

# TRIBUNALE ORDINARIO DI VENEZIA

## ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 426/2019

(promossa Banca di Cividale S.C.P.A. ora POP NPLS 2020 S.R.L.)

1° esperimento

La sottoscritta dott.ssa FRANCESCA DEI ROSSI, dottore commercialista iscritto all'Ordine dei Dottori Commercialisti del circondario del Tribunale di Venezia, con studio in Mestre (VE), via Cappuccina n.36, presso EKIP STUDIO ASSOCIATO, tel. 041.955.749, delegato alla vendita con ordinanza del G.E. dott.ssa Martina Gasparini,

### AVVISA

che il giorno **giovedì 26 maggio ore 10.00** presso il proprio studio, come sopra indicato, procederà alla vendita senza incanto sincrona mista degli immobili così descritti:

#### **LOTTO UNO**

Diritto venduto: intera piena proprietà

Ubicazione: Comune di Musile di Piave (VE) 30024 – Via F. Filzi n.7 – Località: Contrada San Rocco.

N.C.E.U. Catasto Fabbricati – Comune di Musile di Piave (VE) – Sez. U

- Foglio n. 4, mapp. 170, sub 3, piano T-1, cat. A/7, cl. 1, cons. vani 11,5, R.c. Euro 742,41, sup. catastale ca mq 278 comprese aree scoperte e accessori;
- Foglio n. 4, mapp. 170, sub 4, piano T, cat. C/6, cl. 6, cons. Mq. 38, R.c. Euro 70,65 ; sup. catastale mq 44 e accessori

Descrizione: trattasi di villetta unifamiliare composta da portico, ingresso, cucina e soggiorno-pranzo, disimpegno, un bagno, un wc, tre camere da letto doppie ed una terrazza. Al piano seminterrato è presente un magazzino e locale tecnico. Le spese previste per la regolarità edilizia ammontano ad euro 20.000,00 circa e quelle per la regolarità catastale a euro 1.200,00 circa.

L'immobile è occupato dall'esecutato e i suoi familiari.

**Prezzo base: euro 154.150,00 (centocinquantaquattromilacentocinquanta/00)**

**Prezzo minimo offerta: 115.613,00 (centoquindicimilaseicentotredici/00)**

Vendita soggetta ad imposta di registro.

In caso di gara rilancio minimo di Euro 2.000,00.

#### **LOTTO DUE**

Diritto venduto: intera piena proprietà

Ubicazione: Comune di Musile di Piave (VE) 30024 – Via F. Filzi n.7 - Località: Contrada San Rocco.

N.C.E.U. Catasto Terreni– Comune di Musile di Piave (VE) – Sez. U

- Foglio n. 4, mapp. 17, Qualità: seminativo., classe 1, superficie: ha 2 are 72 ca 70, R.d. Euro 292,80, R.a. Euro 169,01;
- Foglio n. 4, mapp. 316, Qualità: seminativo, classe 3, sup. ha 3 are 95 ca 00, R.d. Euro 326,40, R.a. Euro 224,40;

N.C.E.U. Catasto Fabbricati– Comune di Musile di Piave (VE)

- Foglio n. 4, mapp. 368, sub 1, piano T-1, cat. D/10, R.c. Euro 15.124,80;
- Foglio n. 4, mapp. 368, sub 2, piano T, cat. D/1, R.c. Euro 100,00;
- Foglio n. 4, mapp. 368, sub 3, piano 1, cat. lastico solare;

N.C.E.U. Catasto Terreni– Comune di Musile di Piave (VE)

- Foglio n. 4, mapp. 14, Qualità: fabbricato diruto, superficie: ha 0 are 25, ca 40;
- Foglio n. 4, mapp. 15, parte qualità: seminativo, Classe: 3 superficie: are 11, ca 00 R.d. Euro 9,00, R.a. Euro 6,25 e parte qualità bosco ceduo, classe U con sup. are 01 ca 90, r.d. 0,39 e r.a. 0,10;
- Foglio n. 4, mapp. 315, qualità: seminativo, classe: 3 superficie: are 47, ca 57, R.d. Euro 39,31, R.a. Euro 27,02;

comprese parti comuni, per quota millesimale di spettanza, come per legge.

Il lotto comprende:

due lotti di terreno agricolo tra loro congiunti, a formare un unico appezzamento per un totale di 66.770 mq., accessibili a mezzo percorso asfaltato;

quattro capannoni, vetusti, in stato di conservazione scadente, usati per l'allevamento avicolo con annessi accessori (tettoria carico-scarico automezzi, una tettoia magazzino, n. 3 silos fatiscenti, cabina elettrica, vasca molino ed area scoperta);

una cabina energia elettrica e lastrico solare con impianto fotovoltaico sussistente sulla copertura dei 4 capannoni e con convenzioni attive con GSE;

un fabbricato diruto quale edificio rurale con accessori annessi in stato di conservazione pessimo (fatiscente) e suoi accessori diretti e indiretti, di pregio storico-architettonico;

due terreni agricoli tra loro non contigui di mq 1.290,00 e 4.757,00 e accessori annessi.

Previste spese per regolarizzazione censimento catastale per circa 5.700,00, spese per interventi per regolarità edilizia circa euro 50.000,00; spese rimozione/smaltimento eternit circa 88.000,00, spese adeguamenti impiantistici/tecnologici circa 55.000,00.

La conformità edilizio-urbanistica non è dichiarata in perizia.

Il lotto risulta in uso all'esecutato.

**Prezzo base: euro 1.055.580,00 (unmilione cinquantacinquemilacinquecentoottanta/00)**

**Prezzo minimo offerta: 791.685,00 (settecentonovantunomilaseicentoottantacinque/00)**

Vendita soggetta ad imposta di registro.

In caso di gara rilancio minimo di Euro 5.000,00.

### **PRINCIPALI CONDIZIONI DELLA VENDITA**

La vendita sarà effettuata nella situazione di fatto e di diritto in cui gli immobili si trovano, come esaurientemente descritto nella perizia di stima dell'Architetto Monica Mason del 3 giugno 2021, consultabile ai siti internet [www.pvp.giustizia.it](http://www.pvp.giustizia.it), [www.tribunale.venezias.giustizia.it](http://www.tribunale.venezias.giustizia.it), [www.asteavvisi.it](http://www.asteavvisi.it), [www.canaleaste.it](http://www.canaleaste.it), [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it), [www.rivistaastegiudiziarie.it](http://www.rivistaastegiudiziarie.it) ed a cui espressamente si rimanda.

La vendita è a corpo e non a misura ed eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione.

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 per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e non evidenziati nella perizia di stima, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

L'aggiudicatario con la partecipazione all'asta dispensa esplicitamente la procedura esecutiva dal produrre l'attestato/certificazione di qualificazione energetica, nonché la certificazione relativa alla conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze.

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 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'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti che saranno cancellate a cura e spese della procedura.

Laddove l'immobile risulti occupato dall'esecutato e dalla sua famiglia, si segnala che l'unità immobiliare sarà liberata solo a seguito dell'emissione del Decreto di Trasferimento. L'aggiudicatario/assegnatario potrà richiedere la liberazione dell'immobile, a cura del custode giudiziario ed a spese della procedura esecutiva, da farsi per iscritto al più tardi al momento del versamento del saldo prezzo e della costituzione del deposito spese di trasferimento.

Nel caso di ricevimento di apposita istanza scritta e sottoscritta da parte dell'aggiudicatario il custode provvederà all'attuazione dell'ordine di liberazione di cui all'art. 586, 2° comma c.p.c., secondo le modalità e 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 dovrà occuparsene

lo stesso aggiudicatario/assegnatario, a proprie spese, esclusivamente con le forme di cui all'art.605 c.p.c..

Tutte le attività svolte in Cancelleria o avanti il Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione verranno svolte dal Professionista Delegato che potrà fornire, anche in qualità di custode del bene, ogni ulteriore informazione, previo appuntamento, presso il proprio studio come più sopra indicato, tel: 041.955.749, email: [info@ekipstudio.it](mailto:info@ekipstudio.it) .

La richiesta di visita dell'immobile dev'essere formulata al custode mediante il portale delle vendite pubbliche (si consiglia di contattare direttamente il custode qualora non si riceva risposta entro 15 gg dalla richiesta).

Le visite degli immobili richieste dagli interessati verranno fissate dal custode giudiziario dal lunedì al venerdì (non festivi), dalle 9:00 alle ore 18:00.

Del presente bando d'asta, dell'ordinanza di delega e della perizia di stima è stato disposto l'inserimento nei siti internet [www.pvp.giustizia.it](http://www.pvp.giustizia.it), [www.tribunale.venezias.giustizia.it](http://www.tribunale.venezias.giustizia.it), [www.asteavvisi.it](http://www.asteavvisi.it), [www.canaleaste.it](http://www.canaleaste.it), [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it), [www.rivistaastegiudiziarie.it](http://www.rivistaastegiudiziarie.it).

#### **MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE**

Le offerte di acquisto potranno essere depositate sia in forma telematica che in forma analogica, adempiti gli oneri relativi all'imposta di bollo (euro 16,00 ogni quattro facciate), entro le **ore 12:00** del giorno lavorativo precedente l'asta.

#### Disciplina relativa alle offerte analogiche

Le offerte analogiche saranno depositate in busta chiusa presso lo studio del professionista delegato, Ekip Studio Associato, in Mestre (VE), via Cappuccina n. 36.

Sulla busta dovrà essere indicato esclusivamente il nome del professionista delegato e la data della vendita sincrona mista e il nome di chi presenta la busta (che non necessariamente coincide con l'offerente).

All'offerta dovrà essere allegato valido documento di riconoscimento dell'offerente e assegno circolare non trasferibile intestato: "E.I. n. 426/2019 – Tribunale di Venezia" per un importo minimo pari al venti per cento del prezzo offerto (non del prezzo base), a titolo di cauzione.

L'offerta analogica dovrà contenere:

- l'indicazione del nome, cognome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico, regime patrimoniale del soggetto offerente ed a cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta), dichiarazione di residenza o elezione di domicilio dell'offerente;

- se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto dovrà essere allegata copia del certificato di iscrizione al Registro delle Imprese unitamente ad una copia un documento attestante i poteri conferiti al legale rappresentante (es. originale del verbale di assemblea soci o copia autentica) ovvero al soggetto che può impegnare la società; (NON SARA' ACCETTATA SEMPLICE VISURA CAMERALE);
- se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati i corrispondenti dati del coniuge;
- se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare da produrre in copia conforme;
- in caso di partecipazione a mezzo procuratore legale ex art. 571 e 579 u.c. c.p.c. va depositata procura autenticata emessa in data antecedente la data dell'asta; se per persona da nominare potrà essere depositata nei tre giorni successivi insieme alla dichiarazione del terzo;
- i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al prezzo base ridotto di un quarto come sopra indicato a pena di esclusione, il tempo e il modo del pagamento ed ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.

#### Disciplina relativa alle offerte telematiche criptate

Le offerte telematiche dovranno essere conformi a quanto stabilito con Decreto 26 febbraio 2015 n. 32 e depositate secondo le indicazioni contenute nel "Manuale utente" per la presentazione dell'offerta telematica pubblicato alla data di redazione del presente bando sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia (<https://pvp.giustizia.it>).

Le offerte criptate devono essere presentate mediante l'invio all'indirizzo PEC del Ministero [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it), utilizzando esclusivamente il modulo Offerta Telematica scaricabile dal portale ministeriale o tramite il sito **www.falcoaste.it**.

Quale gestore della vendita telematica è stato individuato Falco Aste di Zucchetti Software Giuridico srl (codice fiscale 02667520247 – iscritto al registro delle vendite telematiche di cui all'art. 3 del D.M. n. 32/2015 con PDG n. 4 del 9 agosto 2017).

L'offerta di acquisto può essere presentata, previo accesso al sito [www.falcoaste.it](http://www.falcoaste.it), selezionando il bene di interesse e, tramite il comando "Iscriviti alla vendita", compilando il modulo ministeriale di "presentazione offerta".

L'offerente telematico deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad euro 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato sul portale dei servizi telematici all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, tramite il servizio "pagamenti

di bolli digitali”, tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel “manuale utente per la presentazione dell’offerta telematica” reperibile sul sito internet [pst.giustizia.it](http://pst.giustizia.it). L’offerta si intende effettivamente depositata solo dopo che sia stata generata la ricevuta di avvenuta consegna da parte del gestore della PEC del Ministero della Giustizia, entro le ore 12 del giorno precedente la vendita. L’offerta dovrà contenere quantomeno:

- l’indicazione dei dati identificativi dell’offerente con espressa indicazione del codice fiscale e della partita iva (quest’ultima se esistente), la dichiarazione di residenza o l’elezione del domicilio nel Comune in cui ha sede il Tribunale (in mancanza le comunicazioni saranno effettuate presso la Cancelleria);
  - l’ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
  - l’anno ed 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;
  - la data e l’ora fissata per le operazioni di vendita;
  - l’importo versato a titolo di cauzione;
  - la data, l’orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
  - il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico relativo al versamento della cauzione;
  - l’indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l’offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal D.M. 32/2015;
  - se l’offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto dovrà essere allegata una copia informatica del certificato di iscrizione al Registro delle Imprese unitamente ad una copia informatica di un documento attestante i poteri conferiti al legale rappresentante ovvero al soggetto che può impegnare la società;
  - l’indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al prezzo base ridotto di un quarto come sopra indicato a pena di esclusione;
  - nel caso di offerta congiunta, procura notarile al soggetto partecipante all’asta telematica in allegato
- Anche in caso di offerta telematica l’offerente è tenuto a versare a titolo di cauzione un importo minimo pari al venti per cento del prezzo offerto (non del prezzo base). Il bonifico relativo alla cauzione deve essere eseguito in tempo utile affinché la stessa risulti accreditata al momento di apertura delle buste contenenti le offerte analogiche sul conto corrente intestato alla procedura, avente codice IBAN IT27 0060 4502 0000 0000 5002 165 c/o Banca Cassa di Risparmio di Bolzano, con generazione entro l’orario indicato anche della ricevuta di consegna.

## **MODALITA' DELLA VENDITA**

1. Salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., le offerte analogiche e telematiche presentate sono per legge irrevocabili.

2. La persona indicata in offerta come intestataria del bene o che ha presentato l'offerta per persona da nominare ex art. 579, comma 3, c.p.c. è tenuta a presentarsi all'udienza sopraindicata. Il procuratore legale, che è rimasto aggiudicatario per persona da nominare, deve dichiarare al Professionista Delegato nei tre giorni dall'incanto il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, insieme alla procura legale. In mancanza, l'aggiudicazione diviene definitiva a nome del procuratore.

3. Il giorno indicato per la vendita sincrona mista saranno esaminate sia le offerte analogiche sia le offerte telematiche e saranno dichiarate inefficaci o inammissibili tutte le offerte non conformi a quanto indicato nel presente bando.

Il gestore della vendita telematica a norma dell'art. 16 del DM 32/2015 provvederà non meno di trenta minuti prima delle operazioni di vendita, ad inviare all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato dall'offerente in fase di compilazione dell'offerta, un invito a connettersi e le relative credenziali di accesso per accedere alla consolle lato utente.

4. In caso di più offerte valide si procederà a gara tra gli offerenti sulla base dell'offerta più alta ed il bene verrà aggiudicato a chi avrà effettuato l'offerta migliore (valutata in termini non solo di prezzo, ma di misura della cauzione e tempi del saldo prezzo). Se le offerte sono tutte equiparabili allora si aggiudicherà a chi ha depositato la offerta per primo.

5. Qualora sia presentata un'unica offerta ritenuta valida, il bene sarà aggiudicato all'unico offerente.

6. Nella vendita non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara.

7. Per quanto non espressamente previsto dal presente avviso di vendita, le modalità della vendita sincrona mista saranno regolate dal D.M. 32/2015.

8. 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.

9. Salvo quanto disposto nel successivo punto n. 10) ed anche in caso di aggiudicazione a seguito di gara tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c., 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, i cui estremi, ed in particolare l'IBAN, saranno comunicati all'aggiudicatario dal professionista delegato.

10. In caso di richiesta ex art. 41 T.U.B. 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, 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.

11. 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 (qualora già individuato); 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.

12. 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 sottoscritto delegato rimetterà gli atti al giudice dell'esecuzione per la dichiarazione di decadenza dell'aggiudicazione con incameramento della cauzione.

Venezia, 11 febbraio 2022.

- IL PROFESSIONISTA DELEGATO -

Dott.ssa Francesca Dei Rossi

