



## TRIBUNALE ORDINARIO DI VENEZIA

Esecuzione Immobiliare n° 235/17 riunita con 441/2018  
promossa da BANCO BPM Spa ora PRELIOS CREDIT SERVICING Spa (E.I. 235)  
[REDACTED] (E.I. 441)

\*

più esecuzione promossa dal dott. Giovanni Striuli quale  
curatore dell'eredità [REDACTED] per la vendita  
delle quote di [REDACTED] R.G. N. 4825/2016

### **AVVISO DI VENDITA SINCRONA MISTA**

-art.570 c.p.c., 161ter disp. att. c.p.c. e 22 D.M. N°32/2015-

### **III° TENTATIVO A PREZZO ULTERIORMENTE RIDOTTO**

Il sottoscritto Dott. Giovanni STRIULI, Dottore Commercialista iscritto all'Ordine dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili per la giurisdizione del Tribunale di Venezia, con studio in 30027 San Dona' di Piave (VE) Galleria Leon Bianco 2 tel. 0421/330064, fax 0421/330731, e-mail [giovanni@studiogiovannistriuli.it](mailto:giovanni@studiogiovannistriuli.it), delegato alla vendita ex art. 591 bis c.p.c.,

Premesso

-che l'esecuzione Immobiliare n° 235/17 riunita con la n° 441/2018 promossa da BANCO BPM Spa e PRELIOS CREDIT SERVICING Spa (G.E Dott.ssa Martina Gasparini), riguarda la vendita della quota del 50% degli immobili di seguito descritti di proprietà della [REDACTED]

-che con provvedimento 12 maggio 2017 il G.I. del Tribunale di Venezia dott.ssa Tania Vettore ha conferito al sottoscritto, nominato curatore, l'incarico di procedere alla liquidazione dell'eredità in [REDACTED] e quindi della quota parte in capo al [REDACTED] [REDACTED] comprendente la residua quota del 50% degli immobili di seguito descritti in ragione del 25% ciascuno;

**avvisa**

che il **giorno 02 agosto 2022 ad ore 09,00** presso il proprio studio come sopra indicato, procederà alla vendita senza incanto con **modalità sincrona mista, individuando quale gestore della vendita telematica EDICOM FINANCE S.r.l. di Venezia-Mestre**, degli immobili sottoindicati siti in Comune di Favaro, per la piena proprietà.

Trattasi di immobili di proprietà di

[REDACTED] per la quota del 50%  
[REDACTED] per la quota del 25%  
[REDACTED] per la quota del 25%

Si segnala che sugli immobili di seguito descritti quale "Unità Negoziale 2" rappresentati da abitazione (Cat A/7) e da due garage (cat C/6) esiste il diritto di abitazione (il cui valore è stato detratto dal prezzo di vendita) a favore dell' esecutata [REDACTED]

### LOTTO UNICO

#### COMUNE DI FAVARO (Venezia)

così rappresentato e descritto in perizia:

#### UNITÀ NEGOZIALE 1 :

immobile 1 : Comune di Favaro(VE) , catasto terreni , sez. urbana **Fg. 161** (ex.16)

**particella 325** , sub.- , natura terreno-consistenza 69 are 68 centiare ;

immobile 2 : Comune di Favaro(VE) , catasto terreni , sez. urbana **Fg. 161** (ex.16)

**particella 386** , sub.- , natura terreno-consistenza 2 are 20 centiare;

immobile 3 : Comune di Favaro(VE) , catasto terreni , sez. urbana **Fg. 161** (ex.16)

**particella 431** , sub.- , natura terreno-consistenza 1 ettaro 99 are 67 centiare;

immobile 4 : Comune di Favaro(VE) , catasto terreni , sez. urbana **Fg. 161** (ex.16)

**particella 278** , sub.- , natura terreno-consistenza 48 are 4 centiare;

immobile 5 : Comune di Favaro(VE) , catasto fabbricati , sez. urbana **Fg. 161** (ex.16)

**particella 319** , **sub.7**, natura C, piano terra, fabbricato in corso di costruzione, via Cà Colombara 107

immobile 6 : Comune di Favaro(VE) , catasto fabbricati , sez. urbana **Fg. 161** (ex.16)

**particella 319** , **sub.8**, natura terreno, piano terra, via Cà Colombara 107

immobile 7 : Comune di Favaro(VE) , catasto fabbricati , sez. urbana **Fg. 161** (ex.16)

**particella 319** , **sub.10**, natura C, piano terra, fabbricato in corso di costruzione, via Cà Colombara 107

immobile 8 : Comune di Favaro(VE) , catasto fabbricati , sez. urbana **Fg. 161** (ex.16)

**particella 319** , **sub.12**, natura D10, piano terra, fabbricati per attività agricole, via Cà Colombara 107

immobile 9 : Comune di Favaro(VE) , catasto fabbricati , sez. urbana **Fg. 161** (ex.16)

**particella 319** , **sub.13**, natura D10, piano terra, fabbricati per attività agricole, via Cà Colombara 107.

Sullo stesso mappale si segnala che insiste anche il sub 9 edificio corrispondente alla centrale termica (bene comune non censibile e il sub 8 area urbana)

immobile 10 : Comune di Favaro(VE) , catasto fabbricati , sez. urbana **Fg. 161** (ex.16)

**particella 411** , sub.- natura D10, piano terra, fabbricati per attività agricole, via Cà Colombara 107

#### UNITÀ NEGOZIALE 2 :

immobile 1 : Comune di Favaro(VE) , catasto fabbricati , sez. urbana **Fg. 161** (ex.16)

**particella 319** , **sub.2**, natura A7, abitazione, vani 11 piano terra e primo, via Cà Colombara civ.25.

Immobilie 2 : Comune di Favaro(VE) , catasto fabbricati , sez. urbana **Fg. 161** (ex.16)

**particella 319** , **sub.5**, natura C6 ,garage, 44 mq. via Cà Colombara 105

immobile 3 : Comune di Favaro(VE) , catasto fabbricati , sez. urbana **Fg. 161** (ex.16)

**particella 319** , **sub.6**, natura C6, garage, 16 mq. via Cà Colombara 105

Gli immobili di cui sopra, sono pervenuti a [REDACTED] per la quota di ½ di proprietà, in morte del [REDACTED], la cui denuncia di succes-

sione alla data del [REDACTED] non risulta ancora trascritta.

Risulta invece trascritta, presso l'Ufficio del Territorio di [REDACTED]

L'altra metà viene posta in vendita dovendosi procedere alla liquidazione dell'eredità e quindi della quota parte in capo ai signor [REDACTED] in ragione del 25% ciascuno

I beni oggetto di esecuzione immobiliare, sono composti da più corpi di fabbrica (terreni e fabbricati) che insistono su differenti mappali, **ma che fanno parte di un unico complesso immobiliare ad uso agrituristico.**

Essi sono composti principalmente da due blocchi edificati collegati da un portico sul lato Ovest.

Al mappale identificato con il sub.13 corrispondono le unità ad uso agrituristico, costituite da 5 mini appartamenti, con ingresso dal lato Sud-Est prospiciente Via Colombara.

Le costruzioni risultano ultimate dal punto di vista edilizio e sono tipologicamente tutte identiche, dotate di ingresso/soggiorno, angolo cottura, bagno e camera matrimoniale.

Gli immobili sono stati ristrutturati intorno al 2007, ma attualmente si presentano in uno stato di totale abbandono.

Il corpo più a Nord, definito con il sub.12, corrisponde un fabbricato coperto ad uso maneggio per cavalli, attualmente non in uso.

Tale immobile è stato realizzato con licenza edilizia n. 732, nel 1969 e non è mai stato modificato.

Gli edifici descritti sono collegati da un portico corrispondente al sub.7, e interposto tra i due, si trova il sub. 10, locale adibito a reception e il sub.9, corrispondente alla centrale termica (bene comune non censibile).

Sempre attraverso l'accesso dal civico 107, passando per il **mapp.278**, si raggiunge il **mappale 411**, all'interno del quale insistono gli immobili ad uso scuderie dove trovano alloggio i cavalli.

Dall'ingresso al civico 105 si raggiunge l'abitazione corrispondente al sub. 2 con i relativi garage (sub. 5-6), che insistono sempre nello stesso mappale 319.

Direttamente a confine con il mapp. 319, vi sono gli altri mappali pignorati, il **mappale 325**, terreno agricolo su cui insiste una piscina prefabbricata, attualmente allo stato di abbandono, completamente ricoperta dalla vegetazione.

Collegato al mappale 325, è stato pignorato anche il **mapp.431**, terreno ad uso agricolo, spazio utilizzato un tempo per la corsa dei cavalli, ora allo stato incolto.

Infine, completamente staccato dalla proprietà, fa parte del pignoramento anche una piccola porzione di terreno costituita dal **mappale 386**, con accesso da Via Colombara.

Essendo tali immobili adibiti ad attività agrituristica appartenenti per la maggior parte al medesimo mappale 319, (ad esclusione della scuderia ) e comunque collegati tra di loro, **in sede di perizia il CTU ha ritenuto opportuno formare un unico lotto**

**Prezzo base € 524.812,50**

**Offerta minima € 393.609,37**

(in caso di gara scatti minimi in aumento € 5.000,00 - cinquemila/00)

Si precisa:

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

-che 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;

-che le offerte d'acquisto ai sensi dell'art. 571 c.p.c. possono essere proposte telematicamente ovvero analogicamente in un termine non inferiore a novanta giorni e non superiore a centoventi;

- che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; che la vendita è a corpo e non a misura; che eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;

-che 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;

-che il termine per l'effettuazione del saldo prezzo, di centoventi giorni dall'aggiudicazione costituisce il termine dilatorio massimo: resta salva per l'offerente la possibilità di indicare un termine più breve, circostanza questa che verrà valutata dal delegato o dal giudice ai fini della individuazione della miglior offerta;

-che l'offerta per la vendita senza incanto è per legge irrevocabile, salvo quanto previsto dall'art. 571 III° co. n°3 c.p.c. e fermo restando che alla vendita si applica in ogni caso l'art. 586 c.p.c.; l'offerente è tenuto a presentarsi all'udienza sopra indicata; in caso di mancata presentazione e se l'offerta è la sola presentata per quel lotto, il bene andrà comunque aggiudicato all'offerente non presente; in caso di presenza di altre offerte per il bene in questione si darà luogo ad una gara sulla base della offerta migliore, che potrà essere anche quella formulata dall'offerente non presente;

-che la presentazione delle offerte potrà avvenire con modalità analogica oppure telematica come in appresso meglio specificato;

-che il deposito delle offerte sia in modalità analogica che in modalità telematica deve avvenire entro le ore 12 del giorno precedente quello dell'asta con l'avvertenza che per le sole offerte telematiche il bonifico dell'importo relativo alla cauzione deve essere eseguito sul conto corrente intestato alla procedura avente il seguente **IBAN IT30Y0200836282000105945238** in tempo utile affinché detto accredito possa essere accertato disponibile sul conto della procedura al più tardi al momento dell'apertura delle buste, con generazione, entro l'orario indicato, anche della ricevuta di consegna;

-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> e che in particolare le

offerte criptate debbono 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;

-che per quanto non espressamente previsto nel presente avviso e nella ordinanza di vendita che lo ha generato, 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);

-che la richiesta di visita dell'immobile deve essere formulata al custode mediante il portale delle vendite pubbliche;

-che l'importo del prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione prestata) e delle spese, dovrà essere versato entro il termine massimo di giorni **centoventi** dalla data di aggiudicazione ovvero entro il minor termine indicato in offerta, mediante **bonifico** sul conto della procedura, come sopra indicato e che 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;

-che la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali.

Agli effetti del DM. 22 gennaio 2008 n. 37 e del D.Lgs. 192/05 e succ. mod., 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 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"

In ogni caso l'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 17, quinto comma, e dell'art. 40, sesto comma della L. 47/85 e successive modifiche.

Le offerte d'acquisto **analogiche**, una per ciascun lotto in caso di più lotti, dovranno essere depositate in bollo e in busta chiusa portante le sole generalità di chi presenta l'offerta, (che può anche essere persona diversa dall'offerente), il nome del professionista delegato e la data della vendita, presso lo studio del professionista delegato, dott. Giovanni Striuli, in San Donà di Piave (VE), Galleria Leon Bianco, n. 2 entro le ore 12,00 del giorno precedente la data della vendita.

All'offerta dovrà essere allegato assegno circolare (conforme all'art. 82 e segg. R.D. n.1736/1933) non trasferibile intestato " E.I. n° 235/2017 – Dott. G.STRIULI Delegato" per un importo minimo pari al 20% 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.

In caso di più offerte valide (**è valida l'offerta al ribasso fino al limite del 25% di ribasso rispetto al prezzo base**), si procederà a gara sulla base dell'offerta più alta; il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi, a seguito di rilanci, abbia offerto il prezzo più alto, senza che nel tempo stabilito preventivamente dal delegato come più sopra indicato, vi siano stati ulteriori rilanci; in assenza di adesione alla gara, l'immobile verrà aggiudicato a colui che avrà presentato la migliore offerta (valutata non solo in termini di prezzo, ma anche di misura della cauzione e tempi di saldo prezzo ovvero che, ai fini dell'individuazione dell'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 verrà aggiudicato a chi ha depositato l'offerta per primo; nella vendita non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara, neppure se il prezzo offerto fosse superiore di oltre un quinto a quello di aggiudicazione.

Nell'offerta l'offerente, ai sensi dell'art. 174 disp. att. c.p.c., deve dichiarare la residenza o eleggere domicilio nel Comune nel quale ha sede il Tribunale; in mancanza le comunicazioni verranno eseguite presso la cancelleria;

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti; se esistenti al momento della vendita eventuali iscrizioni saranno cancellate a cura e spese della procedura, con l'avvertenza che 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 catastale 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.

Si evidenzia inoltre:

-che se l'immobile è ancora occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile **fermo restando il diritto di abitazione a favore della** [REDACTED] sarà effettuata, salvo espresso esonero, a cura del custode giudiziario;

-che gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario;

-che l'elaborato peritale sarà disponibile per la consultazione, unitamente alla ordinanza di delega ed all'avviso di vendita, sui siti internet su cui verrà effettuata la pubblicità;

L'offerta dovrà contenere inoltre:

- la dichiarazione espressa di aver consultato la perizia di stima;

- l'indicazione del nome, cognome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico, fotocopia del documento di identità, regime patrimoniale del soggetto che si sottoscrive ed a cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta), il quale dovrà anche presentarsi all'udienza fissata per la vendita e, ove l'offerente sia una società, il certificato di iscrizione alla C.C.I.A.A. e un documento in originale attestante i poteri conferiti al legale rappresentante ovvero al soggetto che può impegnare la società; se l'offerente è minorenni, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare;

- se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni dovranno essere indicati i corrispondenti dati e documenti del coniuge;

- in caso di partecipazione alla gara tramite rappresentante va depositata procura speciale autenticata dal notaio o a mezzo procuratore legale ex art. 579 u.c. c.p.c.;

- il regime e le agevolazioni fiscali all'acquisto spettanti ed espressamente richieste dall'offerente;

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

-la dichiarazione di esonero della procedura dalla produzione della certificazione di conformità impianti e A.P.E. che acquisirà a propria cura e spese;

-l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore ai valori sopra indicati a pena di esclusione e 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 ed ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta;

-**le offerte criptate** dovranno essere conformi a quanto stabilito con Decreto 26.2.2015 n.32 (artt. 12 e segg.) e depositate secondo le indicazioni riportate nel “Manuale Utente” pubblicato sul portale delle vendite telematiche del Ministero della Giustizia.

**Esse in particolare devono contenere quantomeno:**

- i dati identificativi dell'offerente, con espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;
- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro identificativo del lotto;
- la descrizione del bene;
- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle 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 pari ad almeno il 20% del prezzo offerto;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico versato a titolo di cauzione;
- 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.

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.

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

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 offerta d'acquisto il nominativo dell'istituto di credito mutuante: entro il termine 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.

Si comunica infine che tutte le attività svolte in Cancelleria o avanti il Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione, verranno svolte dal dott. Giovanni Striuli che, nella qualità di custode, potrà fornire ogni ulteriore informazione, anche relativa alle generalità del soggetto passivo della procedura esecutiva, previo appuntamento telefonico al n° 0421-330064, presso il proprio studio in San Donà di Piave (VE), Galleria Leon Bianco, n. 2 con il seguente orario: dal lunedì al venerdì dalle ore 10,00 alle ore 12,00 e dalle ore 15,00 alle ore 18,00 esclusi i giorni festivi, il sabato e la domenica ed a cui potranno essere rivolte, tramite PVP, le richieste di visita.

**Gli interessati a presentare offerta di acquisto hanno diritto di esaminare i beni, fino al settimo giorno antecedente l'asta, formulando apposita richiesta mediante il portale delle vendite pubbliche.**

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

San Donà di Piave, 28 aprile 2022

Il Professionista delegato  
Dott. Giovanni Striuli