

TRIBUNALE ORDINARIO DI VENEZIA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione immobiliare n. 187/2017 promossa da RAGONESI MARGHERITA.

AVVISO DI VENDITA D'IMMOBILE

Il sottoscritto dott. Paolo Barea, commercialista iscritto all'Ordine dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili del circondario del Tribunale di Venezia, con studio in Venezia Mestre, Via Zandonai n. 10, tel. 041/5028411, fax 041/5028460, mail: pbarea@studiobcb.it, professionista delegato alla vendita ex art. 591 bis del c.p.c. con ordinanza del G.E. dott.ssa M. Gasparini in data 2 aprile 2019,

AVVISA

che il giorno **24 febbraio 2022 alle ore 15.30** presso il proprio studio in Venezia Mestre (VE), Via Zandonai 10, tel. 041/5028411 e fax 041/5028460, procederà alla vendita senza incanto con modalità sincrona mista della piena proprietà degli immobili così censiti:

LOTTO UNICO

Diritto di proprietà 100/100

Catasto Fabbricati, Comune di Camponogara (VE) Sezione Urbana

- **Foglio 14, particella 535, subalterno 2, categoria A/2, classe 3, consistenza 13.5 vani, sup. catastale 394 mq, R.C. € 836,66;**
- **Foglio 14, particella 535, subalterno 3, categoria C/6, classe 8, consistenza mq 19, R.C. € 27,48;**

Trattasi di abitazione civile con rifiniture di lusso, dotata di unità garage e cortile esclusivo, sita in Via Fratelli Cervi n. 80, Camponogara (VE). L'immobile è stato interamente ristrutturato nel 2008 ed è dotato di ottime rifiniture di lusso, confina sui lati nord, est e sud con il cortile esclusivo di proprietà, mentre sul lato ovest sorge accostato ad altro edificio residenziale e confina con il cortile esclusivo di quest'ultimo. La superficie commerciale complessiva è di mq 1.063,26. Si precisa che oltre il cortile esclusivo, l'immobile confina a nord con la pubblica via Fratelli Cervi, ed a sud est con altre proprietà aventi destinazione residenziale. La tipologia costruttiva del complesso è tipica delle case rurali. Le unità oggetto di valutazione sono rappresentate da un'abitazione ed un garage con relativo scoperto esclusivo. Si evidenzia però, che allo stato di fatto, si identifica in loco solo l'abitazione, in quanto il locale adibito a garage, è di fatto un'estensione dell'abitazione stessa con le medesime rifiniture di pregio di quest'ultima.

L'edificio si presenta con due piani fuori terra, con due falde di copertura una contrapposta a l'altra.

Prezzo base Euro 607.172,00 con scatti minimi in aumento di Euro 5.000,00 in caso di gara

Offerta minima Euro 455.379,00.

Vendita soggetta ad imposta di registro, ipotecaria e catastale.

Il tutto è meglio riportato in perizia di stima dell'Arch. Davide Grigio del 15/10/2018.

La vendita senza incanto sarà effettuata con modalità sincrona mista e quindi la presentazione delle offerte d'acquisto potrà avvenire con modalità analogica oppure telematica secondo le seguenti modalità:

1) Le **offerte d'acquisto analogiche** dovranno essere presentate, una per ciascun lotto in caso di più lotti, in bollo di euro 16,00 e in busta chiusa presso lo studio del professionista delegato in Venezia - Mestre, Via R. Zandonai n. 10, entro le ore 12 del giorno precedente a quello dell'asta; 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 e la data della vendita sincrona mista.

2) L'offerta analogica dovrà contenere:

a) il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile, il regime patrimoniale ed il 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 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, deve essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri; il regime fiscale e le agevolazioni fiscali all'acquisto spettanti ed espressamente richieste dall'acquirente (ad esempio per quelle disposte per l'acquisto della prima casa);

b) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;

c) l'indicazione del prezzo offerto, che può essere inferiore al prezzo base, purché nei limiti di un quarto, mentre le offerte inferiori saranno giudicate inefficaci;

d) 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;

e) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima.

3) All'offerta analogica dovrà essere allegata, nella stessa busta, una fotocopia del documento d'identità dell'offerente, nonché un assegno circolare non trasferibile intestato a "E.I. n° 187/2017- Dott. Paolo Barea" per un importo pari almeno al 20 per cento del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto.

La persona indicata in offerta come intestataria del bene o che ha presentato l'offerta per persona da nominare ex art. 579 3° co. c.p.c. è tenuta a presentarsi all'udienza sopraindicata.

4) Le **offerte di acquisto criptate telematiche** dovranno essere presentate mediante invio all'indirizzo PEC del Ministero offertapvp.dgsia@giustiziacert.it utilizzando esclusivamente il modulo Offerta Telematica scaricabile dal portale ministeriale. Per conoscere le modalità di presentazione e trasmissione delle offerte telematiche gli interessati possono consultare i "manuali utenti" reperibili sul sito <https://pvp.giustizia.it>. L'offerta telematica dovrà essere conforme a quanto stabilito con decreto 26/02/2015 n. 32 (artt. 12 e ss.) e 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) l'importo versato a titolo di cauzione;

i) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato sul conto corrente intestato alla procedura (E.I. n. 187/2017 - IBAN: IT13 X 05034 02072 000000005426 - BANCO BPM) e pari al 20% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuto in caso di rifiuto all'acquisto.

Detto bonifico dovrà essere effettuato in tempo utile affinché il suo accredito possa essere accertato disponibile sul conto corrente della procedura al più tardi al momento di apertura delle buste, con generazione, entro l'orario indicato, anche della relativa ricevuta di consegna.

l) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lett. i);

m) 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.

5) 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. In caso di più offerte valide (è valida l'offerta inferiore al prezzo base, purché nei limiti di un quarto) si procederà ad una gara sulla base dell'offerta più alta come in appresso meglio indicato. 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.

6) 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 prezzo.

7) Salvo quanto disposto successivamente al punto n. 8), 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 della procedura, come sopra indicato.

8) In caso di richiesta ex art. 41 T.U.B. avanzata da parte del creditore fondiario, l'aggiudicatario avrà la 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, 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 per cento 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.

9) 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.

10) Il professionista delegato provvederà a dichiarare inefficaci o inammissibili le offerte criptate o analogiche presentate in modo non conforme a quanto disposto nel presente bando e nell'ordinanza di vendita.

11) La deliberazione sulle offerte avverrà con le seguenti modalità:

In caso di offerta unica criptata o analogica:

Qualora in uno qualsiasi degli esperimenti di vendita sia stata proposta un'unica offerta criptata o analogica pari o superiore al prezzo base, essa è senz'altro accolta.

Nel corso del primo esperimento di vendita se l'unica offerta criptata o analogica sia inferiore (nei limiti di un quarto) al prezzo base, si opera come segue:

- qualora specifiche circostanze consentano di ritenere che, in tal caso, ricorra una seria possibilità di aggiudicare l'immobile a prezzo superiore, il professionista delegato dispone, anche in presenza di istanza di assegnazione, che si proceda ad un ulteriore tentativo di vendita alle stesse condizioni;
- qualora non sussistano tali specifiche circostanze ed un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;
- qualora non sussistano tali specifiche circostanze e nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato all'unico offerente.

Nel corso degli esperimenti di vendita successivi al primo se l'unica offerta criptata o analogica sia inferiore nei limiti di un quarto al prezzo base, si opera come segue:

- qualora un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;

- qualora nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato all'unico offerente.

In caso di pluralità di offerte criptate o analogiche:

Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte criptate o analogiche valide, si procederà ad una gara sincrona mista sulla base dell'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 indicato.

Se la gara sincrona mista non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il professionista delegato dispone l'aggiudicazione a favore di colui che abbia proposto l'offerta criptata o analogica più vantaggiosa (nell'individuare l'offerta più vantaggiosa si terrà sempre conto del prezzo ma, a parità di prezzo, sarà prescelta l'offerta che preveda il versamento del saldo nel più breve tempo possibile, ovvero, in subordine, quella cui sia allegata la cauzione di maggiore entità; se le offerte sono tutte equiparabili allora l'immobile sarà aggiudicato a chi ha depositato l'offerta per primo).

Quando all'esito della gara sincrona mista tra gli offerenti, ovvero, nel caso di mancata adesione alla gara, all'esito della comparazione delle offerte depositate, l'offerta criptata o analogica più alta ovvero la più vantaggiosa risulti pari al prezzo base il bene è senz'altro aggiudicato.

Se l'offerta criptata o analogica più alta o più vantaggiosa sia inferiore al prezzo base:

- qualora un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;

- qualora nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato al miglior offerente.

12) 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.

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

14) 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 gli saranno fatte presso la cancelleria.

15) 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 l'originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa.

16) Il creditore che sia 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.

17) 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 mutante; 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 corrente 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.

Per quanto non espressamente previsto nel presente avviso e nell'ordinanza di vendita 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.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

a) La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova (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.

b) 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 degli 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.

c) 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.

d) L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti che saranno cancellate a cura e spese della procedura.

e) Qualora l'immobile risultasse occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la sua liberazione sarà attuata, salvo espresso esonero da parte dell'aggiudicatario, a cura del custode giudiziario e con spese a carico della procedura sino alla approvazione del progetto di distribuzione.

f) L'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita sarà disponibile per la consultazione, unitamente all'ordinanza di vendita e all'avviso d'asta, sui siti internet in cui verrà effettuata la pubblicità.

g) La partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali.

h) Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario. Gli 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 sopra indicato.

Agli effetti del D.M. 22 gennaio 2008 n. 37 e del D.Lgs. 192/05 e s.m.i. l'aggiudicatario, dichiarandosi edotto sui contenuti dell'ordinanza di vendita e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine agli impianti, dispenserà 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.

Per tutto quanto non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

Si precisa che tutte le attività che a norma degli articoli 571 e seguenti c.p.c. che devono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione o a cura del cancelliere o del giudice dell'esecuzione saranno eseguite dal professionista delegato presso il proprio studio come sopra indicato.

Eventuali richieste riguardo all'accesso all'immobile devono essere effettuate al custode I.V.G. (Istituto Vendite Giudiziarie) di Venezia, via Flaminia n. 8 Mestre (Ve), tel. n. 041/5318953, immobiliari@ivgvenezia.it, almeno dieci giorni prima della data fissata per l'asta.

Del presente avviso di vendita, della perizia di stima e dell'ordinanza di vendita, è stato disposto l'inserimento nei siti internet www.tribunale.giustizia.venezia.it, www.rivistaastegiudiziarie.it, www.asteannunci.it, www.asteavvisi.it, www.canaleaste.it, www.garavirtuale.it e nel Portale delle vendite pubbliche del Ministero di Giustizia.

Venezia Mestre, 19 novembre 2021

IL PROFESSIONISTA DELEGATO

Dott. Comm. Paolo Barea

5

