

**TRIBUNALE DI VENEZIA**  
**AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO**  
**CON GARA SINCRONA MISTA (D.M. 26/02/2015 N. 32)**

**(II° esperimento)**

Procedura Esecutiva **RG n. 413/2019**

Il sottoscritto avv. Giorgio Vianelli del Foro di Venezia, con studio in Chioggia Viale Stazione n. 34, ivi domiciliato ai fini della presente procedura, delegato ex art. 591 bis cpc, con ordinanza del 20.10.2020 – Tribunale di Venezia - Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Silvia Bianchi - nella Procedura Esecutiva RG n. 413/2019 promossa da Banca Monte dei Paschi di Siena s.p.a.

**AVVISA CHE**

il giorno **02 luglio 2021 alle ore 15,00**, presso la STANZA VENDITE N. 1 EDICOM FINANCE S.P.A. sita in Venezia Mestre Via Spalti n. 2, avrà luogo la **vendita senza incanto** (II° esperimento) con **modalità sincrona mista** - individuando quale gestore della vendita telematica Edicom Finance S.r.l. di Venezia Mestre -dei seguenti beni immobili:

**Lotto 1** è composto da un ufficio, un magazzino ed un posto auto scoperto.

**lotto 2** è composto da un ufficio ed un garage.

\*\*\*

**Lotto n. 1 ufficio**

foglio 39, particella 530, subalterno 21, scheda catastale 24-04-2015, indirizzo Viale Mediterraneo n. 390/A, Via Girolamo Vianelli n. 54/G, piano T, Comune Chioggia, categoria C/1, classe 12, consistenza 80 mq, superficie Totale: 87 mq, rendita € 2.164,99  
Confini: L'unità confina a sud e ad est con perimetro esterno del fabbricato; ad ovest con perimetro esterno del fabbricato e con vano scale comune, a nord con altre unità.

foglio 39, particella 530, subalterno 22, scheda catastale 24-04-2015, indirizzo Viale Mediterraneo n. 390/A, piano 1, Comune Chioggia, categoria C/1, classe 12, consistenza 80 mq, superficie Totale: 87 mq, rendita € 2.164,99

Confini: L'unità confina a sud e ad est con perimetro esterno del fabbricato; ad ovest con perimetro esterno del fabbricato e con vano scale comune, a nord con altre unità.

Le unità immobiliari di cui alle particelle n. 530 subalterni 21 e 22 vengono vendute occupate, giusta contratto di locazione commerciale v. Perizia - allegato n.5.

Irregolarità e Spese:

l'unità immobiliare presenta le seguenti difformità rispetto alle planimetrie catastali: i sub 21 e 22 sono accatastati come negozi mentre sono utilizzati come uffici; inoltre sono identificati con due numeri di subalterno pur essendo comunicanti tramite una scala interna. La bussola d'ingresso graficamente rappresentata nella planimetria del sub. 21, di fatto non è stata realizzata.

Regolarizzabili mediante: presentazione nuove planimetrie catastali

Diritti catastali: € 100,00 oltre alle competenze del tecnico incaricato.

**Lotto n. 1 magazzino**

foglio 39, particella 530, subalterno 27, scheda catastale 07-12-2016, indirizzo Viale Mediterraneo snc, piano S1, Comune Chioggia, categoria C/2, classe 12, consistenza 69 mq, superficie Totale: 82 mq, rendita € 117,60

Confini: L'unità confina a nord con perimetro esterno del fabbricato ed altre unità; ad est e a sud con perimetro esterno del fabbricato e ad ovest con vano scale comune.

Esso viene venduto libero

Irregolarità e Spese:

l'unità immobiliare presenta le seguenti difformità rispetto alle planimetrie catastali:  
all'interno del sub. 27 è stata realizzata una parete divisoria.

Regolarizzabili mediante: presentazione nuove planimetrie catastali

Diritti catastali: € 50,00 oltre alle competenze del tecnico incaricato.

**Lotto n. 1 posto auto scoperto**

foglio 39, particella 530, subalterno 25, scheda catastale 15-10-2015, indirizzo Via Girolamo Vianelli snc, piano T, Comune Chioggia, categoria C/6, classe 6, consistenza 56 mq, superficie Totale: 56 mq, rendita € 193,77

Confini: L'unità confina ad est con Via Vianelli; a nord, a sud e ad ovest con scoperto comune.

Esso viene venduto libero

Non presenti irregolarità catastali.

\*\*\*

Piena Proprietà: 1000/1000

**Il prezzo base della vendita è fissato in Euro 511.911,65**

con, **scatti minimi in aumento di Euro 5.000,00** in caso di gara.

**Offerta minima di Euro 383.933,73**

**Cauzione minima 20%** del prezzo offerto.

Dalla documentazione relativa all'Agibilità si evince che le pratiche edilizie relative agli immobili oggetto di perizia sono: Permesso di Costruire 200/2012, DIA 28387/2014, DIA 55968/2014, SCIA 14185/2015. Si rimanda alla consultazione della perizia.

\*\*\*

**Lotto n. 2 ufficio**

foglio 39, particella 530, subalterno 23, scheda catastale 22-12-2014, indirizzo Viale Mediterraneo n. 390, piano 2, Comune Chioggia, categoria C/1, classe 12, consistenza 79 mq, superficie Totale: 85 mq, rendita € 2.137,92

Confini: L'unità confina a sud e ad est con perimetro esterno del fabbricato; ad ovest con perimetro esterno del fabbricato e con vano scale comune, a nord con altre unità.

Esso viene venduto libero

Irregolarità e Spese:

l'unità immobiliare non presenta difformità rispetto alle planimetrie catastali. Si evidenzia l'opportunità di rettificare la categoria catastale. Si rimanda alla consultazione della perizia.

**Lotto 2 garage**

foglio 39, particella 530, subalterno 11, scheda catastale 22-10-2008, indirizzo Via Girolamo Vianelli snc, piano S-1, Comune Chioggia, categoria C/6, classe 6, consistenza 38 mq, superficie Totale: 47 mq, rendita € 131,49

Confini: L'unità confina a sud e ad ovest con perimetro esterno del fabbricato; ad est con vano scale comune; e a nord con corsia di manovra comune.

Esso viene venduto libero

Non presenti irregolarità catastali.

\*\*\*

Piena Proprietà: 1000/1000

**Il prezzo base della vendita è fissato in Euro 238.616,25**

con, con **scatti minimi in aumento di Euro 3.000,00** in caso di gara.

**Offerta minima di Euro 178.962,19**

**Cauzione minima 20%** del prezzo offerto.

Dalla documentazione relativa all'Agibilità si evince che le pratiche edilizie relative agli immobili oggetto di perizia sono: Permesso di Costruire 200/2012, DIA 28387/2014, DIA 55968/2014, SCIA 14185/2015. Si rimanda alla consultazione della perizia.

\*\*\*

### **SI RENDE NOTO CHE**

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 proprio studio.

### **CUSTODE GIUDIZIARIO**

Il sottoscritto avv. Giorgio Vianelli è altresì nominato custode giudiziario della sopra indicata unità immobiliare.

La **visita degli immobili** deve essere richiesta al custode come disposto dalla vigente normativa, anche mediante il portale delle vendite pubbliche.

Anche per altre informazioni è possibile contattare il seguente recapito: tel. 041/5544401, fax 041/5544747, oppure inviare una mail al seguente indirizzo: [giorgio.v@studiolegalevianelli.it](mailto:giorgio.v@studiolegalevianelli.it).

### **CONDIZIONI DI VENDITA**

Gli immobili verranno posti in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, anche con riferimento alla legge 47/1985 e al D.P.R. 380/01, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, oneri e pesi, anche irregolarità edilizie, così come descritto nella perizia di stima redatta dall'arch. ANTONELLA CELEGON, alla quale si rinvia, disponibile presso lo studio del sottoscritto delegato (Chioggia Viale Stazione n. 34) e comunque consultabile, unitamente all'ordinanza di delega ed al presente avviso, all'interno del portale delle vendite pubbliche (<https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>), all'interno della sezione "vendite giudiziarie" del sito ufficiale del Tribunale di Venezia ([www.tribunale.venezias.giustizia.it](http://www.tribunale.venezias.giustizia.it)) e nei siti dedicati: [www.rivisteastegiudiziarie.it](http://www.rivisteastegiudiziarie.it), e [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it), [www.asteavvisi.it](http://www.asteavvisi.it), [www.canaleaste.it](http://www.canaleaste.it).

Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di 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 ed esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dall'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.

Si precisa che per gli immobili, realizzati in violazione della normativa urbanistica edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art.40 della Legge 28 febbraio 1985 n. 47, purché presenti la domanda di concessione o permesso in sanatoria, entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

Nel caso gli immobili facciano parte di un fabbricato condominiale, l'aggiudicatario dovrà verificare, la sussistenza di oneri condominiali insoluti per il periodo relativo al biennio antecedente l'acquisto, ai sensi dell'art.63 comma 2 Disp. Att. cc.

Agli effetti del DM 22 gennaio 2008 n. 37 e del DLgs n.192/05, l'aggiudicatario 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 la certificazione relativa alla conformità degli stessi sulle norme sulla sicurezza, nonché in merito all'attestato di prestazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tale incombenza.

Nel caso in cui l'offerente fosse interessato all'acquisto di uno solo, indifferentemente, tra più lotti di beni simili posti in vendita dalla medesima procedura in una stessa udienza, potrà fare offerta valida per più lotti, dichiarando però di volerne acquistare uno solo; in tal caso, se si renderà aggiudicatario di uno dei lotti, non potrà concorrere all'acquisto dei successivi.

#### **TERMINE E MODALITA' PER LA PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE**

Tutti, ad eccezione del debitore, sono ammessi a presentare le offerte, che dovranno pervenire massimo entro le ore 12:00 del giorno precedente la data fissata per la vendita.

Le offerte possono essere presentate personalmente o a mezzo di procuratore legale, munito di procura speciale autenticata da notaio, ovvero a mezzo di procuratore legale nel caso di offerte per persona da nominare ex 579 cpc.

Le offerte potranno essere presentate alternativamente:

- in modalità analogica (cioè in modo tradizionale) mediante deposito presso lo studio del nominato delegato avv. Giorgio Vianelli (sabato e domenica esclusi);
- in modalità telematica.

Il gestore della vendita telematica è stato individuato dal sottoscritto, in forza di autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione, in Edicom Finance srl, tramite il cui sito [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it); gli interessati avranno accesso alla piattaforma ministeriale sulla quale si svolgerà la vendita.

Modalità di presentazione delle offerte:

#### **A) Offerta di acquisto su supporto analogico**

L'offerta deve essere presentata in busta chiusa sulla quale potrà essere esclusivamente indicato:

- 1) il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può essere anche persona diversa dall'offerente);
- 2) il nome del professionista;
- 3) la data della vendita.

L'offerta deve essere redatta su carta resa legale con bollo da euro 16,00; deve essere debitamente sottoscritta e deve contenere: cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale del soggetto offerente (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta), residenza, stato civile, recapito telefonico, domicilio eletto per le comunicazioni nel Comune nel quale ha sede il Tribunale (in mancanza le comunicazioni vengono fatte presso la Cancelleria); se l'offerente è coniugato il regime patrimoniale; qualora il regime sia la comunione dei beni, l'indicazione delle generalità del coniuge ed il codice fiscale; se l'offerente è una società, occorre indicare i dati identificativi, inclusa la partita IVA e il codice fiscale, nonché allegare visura aggiornata della Camera di Commercio dalla quale risulti il potere di rappresentanza di chi sottoscrive la proposta; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare da allegare in fotocopia alla domanda; i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta; l'indicazione del prezzo offerto, che può essere inferiore al prezzo base, nei limiti di  $\frac{1}{4}$  (un quarto) e dei termini di pagamento, che non potrà essere superiore al termine massimo di 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione, che verrà valutata dal professionista delegato il giorno della vendita ai sensi e per gli effetti dell'art. 572 cpc; l'eventuale richiesta di tassazione con l'agevolazione acquisto prima-casa (o eventuali altri tipi di agevolazione fiscale); l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e degli allegati.

All'offerta deve essere allegato:

- 1) assegno circolare non trasferibile o altro equivalente, intestato a "**Procedura esecutiva n. 413/2019 Tribunale di Venezia**" per un importo non inferiore al 20% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto;
- 2) una fotocopia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente.
- 3) verbale autorizzativo delle società e autorizzazione giudiziale per minori ed incapaci.

#### **B) Offerta di acquisto su supporto telematico**

L'offerta dovrà essere presentata utilizzando esclusivamente il modulo precompilato "Offerta Telematica", scaricabile, accedendo al portale delle vendite pubbliche gestito dal Ministero della Giustizia (<https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>) oppure al Portale del gestore della vendita telematica, oppure tramite il sito [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it); del gestore della vendita telematica Edicom Finance srl, al quale sarà possibile accedere previa registrazione.

Gli interessati dovranno consultare il manuale utente scaricabile dai siti sopra indicati.

L'offerta dovrà contenere:

- a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA, e con allegata fotocopia della carta di identità;
- 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 e il termine per il relativo pagamento (termine massimo di 120 giorni);
- i) l'importo versato a titolo di cauzione mediante bonifico bancario;
- l) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione, non inferiore al 20% del prezzo offerto;
- 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;
- o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni.

All'offerta dovrà essere allegata la prova della disposizione di bonifico della cauzione non inferiore al 20% del prezzo offerto, da versarsi sul conto corrente acceso dal delegato presso la BANCADRIA COLLI EUGANEI – CREDITO COOPERATIVO Società Cooperativa, **IBAN: IT12F0898220900011011001945** intestato a "**Esecuzione immobiliare nr 413/2019 Tribunale di Venezia**".

La ricevuta del bonifico completa di numero di identificazione del versamento stesso, dovrà essere allegata alla busta telematica contenente l'offerta.

L'offerta in **bollo digitale** (da pagarsi secondo le modalità indicate nel manuale utente), dovrà essere inviata, unitamente ai documenti allegati, entro le ore 12:00 del giorno precedente la data dell'asta, all'indirizzo di posta elettronica certificata dal Ministero della Giustizia **offertapvp.dgsia@giustiziacert.it**, utilizzando la "casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica" appositamente rilasciata da un gestore PEC o, in alternativa, mediante casella di posta certificata priva dei predetti requisiti ove l'offerta sia firmata digitalmente prima di essere criptata.

**Entro le stesse ore 12:00 dovrà essere accreditato il bonifico della cauzione sul detto conto corrente intestato alla procedura.**

Quando l'offerta è formulata da più persone, alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica.

La procura deve essere redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata da notaio o da altro pubblico ufficiale e può essere allegata anche in copia per immagine.

L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della giustizia (entro le ore 12 del giorno precedente la vendita).

**Si evidenzia che il mancato accredito del bonifico entro il termine di presentazione delle offerte determina l'invalidità dell'offerta.**

A coloro che, all'esito della gara, non risulteranno aggiudicatari, i bonifici saranno restituiti al netto degli oneri bancari.

Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia, purché rientranti fra quelli programmati, sarà data notizia agli interessati dal gestore della vendita tramite i siti internet ove è eseguita la pubblicità ex art.490 cpc.

In questi soli casi le offerte telematiche potranno essere formulate a mezzo telefax al recapito dell'ufficio giudiziario della procedura e del delegato.

#### **SVOLGIMENTO DELLA GARA**

\* 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 gli 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 telematiche.

\* Coloro che hanno formulato l'offerta con modalità telematiche partecipano alle operazioni di vendita con modalità telematiche, collegandosi alla piattaforma di gara ministeriale tramite il sito [www.garavirtuale.it](http://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. Un estratto di tale invito sarà trasmesso dal gestore, a mezzo SMS, anche al recapito di telefonia mobile indicato nella domanda dall'offerente, il quale è tenuto a connettersi al portale. In difetto, ricorrendone i presupposti il bene gli sarà comunque aggiudicato.

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

\* Le offerte analogiche saranno inserite nel portale per poter essere visibili agli offerenti telematici.

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

### **SALDO PREZZO E SPESE**

L'aggiudicatario dovrà provvedere al **saldo prezzo e spese entro 120 giorni dall'aggiudicazione** con pagamento tramite assegno circolare non trasferibile o altro equivalente intestato a "**Esecuzione immobiliare nr 413/2019 Tribunale di Venezia**".

In presenza di credito fondiario (art.41 TUB del DLgs n.385/93) l'aggiudicatario ha la facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento stipulato dal debitore espropriato, assumendosi i relativi obblighi, purché nel termine di 15 giorni dalla data di aggiudicazione, paghi al creditore fondiario le rate scadute gli accessori e le spese; nel caso l'aggiudicatario non intenda avvalersi di tale facoltà dovrà nel termine per il versamento del saldo:

- 1) Corrispondere direttamente al creditore fondiario, previa autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione, il saldo del prezzo di aggiudicazione, precisandosi che se il credito dell'Istituto fondiario è inferiore al saldo, la parte eccedente del saldo dovrà essere versata al professionista delegato con le sopra indicate modalità;
- 2) Corrispondere al professionista delegato le spese per il trasferimento del bene.

Nel termine indicato dovranno altresì essere contestualmente corrisposti gli oneri fiscali, le spese vive connesse al trasferimento del diritto di proprietà, nonché il compenso dovuto al professionista delegato per tali attività.

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'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie trascrizione di pignoramenti, formalità che saranno cancellate a cura e spese della procedura.

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.

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

Il professionista delegato

avv. Giorgio Vianelli