TRIBUNALE ORDINARIO DI VENEZIA
Sezione Esecuzioni Immobiliari
ESECUZIONE N. 6/2021

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: dott.ssa Tania Vettore
PROFESSIONISTA DELEGATO: Dott. Vittorio Comerci

AVVISO DI VENDITA MEDIANTE PROCEDURA COMPETITIVA
SINCRONA MISTA

Il sottoscritto professionista, **DOTT. VITTORIO COMERCI**, dottore commercialista iscritto all'Ordine dei dottori commercialisti e degli esperti contabili di Venezia al n. 185, con studio in Venezia-Mestre, Piazzetta da Re n. 13, tel. 041/983006, fax 041/976670, delegato e custode dell'immobile sotto indicato ai fini della presente procedura,

visto

il provvedimento in data 10.06.2022 con il quale il Giudice dell'Esecuzione, dott.ssa Tania Vettore, lo ha autorizzato, ai sensi dell'art. 591-bis c.p.c., al compimento delle operazioni di vendita senza incanto dell'immobile sito nel Comune di Venezia (VE), di seguito descritto:

LOTTO UNICO

Diritto venduto: piena proprietà.

Stato dell'immobile: libero.

Ubicazione: Comune di Venezia (VE), Sestiere San Polo n. 1480, piano T-2.

Descrizione:

Appartamento posto al secondo piano composto da ingresso (22,5 mq); camera (10,8 mq); ripostiglio (5,8 mq); corridoio (8,1 mq); pranzo (16,2 mq); cucina (9 mq); bagno (6,1 mq); camera (15,1 mq); camera (9,1 mq); camera (9,2 mq). Al piano terra è presente un piccolo magazzino. L'immobile si presenta in buono stato.

Dati catastali:

NCEU, Comune di Venezia,

Fg. 13, Mapp. 1284, Sub. 12, Cat. A/3, Cl. 3, Cons. 8 vani, Sup. 132 mq, rendita €1.090,76;

Vendita soggetta ad imposta di registro.

Prezzo base della vendita fissato in Euro 664.760,00.

Offerta minima di Euro 498.570,00.

In caso di gara scatti minimi in aumento di **Euro 5.000,00.**

dà avviso che:

il giorno **6 ottobre 2022**, alle **ore 16.00**, presso il proprio studio in Venezia – Mestre, Piazzetta da Re n. 13, tel. 041/983006 – fax 041/976670 si procederà al **primo** tentativo di **vendita mediante sincrona mista** dell'immobile sopradescritto con le modalità di cui all'art. 581 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 lo stesso si trova - come descritto nella relazione di stima, depositata nella Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Venezia cui si fa espresso rinvio - con pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive.

La relazione tecnico estimativa è inoltre consultabile sui siti internet www.asteannunci.it, www.asteavvisi.it, www.canaleaste.it e www.rivistaastegiudiziarie.it, nonché sul Portale delle vendite pubbliche del Ministero di Giustizia <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>.

Si precisa che:

- 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; che, 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, le 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 quanto non espressamente previsto nella presente ordinanza 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;
- **la richiesta di visita dell'immobile dovrà essere formulata al custode esclusivamente mediante il Portale delle Vendite Pubbliche;**
- ogni informazione relativa alla suddetta vendita è consultabile anche attraverso la piattaforma telematica www.astalegale.net che verrà utilizzata dal sottoscritto curatore per effettuare la suddetta vendita sincrona mista.

Agli effetti del DM 22 gennaio 2008 n. 37 e del D.Lgs. n.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 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 tale incombenze.**

DISCIPLINA DELLA VENDITA

1. le forme di presentazione delle offerte e di svolgimento delle aste sono stabilite **con modalità sincrona mista;**
2. le **offerte analogiche** di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa presso lo studio del delegato entro le ore 12 del giorno precedente la data della vendita; 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 delegato alla vendita e la data della vendita sincrona mista; nessun'altra indicazione deve essere apposta sulla busta e, dunque, né nome delle parti, né numero o nome della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta, né l'ora della vendita o altro;
3. **l'offerta analogica dovrà contenere:**
 - l'indicazione del cognome, nome, data e luogo di nascita, codice fiscale, stato civile e regime patrimoniale, domicilio e recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile in caso di aggiudicazione (**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;
 - ove l'offerente sia coniugato e in regime di comunione legale dei beni l'indicazione dei corrispondenti dati del coniuge;
 - ove l'offerente sia minorenne, l'indicazione dei medesimi dati dei genitori, previa autorizzazione del giudice tutelare, i quali sottoscriveranno l'offerta;
 - se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, dovrà essere allegato certificato di iscrizione alla C.C.I.A.A. ovvero documenti attestanti i poteri conferiti al firmatario medesimo;
 - i dati identificativi del bene immobile per il quale è formulata l'offerta;
 - l'indicazione del prezzo offerto, che potrà essere inferiore al prezzo indicato come prezzo

base fino ad $\frac{1}{4}$ (è quindi valida l'offerta che indichi un prezzo pari al 75% del prezzo base d'asta) mentre le offerte inferiori saranno giudicate invalide;

- 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;
 - **l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.**
4. all'**offerta analogica** dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità dell'offerente, nonché un assegno circolare non trasferibile intestato a "E.I. 6/21 – Dott. Vittorio Comerci" per un **importo minimo pari al 20% del prezzo offerto** (e non del prezzo base) a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto. Nessuna somma sarà richiesta, in questa fase quale fondo spese; il 20% è l'importo minimo a pena di inefficacia; l'offerente può versare anche una cauzione più alta;
5. Le offerte criptate dovranno essere conformi a quanto stabilito con Decreto 26.02.15 n. 32 (artt. 12 e ss.) e depositate secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul Portale delle Vendite Telematiche del Ministero della Giustizia (<http://pvp.giustizia.it>). Le offerte dovranno essere presentate esclusivamente mediante l'invio all'indirizzo PEC del Ministero offertapvp.dgsia@giustiziacert.it utilizzando esclusivamente il modulo Offerta Telematica scaricabile dal portale ministeriale.
- Per poter presentare l'offerta telematica l'offerente dovrà aver già effettuato il versamento della cauzione, pari almeno al 20% del prezzo offerto, mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato a "E.I. 6/21 – Dott. Vittorio Comerci" aperto presso la Banca Carige Spa all'IBAN IT79T061750200000000953980.

L'offerta telematica dovrà contenere:

- I dati identificativi dell'offerente, con l'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 dato identificativo del lotto;
 - la descrizione dell'immobile;
 - l'indicazione del referente della procedura;
 - la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione pari almeno al 20% del prezzo offerto;
 - il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
 - 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;
 - **l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.**
6. 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;
7. l'offerta è per legge irrevocabile, salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c.. In caso di mancata presentazione dell'offerente 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 dell'offerta migliore;
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; 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;

9. salvo quanto disposto dal precedente 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, 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 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. 01/09/1993, 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. in caso di mancato versamento di quanto **complessivamente dovuto** (sia a titolo di saldo prezzo sia a titolo di oneri accessori) entro il termine indicato nell'offerta, il giudice dell'esecuzione dichiarerà la decadenza dell'aggiudicazione con incameramento della cauzione;
12. il professionista delegato provvederà a dichiarare inefficaci o inammissibili le offerte criptate o analogiche presentate in modo non conforme a quanto disposto;
13. la deliberazione sulle offerte avverrà con le seguenti modalità:
 - in caso di **pluralità di offerte valide (è valida l'offerta al ribasso fino al limite del 25% di ribasso rispetto al prezzo base)** si procederà a gara tra gli offerenti partendo dall'offerta più alta. Il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato in rilancio l'offerta più alta senza che nel tempo stabilito preventivamente dal delegato vi siano stati ulteriori rilanci;
 - in assenza di adesione alla gara, si aggiudicherà l'immobile chi ha fatto la migliore offerta (valutata in termini non solo di prezzo ma di misura della cauzione e tempi di saldo prezzo);
 - se le offerte sono tutte equiparabili, si aggiudicherà l'immobile chi ha depositato l'offerta per primo.
14. 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;
15. non verranno prese in considerazione offerte criptate o analogiche pervenute dopo la conclusione della gara, neppure se il prezzo offerto fosse superiore di oltre un quinto a quello di aggiudicazione;
16. 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 originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa;
17. il creditore che è 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 autentica 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;

18. 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 mutuate; entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo le somme dovranno essere erogate direttamente dall'istituto di credito mediante bonifico sul conto della procedura.

- le buste saranno aperte, alla presenza degli offerenti, il giorno 6 ottobre 2022 alle ore 16.00;

* * *

L'aggiudicatario dovrà effettuare il versamento del **saldo prezzo entro centoventi giorni dall'aggiudicazione** ed in pari termine effettuerà il deposito per spese di trasferimento, nella misura che sarà indicata successivamente all'aggiudicazione definitiva, presso il professionista delegato.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti: se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura. Se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del custode giudiziario.

Ogni onere fiscali derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.

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

Venezia – Mestre, 20 giugno 2022

Il professionista delegato
dott. Vittorio Comerci