



**TRIBUNALE ORDINARIO DI VENEZIA**  
**SEZIONE FALLIMENTARE**

**Procedura familiare di accordo di composizione della crisi da sovraindebitamento**  
**n. 2/2022**

**Avviso di vendita**

La sottoscritta dott.ssa Giovanna Marin, iscritta all'Ordine dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili del circondario di Venezia, con studio in Venezia-Chirignago, via Trieste n. 246, tel. 041-992333, Liquidatore della Procedura familiare di accordo di composizione della crisi di sovraindebitamento n. 2/2022 - Tribunale di Venezia

**AVVISA**

che è stata fissata presso la Sala Aste di Edicom S.r.l. in Venezia Mestre, via Spalti n. 2, la data del **15 maggio 2024 alle 15:00** per la vendita senza incanto con modalità sincrona mista ex art. 22 D.M. n. 32/2015 ed ex art. 13 e art. 14 novies Legge n. 3/2012 dell'unità immobiliare compiutamente descritta nella perizia predisposta dall'architetto Daniele Varisco.

**Lotto Unico**

Trattasi di **TRE** unità ad uso abitativo situate ai piani terra, primo, secondo, terzo e quarto dello stesso edificio di 4 piani fuori terra, con relative parti comuni e pertinenze site nel comune di Chioggia (Ve), località Sottomarina, con accesso dalla Calle dei Bieli 629, così identificate catastalmente:

- Piano primo e secondo con soffitta e terrazza al piano quarto: Catasto Fabbricati del Comune di Chioggia, Foglio 26, mappale 3221 sub 6, zona censuaria 2, cat. A/2, classe 2, consistenza 8 vani, superficie catastale 104 mq. R.C. 640,41 euro;
- Piano terzo: Catasto Fabbricati del Comune di Chioggia, Foglio 26, mappale 3221 sub 7, zona censuaria 2, cat. A/2, classe 2, consistenza 4 vani, superficie catastale 47 mq. R.C. 320,20 euro.

In particolare:

\* l'unità sita al piano primo -mappale 3221 su 6- è costituita da un ingresso, disimpegno, un bagno, una cucina, un soggiorno, una camera ed annessa un'ampia terrazza;

\* l'unità sita al secondo piano -mappale 3221 su 6- è costituita da un ingresso, disimpegno, un bagno, una cucina, un soggiorno, una camera ed un balcone;

\* l'unità sita al terzo primo -mappale 3221 su 7- è costituita da un ingresso-disimpegno, un bagno, una cucina, un soggiorno, una camera ed un balcone;

\*a seguito della modifica catastale intervenuta nell'anno 2020, le unità al piano primo e secondo costituiscono un unico subalterno unitamente alla soffitta di circa 24,5 mq -con altezza sotto il colmo di circa 1,45 metri- e alla terrazza di circa 11,58 mq, poste al quarto piano.

Comuni alle unità sono un ingresso, un piccolo sottoscala e un vano scala che le collega.

Ogni piccolo appartamento è dotato di impianto idrico-sanitario, elettrico e termico autonomo (a gas), scaldia acqua elettrico, il tutto non a norma.

Le unità descritte di trovano in cattive condizioni di conservazione.

L'unità al primo piano risulta occupata senza titolo ed è in corso la pratica di sfratto presso il Tribunale di Venezia; con riferimento alle unità di cui ai piani secondo e terzo, sono stati radicati gli sfratti per morosità con prima udienza fissata per il giorno 28 marzo 2024.

L'edificio si trova nel sito storico della località, in prossimità dei vecchi "murazzi", a circa 300 metri dal litorale, in zona completa di tutti i servizi.

Il perito ha rilevato alcune difformità ed è già stata depositata SCIA in sanatoria, non ancora rilasciata; eventuali ulteriori oneri rispetto a quanto già versato, dovranno essere sostenuti dall'aggiudicatario.

Il perito ha riscontrato anche altre difformità sia all'interno che all'esterno dell'edificio dettagliatamente indicati nella perizia; i costi e l'esito di una eventuale sanatoria *"potranno essere noti dopo approfondita istruttoria da parte del Comune, anche in considerazione del mancato reperimento da parte degli uffici di alcune pratiche legittimanti"*.

Tenendo conto di quanto finora esposto, il perito ha quantificato il prezzo di vendita, in **223.842,39 euro**.

#### MODALITA' DI PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA

Le forme di presentazione delle offerte e di svolgimento delle aste sono stabilite con modalità sincrona mista e pertanto le domande potranno pertanto essere presentate sia in forma cartacea che telematica e la partecipazione alla gara potrà avvenire sia comparando il giorno stabilito innanzi al Liquidatore, che in via telematica.

##### a) Presentazione dell'offerta in forma cartacea

Le offerte d'acquisto dovranno pervenire in busta chiusa presso lo studio della sottoscritta, entro e non oltre le ore 12:00 del giorno antecedente quello fissato per la vendita.

Sulla busta dovranno essere indicati esclusivamente il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente), il nome del Liquidatore e la data della vendita; al momento della ricezione si provvederà ad apporre la data e l'ora del deposito.



All'interno della busta dovranno essere inseriti:

- l'offerta corredata di marca da bollo da 16,00 euro e debitamente sottoscritta, nella quale dovranno essere indicati: cognome, nome, data e luogo di nascita, codice fiscale, residenza e domicilio, recapito telefonico, stato civile -e se coniugato, regime patrimoniale-, nonché, qualora si tratti di cittadino di altra nazionalità, di permesso di soggiorno valido dell'offerente cui andrà intestato l'immobile in caso di aggiudicazione (**non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta**). Nel caso in cui l'offerente sia in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge e allegare fotocopia di un suo documento di identità in corso di validità. Nel caso in cui l'offerente sia in regime di comunione dei beni, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione è necessario che il coniuge partecipi all'udienza fissata per l'esame delle offerte e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 del Codice civile;
- se l'offerente è minorenne e/o interdetto e/o inabilitato, dovranno essere forniti anche gli stessi dati indicati nel punto precedente relativi a chi esercita per esso la patria potestà, che dovrà sottoscrivere l'offerta presentando copia autentica del provvedimento di autorizzazione all'acquisto del Giudice Tutelare;
- se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, l'offerta dovrà contenere la denominazione o la ragione sociale, la sede, il codice fiscale partita iva e il recapito telefonico, visura aggiornata della C.C.I.A.A. dalla quale risulti il potere di rappresentanza di chi sottoscrive la proposta e, ove esistente, delibera del C.d.A. che autorizzi l'acquisto e i poteri conferiti al soggetto che sottoscrive l'offerta;
- i dati identificativi del bene per il quale è formulata l'offerta;
- l'indicazione del prezzo offerto -che non potrà essere inferiore al prezzo base indicato-, il tempo e il modo del pagamento ed ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta, che dovrà comunque prevedere **un termine di pagamento non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione**. Si precisa che il termine di 120 giorni per il versamento del saldo è il termine massimo: resta salva la possibilità per l'offerente di indicare un termine più breve;
- l'eventuale richiesta di tassazione con l'agevolazione acquisto prima casa e/o eventuale altri tipi di agevolazione;
- **l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima, del presente avviso di vendita e di tutta la documentazione pubblicata.**

All'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente, nonché, a pena di inefficacia, un assegno circolare non trasferibile intestato a "Procedura n. 2/2022 - dott.ssa Giovanna Marin", di importo pari almeno al 10% della somma offerta, a titolo di cauzione.



b) Presentazione dell'offerta in forma telematica

Le offerte dovranno essere inviate entro e non oltre le 12:00 del giorno antecedente la gara esclusivamente in via telematica, utilizzando la piattaforma [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it).

Gli interessati possono consultare i manuali utenti reperibili sul sito del portale delle vendite telematiche del Ministero <https://pvp.giustizia.it>.

Le offerte devono essere presentate mediante invio all'indirizzo pec del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacerit.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacerit.it) (cui rimanda il sito [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it)), utilizzando esclusivamente il modulo di offerta telematica scaricabile dal portale ministeriale.

Tali offerte 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 nominativo del liquidatore; g) la data e l'ora fissata per le 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 10% del prezzo offerto; 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.

Ai fini della partecipazione alla gara, gli interessati devono far pervenire, all'interno del portale, a pena di esclusione, la documentazione sopra indicata.

Onde evitare la non completa e quindi mancata trasmissione della documentazione è **consigliabile iniziare il processo di inserimento con largo anticipo rispetto al termine fissato.**

Una volta trasmessa la busta digitale non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta d'asta e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate con modalità riservate.

Ciascun offerente, per essere ammesso alla vendita telematica, deve comprovare l'avvenuto versamento di una cauzione provvisoria a garanzia dell'offerta, di importo pari al 10% del prezzo offerto. Il versamento della cauzione va eseguito tramite bonifico bancario sul conto corrente della procedura, tenuto presso la Banca della Marca, filiale di Chirignago, codice iban IT33 J070 8402 0010 0000 0973 719.

Il bonifico dovrà contenere la causale "*versamento cauzione Procedura n. 2/2022 Tribunale di Venezia*".

La copia della contabile del versamento deve essere allegata nella busta telematica contenente l'offerta.

Il bonifico andrà effettuato in tempo utile affinché l'importo risulti accreditato sul conto corrente della procedura entro il termine ultimo per la presentazione delle offerte. Il mancato

4



accredito del bonifico sul conto corrente sopra indicato per la procedura è causa di nullità dell'offerta.

c) Condizioni generali

Si precisa che sia per le domande presentate in via cartacea che per quelle telematiche:

- se l'offerente intende mantenere l'anonimato, può conferire procura notarile solo ad un avvocato; se poi sarà aggiudicatario del bene, il procuratore legale dovrà dichiarare al liquidatore 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;
- qualora l'aggiudicatario per il pagamento del prezzo intenda fare ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, dovrà indicare nella propria domanda di partecipazione l'istituto di credito mutuante. In caso di aggiudicazione, entro il termine previsto per il saldo del prezzo le somme dovranno essere corrisposte direttamente dall'Istituto di Credito mutuante mediante bonifico sul conto della procedura;
- non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara.

PARTECIPAZIONE ALLA GARA ED APERTURA DELLE BUSTE

Le offerte telematiche contenenti le domande di partecipazione per la vendita sincrona mista trasmesse secondo le modalità sopra descritte saranno aperte ed esaminate dal Liquidatore unitamente a quelle cartacee esclusivamente il giorno fissato per l'asta **-15 maggio 2024 alle ore 15:00 presso la Sala Aste di Edicom S.r.l. sita in Venezia Mestre, via Spalti n. 2-**, alla presenza degli offerenti on-line e di quelli comparsi personalmente o per delega avanti al Liquidatore.

Si precisa che chi avrà optato per la presentazione dell'offerta in forma cartacea dovrà recarsi in tempo presso la Sala Aste di Edicom sita in Venezia Mestre, via Spalti n. 2 per poter partecipare alla gara, mentre chi avrà optato per la presentazione telematica dell'offerta potrà partecipare alla vendita ovunque si trovi, purché munito delle credenziali di accesso al portale e connessione ad internet.

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).

**Saranno dichiarate inefficaci o inammissibili le offerte presentate in modo non conforme a quanto disposto in questo avviso di vendita.**

L'offerta presentata è irrevocabile; si potrà procedere all'aggiudicazione al miglior offerente anche qualora questi non compaia il giorno fissato per la vendita.



In tale situazione la cauzione versata/prestata sarà trattenuta dal Liquidatore quale acconto sul saldo prezzo.

In caso di **pluralità di offerte** valide si procederà a gara tra gli offerenti, partendo dall'offerta più alta; il lotto verrà definitivamente aggiudicato a chi, a seguito di rilanci, avrà offerto il prezzo più alto senza che vi siano stati ulteriori rilanci. **In assenza di adesioni** alla gara il bene verrà aggiudicato a chi ha fatto la migliore offerta, valutata in termini non solo di prezzo, ma anche di misura della cauzione e di tempi di saldo prezzo. Se le offerte sono tutte equiparabili allora si aggiudicherà il bene a chi da depositato l'offerta per primo.

In caso di mancata aggiudicazione l'importo della cauzione verrà restituito.

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, il Liquidatore se ritiene ricorra una seria possibilità di aggiudicare l'immobile a prezzo superiore, potrà procedere ad un ulteriore tentativo di vendita alle stesse condizioni, anche in presenza di istanze di assegnazione.

In caso di gara i rilanci in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori a 2.000,00 euro.

L'aggiudicazione sarà provvisoria e diverrà definitiva se entro dieci giorni non perverrà al Liquidatore un'offerta irrevocabile e cauzionata di acquisto migliorativa di un importo non inferiore al 10% del prezzo offerto; in tal caso verrà riaperta una gara tra l'aggiudicatario e il nuovo offerente. La convocazione avverrà a mezzo lettera raccomandata A/R o a mezzo PEC all'indirizzo indicato nella proposta/offerta.

#### AGGIUDICAZIONE E PAGAMENTO DEL SALDO PREZZO

L'aggiudicatario dovrà effettuare il versamento del saldo prezzo nel termine proposto nell'offerta, da eseguire con bonifico sul conto corrente bancario della Procedura, tenuto presso la Banca della Marca - filiale di Chirignago, utilizzando il codice Iban **IT33 J070 8402 0010 0000 0973 719**.

Il mancato versamento comporterà la decadenza dall'aggiudicazione con perdita di quanto versato a titolo di cauzione.

\*\*\* \*\*

· Si rappresenta che la vendita sarà effettuata nella situazione di fatto e di diritto in cui si trova l'immobile, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, oneri e pesi, anche irregolarità edilizie, come descritto nella relazione di stima redatta dall'architetto Daniele Varisco, consultabile, unitamente all'avviso di vendita e alla relativa documentazione, sui siti internet [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it), [www.asteavvisi.it](http://www.asteavvisi.it), [www.canaleaste.it](http://www.canaleaste.it) e [www.rivistaastegiudiziarie.it](http://www.rivistaastegiudiziarie.it).

- 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 non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità e non potrà essere revocata per alcun motivo. 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- 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 del bene.

- L'aggiudicatario, dichiarandosi edotto circa i contenuti dell'elaborazione peritale in ordine agli impianti **dispenserà espressamente la Procedura dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli impianti alle norme di sicurezza, che la certificazione di qualificazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze;**

- L'atto di vendita sarà stipulato solo dopo l'integrale pagamento del saldo prezzo per mezzo del notaio scelto dal Liquidatore. Tutte le spese inerenti alla vendita, fiscali e non (incluse quelle notarili), si intendono a carico dell'acquirente.

Il notaio rogante provvederà altresì, su incarico e con costo sempre a carico dell'aggiudicatario, alla cancellazione delle formalità pregiudizievoli -quantificate dal perito in complessivi 1.432,00 euro-, una volta ottenuto da parte del Liquidatore l'ordine del Giudice.

- Ogni somma a qualunque titolo versata dall'aggiudicatario sarà preventivamente imputata al pagamento di oneri accessori e spese e, poi, al pagamento del saldo del prezzo.

- Per poter prendere visione dell'unità immobiliare è possibile rivolgersi alla sottoscritta al recapito telefonico -tel. 041 992333- dal lunedì al venerdì in orario di Ufficio o inviare una mail al seguente indirizzo: [info@studio-marin.it](mailto:info@studio-marin.it).

### PUBBLICITÀ DELLA VENDITA

Relativamente al Lotto descritto è data pubblicità:

- a) sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>;
- b) nella sezione "vendite giudiziarie" del sito ufficiale del Tribunale di Venezia e sui siti [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it), [www.asteavvisi.it](http://www.asteavvisi.it), [www.rivistaastegiudiziarie.it](http://www.rivistaastegiudiziarie.it) e [www.canaleaste.it](http://www.canaleaste.it);
- c) sul quindicinale "La rivista delle aste giudiziarie" e tramite il servizio di geolocalizzazione attraverso l'app per smartphone "Gps Aste";
- d) su uno dei seguenti quotidiani -una sola volta ed a rotazione-: Il Gazzettino di Venezia, La Nuova Venezia, Il Corriere del Veneto;

- e) sul servizio di “Postal Target” oltre alla diffusione a rotazione sui siti commerciali previsti dal Servizio Gestionale Aste.

Venezia, 29 febbraio 2024

Il Liquidatore  
dott.ssa Giovanna Marin

