

# STUDIO CRETY

30174 VENEZIA - MESTRE, VIA PALAZZO, 9

**DOTTORI COMMERCIALISTI**

**TRIBUNALE ORDINARIO DI VENEZIA**

**AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SINCRONA TELEMATICA**

**Procedura Esecutiva immobiliare n. 108/2024 R.G.**

Il sottoscritto Dott. Cesare Maria Creta, Dottore Commercialista e Revisore Legale iscritto all'Ordine dei Dottori Commercialisti di Venezia, con studio a Mestre (VE), Via Palazzo 9, delegato alla vendita ex art. 591-bis c.p.c. nella presente procedura esecutiva con ordinanza del G.E. in data 10/01/2025,

AVVISA

che in data **15 APRILE 2025 alle ore 16:00** procederà alla vendita senza incanto, esclusivamente con **modalità sincrona telematica**, individuando quale gestore della vendita telematica Zucchetti Software Giuridico, degli immobili così descritti:

## **LOTTO 1**

Piena proprietà (1/1):

Porzione di fabbricato bifamiliare, Catasto Fabbricati, Comune di Venezia (VE), foglio 129, particella 114, subalterno 4, indirizzo: via Castellana n. 11/B Mestre (VE), piano T-1, zona censuaria 9, categoria A/3, classe 4, consistenza 9,5 vani, superficie 184 mq, rendita € 927,79;

Garage pertinenziale, Catasto Fabbricati, Comune di Venezia (VE), foglio 129, particella 114, subalterno 5, indirizzo: via Castellana n. 11/B, piano T, zona censuaria 9, categoria C/6, classe 4, consistenza 18 mq, superficie 26 mq, rendita € 100,40;

Scoperto pertinenziale di circa 445 mq, natura E ente comune, bene comune non censibile ai subb. 4 e 5, Catasto Fabbricati, foglio 129, particella 114, sub. 2, indirizzo: via Castellana n. 11, piano T.

**Prezzo base: Euro 153.044,60**

**Offerta minima: Euro 114.785,00**

**Cauzione minima: 20% del prezzo offerto**

**Termine per il saldo prezzo: massimo 120 giorni dall'aggiudicazione**

**Rilancio minimo: Euro 2.000,00**

*Per tutte le informazioni riguardo agli immobili in vendita ivi compresi vizi, irregolarità, conformità e abusi edilizi si rinvia integralmente a quanto indicato nella perizia di stima elaborata dal CTU e relativi allegati qui richiamati integralmente. Il presente bando di vendita rinvia altresì all'ordinanza di vendita emessa dal Giudice dell'esecuzione del Tribunale di Venezia qui integralmente richiamata. Tutti i predetti documenti sono stati pubblicati unitamente al presente bando di vendita sul Portale Ministeriale delle Vendite Pubbliche come prescritto dall'ordinanza di vendita.*

Breve descrizione dell'immobile: trattasi di porzione di fabbricato di tipo bifamiliare di complessivi tre piani fuori terra. Oggetto di vendita è la porzione sud/ovest cielo-terra del fabbricato con accesso pedonale e carraio da ingresso indipendente sul fronte nord/ovest e quindi da scoperto pertinenziale che si sviluppa sui fronti ovest, sud ed est su cui insiste un piccolo magazzino ed un garage con tettoia. Il bene risulta identificato catastalmente presso il NCEU in Comune di Venezia foglio 129, particella 114, sub. 4 (abitazione) e sub. 5 (garage) oltre a scoperto esclusivo sub. 2 comune ai sub. 4 e 5. Il bene è prospiciente la linea ferroviaria ed è posto nella zona nord/ovest di Mestre ed a poche centinaia di metri dal centro. La zona ove è ubicato l'immobile risulta essere per lo più a carattere residenziale. Le attività commerciali ed i servizi primari e secondari risultano posti nelle immediate vicinanze. Si rilevano fermate del servizio di trasporto pubblico a circa 200 metri sia a ovest che a sud rispetto al bene. Esternamente l'edificio si presenta con prospetti intonacati e tinteggiati al civile in carente stato di manutenzione. L'abitazione si compone al piano terra di 2 ingressi a sud/ovest e sud/est, vano scale interno, disimpegno, bagno, cucina e soggiorno; al piano primo risultano ubicate 2 camere e disimpegno, al piano secondo/sottotetto sono presenti due stanze/soffitte, un ripostiglio ed un disimpegno, sul pianerottolo di collegamento con il piano primo risulta ubicato un piccolo servizio igienico.

#### CONDIZIONI DI VENDITA

La vendita avviene nella situazione di fatto e di diritto in cui i predetti immobili si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. Per tutte le informazioni sugli immobili in vendita si rinvia espressamente alla perizia elaborata dal CTU consultabile assieme al presente bando d'asta ed all'ordinanza di vendita sui siti internet

[www.portalevenditepubbliche.giustizia.it](http://www.portalevenditepubbliche.giustizia.it), [www.tribunale.venezia.giustizia.it](http://www.tribunale.venezia.giustizia.it), [www.asteavvisi.it](http://www.asteavvisi.it), [www.canaleaste.it](http://www.canaleaste.it), [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it), perizia alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne una migliore identificazione dei beni, la loro regolarità urbanistica, edilizia e catastale nonché l'esistenza di vizi, abusi edilizi e di qualsivoglia natura, oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sugli immobili. La vendita è a corpo e non a misura. Le 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 o abusi di qualsiasi natura, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici edilizi e catastali ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti o non evidenziati, non potranno dar luogo a risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. Agli effetti del DM 22.1.2008 n. 37 e del D.Lgs. 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 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. 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 DPR 6 giugno 2001 n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla comunicazione del decreto di trasferimento. La vendita è soggetta ad imposta di registro nonché alle imposte ipotecaria e

catastale. La richiesta di visita dell'immobile deve essere formulata al sottoscritto custode mediante il portale delle vendite pubbliche. L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti che saranno cancellate dalla procedura. La partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali. L'immobile allo stato risulta non occupato, qualora l'immobile fosse occupato la liberazione dell'immobile verrà attuata a cura e spese della procedura esecutiva salvo espresso esonero da parte dell'aggiudicatario.

#### A) MODALITA' DI PRESENTAZIONE OFFERTE

Per conoscere le modalità di presentazione e trasmissione delle offerte telematiche, gli interessati dovranno consultare i manuali utenti reperibili sul sito <https://pvp.giustizia.it> - le offerte criptate devono 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 predetto portale ministeriale. Per quanto non espressamente previsto nel presente avviso e nell'ordinanza di vendita che lo ha generato, le modalità della vendita sincrona telematica sono regolate dal DM n. 32/2015 anche per il caso di mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia (cfr. art. 15). L'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c.. Si precisa che al momento dell'offerta, l'offerente deve dichiarare la residenza o eleggere il domicilio nel Comune nel quale ha sede il Tribunale, in mancanza le comunicazioni verranno fatte presso la cancelleria. Si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non compaia il giorno fissato per la vendita.

Il professionista delegato provvederà a dichiarare inefficaci o inammissibili le offerte telematiche presentate in modo non conforme a quanto sotto esposto. Le forme di presentazione delle offerte e di svolgimento delle aste

sono stabilite con modalità sincrona telematica.

#### Offerta telematica-criptata

Il deposito delle offerte in modalità telematica-criptata deve avvenire entro le ore 12.00 del giorno precedente la data della vendita e il bonifico dell'importo relativo alla cauzione (20% del prezzo offerto) deve essere eseguito sul conto corrente intestato alla procedura "PROCEDURA E.I. 108/2024", presso Banca Generali S.p.a., IBAN: IT85H0307502200CC8501093758 con causale "versamento cauzione E.I. 108/2024" in tempo utile affinché detto accredito possa essere accertato disponibile sul conto della procedura al più tardi al momento dell'apertura delle buste. La copia contabile del versamento deve essere allegata nella busta telematica contenente l'offerta. Il mancato accredito del bonifico sul conto corrente della procedura nei termini indicati è causa di nullità dell'offerta. In caso di mancata aggiudicazione l'importo della cauzione verrà restituito. Le offerte telematiche-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 sito <https://pvp.giustizia.it> del portale delle vendite telematiche del Ministero della Giustizia. In particolare, le offerte telematiche-criptate dovranno 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 predetto portale ministeriale.

Esse in particolare devono contenere quantomeno:

- i dati identificativi dell'offerente: cognome, nome, luogo e data di nascita, espressa indicazione del codice fiscale o partita iva, residenza/domicilio, stato civile, regime patrimoniale (se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni nell'offerta andranno indicati i dati anagrafici di entrambi i coniugi), allegare documento di identità e codice fiscale dell'offerente (ovvero di

entrambi i coniugi se in comunione legale dei beni), recapito telefonico del soggetto che si sottoscrive (offerente) al quale andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta) e, ove l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto (società), deve essere allegato il certificato del Registro delle Imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri; se l'offerente è minorenni, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del giudice tutelare; in caso di partecipazione tramite rappresentante andrà presentata procura speciale autenticata dal notaio o a mezzo procuratore legale ex art. 579 u.c. c.p.c.;

- 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 e la descrizione dei beni;
- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- l'importo offerto;
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- la data, l'orario ed il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione pari almeno al 20 per cento del prezzo offerto;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui al punto precedente – nonché l'IBAN per il riaccredito della cauzione in caso di mancata aggiudicazione;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal DM n. 32/2015;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.

Nell'ipotesi in cui il procuratore legale, cioè avvocato, abbia effettuato l'offerta telematica-criptata e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà indicare al delegato nei tre giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, consegnando l'originale della procura speciale notarile allo stesso delegato, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa.

Le offerte **telematiche-criptate** contenenti le domande di partecipazione alla vendita sincrona telematica trasmesse secondo le modalità sopra descritte saranno aperte ed esaminate dal professionista delegato il giorno fissato per l'asta da remoto ovvero online tramite la piattaforma del gestore individuato per la vendita telematica.

#### B) PARTECIPAZIONE ALLA GARA ED APERTURA DELLA BUSTE

Il giorno **15 APRILE 2025 alle ore 16:00** il sottoscritto professionista delegato procederà alla vendita senza incanto degli immobili sopra descritti, con **modalità sincrona telematica**; le offerte telematiche saranno aperte da remoto tramite la piattaforma del gestore della vendita telematica che consente la visione delle operazioni agli offerenti che risulteranno connessi alla piattaforma.

Il professionista procederà all'esame delle offerte telematiche-criptate con le seguenti avvertenze.

Si avvisa che l'offerta minima presentabile per partecipare all'asta non potrà essere inferiore di oltre un quarto al prezzo base sopra indicato ex art. 571 c.p.c.;

La deliberazione sulle offerte avverrà secondo le seguenti modalità:

**In caso di unica offerta**: se l'offerta è per un importo pari o superiore al prezzo base d'asta si procederà all'aggiudicazione all'unico offerente;

se l'offerta è per un importo pari o superiore all'offerta minima, ma inferiore (di non oltre  $\frac{1}{4}$ ) al prezzo base d'asta, l'unico offerente sarà dichiarato

aggiudicatario provvisorio in quanto potrebbero essere disposte nuove vendite, se ritenute probabili o convenienti, giusto il disposto dell'art. 572, comma 3, c.p.c.; infine, se l'offerta è inferiore al prezzo base (di non oltre  $\frac{1}{4}$ ), ed è stata presentata un'istanza di assegnazione per un importo che dev'essere almeno pari al prezzo base, in tale ipotesi il bene andrà assegnato;

**In caso di pluralità di offerte:** verrà indetta la gara sull'offerta più alta:

- in caso di adesione alla gara:

- 1) qualora l'ultima offerta formulata sia pari o superiore al prezzo base d'asta il bene sarà aggiudicato al migliore offerente;
- 2) qualora l'ultima offerta formulata sia di importo inferiore al prezzo base d'asta, il maggior offerente sarà dichiarato aggiudicatario provvisorio poiché l'aggiudicazione non sarà automatica, in quanto potrebbero essere disposte nuove vendite, se ritenute probabili o convenienti, giusto il disposto dell'art. 572, comma 3, c.p.c.; in presenza di un'istanza di assegnazione che dev'essere presentata per un valore almeno pari al prezzo base, il bene andrà assegnato;
- 3) In caso di gara, il rilancio minimo in aumento sull'offerta più alta è di Euro 2.000,00, allorché sia trascorso un minuto dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore, l'immobile sarà aggiudicato all'ultimo offerente.

- in caso di mancata adesione alla gara:

- 1) il bene sarà senz'altro aggiudicato al miglior offerente se la sua offerta sarà di importo pari o superiore al prezzo base d'asta;
- 2) qualora la migliore offerta sia di importo pari o superiore all'offerta minima, ma inferiore al prezzo base d'asta (di non oltre  $\frac{1}{4}$ ), il miglior offerente sarà dichiarato aggiudicatario provvisorio in quanto potrebbero essere disposte nuove vendite, se ritenute probabili o convenienti, giusto il disposto dell'art. 572, comma 3, c.p.c.; salvo il



caso in cui sia stata presentata un'istanza di assegnazione per un importo che dev'essere almeno pari al prezzo base, in tal caso il bene andrà assegnato;

- 3) se la gara sincrona telematica non potrà avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il professionista delegato disporrà l'aggiudicazione, provvisoria o definitiva, a favore di colui che abbia proposto l'offerta telematica-criptata più vantaggiosa tenendo conto del prezzo, ma, a parità di prezzo, sarà prescelta la offerta che preveda il versamento del saldo nel più breve tempo possibile, ovvero, in subordine, quella con la cauzione di maggiore entità. Se le offerte sono tutte equiparabili, allora l'immobile verrà aggiudicato, in via provvisoria o definitiva, a chi ha depositato l'offerta telematica per primo; se l'offerta più vantaggiosa è inferiore al prezzo base (di non oltre  $\frac{1}{4}$ ), ed è stata presentata un'istanza di assegnazione per un importo che dev'essere almeno pari al prezzo base, in tale ipotesi il bene andrà assegnato;

Non verranno prese in considerazione offerte telematiche-criptate pervenute dopo le ore 12,00 del giorno precedente all'asta, né offerte pervenute dopo la conclusione dell'asta.

### C) VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO

L'importo del prezzo di aggiudicazione e delle spese, dedotta la cauzione prestata, dovrà essere versato entro il termine massimo di giorni 120 dalla data di aggiudicazione ovvero entro il minor termine indicato nell'offerta, mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato a "PROCEDURA E.I. 108/2024", presso Banca Generali S.p.a., IBAN: IT85H0307502200CC8501093758 con causale "**SALDO PREZZO E.I. 108/2024**".

**In caso di mancato versamento** di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo prezzo, sia a titolo di spese e oneri accessori) entro il

predetto termine, il giudice dell'esecuzione cui dovranno essere rimessi gli atti a cura del delegato **comporterà la decadenza dall'aggiudicazione, nonché la perdita della cauzione, salvo il risarcimento del maggiore danno ai sensi dell'art. 587 c.p.c. e 177 disp. att. c.p.c..**

In caso di richiesta ex art. 41 TUB avanzata dal creditore fondiario, l'aggiudicatario avrà 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 (ex art. 41, comma 5, D.Lgs. 1.9.1993 n. 385).

Ove l'aggiudicatario 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, al G.E. Il delegato, una volta controllata la correttezza della precisazione del credito ed autorizzato dal G.E., 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 al 80% del prezzo di aggiudicazione, al lordo della cauzione. La parte residua del prezzo comprensiva degli oneri di trasferimento e delle spese per l'attività del professionista delegato che il D.M. 15/10/2015 n. 227 pone a carico dell'aggiudicatario dovrà essere versata alla procedura secondo le modalità sopra descritte.

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 sugli immobili acquistati, egli dovrà indicare nell'offerta l'Istituto di Credito mutuante e succintamente i riferimenti del mutuo; 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. In caso di revoca dell'aggiudicazione le somme erogate saranno restituite direttamente all'Istituto di Credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

#### D) VERSAMENTO FONDO SPESE

L'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri tributari conseguenti all'acquisto degli immobili, nonché dei compensi dovuti al professionista delegato alla vendita a norma del D.M. 15/10/2015 n. 227, incaricato della registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento, e delle relative spese vive. L'importo complessivo del fondo spese sarà comunicato dal professionista delegato all'aggiudicatario successivamente all'aggiudicazione e dovrà essere versato con bonifico bancario entro il termine previsto per il pagamento del saldo prezzo sul conto corrente intestato alla procedura "TRIB. DI VENEZIA PROCEDURA E.I. 108/2024" presso Banca Generali S.p.a., IBAN: IT85H0307502200CC8501093758. Le somme a qualunque titolo versate dall'aggiudicatario saranno preventivamente imputate al pagamento delle spese e, quindi, al pagamento del saldo prezzo.

\* \* \* \* \*

Si comunica che il professionista delegato è altresì incaricato di redigere l'atto di trasferimento degli immobili in luogo del notaio e che tutte le attività delegate a norma dell'art. 591 bis c.p.c. verranno svolte dal professionista delegato alla vendita che potrà fornire, anche in qualità di custode giudiziario, ulteriori informazioni. Del presente bando d'asta, dell'ordinanza di delega e della perizia di stima elaborata dal CTU è stato disposto l'inserimento nel Portale delle Vendite Pubbliche [www.portalevenditepubbliche.giustizia.it](http://www.portalevenditepubbliche.giustizia.it), nella sezione "vendite giudiziarie" del sito ufficiale del Tribunale di Venezia [www.tribunale.venezias.giustizia.it](http://www.tribunale.venezias.giustizia.it) nonché 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).

Venezia-Mestre, 13 gennaio 2025

Il professionista delegato  
Dott. Cesare Maria Crety

