



TRIBUNALE ORDINARIO DI VENEZIA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 23/17 PROMOSSA DA BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA
SPA

AVVISO D'ASTA

La sottoscritta dott.ssa Heidi Mazzato, dottore commercialista iscritta all'albo dei dottori commercialisti ed esperti contabili del circondario del Tribunale di Venezia, con studio in Venezia-Mestre, Via Cecchini 16, tel 041.983469, delegata alla vendita con ordinanza del G.E. dott. Alessandro Girardi in data 03/05/2018, avvisa

che in giorno **7 maggio 2019 ad ore 15:15, presso la Sala Aste di Edicom srl in Venezia-Mestre, Via Torino 151, stanza 2**, procederà alla vendita senza incanto degli **immobili** così censiti in catasto:

LOTTO UNICO

quota 1/1

Comune di Venezia-Mestre, Via Saragat – NCEU foglio 120, mapp. 672, sub 57, cat. A/10, cl. 2, cons. 9 vani rendita Euro 3.202,08, sub 10, cat. C/6, cl. 5, cons. 16 mq, rendita Euro 104,12, sub 11, cat. C/6, cl. 5, cons. 17 mq, rendita Euro 104,32, sub 24, cat. C/6, cl. 5, cons. 20 mq, rendita Euro 130,15 e sub 25, cat. C/6, cl. 5, cons. 37 mq, rendita Euro 240,77, sub 36, cat. C/2, cl. 8, cons. 4 mq, rendita Euro 7,44.

quota 1/2

Comune di Venezia-Mestre, Via Saragat – NCEU foglio 120, mapp. 672, sub 50, area urbana consistenza 126 mq e sub. 51 area urbana, consistenza 14 mq e sub 46, sub 47, sub 48 e sub 59 (b.c.n.c.)

Trattasi di unità immobiliari facenti parte di un complesso condominiale denominato Condominio Trinity ad uso direzionale di sette piani fuori terra oltre al piano interrato e sono costituiti da una unità ad uso ufficio posta al secondo piano, da quattro garage posti al piano interrato, da un locale zona filtro non accessibile però dal condominio posto al piano interrato, da due aree urbane ad uso posto auto esterno e dalle relative parti comuni.

Dalla perizia di stima predisposta dall'arch. Daniele Varisco, l'edificio è stato costruito con permesso di costruire prot. n. 2005/245624 del 22.06.2005, variante prot. 2008/285789 del 04.07.2008, permesso di costruire in sanatoria prot. 2009/138469 del 30.03.2009, DIA per "modifiche interne edificio direzionale e cambio di destinazione d'uso senza opere locali interrati edificio ricettivo "prot. 2009/0207654 del 14.05.2009, collaudo DIA prot. 2009/0283479 del 03.07.2009 e abitabilità del 10.06.2009 prot. 246997.

La vendita sarà effettuata nella situazione di fatto e di diritto cui l'immobile si trova, siccome esaurientemente descritto nella perizia di stima del 19 marzo 2018 dell'arch. Daniele Varisco agli atti della procedura ed a cui espressamente si rimanda.

Prezzo base Euro 656.000,54.=

Vendita soggetta ad iva.

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

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 presentate in busta chiusa presso lo studio del professionista delegato, sito in Venezia-Mestre, Via Cecchini 16, entro le ore 12:00 del giorno precedente la data della vendita. All'esterno della busta dovrà essere indicato esclusivamente il nome di chi deposita materialmente l'offerta, il nome del professionista e la data della vendita sincrona mista.

L'offerta, corredata di marca da bollo, 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, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del 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** 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;**

- **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. 23/2017 – Dott.ssa Heidi Mazzato**", 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/CRIPATA

Le offerte devono essere inviate per singolo lotto 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.

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@giustiziacerit.it (cui rimanda il sito www.garavirtuale.it) utilizzando esclusivamente il modulo di offerta telematica scaricabile dal portale ministeriale. Tali offerte devono contenere:

a) i dati identificativi dell'offerente, con indicazione del codice fiscale o della partita 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.

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

Ciascun offerente, per essere ammesso alla vendita telematica, deve comprovare l'avvenuto versamento di una cauzione 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: IT15H010300200000002094364, in essere presso Monte dei Paschi di Siena S.p.a. filiale di Mestre-Venezia.

Il bonifico dovrà contenere la causale "versamento cauzione E.I. n. 23/2017 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

Coloro che hanno formulato l'offerta su supporto analogico partecipano comparando 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 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 telematica.

Coloro che hanno formulato una 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.

Le buste presentate con modalità telematica saranno aperte attraverso il portale, rese note agli offerenti presenti dinanzi al delegato ed analizzate unitamente alle offerte analogiche.

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 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 DM n. 32/2015 anche per il caso di mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia (cfr art. 15).

L'aggiudicatario avrà facoltà, ove 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 quindici giorni dall'aggiudicazione, al pagamento dello stesso delle rate scadute, accessori e spese (Art. 41 DLgs 385). Ove non intenda approfittare del mutuo, l'aggiudicatario dovrà provvedere direttamente al pagamento all'Istituto di credito fondiario esecutante, **nel termine di novanta giorni**, del saldo prezzo nel limite del credito complessivo, decurtato del 15%. Quest'ultimo importo dovrà essere versato nelle mani del delegato mediante assegno circolare non trasferibile intestato: "E.I. n. 23-2017 dott.ssa Heidi Mazzato", ovvero mediante bonifico nel conto intestato alla procedura. In pari data, l'aggiudicatario dovrà effettuare anche il deposito delle spese di trasferimento nella misura che sarà indicata dopo l'aggiudicazione. Tutti gli oneri per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli e le volture catastali sono a carico dell'aggiudicatario. Qualora il conguaglio sia in eccesso, l'eventuale residua maggiore somma sarà restituita all'aggiudicatario.

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 dall'arch. Daniele Varisco, 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 a carico dell'aggiudicatario.

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.

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

Si comunica altresì che tutte le attività svolte in Cancelleria o avanti il Giudice delle Esecuzioni o dal Cancelliere o dal Giudice delle Esecuzioni verranno svolte dalla dott.ssa Heidi Mazzato che potrà fornire anche in qualità di custode del bene, ogni ulteriore informazione, previo appuntamento presso il proprio studio come più sopra indicato, con il seguente tassativo orario: dal lunedì al venerdì dalle ore 9:00 alle ore 12:00, e dalle ore 14.00 alle 18:00, sabato, domenica festivi e termini feriali ex legge 742/69 esclusi.

Della vendita è data pubblicità sul Portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia; nel sito ufficiale del Tribunale di Venezia e sui siti www.asteannunci.it, www.asteavvisi.it, www.canalaste.it e www.rivistastegiudiziarie.it; su "La Rivista delle aste giudiziarie" e tramite il servizio di geo-localizzazione attraverso l'app per smartphone "Gps Aste"; su uno dei seguenti quotidiani: Il Gazzettino di Venezia – La Nuova Venezia – Il Corriere del Veneto.

Venezia-Mestre, 10 gennaio 2019

IL PROFESSIONISTA DELEGATO
Dott.ssa Heidi Mazzato