

**TRIBUNALE ORDINARIO DI VENEZIA**  
**AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE DELEGATA A PROFESSIONISTA**  
**ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 319/2018**

Il sottoscritto dottor Francesco Loero con studio in Mestre – Venezia, via Mestrina 6, professionista delegato dal Giudice dell'Esecuzione dottoressa Silvia Bianchi, a norma dell'art. 591 bis c.p.c., con ordinanza del 27 settembre 2019, **nella procedura esecutiva n. 319/2018**

**AVVISA**

che il giorno **13 maggio 2020 ore 12.00**, presso la SALA ASTE, STANZA 1 di Edicom Finance srl, sita in Mestre – Venezia, Via Torino 151/B (per informazioni contattare il delegato, dottor Francesco Loero, ai seguenti recapiti: 041/974466 - fax 041/985371 - email: [frloero@studioloero.com](mailto:frloero@studioloero.com) - pec: [francescoloero@odcecvenezia.legalmail.it](mailto:francescoloero@odcecvenezia.legalmail.it)) si procederà al

**SECONDO ESPERIMENTO DI VENDITA**

**senza incanto, secondo la modalità sincrona mista**, della proprietà dei seguenti immobili ubicati nel **Comune di Chioggia (VE)**:

**LOTTO UNICO**

**Ubicazione:**

L'immobile è sito nel Comune di Chioggia (VE), frazione Sottomarina, Via Giovanni da Verrazzano n. 296/A.

**Descrizione:**

Trattasi di edificio a destinazione direzionale e residenziale, disposto su 3 piani, destinati ad uffici, oltre a seminterrato e sottotetto.

L'edificio è dotato di scoperto comune: una parte è utilizzata come parcheggio, con una decina di posti auto, e la restante come giardino.

È presente un ascensore che parte dal piano seminterrato e arriva al piano secondo.

Il piano seminterrato (superficie lorda complessiva di mq 238,66) è composto da una cantina, un servizio igienico, una sala originariamente destinata a garage, una seconda ampia sala utilizzata come taverna con camino e cucina ed un piccolo locale utilizzato come centrale termica.

Il piano terra/rialzato (superficie lorda complessiva di mq 238,66) è composto da due porzioni separate dal sub. 4:

- Ad est: un ampio ingresso/sala d'attesa, un servizio igienico ed un ripostiglio;
- Sub. 4: atrio con scala e ascensore, piccolo ripostiglio, ufficio ed un secondo ingresso;
- Ad ovest: sala riunioni, amministrazione con terzo ingresso, disimpegno ed uno spogliatoio con due wc.

Al piano primo (superficie lorda complessiva di mq 213,72) si trovano una sala d'attesa, un corridoio di disimpegno, un piccolo ripostiglio, sei ambulatori di cui due con terrazza, sala raggi X, sala ritocchi, locale sterilizzazione, ripostiglio, WC, disimpegno, magazzino con sala macchine, spogliatoio, magazzino e due terrazze.

Il piano secondo (superficie lorda complessiva di mq 202,21) è suddiviso in due zone separate dalla sala d'attesa/ingresso posta centralmente. La prima zona è costituita da un disimpegno e sei ambulatori di cui uno con bagno. La seconda zona è costituita da un disimpegno, tre ambulatori, wc, spogliatoio e due terrazze.

Il sottotetto (superficie lorda complessiva di mq 135,10) è composto da una scala interna esclusiva per accedere ad un open space, un bagno ed un magazzino sottotetto non abitabile.

**L'immobile risulta occupato con contratto di locazione commerciale con durata fino al 30 giugno 2024, che ha ad oggetto i piani terra, primo, secondo e sottotetto, che prevede il pagamento di un canone di locazione mensile pari ad euro 5.000,00.**

#### **Dati catastali:**

➤ **Catasto Fabbricati – Comune di Chioggia (VE), Via G. da Verrazzano n. 296/A**

Fg. 39, particella 1671, subalterno 10, piano T-1-2-S3, categoria A/10, classe 2, consistenza 18 vani, superficie 665 mq, rendita € 11.434,36;

Fg. 39, particella 1671, subalterno 5, categoria C/6, classe 4, consistenza 187 mq, superficie tot 210 mq, rendita € 473,23;

Fg. 39, particella 1671, subalterno 4, categoria BCNC.

#### **Prezzo base:**

Il prezzo base del Lotto Unico è fissato in **€ 1.238.646,97** (unmilione duecentotrentottomilaseicentoquarantasei/97) al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova.

Si segnalano irregolarità catastali, difformità edilizie ed urbanistiche, meglio specificate in perizia.

Le spese per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli, indicate in perizia, restano a carico della procedura.

**Il rilancio minimo** per ogni offerta, nel caso di gara, è **pari ad € 5.000,00**.

**La vendita è assoggettata ad imposte di registro, ipotecaria e catastale.**

La vendita verrà effettuata secondo la **modalità “sincrona mista”** intesa come *“modalità di svolgimento dell’incanto o della gara nella vendita immobiliare senza incanto i cui rilanci possono essere formulati nella medesima unità di tempo, sia in via telematica sia comparendo innanzi al giudice o al referente della procedura”* ovvero sia al professionista delegato.

**Il gestore della vendita sarà Edicom Finance srl, iscritto presso il Registro dei Gestori delle Vendite Telematiche tenuto dal Ministero della Giustizia, come previsto dall’art. 3 del D.M. n. 32/2015.**

Gli immobili vengono venduti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; 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, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, 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 dall’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 dei beni.

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l’aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell’art. 40 della l. 28 febbraio 1985, n. 47 come integrato e modificato dall’art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

L’aggiudicatario, agli effetti del DM 22 gennaio 2008, n. 37 e del D.Lgs. n. 192/05 e successive modifiche e/o integrazioni, 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.

La perizia di stima, redatta dall'Arch. Maurizio Callegari, alla quale si fa espresso rinvio, anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri, pesi e gravami a qualsiasi titolo, unitamente all'ordinanza di delega ed all'avviso di vendita, risulta consultabile sui siti [www.tribunale.venezia.giustizia.it](http://www.tribunale.venezia.giustizia.it) (sezione "vendite giudiziarie"), e [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it); [www.asteavvisi.it](http://www.asteavvisi.it); [www.canaleaste.it](http://www.canaleaste.it); [www.rivistaastegiudiziarie.it](http://www.rivistaastegiudiziarie.it) e sul Portale delle Vendite Pubbliche (<https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>), in cui verrà effettuata la pubblicità.

**Il deposito telematico e analogico delle domande di partecipazione** deve avvenire **entro le ore 12.00 del giorno precedente l'asta**. Per le sole offerte telematiche, il bonifico relativo alla cauzione deve essere eseguito in tempo utile affinché la stessa risulti accreditata, al momento di apertura delle buste, sul conto corrente intestato alla procedura (**IBAN IT 19 Q 08356 02000 00000 0003137**) con generazione, entro l'orario indicato, anche della ricevuta di consegna.

Al momento dell'offerta, l'offerente deve dichiarare la residenza o eleggere il domicilio nel Comune nel quale ha sede il Tribunale. In mancanza, le comunicazioni verranno fatte presso la cancelleria.

Le offerte di acquisto ai sensi dell'art. 571 c.p.c. devono essere proposte, telematicamente ovvero analogicamente, entro un termine non inferiore a novanta giorni e non superiore a centoventi.

Potranno essere presentate due diversi tipi di offerte: quelle analogiche e quelle telematiche (ovvero criptate).

Le **offerte analogiche** di acquisto dovranno essere presentate in bollo da € 16,00 ed in busta chiusa presso lo studio del delegato entro le ore 12 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 delegato e la data della vendita sincrona mista: nessuna altra indicazione deve essere apposta sulla busta.

L'offerta analogica dovrà contenere:

- il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico e regime patrimoniale del soggetto che sottoscrive e cui andrà intestato

l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta); ove l'offerente agisce quale legale rappresentante di una società o altro soggetto, deve essere allegato il certificato di iscrizione alla C.C.I.A.A. e un documento in originale da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri conferiti al legale rappresentante ovvero al soggetto che può impegnare la società;

- se l'offerente è minorenni, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare;
- se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni dovranno essere indicati i corrispondenti dati del coniuge;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;
- i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- l'indicazione del prezzo offerto - che potrà essere inferiore al prezzo indicato come prezzo base fino ad  $\frac{1}{4}$  (è quindi valida l'offerta che indichi un prezzo pari al 75% del prezzo base). Le offerte inferiori saranno giudicate inefficaci;
- 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.

All'offerta analogica dovrà essere allegata, nella stessa busta, una fotocopia del documento di identità dell'offerente, nonché un assegno circolare non trasferibile intestato "E.I. nr. 319/2018 – dottor Francesco Loero" per un importo minimo pari al 20% del prezzo offerto (e non del prezzo base), a titolo di cauzione che sarà trattenuta, in caso di rifiuto dell'acquisto. Il 20% è l'importo minimo a pena di inefficacia: l'offerente può versare anche una cauzione più alta.

Le **offerte criptate** di acquisto dovranno essere conformi a quanto stabilito con Decreto 26.2.2015 n. 32 (artt. 12 e ss.) e depositate secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul portale delle vendite telematiche del Ministero della Giustizia.

L'offerta criptata dovrà contenere:

- i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;
- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- la descrizione del bene;
- l'indicazione del referente della procedura;

- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- l'importo versato a titolo di cauzione sul conto corrente intestato alla procedura, le cui coordinate bancarie sono state sopra indicate;
- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione pari almeno al 20 per cento del prezzo offerto;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui al punto precedente;
- 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.

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 dal Delegato dottor Francesco Loero ed alla presenza degli offerenti *on-line* e di quelli comparsi personalmente o per delega avanti al delegato.

Per quanto attiene il sistema delle vendite telematiche e, in particolare, le modalità di presentazione e trasmissione delle offerte, gli interessati possono consultare i manuali utenti reperibili sul sito <https://pvp.giustizia.it>. Inoltre, le offerte criptate devono essere presentate mediante l'invio all'indirizzo PEC del Ministero [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it) utilizzando esclusivamente il modulo Offerta Telematica scaricabile dal portale ministeriale.

Si provvederà a dichiarare inefficaci o inammissibili le offerte criptate o analogiche presentate in modo non conforme a quanto disposto in questa ordinanza.

Non verranno prese in considerazione offerte criptate o analogiche pervenute dopo la conclusione della gara.

Nell'ipotesi in cui un avvocato abbia effettuato l'offerta criptata o analogica 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.

Salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile; si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non compaia il giorno fissato per la vendita.

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; l'importo complessivo di tali oneri accessori sarà tempestivamente comunicato dal delegato, successivamente all'aggiudicazione, e dovrà essere versato dallo stesso aggiudicatario nel termine previsto per il saldo prezzo, mediante bonifico sul conto corrente intestato alla procedura. 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 prezzo.

L'aggiudicatario effettuerà il versamento del prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione prestata) e delle spese, entro il termine massimo di giorni 120 dalla data di aggiudicazione ovvero entro il minor termine indicato nell'offerta, mediante bonifico sul conto corrente intestato alla procedura, il cui IBAN è stato sopra riportato.

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.

In caso di aggiudicazione a seguito di gara tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c., il termine per il deposito del saldo prezzo e delle spese sarà comunque quello sopra indicato ovvero quello minore indicato nell'offerta dall'aggiudicatario.

Premesso che il creditore fondiario ha avanzato la richiesta ex art. 41 del TUB, l'aggiudicatario avrà facoltà, sempreché 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 15 giorni dall'aggiudicazione, al pagamento allo stesso delle rate scadute, accessori e spese (art. 41 co.5 D. Lgs. 1/09/1993, n. 385 TU leggi in materia bancaria e creditizia).

Ove l'aggiudicatario non intenda profittare del mutuo e sia stata formulata istanza di pagamento anticipato, è necessario che il creditore fondiario precisi il proprio credito, in linea

capitale, interessi e spese, nei 20 giorni successivi alla comunicazione della aggiudicazione, avendo cura di inviare la precisazione del credito al professionista delegato e, per conoscenza e completezza del fascicolo, al G.E.. Il delegato, una volta controllata la correttezza della precisazione del credito, comunicherà all'aggiudicatario la parte del saldo prezzo che lo stesso dovrà versare direttamente al creditore fondiario, con la specificazione che, in ogni caso, detto versamento non potrà essere superiore all'80% del prezzo di aggiudicazione, al lordo della cauzione. La parte residua del prezzo, comprensiva degli oneri di trasferimento, dovrà essere versata alla procedura secondo le modalità sopra descritte.

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.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a cura e spese della procedura.

Se l'immobile risulta occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà attuata a cura del custode giudiziario.

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

Per tutto quanto qui 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).

Si comunica, altresì, che tutte le attività da svolgersi in Cancelleria, o avanti al Giudice dell'Esecuzione, o a cura del Cancelliere o del Giudice dell'Esecuzione, che sono state delegate a norma dell'art. 591 bis, verranno svolte dal dottor Francesco Loero, che potrà fornire ogni ulteriore informazione previo appuntamento, presso il proprio studio con il seguente orario: dal lunedì al venerdì dalle ore 9.00 alle ore 12.30 e dalle ore 15.00 alle ore 18.00, sabato, domenica, festivi e termini feriali ex L. 742/69 esclusi.

Maggiori informazioni sui beni pignorati presso lo studio del custode giudiziario dottor

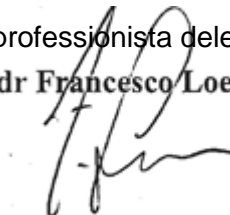


Francesco Loero, previo appuntamento telefonico 041/974466.

La richiesta di visita dovrà essere formulata al custode mediante il portale delle vendite pubbliche.

Mestre, 13 febbraio 2020

Il professionista delegato  
**dr Francesco Loero**

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'F. Loero', is positioned below the typed name.