

Avv. Nicola De Stefani
Via Bruno Maderna 7
30174 Mestre (VE)
Tel. 041.50.60.556 Fax 50.60.706
email:avvocatonicoladestefani@gmail.com

TRIBUNALE ORDINARIO DI VENEZIA

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SINCRONA MISTA

DELEGATA A PROFESSIONISTA

Nella procedura esecutiva **R.G. n. 205/2024** promossa da **PENELOPE SPV SRL** il sottoscritto Avv. Nicola De Stefani del Foro di Venezia, C.F. DSTNCL76E25L736F, con studio in Venezia Mestre, Via Bruno Maderna, n. 7, professionista delegato alla vendita, con modalità sincrona mista ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. nella procedura esecutiva immobiliare suindicata, come da ordinanza di delega del 21 gennaio 2025

AVVISA

che in data **09 maggio 2025 ad ore 17.00** presso il proprio studio in Venezia-Mestre via B. Maderna n. 7, avrà luogo la **vendita senza incanto** (1°esperimento) con **modalità sincrona mista** - individuando quale gestore della vendita telematica Edicom finance S.r.l. di Venezia Mestre - – **della della piena proprietà 1/1** dei beni come di seguito individuati e censiti al Catasto- Fabbricati:

LOTTO UNICO

- N.C.E.U, Comune di Jesolo (VE), Foglio 65, mappale 470, sub. 4, categoria A/3, classe 5, consistenza 8,5 vani, superficie 135 mq, rendita Euro 702,38 Via Alzavola n. 10;
- N.C.E.U, Comune di Jesolo (VE), Foglio 65, mappale 470 sub. 5, categoria C/6, classe 6, consistenza 17 mq, rendita Euro 59,70;
- N.C.E.U, Comune di Jesolo (VE), Foglio 65, mappale 470 sub. 7, categoria F/1 consistenza 150 mq;

Trattasi di compendio immobiliare nel Comune di Jesolo (VE), località Jesolo Paese, con accesso dal civico 10 di Via Alzavola costituito da un'unità ad uso abitativo posta al piano primo di un edificio di due piani fuori terra, con relativi annessi e garage in corpi staccati ove si trovano anche annessi di proprietà di terzi, area urbana (scoperto esclusivo) e scoperto comune con il proprietario dell'unità l'unità immobiliare posta al piano terra del medesimo edificio. I beni si trovano zona periferica rispetto al centro di Jesolo Paese, in zona residenziale.

Il fabbricato (immobile A nella perizia di stima) è stato realizzato negli anni '60 ed è formato da struttura in mattoni forati con cordoli in cemento armato, solai in latero cemento, copertura con struttura in latero cemento a falde con manto in tegole di cemento. L'edificio non è isolato termicamente e si trova in normali condizioni di conservazione. L'unità abitativa è posta al piano primo, con accesso da scala esterna ed è formata da un ingresso, un disimpegno, un bagno, quattro camere, un locale soggiorno ed una cucina nonché di due balconi. Le finiture sono dell'epoca di costruzione. L'unità presenta impianto di riscaldamento autonomo alimentato da caldaia a gas posta nel locale caldaia al piano terra e da una stufa a pellet nei pressi dell'ingresso e impianto di condizionamento. L'unità è dotata inoltre di uno scoperto comune, tenuto in parte a giardino ed in parte a corsie di manovra.

Il magazzino (immobile B nella perizia di stima) si trova in corpo staccato comprendente anche altro magazzino relativo all'unità del piano terra di

proprietà di terzi è costituito da materiale misto e si trova in cattive condizioni di conservazione.

L' ex pollaio (immobile C nella perizia di stima) si trova in corpo staccato comprendente anche altri locali relativi all'unità al piano terra di proprietà di terzi è costituito da materiale misto e si trova in pessime condizioni di conservazione.

Il garage Il magazzino (immobile D nella perizia di stima) si trova in corpo staccato, comprendente anche altro garage relativo all'unità del piano terra di proprietà di terzi è costituito da materiale misto e si trova in cattive condizioni di conservazione. La copertura è in eternit (circa 25 mq) e andrà previsto lo smaltimento il cui costo si aggira nell'intorno di Euro 1.000,00.

Pratiche edilizie.

- Autorizzazione prot. 6444/69, pratica 263/69, rilasciata il 29-08-1969 alla ditta Saramin Franco per il *“progetto di una nuova costruzione di fabbricato ad uso civile abitazione da erigere sul mappale n° 50/d del foglio n° 65”*;
- Concessione edilizia in sanatoria n. 2073, prot. 5775/86-19260/95, pratica edilizia 466/86, pratica di sanatoria 0651, rilasciata il 13-06-1995 alla ditta Saramin Maria Rosa per *“ampliamento ai piani terra e primo; varianti architettoniche al fabbricato; costruzione di un magazzino, di un garage e di un pollaio”*;
- Concessione edilizia in sanatoria n. 2213, prot. 5776/86-25935/95, pratica edilizia 467/86, pratica di sanatoria 0652, rilasciata il 01-09-1995 alla ditta Saramin Franco per *“ampliamento, ristrutturazione e varianti architettoniche al piano terra; realizzazione di un garage/taverna, di un magazzino e di un*

manufatto ad uso pollaio”.

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità.

Unità ad uso abitativo **A**. Non sono state riscontrate difformità relativa all'unità abitativa sita al piano primo. Magazzino in corpo staccato **B**. Le dimensioni interne in pianta legittimate sono pari a 3,82 metri x 3,30 metri, mentre quelle rilevate sono pari a 3,80 metri x 3,27 metri, comunque rientranti nell'ambito della tolleranza ammessa. Ex pollaio in corpo staccato **C**. Tale manufatto si presenta completamente difforme rispetto allo stato legittimato. Le difformità riguardano le dimensioni in pianta, le altezze e la distanza dal magazzino B, legittimata in 12,70 metri, mentre è stata rilevata in 9,78 metri circa. Garage in corpo staccato **D**. Le dimensioni esterne in pianta legittimate sono pari a 5,70 metri x 3,27 metri, mentre quelle rilevate sono pari a circa 5,68 metri x 3,28 metri, comunque rientranti nell'ambito della tolleranza ammessa. Tutte le recinzioni esistenti, all'interno dello scoperto e lungo il perimetro del lotto con relativi accessi pedonali e carrabili, non sono legittimate.

I costi per sanare tali recinzioni esterne si stimano nell'intorno di Euro 150,00 per i diritti di segreteria, nell'intorno di Euro 516,00 per le sanzioni, nell'intorno di Euro 2.500,00 per i costi del professionista oltre agli accessori di legge, comprensivi della modifica delle planimetrie catastali e dei relativi diritti. Per quanto riguarda gli esisti ed i costi delle altre difformità rilevate, possono essere determinati solo a seguito della presentazione di una pratica volta a regolarizzare la situazione esistente e dopo approfondita istruttoria da parte del Comune di Jesolo.

La vendita è soggetta a tassa di registro.

Si rimanda per ogni ulteriore approfondimento alla perizia di stima redatta dall'arch. Daniele Varisco ed ai relativi allegati.

Prezzo base: Euro 137.162,64

Offerta minima: Euro 102.871,98

Rilancio minimo: Euro 2.000,00

Cauzione minima: 20% del prezzo offerto

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

A) CONDIZIONI DI VENDITA

La vendita avviene nella situazione di fatto e di diritto in cui il predetto immobile si trova, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, e come descritto nella relazione di stima redatta dall'arch. Daniele Varisco consultabile sui siti internet www.tribunaledivenezia.it / www.asteannunci.it / www.asteavvisi.it / www.canaleaste.it / www.rivistaastegiudiziarie.it cui si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne una migliore identificazione del bene, la sua regolarità urbanistica e l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni, il cui costo di cancellazione rimarrà a carico dell'aggiudicatario. 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 per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo a risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni. 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 notifica del decreto di trasferimento.

La richiesta di visita dell'immobile deve essere formulata al custode anche mediante il portale delle vendite pubbliche.

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

Qualora l'immobile fosse occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile verrà attuata, salvo espresso esonero, a cura del custode giudiziario.

La partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal

compiere le visure ipotecarie e catastali.

B) MODALITA' DI PRESENTAZIONE OFFERTE

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.

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

La presentazione delle offerte d'acquisto ai sensi dell'art. 571 c.p.c. potrà avvenire con modalità analogica oppure telematica, in un termine non inferiore a novanta giorni e non superiore a centoventi, come di seguito meglio specificato.

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.

Il professionista delegato provvederà a dichiarare inefficaci o inammissibili le offerte criptate o analogiche 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 mista.

1) Offerta cartacea-analogica

Le offerte in forma cartacea-analogica di acquisto dovranno essere presentate in bollo e in busta chiusa presso lo studio del professionista delegato Avv. Nicola de Stefani in Mestre Venezia, Via Bruno Maderna, n. 7, **entro le ore 12.00 del 08 maggio 2025 giorno precedente la data della vendita**, osservando il seguente orario: dal lunedì al giovedì dalle ore 9.00 alle ore 13.00 e dalle ore 15.00 alle ore 19.00 e il venerdì dalle ore 9.00 alle ore 13.00 e dalle ore 15.00 alle ore 17.30. Sulla busta dovrà essere indicato esclusivamente il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può essere persona diversa dall'offerente), il nome del professionista delegato 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 **cartacea-analogica** dovrà contenere:

- l'indicazione del cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, residenza/domicilio, stato civile, recapito telefonico, regime patrimoniale del soggetto che si sottoscrive ed a cui andrà intestato l'immobile in caso di aggiudicazione e, ove l'offerente sia una società, il certificato di iscrizione della C.C.I.A.A e un documento in originale attestante i poteri conferiti al legale rappresentante ovvero al soggetto che può impegnare la società; se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge; se l'offerente è minorenne, 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'indicazione dei dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- l'indicazione del prezzo offerto, che potrà essere inferiore al prezzo indicato come prezzo base indicato nel presente avviso di vendita fino ad $\frac{1}{4}$ e sarà pertanto valida l'offerta che indichi un prezzo pari al 75% del prezzo base, mentre le offerte inferiori saranno giudicate inefficaci;
- l'indicazione del regime fiscale e delle agevolazioni fiscali spettanti per l'acquisto ed espressamente richieste dall'acquirente;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.

All'offerta **cartacea-analogica** dovrà essere allegato, una fotocopia del documento di identità dell'offerente, nonché **assegno circolare** non trasferibile intestato "**E.I. n. 205/2024 – Avv. Nicola De Stefani** per un importo pari al **20% del prezzo offerto** (e non del prezzo base), a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto. Il 20% è l'importo minimo, a pena di inefficacia. L'offerente può versare una cauzione anche più alta.

2) Offerta telematica-cryptata

Il deposito delle **offerte in modalità telematica-cryptata** deve avvenire **entro le ore 12.00 del giorno precedente la data della vendita** e il **bonifico** dell'importo relativo alla cauzione **deve essere eseguito** sul conto corrente intestato ad "*esecuzione immobiliare rg. n. 205/2024 – avv. Nicola De Stefani*" acceso presso Banco Bpm spa, codice **IT 36-M-05034-02072-**

000000005966 con causale “ versamento cauzione E.I. 205/2024 ” ciò in tempo utile affinché detto accredito possa essere accertato disponibile sul conto della procedura entro il termine ultimo per la presentazione delle offerte. La copia contabile del versamento deve essere allegata nella busta telematica contenente l’offerta. Il mancato accredito del bonifico sul conto corrente sopra indicato per la procedura 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 portale delle vendite telematiche del Ministero della Giustizia.

Esse in particolare devono 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 del bene;
- l’indicazione del referente della procedura;
- la data e l’ora fissata per l’inizio delle operazioni di vendita;
- 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 % del prezzo offerto;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui al punto precedente;

- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal DM n. 32/2015.

Le offerte **telematiche-cryptate** 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 ed alla presenza degli offerenti *on-line* e di quelli comparsi personalmente o per delega avanti al delegato.

C) PARTECIPAZIONE ALLA GARA ED APERTURA DELLA BUSTE

Il giorno 09 maggio 2025 ad ore 17.00 presso lo studio del Delegato alla Vendita avv. Nicola De Stefani in Venezia – Mestre (Ve), Via B. Maderna n. 7 saranno aperte le buste contenenti l'offerta con le seguenti modalità:

a) le buste presentate con modalità cartacea-analogica saranno aperte alla presenza del professionista delegato e degli offerenti; poi verranno inserite in pdf nella piattaforma onde farle visionare anche agli utenti connessi telematicamente;

b) le buste presentate con modalità telematica-cryptata saranno aperte attraverso la piattaforma del gestore che consente la visione delle operazioni agli offerenti che risulteranno connessi alla piattaforma e agli offerenti in sala.

Il professionista procederà all'esame delle offerte sia cartacee-analogiche che telematiche-cryptate con le seguenti avvertenze:

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 poiché l'assegnazione 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 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 pari superiore all'offerta minima, ma inferiore al prezzo base d'asta, il maggior offerente sarà dichiarato aggiudicatario provvisorio poiché l'assegnazione 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.;
- 3) In caso di gara, i rilanci in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori ad 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 a base d'asta, l'assegnazione 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.;

- 3) se la gara sincrona mista non potrà avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il professionista delegato disporrà l'aggiudicazione a favore di colui che abbia proposto la offerta telematica-criptata o cartacea-analogica 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 cui sia allegata la cauzione di maggiore entità. Se le offerte sono tutte equiparabili, allora l'immobile verrà aggiudicato a chi ha depositato l'offerta per primo;

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

D) VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO

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 bancario da effettuarsi sul conto corrente intestato ad "esecuzione immobiliare rg. n. 205/2024 – avv. Nicola De Stefani" acceso presso Banco Bpm spa, codice **IBAN: IT 36-M-05034-02072-000000005966.**

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 (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..

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. In caso di revoca dell'aggiudicazione le somme erogate saranno restituite direttamente all'Istituto di Credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

E) VERSAMENTO FONDO SPESE

L'aggiudicatario è tenuto altresì al pagamento degli oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene, nonché dei compensi spettanti a norma del decreto ministeriale n. 227 del 2015 al professionista delegato, incaricato della registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento e degli importi necessari per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli. Questi ultimi saranno successivamente restituiti dalla procedura all'aggiudicatario.

L'importo complessivo di tali oneri accessori sarà tempestivamente comunicato dal professionista delegato successivamente all'aggiudicazione e dovrà essere versato sul conto corrente intestato ad *“esecuzione immobiliare rg. n. 205/2024 – avv. Nicola De Stefani “*accesso presso Banco Bpm spa, codice **IBAN IT 36-M-05034-02072-000000005966 con causale “versamento fondo spese E.I. 205/2024 ”** .

* * *

Si comunica altresì che tutte le attività da svolgersi in cancelleria o avanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione che sono state delegate a norma dell'art. 591 bis c.p.c. verranno svolte dal delegato Nicola De Stefani, che potrà fornire ogni ulteriore informazione presso il proprio studio in Mestre Venezia, Via Bruno Maderna, n. 7, tel. 041.5060556 – fax 041.50.60.706, osservando il seguente orario: dal lunedì al giovedì dalle ore 9.00 alla ore 13.00 e dalle ore 15.00 alle ore 19.00 e il venerdì dalle ore 9.00 alle ore 13.00 e dalle ore 15.00 alle ore 17.30. Ogni ulteriore informazione potrà essere ottenuta presso il sottoscritto, nominato anche custode giudiziario in luogo del debitore.

Venezia - Mestre, 19 febbraio 2025

Avv. Nicola De Stefani