



# TRIBUNALE ORDINARIO DI VENEZIA

## CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione immobiliare n. 564/16 RGE  
promossa da NOTOS SPV S.R.L.

### AVVISO DI VENDITA SINCRONA MISTA

La sottoscritta Avv. Michela Perissinotto, iscritta all'ordine degli Avvocati di Venezia, con studio in 30027 San Donà di Piave (VE), Via Vittorio Cian n. 5, tel. e fax. 0421.560830, e-mail *michela.perissinotto@alice.it*, Professionista Delegata alla vendita ex art. 591-bis c.p.c. con ordinanza del G.E. Dott. Alessandro Girardi del 06.09.2018

### AVVISA

che il giorno **28 febbraio 2019, ore 10.00**, presso la Sala Aste Telematiche sita in Venezia - Mestre (VE), Via Torino n. 151/B, procederà alla vendita senza incanto con modalità sincrona mista -individuando quale gestore della vendita telematica Edicom Finance Srl di Venezia-Mestre (C.F. 05091140961)- degli immobili così individuati:

### LOTTO 1 (proprietà 1/1)

Comune di Quarto d'Altino (VE), Via Trieste n. 139-140-141, N.C.E.U., Fg. 14,

- mapp. 46, sub. 5, Cat. D/7, P T, **capannone**, rendita € 1.146,53
- mapp. 46, sub. 6, Cat. D/7, P T, **capannone**, rendita € 278,89
- mapp. 46, sub. 8, Cat. A/10, classe 2, vani 3,5, superficie catastale mq 77, P T, **ufficio** rendita € 885,72
- mapp. 46, sub. 7, Cat. C/2, classe 6, consistenza mq. 73, superficie catastale mq 91, P T, **magazzino**, rendita € 64,09
- mapp. 46, sub. 3, Cat. C/6, classe 4, consistenza mq. 50, superficie catastale 54 mq., P T, **garage**, rendita € 77,47

Alle sopra indicate unità immobiliari (Fg. 14, mapp. 46, subb 3, 5, 6, 7, 8) spettano le proporzionali quote sulle parti comuni, in particolare la comproprietà del sub 1 che identifica l'**area scoperta comune** così individuata:

Comune di Quarto d'Altino (VE), Via Trieste, N.C.E.U., fg. 14, mapp. 46, sub. 1, B.C.N.C. – Area scoperta comune ai subb 3, 5, 6, 7, 8

Comune di Quarto d'Altino (VE), N.C.E.U., fg. 14,

- mapp. 32, sub. 2, Cat. A/3, classe 6, vani 5,5, mq 112, P T, **abitazione**, Via Trieste n. 117, rendita € 383,47
- mapp. 32, sub. 3, Cat. A/3, classe 6, vani 5, mq. 109, P 1, **abitazione**, Via Trieste n. 116, rendita € 348,61

Alle sopra indicate unità immobiliari (Fg. 14, mapp. 32, sub 2 e 3) spettano le proporzionali quote sulle parti comuni, in particolare:

- la comproprietà del sub 1 che identifica l'**area scoperta comune** così individuata:

- Comune di Quarto d'Altino (VE), Via Trieste, N.C.E.U., fg. 14, mapp. 32, sub. 1, B.C.N.C. – Area scoperta comune ai subb. 2, 3

- la comproprietà del sub 4 che identifica il **locale centrale termica** così individuato:

- Comune di Quarto d'Altino (VE), Via Trieste, N.C.E.U., fg. 14, mapp. 32, sub. 4, B.C.N.C. – Locale centrale termica comune ai subb. 2, 3

**PREZZO BASE: € 1.224.000,00**

Scatti minimi in aumento di € **5.000,00** in caso di gara.

**OFFERTA MINIMA: € 918.000,00**

Ai fini della tassazione, come indicato nella perizia di stima dell'Arch. Laura Ghezzi, trattandosi di beni strumentali e non strumentali la vendita è soggetta ad imposta di registro nonché quelli ad uso artigianale, verosimilmente, anche ad IVA: in proposito si attendono disposizioni definitive da parte dell'Agenzia delle Entrate.

### **Descrizione immobili**

Trattasi di compendio immobiliare ad uso artigianale/residenziale composto da capannone ad uso artigianale (produttivo), capannone ad uso artigianale (deposito), ufficio, magazzino e garage tutti sviluppati al piano terra nonché da abitazione al piano terra di superficie catastale totale di mq 112 e abitazione al piano primo di superficie catastale totale di 109 mq facenti parte di un fabbricato ad uso residenziale, con unico accesso carraio posto in Via Trieste n. 139, il tutto come meglio descritto e documentato nella relazione di stima redatta dal CTU Arch. Laura Ghezzi agli atti della procedura e qui integralmente

richiamata, cui espressamente si rimanda per ogni approfondimento e per altre notizie sulla regolarità urbanistica ed edilizia degli immobili.

Come evidenziato nella perizia di stima sono state riscontrate delle difformità urbanistiche sia relativamente ai fabbricati ad uso artigianale sia a quello ad uso residenziale, nonché, relativamente a quest'ultimo anche l'assenza del certificato di abitabilità del fabbricato.

I beni identificati al Fg. 14, mapp. 46 sub 5, sub 6, sub 7 e sub 8 sono oggetto di contratto di locazione commerciale stipulato in data 01.01.2015 avente durata sei anni.

### **LOTTO 2 (proprietà 1/1)**

Comune di Musile di Piave (VE), N.C.E.U., Fg. 35,

- mapp. 281, sub. 3, Cat. A/2, Classe 2, vani 5,5, superficie catastale 104 mq, P T-1, **abitazione**, Via Mutilati n. 14, rendita € 355,06;
- mapp. 281, sub. 7, Cat. C/6, Classe 5, mq. 14, superficie catastale 15 mq, P T, **garage**, Via Mutilati n. 14, rendita € 21,69;
- mapp. 281, sub. 4, Cat. A/3, Classe 3, vani 4, superficie catastale 81 mq, P T-1, **abitazione**, Via Mutilati n. 16, rendita € 202,45;
- mapp. 281, sub. 5, Cat. C/6, Classe 5, mq. 16, superficie catastale 15 mq, P T, **garage**, Via Mutilati n. 16, rendita € 24,79;
- mapp. 281, sub. 2, Cat. A/3, Classe 3, vani 4,5, superficie catastale 84 mq, P T, **abitazione**, Via Mutilati n. 18, rendita € 227,76;
- mapp. 281, sub. 6, Cat. C/6, Classe 5, mq. 14, superficie catastale 15 mq, P T, **garage**, Via Mutilati n. 18, rendita € 21,69;

Alle sopra indicate unità immobiliari (Fg. 35, mapp. 281, subb. 2,3,4,5,6,7) spettano le proporzionali quote sulle parti comuni, in particolare la comproprietà del sub 1 che identifica l'**area scoperta comune** così individuata:

Comune di Musile di Piave (VE), Via Mutilati, N.C.E.U., fg. 35, mapp. 281, sub. 1, B.C.N.C. – Area scoperta comune ai subb. 2, 3, 4, 5, 6, 7

**PREZZO BASE: € 185.400,00**

Scatti minimi in aumento di € **2.000,00** in caso di gara.

**OFFERTA MINIMA: € 139.050,00**

Vendita soggetta ad imposta di registro, ipotecaria e catastale.

### **Descrizione immobili**

Trattasi di un fabbricato principale ad uso residenziale realizzato a due piani fuori terra composto da tre abitazioni, un fabbricato accessorio realizzato ad un piano fuori terra e composto da due garage e da due locali ad uso lavanderia e un fabbricato accessorio ad un piano fuori terra composto da un garage, situati in zona a prevalente carattere agricolo con edificazione di tipo estensivo, il tutto come meglio descritto e documentato nella relazione di stima redatta dal CTU Arch. Laura Ghezzi, nella quale si evidenzia l'assenza dei certificati di abitabilità del fabbricato principale ad uso residenziale e dei certificati di agibilità dei fabbricati accessori.

### **LOTTO 3 (proprietà 1/1)**

Comune di Quarto d'Altino (VE), N.C.T., Fg. 14,

- mapp. 37, nat T, seminativo, classe 3, superficie 17.700 mq, reddito dominicale € 114,72, reddito agrario € 86,84;
- mapp. 4, nat T, seminativo, classe 3, superficie 5.790 mq, reddito dominicale € 37,53, reddito agrario € 28,41

**PREZZO BASE: € 157.300,00**

Scatti minimi in aumento di € 2.000,00 in caso di gara.

**OFFERTA MINIMA: € 117.975,00**

Vendita soggetta ad imposta di registro, ipotecaria e catastale.

### **Descrizione immobili**

Trattasi di terreni agricoli a destinazione seminativo di superficie catastale totale di 23.490 mq. ubicati nel Comune di Quarto d'Altino, in località Cà Pavanetto, ricompresi tra il canale Vela e il canale Fosson. Vi si accede dall'argine del canale Vela attraverso apposita rampa esistente. Maggiori informazioni in perizia.

Sussiste contratto di affitto di fondo rustico con scadenza 31.12.2018.

### **LOTTO 4 (proprietà 1/1)**

Comune di Quarto d'Altino (VE), N.C.T., Fg. 14,

- mapp. 104, nat T, seminativo, classe 3, superficie 690 mq, reddito dominicale € 4,47, reddito agrario € 3,39;

- mapp. 105, nat T, seminativo, classe 3, superficie 680 mq, reddito dominicale € 4,41, reddito agrario € 3,34;
- mapp. 108, nat T, seminativo, classe 3, superficie 6.690 mq, reddito dominicale € 43,36, reddito agrario € 32,82;
- mapp. 109, nat T, seminativo, classe 3, superficie 6.700 mq, reddito dominicale € 43,43, reddito agrario € 32,87

**PREZZO BASE: € 98.800,00**

Scatti minimi in aumento di € **1.000,00** in caso di gara.

**OFFERTA MINIMA: € 74.100,00**

Vendita soggetta ad imposta di registro, ipotecaria e catastale.

#### **Descrizione immobili**

Trattasi di terreni agricoli a destinazione seminativo di superficie catastale totale di 14.760 mq. ubicati nel Comune di Quarto d'Altino in località Cà Pavanetto, ricompresi tra il canale Vela e il canale Fosson, interclusi. Maggiori informazioni in perizia.

Sussiste contratto di affitto di fondo rustico con scadenza 31.12.2018.

#### **LOTTO 5 (proprietà 1/1)**

Comune di Quarto d'Altino (VE), N.C.T., Fg. 14,

- mapp. 53, nat T, seminativo, classe 3, superficie 2.080 mq, reddito dominicale € 13,48, reddito agrario € 10,21;
- mapp. 55, nat T, seminativo, classe 3, superficie 15.690 mq, reddito dominicale € 101,70, reddito agrario € 76,98;

**PREZZO BASE: € 119.000,00**

Scatti minimi in aumento di € **2.000,00** in caso di gara.

**OFFERTA MINIMA: € 89.250,00**

Vendita soggetta ad imposta di registro, ipotecaria e catastale.

#### **Descrizione immobili**

Trattasi di terreni agricoli a destinazione seminativo, di superficie catastale totale di 17.770 mq, ubicati nel Comune di Quarto d'Altino in località Cà Pavanetto ricompresi tra il canale Vela e il canale Fosson, con accesso da strada statale 14 (via Trieste) tramite rampa autorizzata con licenza ANAS. Maggiori informazioni in perizia.

Sussiste contratto di affitto di fondo rustico con scadenza 31.12.2018.

### **LOTTO 6 (proprietà 1/1)**

Comune di Quarto d'Altino (VE), Via Trieste n. 117, N.C.T., Fg. 14,

- mapp. 52

Porz. AA, qualità vigneto, classe 2, superficie 2.000 mq, reddito dominicale € 18,47, reddito agrario € 9,30;

Porz. AB, qualità seminativo, classe 3, superficie 130 mq., Reddito dominicale € 0,84, reddito agrario € 0,64

- mapp. 117, nat T, seminativo, classe 3, superficie 6.902 mq, reddito dominicale € 44,74, reddito agrario € 33,86

**PREZZO BASE: € 60.300,00**

Scatti minimi in aumento di € 1.000,00 in caso di gara.

**OFFERTA MINIMA: € 45.225,00**

Vendita soggetta ad imposta di registro, ipotecaria e catastale.

#### **Descrizione immobili**

Trattasi di terreni agricoli a destinazione seminativo, di superficie catastale totale di 9.032 mq, ubicati nel Comune di Quarto d'Altino in località Cà Pavanetto con accesso da strada statale 14 (via Trieste) tramite rampa autorizzata con licenza ANAS. Maggiori informazioni in perizia.

Sussiste contratto di affitto di fondo rustico con scadenza 31.12.2018.

### **LOTTO 7 (proprietà 1/1)**

Comune di Musile di Piave (VE), Via Mutilati, N.C.T., Fg. 35, mapp. 331, qualità seminativo, classe 3, superficie 9.840 mq., reddito dominicale € 70,33, reddito agrario € 55,90

**PREZZO BASE: € 65.900,00**

Scatti minimi in aumento di € 1.000,00 in caso di gara.

**OFFERTA MINIMA: € 49.425,00**

Vendita soggetta ad imposta di registro, ipotecaria e catastale.

#### **Descrizione immobili**

Trattasi di terreno agricolo a destinazione seminativo, di superficie catastale totale di 9.840 mq, ubicato nel Comune di Musile di Piave, in località Trezze, intercluso. Maggiori informazioni in perizia.

Sussiste contratto di affitto di fondo rustico con scadenza 31.12.2018.

### **Condizioni di vendita**

La vendita sarà effettuata nella situazione di fatto e di diritto in cui si trovano gli immobili (anche in relazione al T.U. di cui al DPR 6 giugno 2001 n. 380), come descritti in perizia, cui si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, pubblicata, unitamente all'ordinanza di delega ed alla copia del presente avviso di vendita, sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero di Giustizia <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>, nella sezione "vendite giudiziarie" del sito ufficiale del Tribunale Ordinario di Venezia, sui 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) e [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it). Un estratto del presente avviso verrà pubblicato a cura di Edicom Finance srl su uno dei seguenti quotidiani: Il Gazzettino di Venezia-La Nuova Venezia- Il Corriere del Veneto.

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 o difformità urbanistico catastali, 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- per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti o 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 e nella determinazione del prezzo di vendita.

Qualora gli immobili oggetto di vendita siano stati realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della L. 28.2.1985 n. 47 come integrato e modificato

dall'art. 46 del DPR 06.06.2001 n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

Agli effetti del D.M. 37/2008 e del D.Lgs 192/05 e succ. mod., 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 di sicurezza, che la certificazione/attestato di qualificazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze.

Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita saranno cancellate a cura e spese della procedura.

Se gli immobili sono occupati dai debitori o da terzi senza titolo, la liberazione degli immobili avverrà a cura del Custode Giudiziario, qualora l'aggiudicatario non lo esenti, con spese a carico della procedura sino alla approvazione del progetto di distribuzione.

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

### **Domanda di partecipazione**

Le forme di presentazione delle offerte e di svolgimento delle aste sono stabilite con modalità sincrona mista.

1) Le offerte analogiche d'acquisto dovranno esser presentate in busta chiusa presso lo studio della sottoscritta Professionista Delegata Avv. Michela Perissinotto, in San Donà di Piave (VE), Via Vittorio Cian n. 5, entro le ore 12.00 del giorno antecedente quello fissato per la vendita; sulla busta dovrà essere indicato esclusivamente il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che potrà anche essere persona diversa dall'offerente), il nome della



Professionista Delegata e la data della vendita sincrona mista; nessuna altra indicazione deve essere apposta sulla busta, 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.

All'interno della busta, l'offerta analogica dovrà contenere:

- il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, residenza o domicilio, stato civile, regime patrimoniale, recapito telefonico del soggetto cui andranno intestati gli immobili (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 ed in regime coniugale 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 (da allegare all'offerta); se l'offerente agisce quale legale rappresentate di altro soggetto, dovrà 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 immobile per il quale è formulata l'offerta;
- l'indicazione del prezzo offerto, che potrà essere inferiore al prezzo indicato come prezzo base, purché nei limiti di  $\frac{1}{4}$  (è quindi valida l'offerta che indichi un prezzo pari al 75% del prezzo base) 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 120 giorni dalla data di aggiudicazione;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima;
- l'indicazione del regime fiscale e delle agevolazioni fiscali spettanti ed espressamente richieste dall'acquirente;
- la dichiarazione di esonero della procedura dalla produzione della certificazione di conformità impianti e A.P.E., che l'aggiudicatario acquisirà a propria cura e spese;
- una fotocopia del documento di identità dell'offerente;
- un assegno circolare non trasferibile intestato alla procedura esecutiva "E.I. n. 564/2016 RGE – Avv. Michela Perissinotto Delegata" di importo minimo pari al 20% del prezzo offerto (e non del prezzo base), a titolo di

cauzione, che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto; il 20% è l'importo minimo a pena di inefficacia dell'offerta; l'offerente potrà versare anche una cauzione più alta.

2) Le offerte criptate dovranno essere conformi a quanto stabilito dal 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 di Giustizia. Il deposito telematico delle domande di partecipazione deve avvenire entro le ore 12.00 del giorno precedente a quello della vendita. In particolare, le offerte criptate devono essere presentate mediante l'invio all'indirizzo PEC del ministero *offertapvp.dgsia@giustiziacert.it*, utilizzando il modulo Offerta Telematica scaricabile dal portale ministeriale.

Le offerte devono contenere quantomeno:

- a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA, la dichiarazione di residenza o l'elezione di domicilio;
- b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c) l'anno ed il numero di ruolo generale della procedura;
- d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- e) la descrizione dei beni;
- f) l'indicazione del referente della procedura;
- g) la data e l'ora fissate per l'inizio delle operazioni di vendita;
- h) l'importo versato a titolo di cauzione;
- i) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione pari almeno al 20% del prezzo offerto sul conto corrente intestato alla procedura E.I. n. 564/2016 RGE – coordinate bancarie Monte dei Paschi di Siena SpA **IBAN IT 05 D 01030 36200 000001626147** il bonifico relativo alla cauzione deve essere eseguito in tempo utile (tre giorni lavorativi prima dell'asta), 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;

- j) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera i);
- k) 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 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 dalla Delegata ed alla presenza degli offerenti *on line* e di quelli comparsi personalmente o per delega avanti alla Delegata.

Per quanto non espressamente previsto dal presente avviso di vendita, le modalità della vendita sincrona mista saranno regolate dal DM n. 32/2015 anche per il caso di mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia.

Salvo quanto previsto dall'art. 571 cpc, l'offerta per la vendita senza incanto è per legge 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 spettati a norma del DM 227/15 alla Delegata incaricata della registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento e degli importi necessari alla cancellazione delle formalità pregiudizievoli; questi ultimi gli saranno successivamente restituiti dalla procedura; l'importo complessivo di tali oneri accessori sarà tempestivamente comunicato dalla delegata successivamente dalla 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 prezzo.

Salvo quanto disposto nel successivo capoverso, l'importo del prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione prestata) e delle spese dovrà essere versato entro il termine massimo di 120 giorni dalla data di aggiudicazione ovvero entro il minor termine indicato nell'offerta, mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura – coordinate bancarie Monte dei Paschi di Siena SpA **IBAN IT 05 D 01030 36200 000001626147.**

In caso di richiesta ex art 41 TUB, l'aggiudicatario avrà facoltà, ove ne ricorrano le condizioni, di subentrare nel contratto di finanziamento fondiario stipulato dai debitori con l'Istituto fondiario, assumendo gli obblighi relativi, ove provveda, entro quindici giorni dall'aggiudicazione, al pagamento allo stesso delle rate scadute, accessori e spese (art. 41, comma 5 del D.L. 1 settembre 1993 n. 385); ove l'aggiudicatario non intenda profittare del mutuo ed essendo 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 alla Professionista Delegata e, per conoscenza e completezza del fascicolo, al G.E.; la Delegata 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 pagamento l'aggiudicatario verrà considerato inadempiente ex art. 587 cpc (art. 41, comma 4 del D.L. 1 settembre 1993 n. 385).

La professionista delegata provvederà a dichiarare inefficaci o inammissibili le offerte criptate o analogiche presentate in modo non conforme a quanto disposto nel presente avviso e nell'ordinanza di vendita.

La deliberazione delle offerte avverrà con le seguenti modalità.

In caso di offerta unica criptata o analogica

Qualora sia stata proposta un'unica offerta criptata o analogica pari o superiore al prezzo base, essa è senz'altro accolta.

Nel corso del primo esperimento di vendita se l'unica offerta criptata o analogica sia inferiore nei limiti di un quarto al prezzo base si opera come segue.

- qualora specifiche circostanze consentano di ritenere che ricorra una seria possibilità di aggiudicare l'immobile a prezzo superiore, la Professionista Delegata dispone, anche in presenza di istanze di

assegnazione, che si proceda ad un ulteriore tentativo di vendita alle stesse condizioni;

- qualora non sussistano tali specifiche circostanze ed un creditore abbia proposto istanza di assegnazione degli immobili, necessariamente al prezzo almeno pari al prezzo base, il bene è assegnato al creditore;
- qualora non sussistano tali specifiche circostanze e nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione, il bene è aggiudicato all'unico offerente.

Nel corso degli esperimento di vendita successivi al primo se l'unica offerta criptata o analogica sia inferiore nei limiti di un quarto al prezzo base si opera come segue:

- qualora un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;
- qualora nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato all'unico offerente.

#### In caso di pluralità di offerte criptate o analogiche

Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte criptate o analogiche valide, si procederà a gara sincrona mista tra gli offerenti partendo dall'offerta criptata o analogica più alta; nel corso di tale gara ciascuna offerta criptata o analogica in aumento, da effettuarsi nel termine stabilito preventivamente dalla delegata, non potrà essere inferiore al rilancio minimo sopra indicato.

Se la gara sincrona mista non può aver luogo per mancanza di adesione degli offerenti, la Professionista Delegata dispone l'aggiudicazione a favore di colui che ha proposto l'offerta criptata o analogica più vantaggiosa (nell'individuare l'offerta più vantaggiosa si terrà sempre conto del prezzo ma, a parità di prezzo, sarà prescelta l'offerta che preveda il versamento del saldo nel più breve tempo possibile ovvero in subordine, quella cui sia allegata la cauzione di maggiore entità).

Quando all'esito della gara sincrona mista tra gli offerenti, ovvero, nel caso di mancata adesione alla gara, all'esito della comparazione delle offerte depositate,

l'offerta criptata o analogica più alta ovvero la più vantaggiosa risulti pari al prezzo base i beni sono senz'altro aggiudicati.

Se l'offerta criptata o analogica più alta o più vantaggiosa sia inferiore al prezzo base:

- qualora un creditore abbia proposto istanza di assegnazione degli immobili, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, i beni sono assegnati al creditore;
- qualora nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione degli immobili, i beni sono aggiudicati al miglior offerente.

In caso di aggiudicazione a seguito di gara tra gli offerenti ex art. 573 cpc, il termine per il deposito del saldo prezzo e delle spese sarà comunque quello sopra indicato ovvero quello minore indicato nell'offerta dall'aggiudicatario.

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

Le offerte criptate o analogiche presentate in modo non conforme a quanto sopra disposto verranno dichiarate inefficaci o inammissibili.

Nell'ipotesi in cui il procuratore legale abbia effettuato l'offerta criptata o analogica ex art 579 cpc e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare alla Delegata nei tre giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura 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 alla Delegata, nei cinque giorni dal provvedimento di assegnazione, il nome del terzo a favore del quale devono essere trasferiti gli immobili, depositando la dichiarazione del terzo di volerne profittare, con sottoscrizione autenticata da pubblico ufficiale e i documenti comprovanti gli eventuali necessari poteri e 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 sugli immobili acquistati, 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.

\*\*\*

Si precisa che tutte le attività che devono essere compiute in Cancelleria o avanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione saranno svolte ex art. 591-bis cpc dalla Professionista Delegata Avv. Michela Perissinotto, designata anche Custode dei beni, alla quale chiunque potrà rivolgersi, previo appuntamento, per ulteriori informazioni in orario di ufficio dal lunedì al venerdì.

San Donà di Piave, 21 novembre 2018

Avv. Michela Perissinotto