



## TRIBUNALE ORDINARIO DI VENEZIA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

N. 373/2017 Reg. Es. Imm.  
Promossa da Cassa di Risparmio di Fermo S.p.a.

### AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO SECONDO MODALITÀ SINCRONA MISTA

Il sottoscritto Dott. Andrea Testoni, iscritto all'Ordine dei Dottori Commercialisti ed Esperti Contabili di Venezia, con studio in Venezia Mestre (VE), Viale Ancona n.26, tel. 041/5321923 – 041/5322802, fax 041/2597139, professionista delegato alle operazioni di vendita, nominato dal Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Martina Gasparini a norma dell'art. 591 bis c.p.c. nella procedura esecutiva n. 373/17, conformemente alle indicazioni presenti nell'ordinanza notificatami in data 06/12/2018

#### AVVISA

che **il giorno 29 settembre 2020 alle ore 11.00**, ai sensi dell'art. 573 c.p.c. e del D.M. 26/02/2015 n. 32, si procederà al quarto esperimento di vendita dei seguenti immobili, secondo **modalità di vendita sincrona mista**, presso la sala aste telematica (stanza n. 1) di Edicom Finance sita in Via Torino n. 151/B, Venezia Mestre (VE):

#### *LOTTO UNICO*

*Diritto venduto: piena proprietà per l'intero*

*NCEU Comune di Venezia (VE), Piano T-1, foglio 121, particella 1003, z.c. 9, cat. D/7, rendita euro € 12.988,00*

*Bene immobile ubicato in Via Caravaggio 11, località Zelarino, Venezia Mestre (VE), già Via Castellana n. 32/D, come tutt'ora risultante in catasto.*

*Trattasi di capannone industriale, su due piani, con relativo scoperto esclusivo ad uso parcheggi e spazi di manovra.*

*Stato dell'immobile: libero da persone, eventuali beni ancora presenti all'interno del fabbricato verranno rimossi in esito alla vendita a cura del Custode Giudiziario Istituto di Vendite Giudiziarie di Venezia.*

*Regolarità: planimetria catastale non conforme allo stato di fatto rilevato e presenza di difformità sotto il profilo della regolarità edilizia, come specificato in perizia.*

*Prezzo base: Euro 506.271,94*

*Offerta minima: Euro 379.703,96*

*In caso di gara: rilancio minimo di Euro 5.000,00.*

*Vendita soggetta ad Iva come per legge.*

La vendita sarà effettuata nella situazione di fatto e di diritto in cui i predetti immobili si trovano, come debitamente descritto in perizia di stima a firma dell'esperto Arch. Daniele Varisco **che deve**

**essere consultata dall'offerente**, ed alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni, e consultabile sui siti internet <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>, nella sezione 'vendite giudiziarie' del sito [www.tribunale.venezia.giustizia.it](http://www.tribunale.venezia.giustizia.it) nonché su: [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it) , [www.asteavvisi.it](http://www.asteavvisi.it) , [www.canaleaste.it](http://www.canaleaste.it) , [www.rivistaastejudiziarie.it](http://www.rivistaastejudiziarie.it) . Sono altresì consultabili sui predetti siti, unitamente alla perizia, l'ordinanza e l'avviso di vendita.

## MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE (ANALOGICHE E/O CRIPTATE) E DI SVOLGIMENTO DELLA VENDITA

Il deposito telematico e analogico delle domande di partecipazione deve avvenire entro le ore 12 del giorno precedente a quello dell'asta e 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 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 ed, in mancanza, le comunicazioni verranno fatte presso la cancelleria.

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 eseguite dal professionista delegato presso il suo studio.

Per quanto attiene il sistema delle vendite telematiche ed in particolare le modalità di presentazione e trasmissione delle offerte gli interessati possono consultare i manuali utenti reperibili sul sito <https://pvp.giustizia.it> ed in particolare le offerte criptate debbono 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.

Per quanto non espressamente previsto nella presente ordinanza 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.

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

### Offerte analogiche

Le offerte d'acquisto analogiche dovranno essere depositate in bollo (una marca da euro 16,00) e in busta chiusa **presso lo studio dello scrivente sito in Viale Ancona n. 26, Venezia Mestre (VE) entro le ore 12.00 del giorno precedente l'asta.** Sulla busta dovranno essere indicate le sole generalità di chi deposita l'offerta, che può anche essere persona diversa dall'offerente, il nome del professionista delegato (Dott. Andrea Testoni) e la data della vendita (29/09/2020). Nessuna altra indicazione – né il nome delle parti né il numero o il nome della procedura né il bene per cui è stata fatta l'offerta né l'ora della vendita o altro – 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 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 e 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 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;
  - 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 ritenuta valida l'offerta minima che indichi un prezzo pari al 75% del prezzo base), mentre le offerte inferiori saranno giudicate inefficaci;
  - l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;
  - il termine di pagamento del saldo prezzo e degli oneri tributari non potrà essere superiore al termine di 120 giorni dalla data di aggiudicazione, fatto salvo quanto disposto appresso nel presente avviso;
- all'offerta analogica dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità dell'offerente, nonché un assegno circolare non trasferibile intestato a «*Proc. Esecutiva Immobiliare N. 373/17 Tribunale di Venezia*», per un importo **pari al 20 per cento del prezzo offerto** (e non del prezzo base), a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto.

### Offerte criptate

Le offerte criptate 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.

Esse in particolare devono contenere quantomeno:

- a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;
- 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;
- i) l'importo versato a titolo di cauzione;
- l) 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, sul c/c intestato alla procedura il cui Iban è IT30I0200802003000105484072;
- 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 previste dal D.M. n. 32/2015

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 corrente della procedura, fatto salvo quanto disposto appresso nel presente avviso.

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 ed alla presenza degli offerenti on-line e di quelli comparsi personalmente o per delega avanti al delegato.

- Salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., l'offerta (analogica o criptata) 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, e degli importi necessari per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli; questi ultimi importi (necessari per la cancellazione formalità pregiudizievoli) gli saranno successivamente restituiti dalla procedura; 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.
- Atteso che fra i creditori muniti di titolo esecutivo vi è un credito fondiario, a fronte di espressa istanza di applicazione della normativa ex art. 41 T.U.B., l'aggiudicatario avrà facoltà – semprechè 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 allo stesso delle rate scadute, accessori e spese (art. 41 co. 5 D. Lgs. 01/09/1993 n. 385 T.U. leggi in materia bancaria e creditizia); ove 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;
- 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;
- Il professionista delegato provvederà a dichiarare inefficaci o inammissibili le offerte criptate o analogiche presentate in modo non conforme a quanto disposto in questa ordinanza.
- 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.
- In caso di aggiudicazione a seguito di gara tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c., 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.
- Nell'ipotesi in cui il procuratore legale, cioè 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.

- 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.

## CONDIZIONI DELLA VENDITA

- La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni 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 dalla 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.
- Agli effetti del D.M. 22.01.08 n. 37 e del D.Lgs. 192/05 e s.m.i., l'aggiudicatario, dichiarandosi edotto sui contenuti della presente 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.
- Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario. Sono a carico altresì dell'aggiudicatario le spese e le imposte inerenti e conseguenti al decreto di trasferimento e per le volture catastali.
- L'immobile verrà venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni e pignoramenti; le iscrizioni esistenti al momento della vendita saranno cancellate a cura e spese della procedura.
- Se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del custode giudiziario, salvo espresso esonero.
- Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

Si comunica altresì che tutte le attività da svolgere in Cancelleria, o avanti al Giudice dell'Esecuzione che sono state delegate a norma dell'art. 591 bis verranno svolte dal professionista delegato Dott. Andrea Testoni che potrà fornire ogni ulteriore informazione, previo appuntamento, presso il proprio studio e ai seguenti recapiti tel. 041/5321923, fax 041/2597139, email [a.testoni@studiotestoni.com](mailto:a.testoni@studiotestoni.com).

Si evidenzia che le richieste di visita dell'immobile dovranno pervenire al Custode giudiziario e quindi all'Istituto di Vendite Giudiziarie di Venezia (IVG di Venezia S.r.l. - Via Flaminia, 8 30173 Mestre

(VE) Tel. 041 5318953 - Email: info@ivgvenezia.it) mediante il portale delle vendite pubbliche, ex art. 560 c.p.c..

Della perizia di stima di cui al presente bando, e dell'ordinanza di vendita è stata disposta la pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche e sui siti sopra indicati.

Un estratto dell'avviso di vendita dovrà essere inoltre pubblicato sul quindicinale "La Rivista delle Aste Giudiziarie" Edizione Nazionale e tramite il servizio di geo-localizzazione dell'immobile attraverso la App per smart phone Gps Aste.

Inoltre è disposta la pubblicazione sul free press specializzato Rivista Aste Giudiziarie – Edizione Nord Est, nonché il servizio di "Postal Target" che invierà missiva ai residenti nelle adiacenze ed al cap di riferimento ove l'immobile è staggito oltre alla diffusione a rotazione sui siti commerciali previsti dal servizio Gestionale Aste (Es. Casa.it; immobiliare.it; attico.it; idealista.com, Bakeca.it, e-bay annunci; secondamano.it). E' altresì disposta pubblicazione di un estratto in un termine non inferiore a quarantacinque giorni prima della data fissata per la vendita su uno dei seguenti quotidiani a cura di Edicom Finance: Il Gazzettino di Venezia - La Nuova Venezia - Il Corriere del Veneto, oltre che sul quotidiano nazionale di economia "IlSole24ore".

Venezia Mestre, 01/06/2020

Il professionista delegato

Dott. Andrea Testoni