

avv. Massimo Aprile

via Francesco Crispi n. 180/a

30015 CHIOGGIA (Ve)

tel. e fax 041.40.00.74

studiolegaleaprile@virgilio.it

pec: massimo.aprile@venezia.pecavvocati.it

c.f.: PRL MSM 56M13 C6380

TRIBUNALE ORDINARIO DI VENEZIA
CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI
AVVISO DI VENDITA DI IMMOBILE SENZA INCANTO
DELEGATA A PROFESSIONISTA

Nella esecuzione immobiliare R. Es. n. 194/2021

Giudice dell'Esecuzione: dr.ssa Ivana Morandin

promossa da

POLELLO OMAR

(avv. Naomi Ceolin Gandolfo)

e con l'intervento di

BANIN MATTEO

(avv. Pierluigi Fabbro)

BANCA CARIGE s.p.a.

(avv. Daniela Sorgato)

SELLA LEASING s.p.a.

(avv. Barbara Bonello)

Il sottoscritto avv. Massimo Aprile con studio in Chioggia (Ve) via F. Crispi n. 180/a, tel. e fax 041 400074 - e-mail: studiolegaleaprile@virgilio.it - professionista delegato alla vendita e custode dell'immobile come da ordinanza di delega in data 5 maggio 2023 a norma dell'art. 591 bis c.p.c., nella procedura esecutiva R. Es. n. 194/2021

AVVISA

che il giorno **13 maggio 2025 ad ore 10.30** presso la sala "1" di Edicom Servizi srl sita in Mestre (Ve) via Spalti nr. 2 si terrà il

QUARTO ESPERIMENTO DI VENDITA SENZA INCANTO

CON IL SISTEMA SINCRONA MISTA

individuando quale gestore della vendita telematica Zucchetti Software, della piena proprietà dei seguenti beni immobili:

LOTTO UNICO sito in Comune di Cavarzere (Ve) frazione San Pietro via Maresana n.5 (catastalmente n.4) composto da:

CORPO 1: villetta con garage (subb. 2+3) e precisamente:

edificio unifamiliare a destinazione residenziale sviluppato al piano terra con unito un locale ad uso garage, nonché la comproprietà dell'area esterna.

Il tutto censito al CF del Comune di Cavarzere, foglio 86:

particella 106, subalterno 2, categoria A/3, classe 4, consistenza 7 vani, superficie totale: 146 m², indirizzo località Maresana n. 4, piano T, rendita € 361,52 (abitazione);

Confini: a nord scoperto comune e sub.5, ad est e sud con scoperto comune e sub.3, ad ovest con scoperto comune.

particella 106, subalterno 3, categoria C/6, classe 5, mq. 22, indirizzo località Maresana n. 4, piano T, rendita € 37,49 (garage);

Confini: a nord con sub. 2, ad est e sud con scoperto comune, ad ovest con scoperto comune e sub. 2.

CORPO 2: villetta con garage (subb. 5+6) e precisamente:

edificio unifamiliare a destinazione residenziale sviluppato al piano terra con unito un locale ad uso garage, nonché la comproprietà dell'area esterna.

Il tutto censito al CF del Comune di Cavarzere, foglio 86:

particella 106, subalterno 5, categoria A/3, classe 3, consistenza 3,5, superficie totale: 71 m², indirizzo località Maresana n. 4, piano T, rendita € 155,45 (abitazione);

Confini: a nord sub.6, ad est scoperto comune, a Sud con sub.3, ad ovest con scoperto comune.

particella 106, subalterno 6, categoria C/6, classe 5, mq. 17, indirizzo località Maresana n. 4, piano T, rendita € 22,16 (garage);

Confini: a nord ad est e ad ovest con scoperto comune, a sud con sub. 5.

CORPO 3: tre appezzamenti di terreno (di cui uno censito quale area urbana) costituenti un unico corpo siti in Comune di Cavarzere (Ve) frazione San Pietro via Maresana n. 5

Censiti al CT del Comune di Cavarzere foglio 86:

p.lla 43, seminativo, cl.2, ha 00.06.90, Rd € 6,53, Ra € 4,28

Confini: a nord p.lla 106, ad est canale di Loreo, a sud p.lla 87 e a ovest strada pubblica

p.lla 87, seminativo, cl.2, ha 00.22.60, Rd € 21,38, Ra € 14,1

Confini: a nord p.lla 43, ad est canale di Loreo, a sud p.lla 203 e a ovest strada pubblica

Censito al CF del Comune di Cavarzere foglio 86:

p.lla 107, località Maresana, p.T, cat. F/1, mq.190.

Confini: a nord ad est e a sud con p.lla 87 e ovest con strada pubblica.

Il tutto con la proporzionale quota degli spazi, aree ed impianti in comunione, nonché con tutti i diritti ed obblighi comuni.

- **Valore attribuito: €. *112.218,75* (€. centododicimiladuecentodiciotto/75)**

- **Diritto venduto:** piena proprietà;

- **Ubicazione:** Comune di Cavarzere (Ve) via frazione San Pietro via Maresana n. 5 (catastalmente n.4)

CORPO 1

- **Descrizione:** porzione residenziale composta da ingresso/soggiorno, cucina, lavanderia, piccolo ripostiglio, quattro stanze da letto, due bagni, garage ed esternamente vano adibito a centrale termica, con scoperto comune alla porzione residenziale adiacente.

- **Stato di occupazione:** occupato dal debitore e dai suoi familiari.

CORPO 2

- **Descrizione:** porzione residenziale composta da ingresso/cucina-pranzo, una stanza da letto, un bagno, garage, con scoperto comune alla porzione residenziale adiacente.

- **Stato di occupazione:** occupato in forza di un contratto di locazione registrato a Venezia in data 18 ottobre 2021 ai nn. T6F21T009688000HH, non opponibile al presente procedimento esecutivo, in quanto registrato successivamente alla trascrizione del pignoramento immobiliare.

CORPO 3

- **Descrizione:** piccolo fondo di forma quasi rettangolare, attualmente privo di qualsiasi sviluppo edificatorio, complessivamente di ha 00.31.40.

- **Stato di occupazione:** occupato dal debitore

- **Pratiche edilizie indicate in perizia** (pag. 15-18):

Per ogni ulteriore precisazione si rinvia al contenuto della consulenza tecnica d'ufficio dal geom. Adolfo Crepaldi depositata nel fascicolo dell'esecuzione immobiliare 194/2021 in cancelleria Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Venezia che **deve essere consultata** dall'offerente.

- **Conformità edilizia:** pagina nr. 18 perizia.

- **Conformità urbanistica:** pagina nr.19 perizia.

- **Conformità catastale:** pagina nr.13-14-15 perizia.

- **Valore attribuito:** la valutazione complessiva del lotto corrisponde a €.
***112.218,75* (€.
centododicimiladuecentodiciotto/75)**

**Il prezzo offerto per tale lotto non può essere inferiore ad €.
84.164,06 (ottantaquattromilacentosessantaquattro/06) e, in caso di gara per pluralità di offerenti, ciascun rilancio non può essere inferiore ad €.
2.000,00 (€.
duemila/00).**

**ATTI DI ASSERVIMENTO E PESI CHE NON POTRANNO ESSERE CANCELLATI
CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO:**

Elenco degli stessi contenuto a pag. 30 della perizia che deve essere consultata:

-atto di sottomissione (avente ad oggetto tutti gli immobili del presente procedimento esecutivo), per atto a rogito del Notaio Lucia Di Lieto rep 33751, trascritto a Chioggia il 24 febbraio 1988 ai nn. 837/632 a favore del Comune di Cavarzere, avente ad oggetto a fronte del rilascio della concessione edilizia per ampliamento, la rinuncia a qualunque indennizzo nel caso di espropriazione della costruzione verso qualsiasi Ente lo potesse richiedere ai sensi di legge.

- L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni contenute nell'articolo 40 della legge 47/85 come integrato e modificato dall'art. 46 del D.p.r. n. 380/2001 e successive modificazioni, in materia di sanatoria edilizia purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

- La vendita è **soggetta ad imposta di registro** in quanto parte esecutata è un soggetto privato. Le imposte da corrispondere sono quelle ordinarie: **imposta di registro; imposta ipotecaria; imposta catastale.**

- Gli oneri tributari conseguenti all'acquisto e i compensi spettanti a norma del D.M. 227/2015 al professionista delegato incaricato della registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento sono posti a carico dell'aggiudicatario.

Tali somme dovranno essere versate dallo stesso aggiudicatario nel termine previsto per il saldo prezzo mediante bonifico bancario sul conto corrente presso BANCA BPER agenzia di Chioggia (Ve) Corso del Popolo - intestato alla procedura **"TRIBUNALE DI VENEZIA R ES 194 2021 C/O AVV. MASSIMO APRILE"** ed avente il seguente codice IBAN: **IT 46 D 05387 20904 000047684469**.

- **L'immobile verrà venduto a corpo e non a misura e nello stato di fatto e di diritto in cui si trova** (anche in relazione al testo unico di cui al DPR 380/2001) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive così come descritto nella consulenza tecnica d'ufficio dal geom. Adolfo Crepaldi e depositata nel fascicolo dell'esecuzione immobiliare che **deve essere consultata** dall'offerente e alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali opere abusive, oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sul bene, anche non suscettibili di cancellazione con il decreto di trasferimento e che risulta consultabile nei siti internet www.asteannunci.it; www.rivistaastegiudiziarie.net; www.asteavvisi.it, www.canaleaste.it

- 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;

- Non si dispone dell'Attestazione di prestazione energetica (A.P.E.). Agli effetti del DM. 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;

- Al momento dell'offerta, l'offerente deve dichiarare la residenza o eleggere domicilio nel comune nel quale ha sede il Tribunale. In mancanza le comunicazioni verranno fatte presso la cancelleria;

- **Le offerte d'acquisto possono essere proposte telematicamente (offerte criptate) oppure analogicamente.**

- **Il deposito delle offerte sia in forma analogica che telematica deve avvenire entro e non oltre le ore 12,00 del giorno precedente a quello fissato per l'asta** con l'avvertimento che, **per le sole offerte telematiche**, il bonifico dell'importo relativo alla **cauzione** deve essere eseguito in tempo utile affinché la stessa risulti accreditata al momento dell'apertura delle buste sul **conto corrente BANCA BPER** agenzia di Chioggia (Ve) Corso del Popolo - intestato alla procedura **"TRIBUNALE DI VENEZIA R ES 194 2021 AVV. MASSIMO APRILE"** ed avente il seguente codice IBAN: **IT 46 D 05387 20904 000047684469 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 utilizzando esclusivamente il modulo "Offerta Telematica" scaricabile dal portale ministeriale.**

L'offerta telematica 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.

- Per quanto non espressamente previsto nel presente avviso e nell'ordinanza di vendita che lo ha generato, le modalità della vendita sincrona mista sono regolate dal D.M. n. 32/2015 anche per il caso di mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia (cfr. art. 15);

- La **richiesta di visita dell'immobile** deve essere **formulata al custode (avv. Massimo Aprile)** mediante il **portale** delle vendite pubbliche;
- Le **offerte di acquisto analogiche** (una per ciascun lotto in caso di più lotti) dovranno essere depositate **in bollo e in busta chiusa presso lo studio del delegato in Chioggia (Ve) via Francesco Crispi n. 180/a entro e non oltre le ore 12,00 (dodici) del giorno precedente a quello fissato per la vendita.**
- Sulla **busta** dovranno essere indicate esclusivamente le generalità di chi deposita materialmente l'offerta (che può essere anche persona diversa dall'offerente), il nome del professionista delegato e la data della vendita sincrona mista (nessun'altra indicazione deve essere apposta sulla busta e, dunque, né il nome delle parti, né il numero o nome della procedura, né il bene per cui è fatta l'offerta, né l'ora della vendita o altro);
- **L'offerta analogica dovrà in ogni caso contenere:**
 - il cognome, il nome, il luogo e la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, il recapito telefonico, lo stato civile ed il regime patrimoniale dell'offerente **a cui sarà 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;
 - se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati i corrispondenti dati e documenti di identità del coniuge;
 - se l'offerente agisce quale rappresentante legale di una società o di altro ente, l'offerta dovrà contenere la denominazione o la ragione sociale, la sede, il codice fiscale e il recapito telefonico, e dovrà essere accompagnata da un certificato di iscrizione alla Camera di Commercio dal quale risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina del soggetto che può impegnare la società, firmatario dell'offerta;
 - se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta da chi esercita la potestà genitoriale, previa autorizzazione del giudice tutelare (da allegare all'offerta);
- **copia del documento di identità dell'offerente ovvero del suo legale rappresentante;**
- il lotto ed i dati identificativi dei beni per i quali l'offerta è proposta;

- **l'indicazione del prezzo offerto**, che a **pena di inefficacia** non potrà essere inferiore di oltre un quarto al prezzo base sopra indicato e quindi **non inferiore ad €. *84.164,06* (ottantaquattromilacentosessantaquattro/06)**. E' quindi valida l'offerta che indichi un prezzo pari al 75% del prezzo base, mentre le offerte inferiori saranno giudicate invalide;

- l'indicazione del termine per il versamento del prezzo e degli oneri tributari (che non potrà essere superiore al termine massimo di 120 giorni dalla data di aggiudicazione), nonché ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta;

- **l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.**

All'offerta analogica dovrà essere allegato, a titolo di cauzione, ASSEGNO CIRCOLARE NON TRASFERIBILE intestato a **“E.I. n. 194/2021 – avv. Massimo Aprile”** per importo minimo (a pena di inefficacia) pari ad un quinto (1/5, ossia il 20%) del prezzo offerto (e non del prezzo base) a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto. L'offerente può versare anche una cauzione più alta. Nessuna somma sarà richiesta in questa fase quale fondo spese.

- Le **offerte criptate** dovranno essere conformi a quanto stabilito con decreto 26 febbraio 2015 n. 32 (artt. 12 e seguenti) 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 (lotto unico);

- la descrizione del bene;

- l'indicazione del referente della procedura (avv. Massimo Aprile);

- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;

- il prezzo offerto e il termine, non superiore a 120 giorni dalla data di aggiudicazione, per il pagamento del saldo, degli oneri tributari nonché dei compensi spettanti al delegato;

- 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 e/o libretto 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. 32/2015;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal D.M. 32/2015.

Presentando l'offerta criptata l'offerente implicitamente dichiara di aver preso visione della relazione di stima.

Almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita il gestore della vendita telematica invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato dall'offerente che ha trasmesso l'offerta in via telematica un invito a connettersi al portale e ad accedere con le proprie credenziali. Lo stesso invito verrà trasmesso dal gestore della vendita telematica al recapito telefonico indicato dall'offerente.

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 e alla presenza degli offerenti *on line* e di quelli comparsi personalmente o per delega avanti il professionista delegato.

L'offerta presentata è per legge irrevocabile, salvo quanto previsto dall'art. 571, 3° comma, del c.p.c., pur non dando senz'altro diritto all'acquisto del bene essendo facoltà del professionista delegato di valutare se dar luogo o meno alla vendita, anche nel caso di unico offerente, qualora il prezzo offerto sia inferiore a quanto previsto dall'art. 572 comma 3° c.p.c. e non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c..

La persona indicata nell'offerta o che ha presentato l'offerta per persona da nominare ex art. 579 3° comma c.p.c. è tenuta a presentarsi all'apertura delle buste nel giorno, ora e luogo come sopra fissati.

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 dell'offerta migliore che potrà essere anche quella formulata dall'offerente non presente.

In caso di più offerte analogiche o criptate valide (è valida l'offerta al ribasso fino al limite del 25% di ribasso rispetto al prezzo base) si procederà a gara sincrona mista tra gli offerenti a norma dell'art. 573 c.p.c. sulla base dell'offerta analogica o criptata più alta, con **scatti minimi in aumento di €. *2.000,00* (duemila/00) cadauno.**

Il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi, a seguito dei rilanci, abbia offerto il prezzo più alto senza che nel tempo stabilito preventivamente dal delegato vi siano stati ulteriori rilanci.

In assenza di adesione alla gara i beni saranno aggiudicati a chi ha presentato l'offerta valutata migliore in termini di prezzo offerto, misura della cauzione e tempi di versamento del saldo-prezzo. In caso di offerte tra loro equiparabili, i beni saranno aggiudicati a chi ha depositato l'offerta per primo.

Non si terrà conto di offerte eventualmente pervenute dopo la conclusione della gara, neppure se il prezzo offerto fosse superiore di oltre un quinto a quello di aggiudicazione.

Il termine per il versamento del saldo prezzo, nonché degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita, pari a 120 giorni dall'aggiudicazione, è termine dilatorio massimo. Resta salva per l'offerente la possibilità di indicare un termine più breve, circostanza che verrà valutata dal delegato o dal giudice ai fini dell'individuazione dell'offerta migliore.

L'aggiudicatario dovrà effettuare il versamento del saldo del prezzo nel termine proposto nell'offerta ovvero entro e non oltre 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione **a mani** dello stesso professionista delegato con **assegno circolare** intestato a **“E.I. n. 194/2021 – avv. Massimo Aprile”** o **mediante bonifico sul conto corrente** BANCA BPER agenzia di Chioggia (Ve) Corso del Popolo - intestato alla procedura **“TRIBUNALE DI VENEZIA R ES 194 2021 AVV. MASSIMO APRILE”** ed avente il seguente codice IBAN: **IT 46 D 05387 20904 000047684469**, con l'avvertimento che dell'opzione fatta per eseguire il saldo prezzo dovrà essere data preventiva comunicazione al delegato e nel caso in

cui si opti per il bonifico, dopo la sua esecuzione, dovrà essere inviata al delegato copia del relativo ordine nel quale deve essere indicato il numero di CRO.

In ogni caso, a pena la decadenza dall'aggiudicazione con perdita del 20% versato a titolo di cauzione.

Del versamento il delegato rilascerà attestazione di sua esecuzione.

Nello stesso termine dovrà effettuare a mani del professionista delegato il deposito per spese di trasferimento nella misura che verrà indicata dopo l'aggiudicazione.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti; se esistenti al momento della vendita, eventuali formalità pregiudizievoli 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.

Gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario.

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

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

Maggiori informazioni potranno essere acquisite presso lo stesso professionista delegato avv. Massimo Aprile tel. 041 400074 - e-mail: studiolegaleaprile@virgilio.it nel suo studio in Chioggia (Ve) via Francesco Crispi 180/a.

Del presente avviso, dell'ordinanza di delega e della perizia di stima è stato disposto l'inserimento nei siti internet **www.tribunale.venezia.giustizia.it**, **www.asteannunci.it**, **www.asteavvisi.it**, **www.canaleaste.it**, **www.rivistaastegiudiziarie.it** .

Chioggia, 12 febbraio 2025

Il professionista delegato
avv. Massimo Aprile