

TRIBUNALE ORDINARIO DI VENEZIA
CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI
PROCEDURA ESECUTVA N. 318/2022
Giudice Dott.ssa SARA PITINARI
Delegato alla vendita: Avv. Alessia Favaro
AVVISO DI VENDITA SINCRONA MISTA

La sottoscritta **avv. Alessia Favaro**, iscritta all'Ordine degli Avvocati di Venezia, con studio in Mira Via Miranese n. 12/5 (tel 0415600565), PEC alessia.favaro@venezia.pecavvocati.it , nominata professionista delegato alle operazioni di vendita ex art 591 bis c.p.c con ordinanza datata 30.10.2024 emessa dal Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Sara Pitinari , ex art. 591 bis c.p.c.,

AVVISA

che il giorno **10 aprile 2025 ad ore 10.30** presso la sala aste telematiche sita in Via Spalti n. 2 Mestre, si procederà alla vendita sincrona mista senza incanto ai sensi dell'art. 576 del cpc e del D.M. 26/02/2015 n. 32 dei seguenti diritti immobiliari in vendita

LOTTO UNO

piena proprietà

POSTO AUTO SCOPERTO

Ubicazione: **Comune di MIRA (VE) Oriago Via Caleselle**

NCEU – Mira- sez. Urbana Foglio 15 -mappale 137 sub 6, mq 13

DATI DELLA VENDITA

- Il prezzo base è **di euro 7300,00 (settemilatrecento/00)**
- **Offerta minima** per la partecipazione all'asta è pari ad **€ 5475,00**
(cinquemilaquattrocentosettantacinque/00) pari al 75% del prezzo base
- Cauzione minima: pari al 20% del prezzo offerto
- Termine presentazione delle offerte- fino al giorno prima dell'asta entro le ore 12.00

- Rilancio minimo gara € **500,00 (cinquecento/00)**

DESCRIZIONE GENERALE

Si tratta di un posto auto scoperto non recintato di circa 13 mq accessibile direttamente dall'antistante via Caleselle. Per una descrizione più completa ci si riporta integralmente alla perizia di stima dell'**Arch. Sandro Stevanato**

LOTTO DUE

ABITAZIONE

Piena proprietà

UBICAZIONE: COMUNE DI MIRA -ORIANO Via Caleselle di Oriago civ. 82

N.C.E.U. Mira sez. Urbana foglio 15 mapp 139 sub 9

DATI DELLA VENDITA

- Il prezzo base è di **€ 74.600,00 (settantaquattromilaseicento/00)**
- **Offerta minima** per la partecipazione all'asta è pari **ad € 55.950,00 (cinquantacinquemilanovecentocinquanta/00) pari al 75% del prezzo base**
- Cauzione minima: **pari al 20% del prezzo offerto**
- Termine presentazione delle offerte- fino al giorno prima dell'asta entro le ore 12.00
- Rilancio minimo di gara € **1000,00 (mille/00)**
- Stato del lotto: **occupato**

DESCRIZIONE GENERALE

L'unità immobiliare consiste in una porzione centrale di edificio a schiera a due piani fuori terra. All'abitazione si accede solo pedonalmente direttamente da Via Caleselle (al civ. 82). L'appartamento è composto al piano terra da un ingresso- soggiorno ed una cucina abitabile ed al piano superiore al quale si accede dalla scala interna di legno, si trovano

due camere da letto ed un bagno. Tramite una porta secondaria si esce nel giardino retrostante, ove in un edificio secondario ad un solo piano fuori terra si trovano due piccoli magazzini di cui il più grande dotato di box doccia e lavatrice per la biancheria. Per una descrizione più completa ci si riporta integralmente alla perizia di stima dell'Arch. Sandro Stevanato

REGOLARITA' EDILIZIA

Non si dichiara la Regolarità edilizia poiché sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

- **Modifiche interne all'abitazione** consistenti nella parziale demolizione di murature al piano terra per la fusione degli spazi tra cucina e soggiorno e ingresso. La realizzazione di una partizione nel locale ingresso al piano terra e nel disimpegno al piano primo. Lo spostamento di una finestra dal prospetto ovest al prospetto nord del bagno al piano terra

- **Realizzazione di ripostiglio** delle dimensioni di 3.3x1.5 m posto tra il confine ovest e l'abitazione: spostamento del magazzino già oggetto di sanatoria rispetto alla posizione originaria.

LOTTO TRE

PORZIONE DI GIARDINO

Piena proprietà

Ubicazione : COMUNE DI MIRA Via Caleselle NCEU fg 15 mappale 1766 sub 2

DATI DELLA VENDITA

- **Il prezzo base è di euro 4900,00(quattromilanovecento/00)**
- Offerta minima per la partecipazione all'asta è **di euro 3675,00 (tremilaseicentoseptantacinque/00)**
- Cauzione minima: **pari al 20% del prezzo offerto**

- Termine presentazione delle offerte- fino al giorno prima dell'asta entro le ore 12.00

- Rilancio minimo di gara **€ 500.00 (cinquecento/00)**

DESCRIZIONE GENERALE

Si tratta di una porzione di giardino parzialmente pavimentata e parzialmente mantenuta a verde, avente un'estensione di circa 100 mq (come indicato nella visura catastale) accesso dal retro dell'abitazione di cui al lotto due ma confinante anche con area di proprietà di altri. Per una descrizione più completa ci si riporta integralmente alla perizia di stima dell'**Arch. Sandro Stevanato**

Relazione di stima: per una puntuale descrizione ci si riporta integralmente alla perizia di stima redatta dall'**Arch. Sandro Stevanato**, depositata presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari del Tribunale di Venezia e disponibile per la consultazione sui seguenti siti internet: sezione "vendite giudiziarie" del sito ufficiale del Tribunale di Venezia, www.asteannunci.it; www.asteavvisi.it; www.canaleaste.it e www.rivistaastegiudiziarie.it.

Termine per la proposta delle offerte d'acquisto: ai sensi dell'art. 571 c.p.c., le offerte d'acquisto possono essere proposte telematicamente ovvero analogicamente **entro le ore 12 del giorno precedente a quello dell'asta**; per le sole offerte telematiche il bonifico relativo alla cauzione deve essere eseguito in tempo utile affinché la stessa risulti accreditata al momento di apertura delle buste sul conto corrente intestato alla procedura con generazione, entro l'orario indicato, anche della ricevuta di consegna.

Dichiarazione di residenza o elezione di domicilio: al momento dell'offerta, l'offerente deve dichiarare la residenza o eleggere il domicilio nel Comune nel quale ha sede il Tribunale e che, in mancanza, le comunicazioni verranno fatte presso la cancelleria.

Attività del Professionista delegato alla vendita: 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 eseguite dal professionista delegato presso il suo studio.

Vendite telematiche: per quanto attiene il sistema delle vendite telematiche ed in particolare le modalità di presentazione e trasmissione

delle offerte, gli interessati possono consultare i manuali utenti reperibili sul sito <https://pvp.giustizia.it>; le offerte criptate debbono essere presentate mediante l'invio all'indirizzo PEC del Ministero offertapvp.dgsia@giustiziacert.it utilizzando esclusivamente il modulo Offerta Telematica scaricabile dal portale ministeriale.

Per quanto non espressamente previsto nel presente avviso d'asta, 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).

Richiesta di visita dell'immobile oggetto di vendita: la richiesta di visita dev'essere formulata al custode mediante il portale delle vendite pubbliche.

CONDIZIONI DI VENDITA

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 decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. 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.

Agli effetti del D.M. 22 gennaio 2008 n. 37 e del D. Lgs. 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 tali incombenze.

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

Nel caso di immobile ad uso non abitativo il professionista delegato nominato anche custode giudiziario procede alla liberazione 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. Nel caso di immobile abitato dall'esecutato o dal suo nucleo familiare, 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, un'apposita istanza scritta e sottoscritta ed in tale caso il custode provvede all'attuazione dell'ordine di liberazione di cui all'art. 586, II co. c.p.c. secondo le modalità ed i tempi di cui all'art. 560, VI co. 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 occuparsi lo stesso aggiudicatario ovvero l'assegnatario a proprie spese esclusivamente con le forme di cui all'art. 605 c.p.c.; quanto ai beni mobili presenti nell'immobile che non debbano essere consegnati, il custode giudiziario provvede ai sensi dell'art. 560, VI comma cpc come modificato dalla l. n. 8/2020. Gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario.

L'elaborato peritale è disponibile per la consultazione, unitamente all'ordinanza di delega ed all'avviso di vendita sui siti internet individuati per la pubblicità.

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 mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura.

Modalità dell'offerta

- Le forme di presentazione delle offerte e di svolgimento dell'asta sono stabilite con modalità sincrona mista.

MODALITA' PRESENTAZIONE OFFERTE ANALOGICHE:

- Le offerte analogiche di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa presso **lo studio del delegato** avv. Alessia Favaro con studio in **Mira (VE) Via Miranese n. 12/5 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 e la data della vendita sincrona mista; nessuna 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;

- **L'offerta analogica dovrà contenere:**

il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile, ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta); se l'offerente è coniugato, ovvero ancora unito civilmente o convivente di fatto (L. n. 76/2016) in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge; se l'offerente è minorenni, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare; se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, deve essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;

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

l'indicazione del prezzo offerto che può essere inferiore al prezzo base, purché nei limiti di un quarto (prezzo minimo), mentre le offerte inferiori saranno giudicate inefficaci;

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 relazione di stima;

- All'offerta analogica dovrà essere allegata, nella stessa busta, una fotocopia del documento di identità dell'offerente, (nonché del coniuge,

ovvero ancora dell'unito civilmente o del convivente more uxorio, ove in regime di comunione dei beni) nonché **un assegno circolare non trasferibile intestato al all'esecuzione immobiliare n. 318/2022 ” per un importo pari almeno al 20 per cento del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto.**

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE TELEMATICHE:

- Le offerte criptate dovranno essere conformi a quanto stabilito con Decreto 26.2.2015 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.

Esse in particolare devono contenere quantomeno:

- a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita 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 referente della procedura;
 - g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
 - h) 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 per cento del prezzo offerto da accreditarsi sul c/c numero 000106685580 acceso dal delegato presso la Banca Unicredit (codice **IBAN IT60D0200836182000106685580**) specificando nella causale “Tribunale di Venezia **E.I. 318/2022**”; il bonifico dovrà essere accreditato sul conto corrente della procedura entro le ore 12.00 del giorno precedente la data dell'asta;
 - 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
- 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.

- Salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile; si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non compaia il giorno fissato per la vendita.
- 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.
- Salvo quanto stabilito nel punto successivo, 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.
- 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. 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 dell'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

- 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 provvederà a dichiarare inefficaci o inammissibili le offerte criptate o analogiche presentate in modo non conforme a quanto disposto nel presente avviso

Non verranno prese in considerazione offerte criptate o analogiche pervenute dopo la conclusione della gara.

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.

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 autenticata 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.

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; 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.

il presente avviso sarà pubblicato per estratto nella sezione “ vendite giudiziarie” del sito ufficiale del Tribunale di Venezia e oltre che sui siti internet www.asteannunci.it; www.asteavvisi.it, www.canaleaste.it; www.rivistaastegiudiziarie.it

Sarà inoltre inserito, unitamente alla perizia e all'ordinanza di delega, dal delegato nel PVP e dal gestore della Pubblicità nei siti internet sopra indicati oltreché pubblicizzato tramite Virtual Tour 360°dell'immobile pubblicato sul sito www.asteannunci.it, tramite i servizi di geolocalizzazione della app per smart phone “Gps Aste”, sul free pass specializzato Rivista Aste Giudiziarie – Edizione Nord Est e di “ Postal target” e diffuso a rotazione sui siti commerciali previsto dal “ Gestionale Aste “ (ad esempio casa.it, immobiliare.it: attico.it; idealista.com, bakeka.it, e-bay annunci, secondamano.it).

Si comunica infine che tutte le attività a norma degli artt. 571 e ss cpc debbono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice dell'Esecuzione, o dal Cancelliere ovvero ancora dal Giudice dell'esecuzione, saranno effettuate dal professionista delegato nel suo studio sito in Mira (VE) via Miranese n. 12 int 5 - ad esclusione degli esperimenti di vendita che verranno effettuati presso la sala aste telematiche sita in Via Spalti n. 2 Mestre, - presso il quale potrà essere assunta ogni opportuna informazione , dal lunedì al venerdì , in orario di ufficio, sabato , domenica e festivi esclusi previo contatto telefonico

Il Professionista Delegato

Avv. Alessia Favaro