

TRIBUNALE DI VENEZIA

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

CON GARA SINCRONA MISTA (D.M. 26/02/2015 N. 32)

Procedura Esecutiva . n. 177/2017

Il sottoscritto dr. Marco Bianchini Notaio in Venezia (VE), delegato ex art. 591 bis cpc, dal Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Silvia Bianchi nella Procedura Esecutiva promossa da INTESA SANPAOLO SPA

AVVISA CHE

il giorno 15 ottobre 2021 alle ore 13:00

presso la sede dell'Associazione Notarile Procedure Esecutive di Venezia, sita in Venezia-Mestre via Manin n.46/D, ove è elettivamente domiciliato ai fini della presente procedura, avrà luogo la vendita senza incanto del seguente immobile sito in Comune di Fiesso d'Artico via Pioghella n.6 e precisamente: edificio storico denominato "Villa Grimaldi-Besenzon-Bordin" composto da più unità abitative, in particolare da un'unità abitativa centrale, e da due barchesse una posta ad ovest ed una ad est, con ampio parco pertinenziale.

Censito al CF del Comune di Fiesso D'Artico

foglio 3, p.lla 313 sub 3, Via Pioghella n. 5, piano T-1-2, cat. A2 - cl. 3 - vani 8,5 - Rc Euro 614,58

foglio 3, p.lla 313 sub 4, Via Pioghella n. 5, piano T-1, cat. A2 - cl. 3 - vani 7 - sup.cat. mq. 170 - Rc Euro 506,13

foglio 3, p.lla 313 sub 5, Via Pioghella n. 5, piano T-1, cat. A2 - cl. 3 - vani 7 - sup.cat. mq. 192 - Rc Euro 506,13

	Censito al CT, Comune di Fiesso D'Artico	
	foglio 3, p.lla 1830, - VIGNETO cl. 1 - ha. 0.61.38 - Rd Euro 65,87 - Ra Euro	
	34,87	
	foglio 3, p.lla 1831, - VIGNETO cl. 1 - ha. 0.14.68 - Rd Euro 15,75 - Ra Euro	
	8,34	
	Si precisa che le p.lle 1831 e 1830 del foglio 3, derivano dall'originaria p.lla	
	203 (frazionamento del 19 giugno 2009 n.125888.1)	
	Il prezzo base della vendita è fissato in Euro 930.000,00 , con scatti minimi in	
	aumento di Euro 5.000,00 in caso di gara.	
	Offerta minima di Euro 697.500,00.	
	Si precisa che lungo il lato est della porzione delle particelle distinte al	
	catasto terreno foglio 3 p.lla 1837 e 1830 è stata costituita servitù di	
	passaggio ad uso pedonale non pubblico, per consentire il collegamento	
	dalla strada regionale n. 11 a favore delle p.lle 1836,1650,1834 e 1652 del	
	foglio 3, trascrizione del 10 marzo 2010 ai nn. 8216/4810.	
	Risulta trascritta la costituzione di fondo patrimoniale in data 13 febbraio	
	2014 ai nn. 3809/2866 formalità non cancellabile con il decreto di	
	trasferimento.	
	La costruzione del fabbricato è stata iniziata in data anteriore al 1°	
	settembre 1967, come riportato nell'elaborato peritale, sono state rilasciate	
	le seguenti autorizzazioni: permesso di costruire in data 22 agosto 2006	
	prot n. 3624, permesso di costruire in variante in data 13 ottobre 2009-	
	permesso di abitabilità in data 3 maggio 2012 prot n. 4640; sanatoria	
	edilizia rilasciata in data 19 gennaio 2016 prot n. 3115; permesso di	
	costruire in data 29 gennaio 2015 prot. 3116.	

Come evidenziato nella perizia di stima sono presenti delle difformità urbanistiche e catastali, per la cui regolarizzazione è preventivato un costo di circa € 20.000,00, maggiori informazioni in perizia.

L'immobile soggiace alle disposizioni del D. Lgs n.42/2004 in forza del vincolo del Ministero della Pubblica Istruzione, risultante dalla trascrizione eseguita presso RRII di Venezia il giorno 16 marzo 1974 ai nn. 4820/4393, l'immobile è dunque sottoposto al diritto di prelazione dei Beni Culturali ed Ambientali.

Risultano rubricate le seguenti cause presso il Tribunale di Venezia: causa civile n. 10156/2017 e causa civile n.9105/2017 (causa definita con sentenza).

Sugli immobili risultano registrati dei contratti di locazione in data successiva al pignoramento immobiliare.

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 state eseguite dal professionista delegato presso la sede dell'Associazione Notarile Procedure Esecutive di Venezia.

CUSTODE GIUDIZIARIO

Il sottoscritto dr. Marco Bianchini è altresì nominato custode giudiziario della sopra indicata unità immobiliare.

Per poter visionare l'immobile, come disposto dalla vigente normativa, è necessario effettuare la richiesta tramite il portale delle vendite

pubbliche, al seguente link: <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>

Per altre informazioni è possibile contattare il seguente recapito:
tel. 041/959944 , fax 041/5054610, oppure inviare una mail al seguente
indirizzo: visite@anpev.it.

OCCUPAZIONE

L'immobile risulta abitato dall'esecutato e dal suo nucleo familiare, pertanto l'aggiudicatario, o l'assegnatario, qualora intenda avvalersi della procedura esecutiva per ottenere la liberazione dell'immobile, deve presentare al custode giudiziario, al più tardi al momento del versamento del saldo prezzo, una apposita istanza scritta e sottoscritta ed in tale caso il custode provvederà all'attuazione dell'ordine di liberazione di cui all'art. 586, 2° comma c.p.c., secondo le modalità ed i tempi di cui all'art. 560, 6° comma c.p.c., come modificato dalla L. n. 8/2020, a spese della procedura. In difetto di tempestiva richiesta scritta, della liberazione dell'immobile deve occuparsene lo stesso aggiudicatario, ovvero l'assegnatario, a proprie spese, esclusivamente con le forme di cui all'art. 605 c.p.c

Condizioni di vendita

L'immobile verrà posto in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, 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 alla quale si rinvia, disponibile presso lo studio associato del sottoscritto (Venezia-Mestre via Manin n.46/D) 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) e nei siti dedicati: www.rivisteastegiudiziarie.it, e www.asteannunci.it, www.asteavvisi.it, 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 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.

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 l'immobile faccia 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 2 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, cioè avvocato, 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 l'Associazione Notarile Procedure Esecutive, dal lunedì al venerdì

dalle 8.30 alle 13.00;

* in modalità telematica.

Il gestore della vendita telematica è stato individuato, in forza di autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione, in **Zucchetti Software Giuridico srl**, tramite il cui sito **www.fallcoaste.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 ¼ (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.177/2017 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.fallcoaste.it**; del gestore della vendita telematica **Zucchetti Software Giuridico 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, dal versarsi sul conto	
	corrente acceso dal delegato presso la MPS, IBAN:	
	IT31S0103002006000001440303 intestato a "Procedura esecutiva	
	n.177/2017 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.	
	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.

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/o 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.fallcoaste.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 dinanzi 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 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 **"Procedura esecutiva n.177/2017 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 non intenda avvalersi di tale facoltà, l'aggiudicatario 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;

2) Corrispondere al professionista delegato le spese per il trasferimento

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.

Il professionista delegato

Notaio dr. Marco Bianchini