

TRIBUNALE DI VENEZIAEsecuzione immobiliare R.G. n. **100/2021**

- Giudice dell'esecuzione: dottoressa Silvia Bianchi
- Creditore procedente: Unicredit S.p.a.
- Professionista delegato: avvocato Daniele Pietro Costantini
- Custode giudiziario: avvocato Daniele Pietro Costantini
- Tipologia: capannone sito in Santa Maria di Sala (Venezia), via Rivale n. 63

*

AVVISO DI VENDITA**(VENDITA SENZA INCANTO SINCRONA MISTA EX ART. 22 D.M. N. 32/2015)**

Il sottoscritto avvocato Daniele Pietro Costantini, professionista delegato ex art. 591 *bis* c.p.c. al compimento delle operazioni di vendita, avvisa che il giorno **21 aprile 2022**, alle ore **15:00**, presso il proprio studio in Venezia, viale Ancona n. 53 (centro direzionale "Carbonifera"), procederà alla vendita senza incanto, con modalità sincrona mista, del bene immobile di seguito indicato.

prezzo base	offerta minima	rilancio minimo	orario apertura buste e avvio gara
€ 684.000,00	€ 513.000,00	€ 5.000,00	15:00

-

DESCRIZIONE DEL LOTTO POSTO IN VENDITA

Lotto unico, diritto di proprietà al 100%

- **Prezzo base:** € 684.000,00
- **Prezzo minimo** per partecipare alla gara: € 513.000,00 (75% del prezzo base)
- **Rilancio** minimo: € 5.000,00
- Tipologia: **capannone**
- Dati catastali: N.C.E.U. Comune di Santa Maria di Sala (Ve), foglio 16, mappale 406, sub 21, cat. D/7, piano terra, rendita € 6.316,00.
- Localizzazione: capannone sito in Santa Maria di Sala (Venezia), via Rivale n. 63.

- **Descrizione:** L'unità consiste in un capannone produttivo compreso all'interno di un edificio di maggiori dimensioni e dotato di scoperto comune anche ad altre unità immobiliari. L'unità immobiliare si sviluppa su un unico livello; nella planimetria catastale si evidenziano collegamenti interni con la confinante unità posta a sud (dette aperture dovranno essere eventualmente chiuse a spese dell'aggiudicatario) e non oggetto di esecuzione. L'accesso al complesso edilizio è regolato da alcuni accessi pedonali/carrai, comuni al complesso, che affacciano sul via Rivale, e da un accesso pedonale su viale Ferraris. Il capannone è posto d'angolo rispetto all'edificio che lo ospita e confina per due lati con scoperto comune, mentre i rimanenti due sono confinanti con altre unità. Internamente si presenta con due locali di grandi dimensioni, più diversi locali di dimensioni minori, docce, spogliatoi e servizi igienici. La zona più a nord si compone di un locale di circa mq. 664,78, di tre uffici rispettivamente di circa mq. 13,50, 24,64 e 18,62, tre disimpegni di rispettivi circa mq. 4,50, 12,96 e 4,35, alcuni anti e wc di circa mq. 1,50 ciascuno, tre locali doccia di circa mq. 1,65 ciascuno, uno spogliatoio di circa mq. 38,36 ed un antibagno di circa mq. 9,08, una mensa di circa mq. 23,22 ed un locale caldaia di circa mq. 11,88 (con accesso diretto dall'esterno), mentre la porzione più a sud si compone di un locale di circa mq. 467,00, un vano tecnico di circa mq. 8,36, un ufficio di circa mq. 44,39, tre magazzini di circa mq. 19,30, 4,93 e mq. 5,27 nonché un antibagno di circa mq. 9,20 e due wc di circa mq. 2,89. L'unità immobiliare è dotata di impianto idrico, elettrico e antincendio (che necessita di adeguamento), scaldacqua; tutti gli impianti risultano datati e non è stata reperita la certificazione.

- **Difformità:** presenti difformità catastali ed urbanistiche sanabili
- Condizioni generali: mediocre stato manutentivo.
- Stato di occupazione: occupato in forza di contratti di locazione stipulati prima del pignoramento.

CONDIZIONI E MODALITÀ DI VENDITA

La vendita avverrà alle seguenti condizioni:

- 1) può partecipare chiunque, tranne il debitore;
- 2) il prezzo base d'asta è pari ad € 684.000,00;
- 3) sono considerate valide le offerte inferiori fino ad 1/4 rispetto al prezzo base, ovvero le offerte pari al 75 % del prezzo base;

4) per il pagamento del saldo prezzo è possibile stipulare, ai sensi dell'art. 585 c.p.c., contratto di mutuo ipotecario con un istituto di Credito, a scelta dell'offerente;

5) ai sensi dell'art. 571 c.p.c., dell'art. 161 *ter* disp. att. c.p.c., degli artt. 12, 13 e 22 D.M. n. 32/2015 l'offerta di acquisto potrà essere presentata a mezzo delle seguenti modalità.

A – OFFERTA ANALOGICA (in busta chiusa)

L'offerta è irrevocabile e va depositata in busta bianca chiusa (non va scritto nulla all'esterno della busta), **entro e non oltre le ore 12:00 del giorno 20 aprile 2022**, presso lo studio del professionista delegato alla vendita sito in Venezia, viale Ancona n. 53 (centro direzionale "Carbonifera"). All'esterno della busta verranno annotate, esclusivamente a cura del delegato alla vendita, le generalità del soggetto che provvede al deposito (che può essere persona diversa dall'offerente), il nome del delegato e la data della vendita.

All'interno della busta dovranno essere inseriti:

a) l'**offerta** (con ciò intendendosi una dichiarazione scritta con la quale la parte interessata manifesta l'intenzione di voler acquistare l'immobile), con applicata marca da bollo di € 16,00, che dovrà contenere tutti i seguenti elementi:

- per le persone fisiche: nome e cognome, data e luogo di nascita, codice fiscale, residenza o domicilio, recapito telefonico, stato civile e, se coniugato, regime patrimoniale dell'offerente; eventuale richiesta di godere dei benefici fiscali per l'acquisto della prima casa, oltre a copia del documento di identità in corso di validità dell'offerente. Nel caso in cui l'offerente sia in regime di comunione dei beni, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione è necessario che il coniuge partecipi all'asta e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c.. Vi è l'obbligo, se chi presenta l'offerta è coniugato in regime di comunione dei beni, di allegare copia del documento di identità in corso di validità e del codice fiscale anche dell'altro coniuge (il quale non è tenuto a partecipare materialmente alla vendita);
- per le società/persone giuridiche: denominazione o ragione sociale, sede, numero di iscrizione nel Registro Imprese, codice fiscale e partita i.v.a., generalità del legale rappresentante, recapito telefonico e indirizzo di posta elettronica certificata. Dovrà inoltre essere allegato certificato della Camera di

Commercio in corso di validità dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti al soggetto che formula la domanda di acquisto;

- se l'offerente è minore e/o interdetto e/o inabilitato: l'offerta deve essere sottoscritta da chi ne esercita la potestà, la curatela o la tutela; andrà allegata copia autentica del provvedimento giudiziale di autorizzazione all'acquisto;
- in ogni caso l'offerente dovrà dichiarare residenza o eleggere domicilio nel Comune di Venezia, ai sensi dell'art. 582 c.p.c.; in mancanza, ogni notificazione/comunicazione verrà eseguita presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari del Tribunale;
- l'indicazione dei dati identificativi del bene per il quale è proposta l'offerta;
- l'indicazione del prezzo offerto, che può essere inferiore al prezzo base, purché nei limiti di 1/4, a pena di inefficacia dell'offerta;
- l'indicazione del termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari, che non potrà essere superiore al termine massimo di 120 giorni dalla data di aggiudicazione;
- l'espressa dichiarazione dell'offerente di aver preso visione della perizia di stima e del presente avviso e di accettare l'immobile, tutti gli impianti, gli accessori e le pertinenze nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano.

b) la **cauzione** a mezzo di assegno circolare non trasferibile intestato a: "R.G. n. 100/2021 Tribunale di Venezia", pari ad almeno il 20% del prezzo offerto. In caso di ripensamento e/o rifiuto all'acquisto la cauzione sarà trattenuta a favore della procedura e non restituita all'offerente.

B - OFFERTA TELEMATICA

Le offerte, conformi a quanto stabilito con il D.M. n. 32/2015, irrevocabili al pari di quelle analogiche, devono essere depositate secondo le indicazioni contenute nel Manuale Utente pubblicato sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia (<https://pvp.giustizia.it>); in particolare, le offerte vanno presentate mediante l'invio all'indirizzo PEC del Ministero offertapvp.dgsia@giustiziacert.it utilizzando esclusivamente il modulo Offerta Telematica scaricabile dal portale ministeriale.

Le offerte devono contenere quantomeno:

- a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del c.f. o della p. 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 prezzo offerto;
- g) l'indicazione del referente della procedura;
- h) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- 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 % 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 previste dal D.M. n. 32/2015;
- o) l'allegazione del documento di identità (o visura camerale) e del codice fiscale.

Le offerte telematiche contenenti le domande di partecipazione per la vendita sincrona mista saranno aperte ed esaminate unitamente a quelle analogiche esclusivamente il giorno fissato per l'asta, alla presenza degli offerenti *on-line* e di quelli comparsi personalmente. Si fa presente che l'offerta telematica risulterà criptata dal Ministero sino al giorno fissato per la gara e non potrà pertanto essere visionata dal delegato.

Per quanto non espressamente previsto 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.

Ciascun offerente, per essere ammesso alla vendita telematica, deve comprovare l'avvenuto versamento della cauzione pari al 20% del prezzo offerto. Il versamento della cauzione va eseguito tramite bonifico sul conto corrente della procedura in essere presso Intesa Sanpaolo S.p.a., filiale di Venezia - via Torino, avente iban: IT47 N030 6902 1261 0000 0590 062.

Il bonifico dovrà contenere la causale "cauzione E.I. n. 100/2021 Tribunale di Venezia". Copia della contabile del bonifico deve essere allegata nella busta telematica.

Il bonifico andrà effettuato in tempo utile affinché l'importo risulti accreditato sul conto corrente della procedura entro il termine ultimo per la presentazione delle offerte. Il mancato accredito sul conto corrente della procedura è causa di nullità dell'offerta. In caso di mancata aggiudicazione l'importo della cauzione verrà restituito.

PARTECIPAZIONE ALLA GARA ED APERTURA DELLE BUSTE

Il giorno **21 aprile 2022**, presso lo studio del delegato alla vendita in Venezia, viale Ancona n. 53 (centro direzionale “Carbonifera”), alle ore 15:00, saranno aperte le buste contenenti le offerte analogiche ed esaminate le offerte telematiche.

Si procederà come segue:

- le buste presentate con modalità cartacea saranno aperte dal professionista delegato alla presenza degli offerenti ed inserite in formato pdf nella piattaforma onde farle visionare anche agli (eventuali) utenti connessi in via telematica;

- le buste presentate con modalità telematica saranno aperte attraverso la piattaforma del gestore che consente la visione delle operazioni agli offerenti che risulteranno connessi alla piattaforma ed agli offerenti presenti in sala.

Si precisa, quindi, che chi avrà optato per la presentazione dell’offerta in forma cartacea/analogica dovrà recarsi in tempo presso lo Studio del professionista delegato alla vendita per poter partecipare alla gara; chi avrà optato per la presentazione telematica dell’offerta potrà partecipare alla vendita ovunque si trovi, purché munito di credenziali di accesso al portale e connessione internet.

Il professionista delegato alla vendita procederà all’esame delle offerte sia analogiche che telematiche/criptate con le seguenti avvertenze.

In caso di **unica offerta**:

1) se l’offerta è per un importo pari o superiore al prezzo base d’asta si procederà all’aggiudicazione all’unico offerente;

2) se l’unica offerta è 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 disporrà, anche in presenza di istanze di assegnazione, che si proceda ad un ulteriore tentativo di vendita alle stesse condizioni (e dunque sincrona mista e con identico prezzo base);

- 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.

In caso di **pluralità di offerte** verrà indetta la gara sull'offerta più alta; nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine stabilito preventivamente dal delegato, non potrà essere inferiore al rilancio minimo.

Se la gara sincrona mista non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il professionista delegato disporrà la aggiudicazione a favore di colui che abbia proposto l'offerta criptata o analogica più vantaggiosa (nell'individuare la 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).

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 verrà senz'altro aggiudicato.

Se l'offerta 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 verrà assegnato al creditore;

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

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 pervenute dopo la conclusione della gara. Nell'ipotesi in cui l'avvocato che abbia presentato offerta per persona da nominare sia rimasto aggiudicatario, dovrà dichiarare al professionista delegato, nei tre giorni successivi alla vendita, il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura, rilasciata in data non successiva alla vendita stessa.

Il creditore che è rimasto assegnatario a favore di un terzo dovrà dichiarare al professionista 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 sarà fatto a favore del creditore. In ogni caso, gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione saranno esclusivamente a carico del creditore.

Qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo intenda fare ricorso ad un contratto di mutuo (con concessione di ipoteca di primo grado sull' immobile acquistato), dovrà indicare nella propria domanda di partecipazione il nominativo dell'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 da eseguirsi sul conto corrente bancario intestato alla procedura. Ai sensi dell'art. 585 ultimo comma c.p.c. nel decreto di trasferimento il Giudice dell'esecuzione inserirà la seguente dicitura "*rilevato che il pagamento di parte del prezzo relativo al trasferimento del bene oggetto del presente decreto è avvenuto mediante erogazione della somma da parte della banca (...) a fronte del contratto di mutuo a rogito del notaio (...) e che le parti mutuante e mutuataria hanno espresso il consenso all'iscrizione di ipoteca di primo grado a garanzia del rimborso del predetto finanziamento, si rende noto che, conformemente a quanto disposto dall'art. 585 c.p.c., è fatto divieto al Conservatore dei Registri Immobiliari di trascrivere il presente decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca di cui all'allegata nota*". In caso di revoca dell'aggiudicazione le somme erogate saranno restituite direttamente all'istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

DISPOSIZIONI GENERALI

Si rende noto che:

- 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, il tutto come esattamente descritto nella perizia di stima redatta dal dott. Geom. Cristiano Invaso, disponibile per la consultazione sui siti internet in cui verrà effettuata la pubblicità dell'avviso di vendita, alla quale espressamente si rimanda;
- 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, 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;
- gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti che saranno cancellate a cura e spese della procedura;
- l'aggiudicatario/assegnatario è tenuto al pagamento degli oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene nonché dei compensi spettanti, a norma del D.M. n. 227/2015, al professionista delegato incaricato della registrazione, trascrizione e volturazione del decreto di trasferimento; 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, dichiarandosi edotto circa i contenuti dell'ordinanza di vendita e della perizia in ordine agli impianti, dispenserà espressamente la procedura esecutiva dal produrre la certificazione di conformità alle norme sulla sicurezza e la certificazione/attestato di qualificazione energetica, manifestando di farsi carico direttamente di tali incombenze.
- per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 L. n. 47/1985, come integrato e modificato dall'art 46 D.P.R. n. 380/2001 purché

presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;

- nel caso di immobile non abitato dal debitore e dal suo nucleo familiare, ovvero nel caso di immobile ad uso non abitativo (garages e negozi) il custode giudiziario procederà alla liberazione secondo le prescrizioni individuate dal Giudice, a spese della procedura, salvo esonero dell'aggiudicatario o dell'assegnatario, da comunicarsi al custode in tempo utile e con apposita istanza scritta e sottoscritta;
- quanto ai beni mobili presenti nell'immobile che non debbano essere consegnati, il custode giudiziario provvederà ai sensi dell'art. 560, sesto comma c.p.c., come modificato dalla L. n. 8/2020;
- tutte le attività che, a norma degli articoli 571 ss. c.p.c., devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'esecuzione (o a cura del cancelliere o del Giudice) saranno eseguite dal professionista delegato, presso il suo studio;
- le richieste di visita dell'immobile dovranno essere formulate al custode giudiziario, nella persona dell'avv. Daniele Pietro Costantini, mediante apposita richiesta da inoltrarsi attraverso il portale delle vendite pubbliche, collegandosi al sito <https://pvp.giustizia.it/pvp/>;
- le visite degli immobili, richieste dagli interessati, saranno fissate dal lunedì al venerdì (esclusi giorni festivi) dalle ore 09:00 alle ore 19:00 ed il sabato dalle ore 09:00 alle ore 13:00.

PUBBLICITÀ DELLA VENDITA

Della vendita sarà data pubblica notizia mediante:

1) pubblicazione dell'avviso di vendita sul portale delle vendite pubbliche del Ministero di Giustizia all'indirizzo <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>, a cura del delegato ed a spese dei creditori; 2) pubblicazione dell'ordinanza, a cura di Edicom Finance S.r.l., dell'avviso di vendita e di copia della perizia, nella sezione "vendite giudiziarie" del sito ufficiale del Tribunale di Venezia, oltre che sui siti internet regolarmente iscritti nell'elenco ministeriale, come previsto dal D.M. del 31.10.2006, in un termine non inferiore a quarantacinque giorni prima della data fissata per la vendita (siti: www.asteannunci.it; www.asteavvisi.it; www.canaleaste.it e www.rivistaastegiudiziarie.it); 3) un estratto dell'avviso di vendita, con spese a carico della procedura, sul quindicinale "La Rivista delle Aste Giudiziarie" - edizione nazionale

e tramite il servizio di geo-localizzazione degli immobili attraverso l'App "Gps Aste"; è disposta inoltre la pubblicazione sul *free press* specializzato "Rivista Aste Giudiziarie – Edizione Nord Est", e l'utilizzo del servizio di "Postal Target"; 4) 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). Su richiesta, per i beni di interesse commerciale o turistico, è aggiunta anche la pubblicazione dell'estratto di vendita sul *free press* specializzato "Rivista Aste Giudiziarie – Edizione Lombardia". Per le sole procedure con prezzo base superiore ad euro 30.000,00 è prevista la 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. L'avviso di vendita andrà pubblicato anche sul quotidiano nazionale di economia "Sole24ore" alle tariffe riservate da Edicom Servizi al Tribunale di Venezia.

Venezia, 12 gennaio 2022

Il professionista delegato

Avv. Daniele Pietro Costantini

