

**TRIBUNALE DI VENEZIA**

**AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO**

**CON GARA SINCRONA MISTA (D.M. 26/02/2015 N. 32)**

**Procedura Esecutiva . n. 291/2019**

Il sottoscritto dr. Alessandro Caputo Notaio in Chioggia (VE), delegato ex art. 591 bis cpc, dal Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Martina Gasparini nella Procedura Esecutiva promossa da Banca Monte dei Paschi di Siena

**AVVISA CHE**

**il giorno 13 ottobre 2022 alle ore 12.20**

presso la sede dell'Associazione Notarile Procedure Esecutive di Venezia, sita in Venezia-Mestre via Manin n.46/D, ove è elettivamente domiciliato ai fini della presente procedura, avrà luogo la vendita senza incanto del seguente immobile:

Comune di Chioggia località Sottomarina, via Pigafetta n150/a e precisamente: unità immobiliare a destinazione abitativa unifamiliare, costituente porzione di bivilla, distribuito su un piano interrato e tre piani fuori terra collegati da scalinata centrale, al piano seminterrato trovano posto il garage, una cantina, ed ulteriori vani che sono stati arredati a soggiorno con angolo cottura e servizio igienico. Al piano rialzato si colloca il portico di accesso, un ampio vano soggiorno cottura, tre camere e un servizio igienico. Al piano primo, un ulteriore soggiorno con angolo cottura, due camere e poggioli/terrazze. Infine, al piano mansarda, due locali arredati a camere e un servizio igienico. L'edificio è dotato di giardino privato organizzato a verde, sui lati sud ed ovest.

	Censito al CF, Comune di Chioggia	
	foglio 39, p.IIa 1681 sub 1, Viale Filippo Pigafetta n. 150, zc 2, piano S1, cat.	
	C6 - cl. 5 - sup.cat. mq. 74 - mq. 70 - Rc Euro 209,68	
	foglio 39, p.IIa 1681 sub 2, Viale Filippo Pigafetta n. 150, zc 2, piano S1-T-1-	
	2, cat. A2 - cl. 3 - vani 15,5 - sup.cat. mq. 321 - Rc Euro 1.440,91	
	con le proporzionali quote delle parti comuni ai sensi di legge.	
	Il <b>prezzo base</b> della vendita è fissato in Euro <b>563.534,40</b> , con scatti minimi	
	in aumento di Euro <b>5.000,00</b> in caso di gara.	
	<b>Offerta minima di Euro 422.650,80</b>	
	Il fabbricato di cui è parte l'immobile in oggetto è stato costruito in forza di	
	concessione edilizia rilascio in data 25/10/1988 al n. di prot. 125/88 con	
	Abitabilità/agibilità in data 15/02/1991 al n. di prot. 5754.	
	Successivamente risulta presentata domanda per modifiche interne e	
	precisamente in data 27/09/2000 al n. di prot. 63963, nonché per la	
	realizzazione di un poggiolo a nord del piano rialzato è stata rilasciata	
	sanatoria in data 20/01/2007 al n. di prot. 60/07.	
	Come evidenziato nella perizia di stima quì integralmente richiamata sono	
	state riscontrate delle difformità urbanistiche, per la cui regolarizzazione è	
	necessaria una spesa presunta di € messa in pristino L'agibilità non è mai	
	stata rilasciata.	
	Si evidenzia che porzione dell'immobile risulta occupato in forza di un	
	contratto di locazione stipulato in data 01/02/2018, registrato a Chioggia il	
	07/02/2018 ai nn.131 serie 3T. Tipologia contratto: 4 + 4 con tacito rinnovo,	
	scadenza 31/01/2022 per l'importo di euro 100,00 con cadenza mensile.	
	Il canone di locazione è stato considerato vile dal perito estimatore ai sensi	

dell'art. 2923 comma 3 c.c.

### **OCCUPAZIONE**

L'immobile risulta abitato dall'esecutato e dal suo nucleo familiare, pertanto l'aggiudicatario, o l'assegnatario, qualora intenda avvalersi della procedura esecutiva per ottenere la liberazione dell'immobile, deve presentare al custode giudiziario, al più tardi al momento del versamento del saldo prezzo, una apposita istanza scritta e sottoscritta ed in tale caso il custode provvederà all'attuazione dell'ordine di liberazione di cui all'art. 586, 2° comma c.p.c., secondo le modalità ed 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 deve occuparsene lo stesso aggiudicatario, ovvero l'assegnatario, a proprie spese, esclusivamente con le forme di cui all'art. 605 c.p.c

Altra porzione è occupata in forza del citato contratto di locazione.

Quanto ai beni mobili presenti nell'immobile che non debbano essere consegnati il custode giudiziario provvede ai sensi dell'art. 560, 6° comma c.p.c. come modificato dalla L. n. 8/2020;

### **SI RENDE NOTO CHE**

Tutte le attività che a norma degli articoli 571 e seguenti c.p.c. devono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione o a cura del cancelliere o del giudice dell'esecuzione sono state eseguite dal professionista delegato presso la sede dell'Associazione Notarile Procedure Esecutive di Venezia.

### **CUSTODE GIUDIZIARIO**

Il sottoscritto dr. Alessandro Caputo è altresì nominato custode giudiziario

della sopra indicata unità immobiliare.

**Per poter visionare l'immobile**, come disposto dalla vigente normativa, è **necessario effettuare la richiesta tramite il portale delle vendite pubbliche**, al seguente link: <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>

Per altre informazioni è possibile contattare il seguente recapito: tel. 041/959944 , fax 041/5054610, oppure inviare una mail al seguente indirizzo: [visite@anpev.it](mailto:visite@anpev.it).

### **Condizioni di vendita**

L'immobile verrà posto in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche con riferimento alla legge 47/1985 e al D.P.R. 380/01, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, oneri e pesi, anche irregolarità edilizie, così come descritto nella perizia di stima alla quale si rinvia, disponibile presso lo studio associato del sottoscritto (Venezia-Mestre via Manin n.46/D) e comunque consultabile, unitamente all'ordinanza di delega ed al presente avviso, all'interno del portale delle vendite pubbliche (<https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>), all'interno della sezione "vendite giudiziarie" del sito ufficiale del Tribunale di Venezia ([www.tribunale.venezias.giustizia.it](http://www.tribunale.venezias.giustizia.it)) e nei siti dedicati: [www.rivisteastegiudiziarie.it](http://www.rivisteastegiudiziarie.it), e [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it), [www.asteavvisi.it](http://www.asteavvisi.it), [www.canaleaste.it](http://www.canaleaste.it)

Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di 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 ed 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.

Si precisa che per gli immobili, realizzati in violazione della normativa urbanistica edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art.40 della Legge 28 febbraio 1985 n. 47, purché presenti la domanda di concessione o permesso in sanatoria, entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

Nel caso l'immobile faccia parte di un fabbricato condominiale, l'aggiudicatario dovrà verificare, la sussistenza di oneri condominiali insoluti per il periodo relativo al biennio antecedente l'acquisto, ai sensi dell'art.63 comma 2 disp. Att cc.

Agli effetti del DM 22 gennaio 2008 n. 37 2 del DLgs n.192/05, 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 la certificazione relativa alla conformità degli stessi sulle norme sulla sicurezza, nonché in merito all'attestato di prestazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tale incombenza.

Nel caso in cui l'offerente fosse interessato all'acquisto di uno solo,

indifferentemente, tra più lotti di beni simili posti in vendita dalla medesima procedura in una stessa udienza, potrà fare offerta valida per più lotti, dichiarando però di volerne acquistare uno solo; in tal caso, se si renderà aggiudicatario di uno dei lotti, non potrà concorrere all'acquisto dei successivi.

#### **TERMINE E MODALITA' PER LA PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE**

Tutti ad eccezione del debitore sono ammessi a presentare le offerte, che dovranno pervenire massimo entro le ore 12:00 del giorno precedente la data fissata per la vendita.

Le offerte possono essere presentate personalmente o a mezzo di procuratore legale, cioè avvocato, munito di procura speciale autenticata da notaio, ovvero a mezzo di procuratore legale nel caso di offerte per persona da nominare ex 579 cpc.

Le offerte potranno essere presentate alternativamente:

\* in modalità analogica (cioè in modo tradizionale) mediante deposito presso l'Associazione Notarile Procedure Esecutive, dal lunedì al venerdì dalle 8.30 alle 13.00;

\* in modalità telematica.

Il gestore della vendita telematica è stato individuato, in forza di autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione, in **Edicom Finance srl**, tramite il cui sito **www.garavirtuale.it**; gli interessati avranno accesso alla piattaforma ministeriale sulla quale si svolgerà la vendita.

#### **Modalità di presentazione delle offerte**

##### **A) Offerta di acquisto su supporto analogico**

L'offerta deve essere presentata in busta chiusa sulla quale potrà essere

esclusivamente indicato:

1) il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può essere anche persona diversa dall'offerente);

2) il nome del professionista;

3) la data della vendita.

L'offerta deve essere redatta su carta resa legale **con bollo da euro 16,00**;

deve essere debitamente sottoscritta e deve contenere cognome e nome,

luogo e data di nascita, codice fiscale del soggetto offerente (**non sarà**

**possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive**

**l'offerta**), residenza, stato civile, recapito telefonico, domicilio eletto per le

comunicazioni nel Comune nel quale ha sede il Tribunale (in mancanza le

comunicazioni vengono fatte presso la Cancelleria); se l'offerente è

coniugato il regime patrimoniale; qualora il regime sia la comunione dei

beni, l'indicazione delle generalità del coniuge ed il codice fiscale; se

l'offerente è una società, occorre indicare i dati identificativi, inclusa la

partita IVA e il codice fiscale, nonché allegare visura aggiornata della

Camera di Commercio dalla quale risulti il potere di rappresentanza di chi

sottoscrive la proposta; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere

sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare da

allegare in fotocopia alla domanda; i dati identificativi del bene per il quale

l'offerta è proposta; l'indicazione del prezzo offerto, che può essere

inferiore al prezzo base, nei limiti di  $\frac{1}{4}$  (un quarto) e dei termini di

pagamento, che non potrà essere superiore al termine massimo di 120

(centoventi) giorni dall'aggiudicazione, che verrà valutata dal professionista

delegato il giorno della vendita ai sensi e per gli effetti dell'art. 572 cpc;

	l'eventuale richiesta di tassazione con l'agevolazione acquisto prima-casa (o	
	eventuali altri tipi di agevolazione fiscale); l'espressa dichiarazione di aver	
	preso visione della perizia di stima e degli allegati.	
	All'offerta deve essere allegato:	
	1) <b>assegno circolare non trasferibile o altro equivalente</b> , intestato a	
	<b>"Procedura esecutiva n.291/2019 Tribunale di Venezia"</b> per un importo	
	non inferiore al 20% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà	
	trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto;	
	2) una fotocopia del documento di identità e del codice fiscale	
	dell'offerente.	
	3) verbale autorizzativo delle società e autorizzazione giudiziale per minori	
	ed incapaci.	
	<b>B) Offerta di acquisto su supporto telematico</b>	
	L'offerta dovrà essere presentata <b>utilizzando esclusivamente il modulo</b>	
	<b>precompilato Offerta Telematica</b> , scaricabile, accedendo al portale delle	
	vendite pubbliche gestito dal Ministero della Giustizia	
	<b>(<a href="https://portalevenditepubbliche.giustizia.it">https://portalevenditepubbliche.giustizia.it</a>)</b> oppure al Portale del gestore	
	della vendita telematica, oppure tramite il sito <b>www.garavirtuale.it</b> ; del	
	gestore della vendita telematica <b>Edicom Finance srl</b> , al quale sarà possibile	
	accedere previa registrazione.	
	Gli interessati dovranno consultare il manuale utente scaricabile dai siti	
	sopra indicati	
	L'offerta dovrà contenere:	
	<b>a) i dati identificativi dell'offerente</b> , con l'espressa indicazione del codice	
	fiscale o della partita IVA, e con <b>allegata fotocopia della carta di identità</b> ;	

	<b>b)</b> l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;	
	<b>c)</b> l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;	
	<b>d)</b> il numero o altro dato identificativo del lotto;	
	<b>e)</b> la descrizione del bene;	
	<b>f)</b> l'indicazione del referente della procedura;	
	<b>g)</b> la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;	
	<b>h)</b> il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento (termine massimo di 120 giorni);	
	<b>i)</b> l'importo versato a titolo di cauzione mediante bonifico bancario;	
	<b>l)</b> la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione, non inferiore al 20% del prezzo offerto;	
	<b>m)</b> il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l);	
	<b>n)</b> l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni;	
	<b>o)</b> l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni.	
	All'offerta dovrà essere allegata la prova della disposizione di bonifico della cauzione, non inferiore al 20% del prezzo offerto, dal versarsi sul conto corrente            acceso            dal            delegato            presso            la	
	MPS,IBAN:IT84N0103020900000000241022    intestato    a    "Procedura esecutiva n.291/2019 Tribunale di Venezia"	
	La ricevuta del bonifico completa di numero di identificazione del versamento stesso, dovrà essere allegata alla busta telematica contenente l'offerta.	
	L'offerta in <b>bollo digitale</b> (da pagarsi secondo le modalità indicate nel	

	manuale utente), dovrà essere inviata, unitamente ai documenti allegati,	
	entro le ore 12:00 del giorno precedente la data dell'asta, all'indirizzo di	
	posta elettronica certificata dal Ministero della Giustizia	
	<b>offertapvp.dgsia@giustiziacert.it</b> , utilizzando la <b>“casella di posta</b>	
	<b>elettronica certificata per la vendita telematica”</b> appositamente rilasciata	
	da un gestore PEC o, in alternativa, mediante casella di posta certificata	
	priva dei predetti requisiti ove l'offerta sia firmata digitalmente prima di	
	essere criptata.	
	Quando l'offerta è formulata da più persone, alla stessa deve essere	
	allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di	
	posta elettronica certificata per la vendita telematica. La procura deve	
	essere redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata	
	autenticata da notaio o da altro pubblico ufficiale e può essere allegata	
	anche in copia per immagine.	
	L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la	
	ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta	
	elettronica certificata del Ministero della Giustizia.	
	Si evidenzia che il mancato accredito del bonifico entro il termine di	
	presentazione delle offerte determina l'invalidità dell'offerta.	
	A coloro che, all'esito della gara, non risulteranno aggiudicatari, i bonifici	
	saranno restituiti al netto degli oneri bancari.	
	Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio	
	Giustizia, purché rientranti fra quelli programmati, sarà data notizia agli	
	interessati dal gestore della vendita tramite i siti internet ove è eseguita la	
	pubblicità ex art.490 cpc.	

In questi soli casi le offerte telematiche potranno essere formulate a mezzo telefax al recapito dell'ufficio giudiziario della procedura e/o del delegato.

### **SVOLGIMENTO DELLA GARA**

Coloro che hanno formulato l'offerta su supporto analogico partecipano comparando innanzi al professionista delegato. L'offerente è tenuto a presentarsi personalmente alla vendita, al fine di partecipare alla gara tra più offerenti, altrimenti, ricorrendone i presupposti, il bene gli sarà comunque aggiudicato. Le buste saranno aperte dal professionista delegato ed inserite dal professionista stesso nel portale, così rendendole visibili a coloro che partecipano alla vendita con modalità telematiche.

**\* Coloro che hanno formulato l'offerta con modalità telematiche partecipano alle operazioni di vendita con modalità telematiche, collegandosi alla piattaforma di gara ministeriale tramite il sito [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it); utilizzando le credenziali di accesso che il gestore della vendita telematica, almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta, con invito a connettersi al portale. Un estratto di tale invito sarà trasmesso dal gestore, a mezzo SMS, anche al recapito di telefonia mobile indicato nella domanda dall'offerente, il quale è tenuto a connettersi al portale. In difetto, ricorrendone i presupposti il bene gli sarà comunque aggiudicato.**

Le buste presentate con modalità telematica saranno aperte attraverso il portale, rese note agli offerenti presenti dinnanzi al delegato ed analizzate unitamente alle offerte analogiche.

**\* Le offerte analogiche saranno inserite nel portale per poter essere**

	<b>visibili agli offerenti telematici.</b>	
	In caso di pluralità di offerte valide, al termine del loro esame avrà inizio la gara, che si svolgerà con modalità sincrona mista, partendo dall'offerta più alta con rilanci indicati.	
	I rilanci effettuati dai partecipanti presenti innanzi al delegato saranno riportati nel portale a cura del professionista e resi visibili a coloro che partecipano alle operazioni di vendita con modalità telematiche.	
	I rilanci effettuati dai partecipanti connessi al portale saranno resi visibili tramite il portale ai partecipanti presenti dinanzi al delegato.	
	La gara telematica sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo (2 minuti) senza che vi siano state offerte migliorative rispetto all'ultima offerta valida. L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario del bene.	
	Per quanto non espressamente previsto 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).	
	<b>SALDO PREZZO E SPESE</b>	
	L'aggiudicatario dovrà provvedere al <b>saldo prezzo</b> e spese entro 120 giorni dall'aggiudicazione con pagamento tramite assegno circolare non trasferibile o altro equivalente intestato a <b>"Procedura esecutiva n.291/2019 Tribunale di Venezia"</b>	
	In presenza di credito fondiario (art.41 TUB del DLgs n.385/93) l'aggiudicatario ha la facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento stipulato dal debitore espropriato, assumendosi i relativi obblighi, purché nel termine di 15 giorni dalla data di aggiudicazione, paghi al creditore	

fondario le rate scadute gli accessori e le spese, nel caso non intenda avvalersi di tale facoltà, l'aggiudicatario dovrà, nel termine per il versamento del saldo:

1) Corrispondere direttamente al creditore fondiario, previa autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione, il saldo del prezzo di aggiudicazione, precisandosi che se il credito dell'Istituto fondiario è inferiore al saldo, la parte eccedente del saldo dovrà essere versata al professionista delegato;

2) Corrispondere al professionista delegato le spese per il trasferimento

Nel termine indicato dovranno altresì essere contestualmente corrisposti gli oneri fiscali, le spese vive connesse al trasferimento del diritto di proprietà, nonché il compenso dovuto al professionista delegato per tali attività.

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'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie trascrizione di pignoramenti, formalità che saranno cancellate a cura e spese della procedura.

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.

Il professionista delegato

Notaio dr. Alessandro Caputo