 c.p.c. e 177 disp. att. c.p.c..

DISPOSIZIONI GENERALI

La vendita, a corpo e non a misura, sarà effettuata nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano gli immobili, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, il tutto come esattamente descritto nella perizia di stima dell'Arch. Stefania Scarpa, agli atti della procedura, cui si rimanda anche per tutto ciò che concerne la presenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni.

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 necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno scorso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo considerati - anche se occulti o 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. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento. 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 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.

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

Gli immobili verranno in ogni caso venduti liberi 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 fa presente che tutte le attività che a norma degli artt. 571 e ss. c.p.c. debbono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'esecuzione saranno effettuate dal professionista delegato.

Le richieste di visita dell'immobile dovranno essere formulate al custode mediante il portale delle vendite pubbliche.

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 sino all'approvazione del progetto di distribuzione.

PUBBLICITÀ DELLA VENDITA

Della vendita è data pubblicità:

1) sul Portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia

<https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>;

2) nella sezione “vendite giudiziarie” del sito ufficiale del Tribunale di Venezia e sui siti www.asteannunci.it, www.asteavvisi.it, www.canalaste.it e www.rivistastegiudiziarie.it;

- 3) sul quindicinale “La Rivista delle aste giudiziarie” e tramite il servizio di geo-localizzazione attraverso l’app per smartphone “Gps Aste”;
- 4) su uno dei seguenti quotidiani: Il Gazzettino di Venezia – La Nuova Venezia – Il Corriere del Veneto;
- 5) sul “Sole24Ore” (per gli immobili di particolare pregio e/o di valore superiore ad € 500.000,00).

Mestre, 14 novembre 2018

Il Professionista Delegato
Dott. *Gianni Battista Armellini*

