AVV. DOMENICO PIOVESANA

Via S. Pio X°, 3 – 30174 MESTRE VE
Tel. 041.980450 – 041.975425
Fax 041.987788
e-mail: piovesana@tin.it
pec: domenico.piovesana@venezia.pecavvocati.it

TRIBUNALE ORDINARIO DI VENEZIA

CANCELLERIA PRIMA SEZIONE CIVILE

N. 10241/2017 R.G.

AVVISO DI VENDITA

Il sottoscritto Avv. DOMENICO PIOVESANA, iscritto all'Ordine degli Avvocati di Venezia, con studio in Mestre (Venezia), Via S. Pio X° n. 3 (tel. 041.980450 - 975425, fax:041.987788, pec: domenico.piovesana@venezia.pecavvocati.it, e-mail: piovesana@tin.it), nominato delegato alla vendita ex art. 591-bis c.p.c. con ordinanza datata 9.5.2018, integrata in data 19.12.2018 quanto al numero dei lotti in vendita, del Sig. Giudice Dott.ssa Gabriella Zanon, nel procedimento in epigrafe

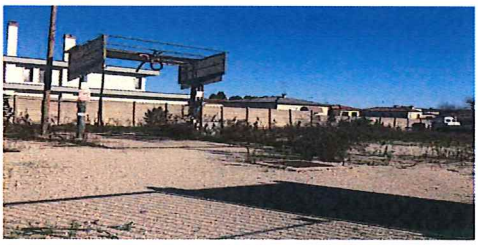
AVVISA

che il giorno **18 (diciotto) aprile 2019 alle ore 10.00**, nel suo studio, si procederà alla vendita senza incanto (**1° esperimento**), ex art. 570 c.p.c, con modalità sincrona mista ex art. 22 D.M. n. 32/2015, dei seguenti

*** *** ***

DIRITTI IMMOBILIARI IN VENDITA

LOTTO 2



piena proprietà (1/1) di: Comune di Dolo - Catasto Fabbricati

- Foglio 9, Mapp. 300, Sub. 7, Via Del Vaso, Piano T., Cat. C/2, Cl. 5, Cons. 13 mq., sup. cat. tot. 112 mq., rendita € 26,86;

piena proprietà (1/1) di: Comune di Dolo - Catasto Terreni

- Foglio 9, Mapp. 2132, Via Guardiana 5-7, Seminativo Arborato, Cl. 3, sup.

cat. 4 are 44 centiare, R.D. € 3,18, R.A. € 2,06;

- Foglio 9, Mapp. 2133, Via Guardiana 5-7, Seminativo Arborato, Cl. 3, sup. cat. 18 are 31 centiare, R.D. € 13,11, R.A. € 8,51;

DATI RIEPILOGATIVI DELLA VENDITA

- **prezzo base**: **€ 66.560,40** (sessantaseimilacinquecentosessanta,40);
- **offerta minima** per partecipare all'asta: **€ 49.920,30** (quarantanovemila= novecentoventi,30), pari al 75% del prezzo base;
- **termine presentazione offerte**: **17 aprile 2019 ore 12.00**;
- **cauzione minima**: almeno il **20% del prezzo offerto**;
- **rilancio minimo** nel caso di gara fra più offerenti: **€ 1.000,00** (mille);
- **termine per il saldo prezzo**: **120 giorni** dall'aggiudicazione;
- **stato del lotto**: **libero**;
- **tassazione**: vendita soggetta ad imposta di registro.

DESCRIZIONE DEL LOTTO

Trattasi di un'area di complessivi mq. 2.275,00 con destinazione catastale agricola (seminativo arborato), composta da due appezzamenti di terreno utilizzati come deposito carburanti e/o parcheggio mezzi, nonché da un'area ad uso commerciale, di ulteriori mq. 112 con piccolo magazzino di mq. 20, utilizzato per la distribuzione di gasolio, interamente recintata ed accessibile da Via Guardiana tramite due ampi ingressi in corrispondenza dell'area di parcheggio pubblico al Mapp. 1135, di mq. 920, ceduto gratuitamente dalla proprietà al Comune di Dolo con atto 15.6.1994 n. 98828/14266 di Rep. Notaio G. Argenti. L'area è pianeggiante, soleggiata e confina per due lati con aree di pertinenza di strutture commerciali (una è il lotto 3), per un terzo lato con area a parcheggio pubblico e quindi con viabilità secondaria di accesso (Via Guardiana), e per il quarto lato con zona residenziale. Nell'area di parcheggio pubblico antistante i beni oggetto di stima vi è un'antenna pubblica della

telefonia. Il CDU certifica che l'area risulta così definita nel PRG vigente: "*il mappale ricade: - in zona "C1" (art. 25 delle norme tecniche di attuazione); - in parte nell'ambito soggetto a comparto edificatorio obbligatorio n. 13 (art. 11 delle norme tecniche di attuazione).* Il Mapp. 300, inoltre "*ricade in parte in zona "B" (art. 24 delle norme tecniche di attuazione)*". Il Mapp. 2132, poi, *"ricade in parte all'interno delle aree vincolate ai sensi dell'art. 142, co. 1 lettera C) del decreto legislativo 22.1.2004 n. 42 (150 ml. dal Naviglio del Brenta art. 21 delle norme tecniche di attuazione del P.R.G.)*". A sensi dell'art. 2 co. 5 delle norme tecniche del PATI -piano di assetto del territorio intercomunale di Dolo e Fiesso d'Artico- adottato con delibera del commissario ad acta del 23.2.2015 n. 8 "*Il mappale ricade all'interno dell'ambito territoriale omogeneo "ATO 1" (art. 56 delle norme tecniche), in particolare ricade in area di urbanizzazione consolidata prevalentemente residenziale (art. 34 delle norme tecniche).* Il PRG prevede dunque per quest'area oggetto di stima la formazione di Progetto di Comparto a sensi dell'art. 18 L.R. n. 61/85 a scopo residenziale. La caratura urbanistica residenziale individuata con il comparto n. 13 prevede una edificabilità ad intervento diretto convenzionato per la superficie netta di pavimento di mq. 1.836,00 (tanto in condominio, quanto a case a schiera divisibile anche per lotti separati). L'intervento di trasformazione comporta la preventiva autorizzazione ambientale da parte della Sovraintendenza in quanto l'area ricade parzialmente nella fascia di rispetto fluviale del Naviglio del Brenta. L'area per essere idonea alla edificazione dovrà prima essere bonificata, in quanto nel terreno risultano interrati quattordici serbatoi di metallo (acciaio) per il deposito e la distribuzione di carburanti. I costi per la bonifica delle aree sono stati tenuti in considerazione della determinazione del prezzo base. Il magazzino è stato realizzato abusivamente nell'anno 1974 ed in relazione a

tale abuso è stata presentata domanda di sanatoria e prodotte le schede catastali richieste. Il rilascio della concessione in sanatoria è tuttavia subordinata alla presentazione di una perizia statica, dal costo di € 3.000,00 circa, di cui è stato tenuto conto nella determinazione del prezzo base. APE: non presente. Confini: il lotto complessivamente confina a nord con i Mapp. 215 e 266, a est con il Mapp. 1249, a sud con Via Guardiana ed il Mapp. 1355 e a ovest con il Mapp. 300 sub. 8 (lotto 3). Il lotto è libero, avendo il conduttore del contratto di locazione indicato in perizia restituito i beni alla proprietà. Il diritto di usufrutto indicato in perizia è stato ritenuto dal Tribunale, in data 10.7.2018, titolo non opponibile alla procedura.

***

LOTTO 3

piena proprietà (1/1) di: Comune di Dolo - Catasto Fabbricati

- Foglio 9, Mapp. 300, Sub. 8, Via Del Vaso 21, Piano T-1, Cat. C/2, Cl. 2, Cons. 800 mq., sup. cat. tot. 881 mq., rendita € 991,60;

- Foglio 9, Mapp. 300, Sub. 9, Via Argine Sinistro 18, Piano T., Cat. C/2, Cl. 2, Cons. 536 mq., sup. cat. tot. 615 mq., rendita € 664,37;

DATI RIEPILOGATIVI DELLA VENDITA

- **prezzo base**: **€ 455.640,00** (quattrocentocinquantacinquemilaseicentoquaranta,00);
- **offerta minima** per partecipare all'asta: **€ 341.730,00** (trecentoquarantuno= milasettecentotrenta,00), pari al 75% del prezzo base;
- **termine presentazione offerte**: **17 aprile 2019 ore 12.00**;
- **cauzione minima**: almeno il **20% del prezzo offerto**;
- **rilancio minimo** nel caso di gara fra più offerenti: **€ 5.000,00** (cinquemila);

- **termine per il saldo prezzo**: **120 giorni** dall'aggiudicazione;
- **stato del lotto**: **libero**;
- **tassazione**: vendita soggetta ad imposta di registro.

DESCRIZIONE DEL LOTTO

Trattasi di un unico capannone, di complessivi mq. 1.500,00 circa, composto da due fabbricati, con destinazione catastale di magazzini, edificati in tempi diversi ma comunicanti ed allineati lungo il confine ovest. Il capannone al Sub 9 è stato costruito nell'anno 1964 e vi si accede da Via Argine Sinistro n. 18, mentre quello al Sub 8 è stato costruito nell'anno 1971 e vi si accede da Via del Vaso n. 21. Il fabbricato al Sub 9 ha forma rettangolare con scoperto esclusivo, completamente recintato e con accesso da Via Del Vaso, che si sviluppa a nord lungo Via Argine Sinistro e ad ovest. Il fabbricato al Sub 8 presenta una forma di trapezio rettangolo con scoperto esclusivo solo a sud lungo Via del Vaso, di circa 150 mq, destinato a parcheggio privato in forza di atto 15.6.1994 n. 98828/14266 di Rep. Notaio G. Argenti. L'atto notarile fa seguito alla convenzione dell'11.11.71 tra la proprietà ed il Comune di Dolo. Il capannone presenta complessivamente una struttura metallica con capriate a due pendenze anch'esse di ferro. Le pareti sono in blocchi di cemento, gli infissi in ferro e vetro, gli ingressi di Via del Vaso sono composti da tre saracinesche e da un portone in ferro verniciati, del tipo scorrevole. La copertura è in eternit, i cui costi per l'eventuale rimozione sono stati calcolati in circa € 15.000,00 ma non detratti dal prezzo base in quanto la rimozione è solo consigliata. Il capannone è fornito di impianto idrico ed elettrico, benché quest'ultimo non sia a norma, mentre non dispone di impianto di riscaldamento, di condizionamento o climatizzazione, di ascensori, montacarichi e carri ponte. Sull'angolo sud-est si trova una struttura interna composta di due piani che comprende al piano terra un magazzino, un bagno con lavandino, turca e scaldabagno elettrico, un

deposito per veleni con pavimento anti spandimento, mentre al primo piano si trovano due magazzini al grezzo e una terrazza. Sorge in zona B e ricade in parte in area vincolata ai sensi del D. Lgs n. 42/04 perché dentro i 150 ml. dal Naviglio Brenta. E' ancora in corso di definizione un condono edilizio ai sensi della L. 47/85 per il capannone al Sub 8 (realizzato con 31,57 mq in più rispetto la pratica edilizia presentata), previa stesura di perizia riguardante il calcolo strutturale, del costo preventivato di € 3.000,00 di cui si è tenuto conto nella determinazione del prezzo base. APE: non presente. Confini: il lotto complessivamente confina a nord con il Mapp 252 e Via Argine Sinistro, a est con i Mapp. 215 e 300 Sub 7 (lotto 2), a sud con Via del Vaso e a ovest con i Mapp. 1335 e 365. Il lotto è libero, avendo il conduttore del contratto di locazione indicato in perizia restituito i beni alla proprietà. Il diritto di usufrutto indicato in perizia è stato ritenuto dal Tribunale, in data 10.7.2018, titolo non opponibile alla procedura.

***

LOTTO 4

piena proprietà (1/1) di: Comune di Dolo - Catasto Fabbricati

- Foglio 9, Mapp. 210, Sub. 2, Via Vego Scocco, Piano T-1, Cat. A/3, Cl. 3, Cons. 8,5 vani, sup. cat. tot. 185 mq., tot. escluse aree scoperte 181 mq., rendita € 746,28;

- Foglio 9, Mapp. 210, Sub. 1, Via Argine Sinistro, Piano T., Cat. C/1, Cl. 7, Cons. 73 mq., sup. cat. tot. 70 mq., rendita € 1.172,51;

DATI RIEPILOGATIVI DELLA VENDITA

- **prezzo base**: **€ 221.205,60** (duecentoventunomiladuecentocinque,60);
- **offerta minima** per partecipare all'asta: **€ 165.904,20** (centosessanta= cinquemilanovecentoquattro,20), pari al 75% del prezzo base;
- **termine presentazione offerte**: **17 aprile 2019 ore 12.00**;
- **cauzione minima**: almeno il **20% del prezzo offerto**;
- **rilancio minimo** nel caso di gara fra più offerenti: **€ 5.000,00** (cinquemila);
- **termine per il saldo prezzo**: **120 giorni** dall'aggiudicazione;
- **stato del lotto**: **libero**;
- **tassazione**: vendita soggetta ad imposta di registro.

DESCRIZIONE DEL LOTTO

Trattasi di un fabbricato di complessivi mq. 258, situato in posizione esclusiva (si affaccia sul Naviglio Brenta), edificato intorno all'anno 1930 e dallo sviluppo su due piani fuori terra ed un piano seminterrato, con copertura in tegole. E' dotato di piccolo giardino esclusivo pertinenziale a sud, attraverso il quale si accede al magazzino seminterrato. Nata come casa d'abitazione, dall'anno 1987 la destinazione al Sub 1, con ingresso indipendente da Via Argine Sinistro, è di negozio al piano terra e di magazzino al piano interrato, mentre quella al Sub 2, con ingresso indipendente da Via Vego Scocco, è rimasta abitativa. Le due unità sono comunicanti. Il portoncino d'ingresso da Via Vego Scocco è in legno e vetro, di tipo signorile. Gli infissi sono in legno a vetro singolo. Gli scuri sono in legno verniciati. I pavimenti dell'abitazione al piano primo sono in graniglia tipici del primo 900' e in ingresso in marmette di cemento colorato, mentre al piano primo sono in tavolato di legno. Quelli del negozio al piano primo sono in marmo, mentre al piano seminterrato sono in ceramica (formato 30x30) I bagni dell'abitazione sono stati ricavati nell'ampliamento che si sviluppa ad est, mentre il negozio non ha servizi

igienici. La scala interna è in pietra con parapetto in ferro battuto lavorato e corrimano in legno. Nel piano ammezzato vi è un bagno con anti bagno rivestito in ceramica. L'impianto elettrico si sviluppa lungo il battiscopa. La caldaia a gas metano, comune ai due ambienti, si trova nel piano ammezzato ma non è in funzione da almeno sette anni. I termosifoni sono in alluminio. Il piano seminterrato è accessibile esternamente da via Vego Scocco grazie al giardino di proprietà esclusiva al Sub 1 e 2 ma anche internamente grazie ad una angusta scala comunicante con il Sub 2. Il fabbricato complessivamente, necessita di una ristrutturazione interna. APE: non presente. Confini: il lotto complessivamente confina a nord e a ovest con Via Vego Scocco, a sud con Via Argine Sinistro, a est con il Mapp. 311. Il lotto è libero. Il diritto di usufrutto indicato in perizia è stato ritenuto dal Tribunale, in data 10.7.2018, titolo non opponibile alla procedura.

***

LOTTO 5

piena proprietà (1/1) di: Comune di Dolo - Catasto Fabbricati

- Foglio 9, Mapp. 252, Sub 3, Via Argine Sinistro, Piani 1-3, Cat. A/3, Cl. 4, Cons. 4,5 vani, sup. cat. tot. 94 mq., tot. escluse aree scoperte: 92 mq., rendita € 464,81;

- Foglio 9, Mapp. 252, Sub 4, Via Argine Sinistro, Piani 1-3, Cat. A/3, Cl. 4, Cons. 5 vani, sup. cat. tot. 95 mq., tot. escluse aree scoperte 93 mq., rendita € 516,46;

- Foglio 9, Mapp. 252, Sub 5, Via Argine Sinistro, Piani 2-3, Cat. A/3, Cl. 4, Cons. 5,5 vani, sup. cat. tot. 109 mq., tot. escluse aree scoperte 107 mq., rendita € 568,10;
- Foglio 9, Mapp. 252, Sub 6, Via Argine Sinistro, Piani 2-3, Cat. A/3, Cl. 4, Cons. 5 vani, sup. cat. tot. 98 mq., tot. escluse aree scoperte 96 mq., rendita € 516,46;
- Foglio 9, Mapp. 252, Sub 8, Via Argine Sinistro, Piani 1-3, Cat. A/3, Cl. 4, Cons. 5 vani, sup. cat. tot. 89 mq., tot. escluse aree scoperte 87 mq., rendita € 516,46;
- Foglio 9, Mapp. 252, Sub 9, Via Argine Sinistro, Piani 1-3, Cat. A/3, Cl. 4, Cons. 5,5 vani, sup. cat. tot. 89 mq., tot. escluse aree scoperte 87 mq., rendita € 568,10;
- Foglio 9, Mapp. 252, Sub 10, Via Argine Sinistro, Piani 2-3, Cat. A/3, Cl. 4, Cons. 5 vani, sup. cat. tot. 87 mq., tot. escluse aree scoperte 85 mq., rendita € 516,46;
- Foglio 9, Mapp. 252, Sub 11, Via Argine Sinistro, Piani 2-3, Cat. A/3, Cl. 4, Cons. 4 vani, sup. cat. tot. 73 mq., tot. escluse aree scoperte 71 mq., rendita € 413,17;
- Foglio 9, Mapp. 252, Sub 12, Via Argine Sinistro, Piano T., Cat. C/6, Cl. 6, Cons. 19 mq., sup. cat. tot. 23 mq., rendita € 81,45;
- Foglio 9, Mapp. 252, Sub 13, Via Argine Sinistro, Piano T., Cat. C/6, Cl. 6, Cons. 14 mq., sup. cat. tot. 15 mq., rendita € 60,01;
- Foglio 9, Mapp. 252, Sub 16, Via Argine Sinistro, Piano T., Cat. C/6, Cl. 6, Cons. 15 mq., sup. cat. tot. 17 mq., rendita € 64,30;
- Foglio 9, Mapp. 252, Sub 17, Via Argine Sinistro, Piano T., Cat. C/6, Cl. 6, Cons. 14 mq., sup. cat. tot. 16 mq., rendita € 60,01;
- Foglio 9, Mapp. 252, Sub 18, Via Argine Sinistro, Piano T., Cat. C/6, Cl. 6, Cons. 13 mq., sup. cat. tot. 15 mq., rendita € 55,73;
- Foglio 9, Mapp. 252, Sub 19, Via Argine Sinistro, Piano 3, Cat. C/2, Cl. 5,

Cons. 60 mq., sup. cat. tot. 66 mq., rendita € 123,95;

DATI RIEPILOGATIVI DELLA VENDITA

- **prezzo base**: **€ 638.068,20** (seicentotrentottomilasessantotto,20);
- **offerta minima** per partecipare all'asta: **€ 478.551,15** (quattrocento= settantottomilacinquecentocinquantuno,15), pari al 75% del prezzo base;
- **termine presentazione offerte**: **17 aprile 2019 ore 12.00**;
- **cauzione minima**: almeno il **20% del prezzo offerto**;
- **rilancio minimo** nel caso di gara fra più offerenti: **€ 5.000,00** (cinquemila);
- **termine per il saldo prezzo**: **120 giorni** dall'aggiudicazione;
- **stato del lotto**: **libero ad eccezione dell'appartamento al sub 8, occupato da terzi in forza di contratto di locazione datato 29.3.2014, registrato a Venezia (DPVEUT Venezia 2) in pari data al n. 1247 rinnovatosi in data 31.3.2018 e con prossima scadenza il 31.3.2022. Con decreto 7-8.1.2019 il custode giudiziario è stato autorizzato dal Giudice a promuovere la procedura di sfratto per morosità**;
- **tassazione**: vendita soggetta ad imposta di registro.

DESCRIZIONE DEL LOTTO

Trattasi di n. 8 appartamenti con soffitta, di n. 5 garage, di una soffitta, di una terrazza condominiale, con scoperto pertinenziale, facenti parte di un fabbricato di quattro piani fuori terra e uno interrato realizzato nell'anno 1953 (quanto ad interrato e piano terra) e quindi ampliato nel 1963 (piani dal 2 al 4), insistente su un'area indentificata al N.C.T. del Comune di Dolo, Foglio 9, Mapp. 252, Ente Urbano, Sup. Cat. 1.201 mq., comune ai lotti 5, 6, 7 e 8. L'edificio è situato in una posizione prossima al centro ed offre, in particolare gli appartamenti posti ad ovest, un'ottima visuale (Naviglio Brenta). Il fabbricato, al piano terra ed al piano interrato, è composto da tre unità commerciali indipendenti (costituenti i separati lotti 6 e 7) con accesso da via Argine Sinistro. Gli appartamenti hanno metratura compresa fra 73 e 109 mq. e sono accessibili da sud, sempre da via

Argine Sinistro n. 6-8, grazie a due corpi scala che servono ciascuna quattro appartamenti. Al terzo e ultimo piano vi sono le soffitte oltre ad una terrazza condominiale che rende comunicanti le due scale. Le unità abitative sono composte tutte da ingresso, ampio soggiorno-cucina, due camere, bagno e due terrazze. L'altezza interna è di mt. 3,00. I cinque garage posti al piano terra sono accessibili da sud. La struttura è complessivamente datata e necessita di una ristrutturazione. APE: non presente. Confini: Il lotto confina a nord e a ovest con Via Argine Sinistro, ad est con Mapp. 300, a sud con Mapp. 1335, 385 e 300. Il lotto è libero ad eccezione di uno degli appartamenti (al sub 8), occupato da terzi in forza di contratto di locazione datato 29.3.2014, registrato a Venezia (DPVEUT Venezia 2) in pari data al n. 1247 rinnovatosi in data 31.3.2018 e con prossima scadenza il 31.3.2022. Con decreto 7-8.1.2019 il custode giudiziario è stato autorizzato dal Giudice a promuovere nei confronti del conduttore la procedura di sfratto per morosità. Il diritto di usufrutto indicato in perizia è stato ritenuto dal Tribunale, in data 10.7.2018, titolo non opponibile alla procedura.

***

LOTTO 6

piena proprietà (1/1) di: Comune di Dolo - Catasto Fabbricati

- Foglio 9, Mapp. 252, Sub 1, Via Argine Sinistro, Piano T-S1, Cat. C/1, Cl. 8, Cons. 204 mq., sup. cat. tot. 241 mq., rendita € 3.813,93;

- Foglio 9, Mapp. 252, Sub 14, Via Argine Sinistro, Piano T, Cat. A/10, Cl. U, Cons. 3 vani, sup. cat. tot. 69 mq., rendita € 945,12;

- Foglio 9, Mapp. 252, Sub 15, Via Argine Sinistro, Piano T., Cat. C/2, Cl. 5, Cons. 115 mq., sup. cat. tot. 110 mq., rendita € 237,57;

DATI RIEPILOGATIVI DELLA VENDITA

- **prezzo base**: **€ 339.913,00** (trecentotrentanovemilanovecentotredici,00);
- **offerta minima** per partecipare all'asta: **€ 254.934,75** (duecentocinquanta= quattromilanovecentotrentaquattro,75), pari al 75% del prezzo base;
- **termine presentazione offerte**: **17 aprile 2019 ore 12.00**;
- **cauzione minima**: almeno il **20% del prezzo offerto**;
- **rilancio minimo** nel caso di gara fra più offerenti: **€ 5.000,00** (cinquemila);
- **termine per il saldo prezzo**: **120 giorni** dall'aggiudicazione;
- **stato del lotto**: **libero**;
- **tassazione**: vendita soggetta ad imposta di registro.

DESCRIZIONE DEL LOTTO

Trattasi di un locale, composto da tre unità commerciali comunicanti, al piano terreno, con magazzino al piano interrato, sito ai civici n. 10 e 12 di Via Argine Sinistro e facente parte del fabbricato di quattro piani fuori terra e uno interrato, di cui al lotto 5. L'edificio è situato in una posizione prossima al centro ed offre un'ottima visuale (Naviglio Brenta). Le unità, realizzate nell'anno 1953 (diversamente dai piani 2-4 dell'edificio, realizzati nell'anno 1963 a seguito di ampliamento) ed adibite a negozio, di complessivi mq. 420 circa, internamente si presentano come unico vano ed sono composte da un negozio al piano terra (rialzato) con relativo bagno e da un magazzino al piano interrato al Sub. 1. I due piani sono collegati internamente grazie ad una scala posta sul lato sud. Il negozio presenta a nord ed a ovest ampie vetrine con ingresso, direttamente affacciate su via Argine Sinistro. Fa parte del lotto lo spazio asfaltato di 1.201 mq., comune ai lotti 5, 6, 7 ed 8, catastalmente identificato al NCT Foglio 9, Mapp. 252, Ente Urbano, antistante il negozio che permette sia il passaggio

pedonale sia il parcheggio auto. La struttura è complessivamente datata e necessita di una ristrutturazione. APE: non presente. Confini: Il lotto complessivamente confina a nord con Via Argine Sinistro, a est con altra unità al Mapp. 252 (lotto 7), a sud con altre unità al Mapp. 252 (lotto 5), a ovest con Via Argine Sinistro e altra unità al Mapp. 252 (lotto 5). Il lotto è libero, avendo il conduttore del contratto di locazione indicato in perizia restituito i beni alla proprietà. Il diritto di usufrutto indicato in perizia è stato ritenuto dal Tribunale, in data 10.7.2018, titolo non opponibile alla procedura.

***

LOTTO 7

piena proprietà (1/1) di: Comune di Dolo - Catasto Fabbricati

- Foglio 9, Mapp. 252, Sub 20, Via Argine Sinistro, Piano T, Cat. C/1, Cl. 8, Cons. 67 mq., sup. cat. tot. 110 mq., rendita € 1.252,61;

DATI RIEPILOGATIVI DELLA VENDITA

- **prezzo base**: **€ 118.580,00** (centodiciottomilacinquecentottanta,00);
- **offerta minima** per partecipare all'asta: **€ 88.935,00** (ottantottomila= novecentotrentacinque,00), pari al 75% del prezzo base;
- **termine presentazione offerte**: **17 aprile 2019 ore 12.00**;
- **cauzione minima**: almeno il **20% del prezzo offerto**;
- **rilancio minimo** nel caso di gara fra più offerenti: **€ 2.000,00** (duemila);
- **termine per il saldo prezzo**: **120 giorni** dall'aggiudicazione;
- **stato del lotto**: **libero**;
- **tassazione**: vendita soggetta ad imposta di registro.

DESCRIZIONE DEL LOTTO

Trattasi di un locale realizzato intorno all'anno 1960, adibito ad ufficio dall'anno 1985, sito ai piani terreno e primo al civico n. 14 di Via Argine Sinistro. Il bene è composto al piano terra da negozio/ufficio, studio, wc, antibagno/spogliatoio, mentre al piano primo è composto da archivio con terrazza. Fa parte del lotto lo spazio asfaltato di 1.201 mq., comune ai lotti 5, 6, 7 ed 8, catastalmente identificato al NCT nel Foglio 9, Mapp. 252, Ente Urbano, antistante il negozio che permette sia il passaggio pedonale che il parcheggio auto. APE: non presente. Confini: il lotto confina a nord con Via Argine Sinistro, a est con altra unità al Mapp. 252 (lotto 8), a ovest con fabbricato al Mapp. 252 (lotti 5 e 6), mentre a sud confina con lo scoperto comune ai lotti 5, 6, 7 e 8. Il bene è libero, avendo il conduttore del contratto di locazione indicato in perizia restituito i beni alla proprietà. Il diritto di usufrutto indicato in perizia è stato ritenuto dal Tribunale, in data 10.7.2018, titolo non opponibile alla procedura.

***

LOTTO 8

piena proprietà (1/1) di: Comune di Dolo - Catasto Fabbricati

- Foglio 9, Mapp. 252, Sub 21, Via Argine Sinistro, Piano T-1, Cat. A/3, Cl. 4, Cons. 7 vani, sup. cat. tot. 152 mq., tot. escluse aree scoperte 147 mq., rendita € 723,04;

DATI RIEPILOGATIVI DELLA VENDITA

- **prezzo base**: **€ 110.230,40** (centodiecimileduecentotrenta,40);

- **offerta minima** per partecipare all'asta: **€ 82.672,80** (ottantaduemilaseicen= tosettantadue,80), pari al 75% del prezzo base;
- **termine presentazione offerte**: **17 aprile 2019 ore 12.00**;
- **cauzione minima**: almeno il **20% del prezzo offerto**;
- **rilancio minimo** nel caso di gara fra più offerenti: **€ 2.000,00** (duemila);
- **termine per il saldo prezzo**: **120 giorni** dall'aggiudicazione;
- **stato del lotto**: **libero**;
- **tassazione**: vendita soggetta ad imposta di registro.

DESCRIZIONE DEL LOTTO

Trattasi di una abitazione che si sviluppa su due piani fuori terra, con piano interrato, con accesso da Via Argine Sinistro n. 16. Il fabbricato, del quale non si è risaliti alla prima pratica edilizia perché datato nel tempo, nell'anno 1960 è stato oggetto di ampliamento sul lato est. Il bene è composto al piano terra da veranda/portico, ingresso, cucina-pranzo, cucinino, vano scala e portico, mentre al piano primo da tre camere, disimpegno, veranda e terrazza. Il bagno si trova al piano ammezzato, mentre alla cantina seminterrata si accede esternamente. Lo scoperto, recintato, catastalmente non è esclusivo ma rientra nell'ente urbano del Mapp. 252 che comprende i lotti 5, 6, 7 e 8. L'edificio è stato costruito in mattoni, i solai sono in laterizio misto e la copertura è in coppi. Gli infissi sono in legno a vetro singolo e gli scuri sono in legno verniciati. il pavimento della zona giorno è in ceramica a scacchi mentre nella zona notte è in parquet e tavolato di legno. Le scale sono in legno. I termosifoni in ghisa. L'altezza interna è di 2,75 al piano terra e 2,80 al piano primo. Si segnalano problemi di umidità soprattutto al piano terra. Il camino posto ad est non è utilizzato. Lo stato di conservazione è mediocre. APE: non presente. Confini: Il lotto confina a nord con Via Argine Sinistro, a est con il Mapp. 300 (lotto 3), a ovest con fabbricato al Mapp. 252 (lotto 7), mentre a sud confina con lo

scoperto comune ai lotti 5, 6, 7 e 8. Il bene è libero. Il diritto di usufrutto indicato in perizia è stato ritenuto dal Tribunale, in data 10.7.2018, titolo non opponibile alla procedura.

***

LOTTO 9

piena proprietà (1/1) di: Comune di Dolo - Catasto Fabbricati

- Foglio 7, Mapp. 277, Sub 17, Via G. Garibaldi 23, Piano T-1, Cat. B/5, Cl. 2, Cons. 1.020 mq., sup. cat. tot. 325 mq., rendita € 1.580,36;

- Foglio 7, Mapp. 277, Sub 18, Via G. Garibaldi 23, Piano T., Cat. A/10, Cl. U, Cons. 3 vani, sup. cat. tot. 51 mq., rendita € 945,12;

DATI RIEPILOGATIVI DELLA VENDITA

- **prezzo base**: **€ 405.328,00** (quattrocentocinquemilatrecentoventotto,00);
- **offerta minima** per partecipare all'asta: **€ 303.996,00** (trecentotremilano= vecentonovantasei,00), pari al 75% del prezzo base;
- **termine presentazione offerte**: **17 aprile 2019 ore 12.00**;
- **cauzione minima**: almeno il **20% del prezzo offerto**;
- **rilancio minimo** nel caso di gara fra più offerenti: **€ 5.000,00** (cinquemila);
- **termine per il saldo prezzo**: **120 giorni** dall'aggiudicazione;
- **stato del lotto**: **libero**;
- **tassazione**: vendita soggetta ad imposta di registro.

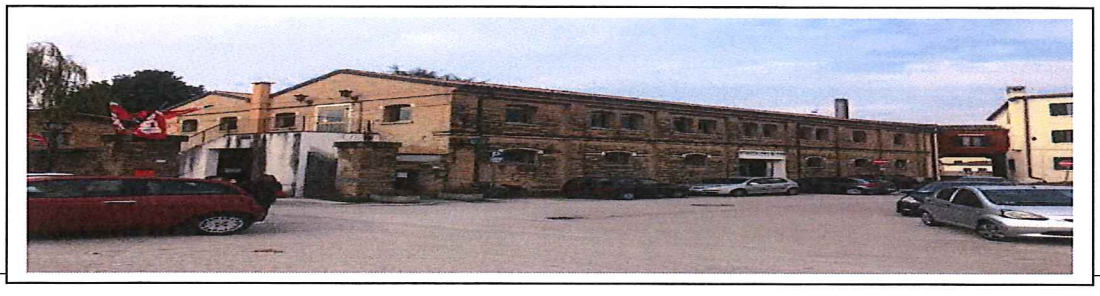
DESCRIZIONE DEL LOTTO

Trattasi di un fabbricato situato nel centro storico di Dolo, dallo sviluppo su due piani fuori terra in Via Fondamenta 4 (si evidenzia sul punto che l'indirizzo di Via

Garibaldi n. 23 indicato in catasto non è esatto), completo di terreno pertinenziale, insistente su un'area catastalmente identificata al N.C.T. del Comune di Dolo, Foglio 7, Mapp. 277, Ente Urbano, sup. cat. mq. 3.190, comune ai lotti 9, 10 ed 11. Il fabbricato è composto da due beni catastalmente distinti a destinazione d'ufficio. La struttura è in mattoni pieni faccia vista, la copertura è a due falde simmetriche con copertura in coppi, i solai sono in latero cemento, le compartimentazioni interne sono eseguite in cartongesso. La forma del fabbricato è regolare e rettangolare. Si accede ad est da Via Fondamenta grazie ad un ingresso pedonale e carraio distinto dal Sub 4, mentre per accedere al Sub 18 si passa per il Sub 17 dal quale non vi è separazione netta. Il Sub 18 è composto da due uffici un disimpegno un anti bagno e un wc e vi si accede attraverso il Sub 17. Costituisce bene comune non censibile ai Sub. 17 e 18 il Sub. 19, corrispondente alla centrale termica. Complessivamente il fabbricato è in buone condizioni grazie ad una recente ristrutturazione. APE: non presente. Confini: Il lotto confina a ovest e nord con altra unità al Mapp. 277 (lotto 11), a est con altra unità al Mapp. 277 (lotto 10) e Via Fondamenta ed a sud con Mapp. 83. Il bene è libero essendo cessato il contratto di locazione indicato in perizia. Il diritto di usufrutto indicato in perizia è stato ritenuto dal Tribunale, in data 10.7.2018, titolo non opponibile alla procedura.

***

LOTTO 10



piena proprietà (1/1) di: Comune di Dolo - Catasto Fabbricati

- Foglio 7, Mapp. 277, Sub 11, Via G. Garibaldi n. 23, Piano T-1, Cat. C/4, Cl. U, Cons. 523 mq., sup. cat. tot. 608 mq., rendita € 1.269,50;

DATI RIEPILOGATIVI DELLA VENDITA

- **prezzo base**: **€ 514.805,76** (cinquecentoquattordicimilaottocentocinque,76);
- **offerta minima** per partecipare all'asta: **€ 386.104,32** (trecentoottantasei= milacentoquattro,32), pari al 75% del prezzo base;
- **termine presentazione offerte**: **17 aprile 2019 ore 12.00**;
- **cauzione minima**: almeno il **20% del prezzo offerto**;
- **rilancio minimo** nel caso di gara fra più offerenti: **€ 5.000,00** (cinquemila);
- **termine per il saldo prezzo**: **120 giorni** dall'aggiudicazione;
- **stato del Lotto**: **occupato da terzi in forza di contratto di locazione in data 1.7.2007 registrato a Venezia il 31.7.2007 al n. 9295 serie 3 Atti Privati. Il contratto cesserà il 30.6.2019**;
- **tassazione**: vendita soggetta ad imposta di registro.

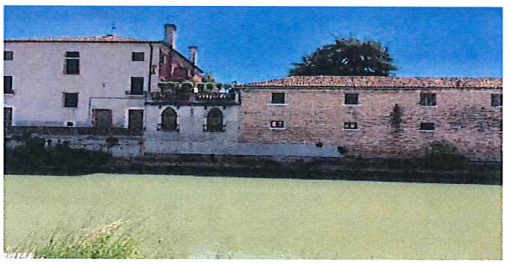
DESCRIZIONE DEL LOTTO

Trattasi di un fabbricato situato nel centro storico di Dolo, composto da due edifici rettangolari affiancati e collegati, per complessivi 608 mq. circa, che si sviluppano su due piani fuori terra in Via Fondamenta n. 2 (si evidenzia sul punto che l'indirizzo indicato in catasto, di Via Garibaldi n. 23, non è esatto), completo di scoperto pertinenziale, insistente su un'area catastalmente identificata al N.C.T. del Comune di Dolo, Foglio 7, Mapp. 277, Ente Urbano, sup. cat. mq. 3.190, comune ai lotti 9, 10 ed 11. Il fabbricato è adibito a palestra/attività sportiva con contratto di locazione datato 1.7.2007, registrato a Venezia il 31.7 succ. al n. 9295 Atti Privati, che cesserà il 30.6.2019. Internamente è composto al piano terra da due saloni e da ampie zone adibite a spogliatoi per gli utenti divisi per sesso, con relativi servizi igienici e docce, mentre al piano primo si trovano tre saloni, un bagno ed uno spogliatoio. La

centrale termica è posta a sud sotto il vano scala. Un'ampia scala interna collega i due piani, al piano primo le travi sono a vista, le pareti anche internamente sono in mattoni a vista. Complessivamente il fabbricato è in buone condizioni grazie ad una recente ristrutturazione. Il lato est fiancheggia la via Fondamenta e da essa si accede direttamente grazie ad un ingresso pedonale mentre altri due ingressi di cui uno pedonale e uno carraio sono accessibili grazie allo scoperto comune ai Sub 3 e 4. La struttura è perfettamente funzionante ed aperta al pubblico per tutta la durata dell'anno. APE: non presente. Confini: Il lotto confina a nord con altra unità al Mapp. 277 (lotto 11), a est con Via Fondamenta, a sud con Mapp. 277 Sub. 3 (ingresso al Sub 11) e Mapp. 83, ed a ovest con altre unità al Mapp. 277 (lotti 9 e 11). Il bene è occupato da terzi in forza di contratto di locazione in data 1.7.2007 registrato a Venezia il 31.7.2007 al n. 9295 serie 3 Atti Privati. Il contratto cesserà il 30.6.2019. Il diritto di usufrutto indicato in perizia è stato ritenuto dal Tribunale, in data 10.7.2018, titolo non opponibile alla procedura.

***

LOTTO 11



piena proprietà (1/1) di: Comune di Dolo - Catasto Fabbricati

- Foglio 7, Mapp. 277, Sub 12, Via G. Garibaldi 23, Piano T., Cat. C/6, Cl. 6, Cons. 83 mq., sup. cat. tot. 84 mq., rendita € 355,79;

- Foglio 7, Mapp. 277, Sub 13, Via G. Garibaldi 23, Piano T-1, Cat. A/2, Cl. 1, Cons. 18 vani, rendita € 1.115,55;

- Foglio 7, Mapp. 277, Sub 14, Via G. Garibaldi 23, Piano T., Cat. C/2, Cl. 4, Cons. 22 mq., sup. cat. tot. 29 mq., rendita € 38,63;
- Foglio 7, Mapp. 277, Sub 15, Via G. Garibaldi 23, Piano 2, Cat. A/2, Cl. 1, Cons. 5,5 vani, sup. cat. tot. 127 mq., totale escluse aree scoperte 125 mq., rendita € 340,86;

DATI RIEPILOGATIVI DELLA VENDITA

- **prezzo base**: **€ 750.787,80** (settecentocinquantamilasettecentoottantasette,80);
- **offerta minima** per partecipare all'asta: **€ 563.090,85** (cinquecento= sessantatremilanovanta,85), pari al 75% del prezzo base;
- **termine presentazione offerte**: **17 aprile 2019 ore 12.00**;
- **cauzione minima**: almeno il **20% del prezzo offerto**;
- **rilancio minimo** nel caso di gara fra più offerenti: **€ 5.000,00** (cinquemila);
- **termine per il saldo prezzo**: **120 giorni** dall'aggiudicazione;
- **stato del lotto**: **in parte occupato dal titolare del diritto di usufrutto. Il resto del lotto è libero**;
- **tassazione**: vendita soggetta ad imposta di registro.

DESCRIZIONE DEL LOTTO

Trattasi di un fabbricato, di complessivi mq. 935 circa, di rilevanza storica (i beni si trovano in posizione esclusiva, nel cuore del centro storico di Dolo, vicino ai "mulini") composto da tre abitazioni separate ed autonome, una con garage, oltre ad un magazzino comune, con giardino ed adiacenze che si sviluppano lungo il corso del Brenta, che si erige su tre piani fuori terra e con accesso comune da Via Garibaldi n. 6 (il civico indicato in catasto non è esatto). Il fabbricato insiste su un'area catastalmente identificata al N.C.T. del Comune di Dolo, Foglio 7, Mapp. 277, Ente Urbano, sup. cat. mq. 3.190, comune ai lotti 9, 10 ed 11. L'appartamento al piano terra, di lordi catastali mq. 285,00 circa, è composto da disimpegno, cucina, salone, disimpegno, bagno, soggiorno, altro disimpegno, camera bagno, w.c., e quattro vani a ripostiglio di cui due al piano

primo. L'appartamento al piano primo, di lordi catastali mq. 320,00 circa, è composto da disimpegno, salotto, pranzo, bagno e anti bagno, due camere, ampia terrazza, cucinotto, bagno, altro disimpegno, due ripostigli, bagno, altri due ripostigli, disimpegno e vano scala a chiocciola. L'appartamento al secondo piano, privo di impianti, è composto da ingresso, cucina, bagno, soggiorno, due camere, due guardaroba/ripostigli e poggiolo ad est. Nelle adiacenze al piano terra si trova il portico, magazzino, taverna, w.c. e antibagno, C.T., magazzino (inagibile). Al piano primo si trovano tre magazzini inagibili. La taverna con bagno e portico è di mq. lordi circa 65,00 mq. Il giardino, completamente recintato, con mura e con rete e pali si estende su due livelli: il primo si presenta come giardino romantico con la presenza di una splendida magnolia, mentre il secondo è posto ad un livello più basso ed è adibito a frutteto. Complessivamente il fabbricato è in buone condizioni. APE: non presente. Confini: Il lotto complessivamente confina a nord e a ovest con Naviglio Brenta, a sud con Mapp. 277 (lotti 9 e 10) e a est con Via Garibaldi e Via Fondamenta. Il lotto è in parte (appartamento al piano primo) occupato dal titolare del diritto di usufrutto. Il resto del lotto è libero. Il diritto di usufrutto indicato in perizia è stato ritenuto dal Tribunale, in data 10.7.2018, titolo non opponibile alla procedura.

***

LOTTO 12

piena proprietà (1/1) di: Comune di Dolo - Catasto Terreni

- Foglio 23, Mapp. 12, prato, Cl. U, sup. cat. 40 are 50 centiare, R.D. €

23,96, R.A. € 13,60;

- Foglio 23, Mapp. 13, seminativo arborato, Cl. 3, sup. cat. 55 are 20 centiare, R.D. € 31,53, R.A. € 25,66;

DATI RIEPILOGATIVI DELLA VENDITA

- **prezzo base**: **€ 43.800,00** (quarantatremilaottocento,00);
- **offerta minima** per partecipare all'asta: **€ 32.850,00** (trentaduemila=ottocentocinquanta,00), pari al 75% del prezzo base;
- **termine presentazione offerte**: **17 aprile 2019 ore 12.00**;
- **cauzione minima**: almeno il **20% del prezzo offerto**;
- **rilancio minimo** nel caso di gara fra più offerenti: **€ 500,00** (cinquecento);
- **termine per il saldo prezzo**: **120 giorni** dall'aggiudicazione;
- **stato del lotto**: **libero**;
- **tassazione**: vendita soggetta ad imposta di registro.

DESCRIZIONE DEL LOTTO

Trattasi di due terreni contigui, pianeggianti e dalla forma irregolare, per complessivi 9.570 mq., siti nella frazione di Sambruson. Il terreno di cui al Mapp. 12, con destinazione catastale "prato", è di mq. 4.050 e segue ad ovest la linea retta della S.P. n. 13. E' incolto ed occupato da alberi e sterpaglie. Il terreno di cui al Mapp. 13, con destinazione catastale "seminativo arborato", è di mq. 5.520 e segue ad ovest la linea retta del Mapp. 12 che costeggia Via Calcroci, per poi svilupparsi ad est a forma di trapezio. Ai terreni si accede da sud grazie ad una servitù di passaggio (documentata nell'atto di compravendita 28.12.1998 n. 68647 di rep. Notaio A. Tessiore trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia ai nn. 33780/22356 del 30.12.1998) costituita sul Mapp. 552 che si collega alla Via Calcroci e, quanto al Mapp. 12, anche a piedi da Via Minzoni passando sotto il cavalcavia attraverso un percorso sterrato. Il CDU certifica che l'area risulta così definita nel PRG

vigente: "*Il mappale ricade: in parte in area agricola "E2" (articoli 13bis e 14 delle norme tecniche di attuazione); - in parte in area destinata a viabilità (art. 32 delle norme tecniche di attuazione)*". Inoltre il Mapp. 12 ricade anche "*in parte nell'ambito del "Corridoio intermodale" corrispondente al sedime dell'idrovia Padova - Venezia (art. 33 delle norme tecniche di attuazione e artt. 50 e 56 delle norme tecniche di attuazione del Piano territoriale di coordinamento provinciale P.T.C.P.)*". A sensi dell'art. 2 co. 5 delle norme tecniche del PATI -piano di assetto del territorio intercomunale di Dolo e Fiesso d'Artico- adottato con delibera del commissario ad acta del 23.2.2015 n. 8 "*Il mappale ricade all'interno dell'ambito territoriale omogeneo "ATO 7" (art. 56 delle norme tecniche), in particolare ricade in parte in "area agricola" (art. 47 delle norme tecniche) e ricade in parte in area destinata a viabilità (art. 20 delle norme tecniche). Inoltre il mappale ricade in parte all'interno della rete ecologica "Buffer zone" (art. 48 delle norme tecniche)*". APE: non presente. Confini: Il Mapp. 12 confina a nord con Mapp. 324, a est con i Mapp. 13 e 324, a sud con Mapp. 552 e a ovest con Mapp. identificato con Brenta. Il Mapp. 13 confina a sud con Mapp. 554 e 567, a est con Mapp. 14, a nord con Mapp. 12 e 324 e a ovest con Mapp. 12. Il lotto è libero. Il diritto di usufrutto indicato in perizia è stato ritenuto dal Tribunale, in data 10.7.2018, titolo non opponibile alla procedura.

*** *** ***

Si invita, in ogni caso, a consultare la perizia di stima dell'Arch. Sonia Artusi, alla quale si rinvia, disponibile presso lo studio del delegato e comunque consultabile, unitamente alla ordinanza di delega ed al presente avviso, all'interno del portale delle vendite pubbliche (PVP) https://portalevenditepubbliche.giustizia.it, all'interno della sezione "vendite giudiziarie" del sito ufficiale del Tribunale di Venezia

www.tribunale.venezia.giustizia.it, all'interno dei siti internet dedicati www.rivistaastegiudiziarie.it, www.asteannunci.it, www.asteavvisi.it e www.canaleaste.it ed all'interno del sito vetrina www.spazioaste.it del gestore della vendita telematica (si fa presente che per ciò che riguarda l'atto costitutivo di fondo patrimoniale 23.12.2014 a rogito Notaio Alberta Corsi di Treviso, trascritto il 31.12.2014 ai nn. 33162/23752, richiamato in perizia, opera l'art. 2929-bis c.c., essendo stata intrapresa entro l'anno dalla trascrizione l'esecuzione immobiliare n. 588/2015 R.G.E. prodromica al giudizio in epigrafe).

CUSTODIA

La custodia dei beni è stata affidata dal Giudice, con ordinanza 9.5.2018, al sottoscritto delegato alla vendita (tel. 041.980450), al quale le richieste di visita dovranno essere rivolte per il tramite del portale delle vendite pubbliche (https://portalevenditepubbliche.giustizia.it).

GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA

Il gestore della vendita telematica è stato individuato dal delegato, giusta autorizzazione del Giudice, in Astalegale.net S.p.A., tramite il cui sito vetrina www.spazioaste.it sarà possibile accedere al Modulo Ministeriale "Offerta Telematica", necessario alla presentazione dell'offerta in modalità telematica e ci si potrà collegare alla piattaforma di gara il giorno della vendita.

OFFERTE DI PARTECIPAZIONE

Tutti, esclusi gli esecutati, potranno presentare offerte, personalmente, ovvero ancora a mezzo di procuratore legale, cioè avvocato, anche ex art. 579, 3° co. c.p.c, purché muniti di procura autenticata da notaio o altro pubblico ufficiale.

Salva l'ipotesi di offerta per persona da nominare, e di assegnazione a favore di un terzo, il bene/diritto non potrà comunque essere intestato a soggetto diverso dall'offerente.

Le offerte andranno depositate entro le ore 12,00 del giorno precedente la vendita; potranno essere formulate per un importo inferiore alla base d'asta fino ad ¼ ma non oltre (sono quindi valide offerte per un importo pari al 75% del

prezzo base) e dovranno essere accompagnate da una cauzione per un importo pari ad almeno il 20% del prezzo offerto (non del prezzo base), che sarà restituita in caso di mancata aggiudicazione e trattenuta invece in caso di rifiuto all'acquisto o di mancato versamento del saldo prezzo.

Le offerte di partecipazione sono irrevocabili, salva l'ipotesi che sia ordinato l'incanto o siano decorsi 120 giorni dalla loro presentazione e non siano state accolte (art. 571, 3° co. cpc). Alla vendita si applica in ogni caso l'art. 586 c.p.c.

Le offerte potranno essere analogiche (cartacee) o telematiche (digitali).

CONTENUTO DELLE OFFERTE ANALOGICHE (CARTACEE)

Le offerte dovranno contenere, oltre all'indicazione dell'Ufficio Giudiziario davanti al quale pende la procedura, l'anno ed il numero di R.G., il giorno e l'ora fissati per l'inizio delle operazioni di vendita ed il nome del delegato: **a)** le generalità dell'offerente: se persona fisica con cognome, nome, data di nascita, codice fiscale, recapito telefonico e stato civile con autodichiarazione del regime patrimoniale prescelto, ove coniugato e nel caso di unioni civili o di convivenze di fatto (L. n. 76/2016). In caso di comunione dei beni andranno indicati anche i dati del coniuge, della persona unita civilmente o del convivente di fatto. In caso di minore d'età andranno indicati i dati dei genitori o di chi esercita la potestà. Se persona giuridica o altro ente andranno indicati denominazione, sede legale, partita IVA e i dati del legale rappresentante p.t.; **b)** i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è formulata e, nel caso di più lotti, l'indicazione del lotto. Ove l'offerente fosse interessato all'acquisto di uno solo, indifferentemente, tra i più lotti di beni simili (es. box) posti in vendita dalla medesima procedura in una stessa udienza, potrà presentare un'unica offerta valida per più lotti, allegando una cauzione pari al 20% del prezzo del lotto di maggior valore, dichiarando però di volerne acquistare uno solo. In tal caso si renderà aggiudicatario di un solo lotto; **c)** il prezzo offerto; **d)** il termine per il pagamento del saldo e degli oneri di trasferimento; **e)** la dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima, dei relativi allegati, del presente avviso e di ogni altro documento

pubblicato sui siti, nonché quella ex D.M. n. 37/08 e D.Lgs. n. 192/05 e s.m.i. (v. disciplina vendita, pag. 33); **f)** il regime fiscale dell'offerente e l'eventuale richiesta di agevolazione fiscale per l'acquisto; **g)** la dichiarazione di residenza o l'elezione di domicilio nel Comune di Venezia dell'offerente al quale, diversamente, le comunicazioni saranno inviate in Cancelleria); **h)** ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta, anche ex art. 574 c.p.c.

Alle offerte analogiche, in regola con il bollo e sottoscritte (dai genitori o da chi esercita la potestà in caso di minore), andrà allegato in copia un documento di identità ed il codice fiscale dell'offerente (oltre a quelli, in caso di comunione legale dei beni, del coniuge o dell'unito civilmente, o del convivente di fatto, con l'estratto proveniente dal Registro Unioni Civili, o il certificato anagrafico o lo stato di famiglia o di residenza ed il contratto di convivenza); oltre a quelli dei genitori con la copia autentica dell'autorizzazione del G.T. in caso di minore d'età; il documento di identità ed il codice fiscale del legale rappresentante, con il certificato di iscrizione alla C.C.I.A.A. e la procura, ovvero l'atto di nomina che giustifichi i poteri, in caso di persona giuridica o ente) ed un assegno circolare N.T. intestato "*N.R.G. 10241/2017 - Tribunale di Venezia*" per un importo non inferiore al 20% del prezzo offerto, a titolo di cauzione.

Le offerte dovranno pervenire in busta chiusa nello studio del delegato, mediante consegna al predetto, ovvero ad un suo incaricato ad hoc. Sulla busta andranno indicate dal ricevente le sole generalità di chi presenta l'offerta -che potrà essere persona anche diversa dall'offerente- il nome del delegato e la data della vendita: esclusa ogni ulteriore indicazione (ad esempio il numero o il nome della procedura, il nome delle parti, il bene, l'ora della vendita, ecc.).

CONTENUTO DELLE OFFERTE TELEMATICHE (DIGITALI)

Le offerte dovranno essere presentate esclusivamente utilizzando il modulo "Offerta Telematica", accessibile tramite il sito vetrina www.spazioaste.it del gestore. Prima di compilare e di trasmettere la domanda gli interessati sono peraltro invitati a consultare il "manuale utente", scaricabile dal portale

ministeriale https://portalevenditepubbliche.giustizia.it nella sezione "FAQ", posto che le offerte dovranno essere conformi al contenuto del D.M. n. 32/2015 (artt.12 e segg.).

Le offerte, che a sensi dell'art. 571 c.p.c. potranno essere presentate unicamente dall'offerente (o da uno degli offerenti o dal legale rappresentante della società offerente) o dal suo procuratore legale anche a norma dell'art. 579, 3° co c.p.c., dovranno contenere, quantomeno: **a)** i dati identificativi dell'offerente, con indicazione del codice fiscale e della partita IVA. Ove l'offerente risieda fuori dal territorio dello Stato, e non risulti attribuito il codice fiscale, andrà indicato quello rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante; **b)** l'Ufficio Giudiziario presso il quale pende la procedura, **c)** l'anno ed il numero di R.G. della stessa; **d)** il numero o altro dato identificativo del lotto; **e)** la descrizione del bene; **f)** l'indicazione del delegato (referente della procedura); **g)** il giorno e l'ora fissati per l'inizio delle operazioni di vendita; **h)** il prezzo offerto ed il termine per il pagamento del prezzo e degli oneri di trasferimento; **i)** l'importo versato a titolo di cauzione; **l)** la data, l'orario ed il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione; **m)** il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma di cui alla lettera precedente; **n)** l'indirizzo PEC utilizzato per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal D.M. n. 32/2015; **o)** il recapito di telefonia mobile ai fini dell'art. 16 del D.M. predetto.

All'offerta dovranno essere allegati i documenti -in forma di documenti informatici o di copie informatiche, anche per immagine, prive di elementi attivi- utili o necessari per la partecipazione all'asta, fra i quali le dichiarazioni corrispondenti ai punti a), b), e), f) e g) delle offerte analogiche e la prova della disposizione di bonifico della cauzione, nella misura non inferiore al 20% del prezzo offerto, completa di numero di identificazione, da accreditarsi sul c/c n.

5248 acceso dal delegato presso Credito Emiliano S.p.A. Agenzia di Mestre, Via S. Pio X°: iban: IT23F0303202001010000005248 intestato: *N.R.G. 10241/2017 - Tribunale di Venezia*". La causale del bonifico dovrà riportare la sola dicitura "*N.R.G. 10241/2017 Tribunale di Venezia - cauzione*", esclusa ogni altra indicazione.

L'offerta generata dal Modulo Ministeriale "Offerta Telematica", corredata dalla ricevuta comprovante il pagamento del bollo digitale (da effettuarsi tramite il portale ministeriale http://pst.giustizia.it), dovrà essere inviata all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it utilizzando la "casella di posta certificata per la vendita telematica" appositamente rilasciata da un gestore PEC ovvero, in alternativa, mediante PEC priva dei predetti requisiti ove l'offerta sia sottoscritta digitalmente prima di essere criptata. L'offerta si intenderà depositata nel momento della generazione della ricevuta, completa di avvenuta consegna, da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

Ove, al momento dell'apertura delle buste contenenti le offerte, l'importo corrispondente alla cauzione non risultasse ancora accreditato sul conto della procedura, l'offerta sarà considerata inammissibile a prescindere dal momento dell'esecuzione dell'ordine di bonifico, per cui lo stesso andrà disposto per tempo di modo che, entro il termine per la presentazione delle offerte, risulti generata anche la ricevuta di consegna.

Nel caso di offerta formulata da più persone alla stessa dovrà essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di PEC per la vendita telematica. La procura dovrà essere redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata da notaio o altro pubblico ufficiale e dovrà essere allegata anche in copia per immagine.

Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia, programmati (per tali dovendosi ritenere quelli di cui sia data notizia mediante avviso pubblicato sul sito del gestore della vendita telematica e sui siti internet

ove è eseguita la pubblicità ex art. 490 c.p.c.), ovvero ancora nei casi non programmati, o non comunicati dal Ministero, l'offerta andrà depositata con le modalità di cui all'art. 15 D.M. n. 32/2015, al quale si rimanda.

PARTECIPAZIONE ALLE OPERAZIONI DI VENDITA

E DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE

Gli offerenti analogici parteciperanno alle operazioni di vendita comparendo personalmente, ovvero ancora per delega, in forza di procura notarile, innanzi al delegato, nel suo studio. L'offerente è tenuto a presentarsi nell'ora indicata nell'avviso di vendita. In difetto, ricorrendone i presupposti, il bene gli sarà comunque aggiudicato. Gli offerenti telematici parteciperanno invece alle operazioni di vendita collegandosi alla piattaforma di gara tramite il sito vetrina www.spazioaste.it del gestore della vendita telematica, utilizzando le credenziali di accesso che quest'ultimo, almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni, invierà all'indirizzo PEC indicato nell'offerta, con invito a connettersi al portale. In prossimità della gara un estratto di tale invito sarà comunque trasmesso dal gestore, a mezzo SMS, anche al recapito di telefonia mobile indicato nell'offerta. L'offerente è tenuto a connettersi al portale. In difetto, ricorrendone i presupposti, il bene gli sarà comunque aggiudicato.

Le offerte telematiche saranno automaticamente decifrate non prima di centottanta e non oltre centoventi minuti antecedenti l'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita. Quindi, all'apertura delle operazioni di vendita, le stesse saranno aperte dal delegato ed esaminate unitamente a quelle analogiche. Il contenuto delle buste analogiche sarà trasfuso dal delegato nel portale del gestore, di modo che il loro contenuto sia visibile a coloro i quali partecipano alle operazioni di vendita con modalità telematiche.

Le offerte presentate in modo difforme dall'ordinanza di delega, ovvero non cauzionate nei termini e modi sopra indicati, saranno dichiarate inammissibili.

In caso di unica offerta (analogica o telematica), ove il prezzo offerto sia pari o superiore al prezzo base il bene (o diritto) andrà comunque aggiudicato

all'offerente, anche se assente alle operazioni di vendita. Ove il prezzo offerto fosse inferiore al prezzo base, purché non inferiore al prezzo minimo, limitatamente al primo esperimento si farà luogo alla vendita a meno che il delegato non ritenga vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita, da farsi in quel caso alle stesse condizioni anche in presenza di istanze di assegnazione, ove possibili; ovvero ancora, ove non sussistano tali specifiche circostanze, qualora un creditore abbia proposto istanza di assegnazione, nel qual caso si farà luogo all'assegnazione. A partire dal secondo esperimento di vendita, ove l'unica offerta fosse inferiore al prezzo base, purché nei limiti del prezzo minimo, il bene (o diritto) sarà aggiudicato all'unico offerente, a meno che non sia presentata istanza di assegnazione, nel qual caso non si darà luogo alla vendita e si procederà con l'assegnazione.

In caso di pluralità di offerte (analogiche e/o telematiche) gli offerenti presenti e/o collegati alla piattaforma del gestore saranno invitati dal delegato ad una gara sulla base dell'offerta migliore, che potrà essere anche quella dell'offerente analogico non presente, o dell'offerente digitale non collegato alla piattaforma.

Il diritto immobiliare verrà aggiudicato a chi, a seguito di rilanci, da farsi nella misura non inferiore a quella minima indicata (se inferiore al minimo il rilancio è da ritenersi come non fatto) abbia offerto il prezzo più alto, senza che nel tempo previamente stabilito dal delegato vi siano stati ulteriori rilanci. La gara si svolgerà consentendo agli offerenti, nella medesima unità di tempo, di eseguire la propria offerta migliorativa, nel rispetto dei limiti stabiliti, con possibilità per ognuno di rilanciare senza ordine preordinato e senza obbligo di sequenza.

I rilanci effettuati dai partecipanti alla gara presenti dinnanzi al delegato saranno dallo stesso inseriti nel portale del gestore, di modo che siano visibili ai partecipanti con modalità telematiche. I rilanci effettuati da questi ultimi saranno visibili ai partecipanti comparsi dinnanzi al delegato tramite il monitor installato nella sala aste dello studio del delegato.

In mancanza di gara, per assenza, ovvero per mancato collegamento alla

piattaforma di gara, di tutti gli offerenti, ovvero ancora per mancata adesione alla gara, il bene/diritto verrà aggiudicato a colui il quale avrà presentato la migliore offerta, che il delegato individuerà tenendo conto prima del prezzo offerto, poi dei tempi del pagamento (l'offerente può indicare, per il versamento del saldo prezzo e degli oneri di trasferimento, un termine più breve rispetto a quello di legge) quindi dell'entità delle cauzioni prestate, nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa. In caso di offerte identiche l'immobile verrà aggiudicato a chi avrà depositato l'offerta per primo.

In caso di istanze di assegnazione ex art. 588 c.p.c., ove il prezzo indicato nell'offerta migliore, ovvero ancora ove a seguito di gara il prezzo raggiunto fosse comunque inferiore all'importo indicato nell'istanza di assegnazione, non si farà luogo alla vendita e si procederà alla assegnazione.

ADEMPIMENTI SUCCESSIVI ALL'AGGIUDICAZIONE/ASSEGNAZIONE

Non saranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara. Gli offerenti analogici risultati non aggiudicatari riceveranno in restituzione le cauzioni mediante consegna dell'assegno al termine della gara, mentre quelli telematici le riceveranno a mezzo bonifico, sulle coordinate indicate nell'offerta, al netto di eventuali oneri bancari. In caso di offerta per persona da nominare, l'aggiudicatario dovrà dichiarare al delegato, entro i tre giorni successivi alla vendita, il nome della persona per la quale ha presentato l'offerta, depositando l'originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita. In difetto l'aggiudicazione sarà fatta a favore dell'offerente per persona da nominare. In caso di assegnazione a favore di un terzo, il creditore dovrà dichiarare al delegato, entro i cinque giorni successivi al provvedimento di assegnazione, il nome del terzo a favore del quale andrà trasferito il bene o il diritto, depositando la dichiarazione del terzo di volerne profittare, con sottoscrizione autenticata da pubblico ufficiale ed i documenti comprovanti gli eventuali necessari poteri ed autorizzazioni. In mancanza, il trasferimento andrà

fatto a favore del creditore. In ogni caso gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione saranno a carico del creditore.

SALDO PREZZO

L'aggiudicatario dovrà corrispondere il saldo prezzo ed il deposito delle spese di trasferimento, queste ultime nella misura che sarà indicata dal delegato dopo l'aggiudicazione, con bonifico bancario sul conto corrente della procedura esecutiva, entro 120 giorni dall'aggiudicazione, ovvero ancora nel minor termine indicato nell'offerta. In difetto verrà dichiarato decaduto dal Giudice, previa rimessione del fascicolo da parte del delegato e la cauzione sarà trattenuta dalla procedura a titolo di multa; riservata l'applicazione degli artt. 587, ultimo co. c.p.c. e 177 disp. att. c.p.c. e trans. Le somme a qualunque titolo versate dall'aggiudicatario saranno imputate prima al pagamento degli oneri accessori e delle spese e, quindi, al pagamento del saldo del prezzo.

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 nell'offerta il nome dell'istituto bancario mutuante, di modo che nel decreto di trasferimento sia indicata la dizione di cui all'art. 585 ultimo co. c.p.c.

DISCIPLINA DELLA VENDITA

- La vendita sarà effettuata nella situazione di fatto e di diritto in cui gli immobili si trovano (anche in relazione al T.U. di cui al D.P.R. n. 380/01), con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, oneri o pesi. La vendita deve intendersi a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dare luogo a risarcimenti, indennità o riduzioni di prezzo.

- La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità e non potrà essere revocata per nessun motivo. Di conseguenza l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere -ivi compresi, ad esempio, quelli

urbanistici, o derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento degli impianti alle leggi vigenti, spese condominiali non pagate dell'anno in corso e dell'anno precedente- per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti, e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dare luogo a risarcimenti, indennità riduzione di prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

- A sensi e per gli effetti del D.M. n. 37/08 e del D.Lgs. n. 192/05 e s.m.i. l'aggiudicatario, dichiarandosi edotto sui contenuti dell'ordinanza di vendita e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine agli impianti, dovrà dispensare esplicitamente la procedura esecutiva, nell'offerta, ovvero al più tardi a verbale, dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme sulla sicurezza, sia la certificazione/attestato di qualificazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze.

- Per gli immobili realizzati in violazione nella normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario, ovvero ancora l'assegnatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 L. n. 47/1985 come integrato e modificato dall'art. 46 D.P.R. n. 380/2001, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

- Il compendio immobiliare sarà trasferito libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita, le stesse saranno cancellate a cura del delegato ed a spese della procedura. I relativi oneri saranno anticipati dall'aggiudicatario al momento del versamento del deposito spese per trasferimento e gli saranno restituiti con l'approvazione del progetto di distribuzione.

- Gli oneri fiscali della vendita (registrazione decreto di trasferimento, trascrizione e volture catastali) resteranno invece a carico dell'aggiudicatario, al quale, ex art. 2 punto 7 D.M. n. 227/2015 andrà posto il 50%, salvo diversa percentuale stabilita dal Tribunale, oltre spese generali ed oneri di legge, del compenso liquidato dal Giudice in favore del delegato, relativamente alla fase di trasferimento della proprietà.

- Ove l'immobile sia occupato dal debitore, ovvero ancora da terzi senza titolo opponibile alla procedura, il custode giudiziario, salvo espressa dispensa dell'aggiudicatario o dell'assegnatario, si occuperà della liberazione, a spese della procedura stessa.

PUBBLICITA'

In considerazione del valore dei beni facenti parte dei singoli lotti, il presente avviso sarà pubblicato per estratto, una sola volta, a rotazione, a cura del Gestore della pubblicità, ed a spese a carico della procedura esecutiva, all'interno dei quotidiani "*Il Gazzettino di Venezia*", "*La Nuova Venezia*" e "*Il Corriere del Veneto*", nonché all'interno del quindicinale "*La rivista delle Aste Giudiziarie*", edizione nazionale. Sarà inoltre inserito, unitamente alla perizia e all'ordinanza di delega, dal delegato nel PVP e dal Gestore della Pubblicità nei siti internet sopra indicati (pag. 24) oltreché pubblicizzato tramite i servizi di geolocalizzazione della app per smart phone "*Gps Aste*", sul free press specializzato Rivista Aste Giudiziarie - Edizione Nord Est e di "*Postal Target*" e diffuso a rotazione sui siti commerciali previsti dal servizio "*Gestionale Aste*" (ad esempio casa.it, immobiliare.it, attico.it, idealista.com, bakeka.it, e-bay annunci, secondamano.it). Per i lotti con base d'asta superiore ad € 500.000,00 l'estratto di vendita andrà infine pubblicato anche sul quotidiano nazionale di Economia "Sole24 ore" alle tariffe concordate da Edicom Servizi con il Tribunale.

***

Si comunica, infine, che tutte le attività che a norma degli art. 571 e segg. c.p.c. debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice, o dal Cancelliere ovvero ancora dal Giudice, saranno effettuate dal professionista delegato nel suo studio in Mestre (Venezia), Via S. Pio X° n. 3, presso il quale potrà essere assunta ogni ulteriore informazione, dal lunedì al venerdì, in orario di ufficio, sabato, domenica e festivi esclusi.

Mestre-Venezia, 9 gennaio 2019.

Il professionista delegato
Avv. Domenico Piovesana