

TRIBUNALE ORDINARIO DI VENEZIA

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE DELEGATA A PROFESSIONISTA

Giudice dell'esecuzione: dottoressa Gabriella Zanon

Custode e delegato alla vendita: dottoressa Tatiana Memo

Primo esperimento di vendita senza incanto

Lotto 1

La dottoressa Tatiana Memo, con studio a Mestre - Venezia, via Mestrina n.6, professionista delegato alla vendita dal Giudice dell'Esecuzione dottoressa Gabriella Zanon, a norma dell'art. 591 bis c.p.c., con ordinanza del 21 febbraio 2020, **nell'esecuzione immobiliare n. 436/14 + 13/19,**

avvisa

che, il giorno **5 novembre 2020**, alle ore 11:00, presso lo studio della dottoressa Tatiana Memo sito in Mestre-Venezia, via mestrina n. 6 (per informazioni contattare il delegato, dottoressa Tatiana Memo, ai seguenti recapiti: tel. 041/974466 – fax. 041/985371 – email: tatianamemo@studioloero.com – pec: tatianamemo@odcecvenezia.legalmail.it) si procederà alla **vendita senza incanto, secondo la modalità sincrona mista, del lotto unico** della piena proprietà del bene sotto descritto costituito da una azienda agricola sita a Mira, via Giare n.193.

Dati catastali attuali dei beni costituenti il Lotto n.1

Comune di Mira, Via Giare - NCEU – Fg. 51:

- Mapp. 245, sub 2, cat. D/1, R € 82,00, via Giare, p.T;
- Mapp. 245, sub 3, cat. D/1, R € 82,00, via Giare, p.T;
- Mapp. 233, sub 9, cat. D/1, R € 116,00, via Giare, p.T;
- Mapp. 233, sub 11, cat. A/3, cl.1, vani 7, R € 303,68, via Giare n.193, p.T-1;
- Mapp. 233, sub 12, cat. D/10, R € 18.580,00, via Giare, p.T;

NCT – Mira – Fg.51:

- Mapp. 246, seminativo, cl.3, Ha 06.46.44, R.D. € 467,40, R.A. € 300,47

NCEU – Comune di Mira, Fg. 51:

- Mapp. 233, sub. 10, cat. D/1, R € 28.914, via Giare, p.1;

Dati catastali dei beni ante-pignoramento

Comune di Mira, Via Giare – NCEU – Foglio 51:

- Mapp.245, sub. 2, cat. D/1, Via Giare, p.T;
- Mapp.245, sub. 3, cat. D/1, Via Giare, p.T;
- Mapp.233, sub. 9, cat. D/1, Via Giare, p.T;
- Mapp.233, sub. 1, cat. A/3, cl. 1, vani 7, Via Giare, p.T (soppresso);
- Mapp.233, sub. 10, cat. D/1, Via Giare, p.1;
- Mapp.233, sub. 8, cat. D/1, Via Giare, p.T (soppresso);

NCT – Mira – Fg.51:

- Mapp.45, cons. 7 ettari 23 are 50 centiare (soppresso);
- Mapp.108, cons. 1 ettari 85 are 90 centiare (soppresso);

Per una più completa descrizione dei mappali soppressi relativa ai beni ante pignoramento si rimanda alla certificazione notarile redatta dal notaio Laura Rolando in data 20.3.2019 e che costituisce parte integrante al presente avviso di vendita.

Il lotto è costituito da una azienda agricola costituita da un terreno agricolo, una casa padronale di tipo rurale e capannoni, taluni dei quali utilizzati per l'allevamento di tacchini ed altri manufatti di minore entità quali locali tecnici per gruppi elettrogeni e cabine elettriche. Il compendio si trova in via Giare con accesso dal civico 193. L'intera proprietà, che si trova nel complesso in modeste condizioni di conservazione e manutenzione, è tutt'ora operante quale azienda agricola. Il presente compendio immobiliare confina a Nord ed in senso orario con i seguenti mappali: 235, scolo consorziale, mappali 226, 60, 254, per chiudere a Est con pubblica via Giare.

Sui suddetti beni gravano le seguenti servitù:

- Diritto di superficie del 13.1.2012, nn.1.405/978 della durata di 20 anni e scadenza prevista nel 2032 avente per oggetto un fabbricato in Mira, località Giare al 1 piano in catasto Fg.51, part. 233/3-233/4-233/5-23/6-233/7;
- Diritto di elettrodotto del 28.12.2011, nn. 41702/27310;
- Servitù di passaggio del 28.12.2011, nn.41703/27311;
- Diritto di elettrodotto del 28.12.2011, nn. 41704/27312;
- Servitù di passo del 13.1.2012, nn. 1406/979;
- Diritto di elettrodotto del 13.1.2012, nn. 1407/980;
- Diritto di elettrodotto del 13.1.2012, nn. 1408/981;
- Servitù di cabina del 13.1.2012, nn. 1409/982.

Il bene risulta meglio descritto nella perizia di stima del geometra Roberta Sorato.

Il lotto risulta occupato in virtù del contratto di affitto registrato il 19/10/2012 e avente durata dal 1/10/2012 al 10/11/2027 ed opponibile alla procedura nel limite del novennio, posto che non risulta essere trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari.

Prezzo base: 1.739.801,00, oltre agli oneri fiscali, alle spese per la conformità degli impianti, alle spese per la certificazione energetica e per la regolarizzazione edilizia che sono a carico dell'aggiudicatario.

Rialzi minimi: 5.000,00 euro.

La vendita è soggetta ad imposta di registro.

* * *

La vendita verrà effettuata secondo la modalità "sincrona mista" intesa come *modalità di svolgimento dell'incanto o della gara nella vendita immobiliare senza incanto in cui i 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.

Il bene viene venduto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, 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, in quanto 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, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore – 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, ai sensi 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 dal geometra Roberta Sorato, alla quale si fa espresso rinvio, anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri, pesi e gravami a qualsiasi titolo, risulta consultabile sui siti www.tribunale.venezia.giustizia.it (sezione "vendite giudiziarie), e www.asteannunci.it; www.asteavvisi.it; www.canaleaste.it, www.rivistaastegiudiziarie.it e sul Portale delle Vendite Pubbliche (<https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>).

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 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:

- l'indicazione del cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico, regime patrimoniale del soggetto che sottoscrive ed a cui andrà intestato l'immobile e, ove l'offerente sia una società, il certificato di iscrizione alla C.C.I.A.A. e un documento in originale attestante i poteri conferiti al legale rappresentante ovvero al soggetto che può impegnare la società;
- se l'offerente è minorenne, 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;
- il regime e le agevolazioni fiscali all'acquisto spettanti ed espressamente richieste dall'acquirente; qualora la vendita sia assoggettata ad imposta di registro, l'offerente dovrà dichiarare l'eventuale opzione per la tassazione in base al valore catastale anziché sul prezzo di aggiudicazione;
- 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 invalide;
- 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 una fotocopia del documento di identità dell'offerente, nonché un assegno circolare non trasferibile intestato "E.I. nr. 436/14 – dott.ssa Tatiana Memo" 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. L'offerta presentata è irrevocabile, salvo quanto previsto dall'art. 571, 3° co. c.p.c..

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;
- 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 invalide;
- l'importo versato a titolo di cauzione sul conto corrente intestato alla procedura all'IBAN: IT29M083560200000000020905;
- 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;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- 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 dalla dottoressa Tatiana Memo ed alla presenza degli offerenti *on-line* e di quelli comparsi personalmente o per delega.

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>. Inoltre, le offerte criptate devono essere presentate mediante l'invio all'indirizzo PEC del Ministero 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 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.

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 e degli importi necessari per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli; questi ultimi 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.

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 della procedura all'IBAN: IT29M083560200000000020905.

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.

In caso di richiesta art. 41 del TUB avanzata dal creditore fondiario, 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 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, dott.ssa Tatiana Memo, 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.

Il bene viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti che saranno cancellate a cura e spese della procedura.

Qualora l'aggiudicatario non lo esenti, il custode procederà alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura sino all'approvazione del progetto di distribuzione.

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario. Tali oneri tributari e le spese dell'attività del professionista che il d.m. 15 ottobre 2015, n. 227 pone a carico dell'aggiudicatario saranno comunicate tempestivamente e dovranno essere versate dallo stesso aggiudicatario nel termine previsto per il saldo prezzo mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura.

L'elaborato peritale sarà disponibile per la consultazione, unitamente alla ordinanza di delega ed all'avviso di vendita, sui siti internet in cui viene effettuata la pubblicità.

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 dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione che sono state delegate a norma dell'art. 591 bis verranno svolte dalla dott.ssa Tatiana Memo, 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 delegato dott.ssa Tatiana Memo, previo appuntamento telefonico 041/974466.

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

Mestre, 9 luglio 2020

Il professionista delegato
dottoressa Tatiana Memo

Handwritten signature of Tatiana Memo in black ink.