



TRIBUNALE ORDINARIO DI VENEZIA

Esecuzione Immobiliare n° 580/13 + 599/16
promossa da . BANCA ANNIA SOC.COOP.

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' SINCRONA MISTA (ex art. 22 D.M. n. 32/2015)

La sottoscritta dott.ssa Lucia Milani, ragioniere commercialista iscritto all'Ordine dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili per la giurisdizione del Tribunale di Venezia, con studio in San Donà di Piave (VE), Via C. Battisti n. 33, tel. 0421/52195, fax 0421/330697, mail: segreteria@milanistudio.it, nominato delegato alla vendita ex art. 591 bis c.p.c. con ordinanza del G.E. Dott.ssa Silvia Bianchi,

avvisa

che il giorno **26 giugno 2019 ad ore 12,00** presso il proprio studio, come sopra indicato, procederà alla vendita senza incanto con modalità sincrona mista, individuando quale gestore della vendita telematica Edicom Finance Srl di Venezia, mediante la piattaforma www.garavirtuale.it, della piena proprietà dei seguenti immobili così censiti:

LOTTO UNICO

Catasto Fabbricati – Comune di VENEZIA - Via Banchina Molini n. 14

Foglio 2 – Mappale 62 – zona censuaria 5

- Sub. 2, Cat. D/7, officina, Piano Terra, R.C. € 1.007,09
- Sub. 3, Cat. C/2, magazzino/deposito, Piano Terra, cl. 9, mq 46, R.C. € 49,89
- Sub. 4, Cat. C/2, magazzino, cl.9, 31 mq, Piano Terra, R.C. € 33,62
- Sub. 5, Cat. D/7, locali ad uso deposito, Piano Terra, R.C. € 2.348,85
- Sub. 6, Cat. D/7, officina, Piano Terra, R.C. € 483,40
- Sub. 9, Cat. A/3, abitazione, Piani Terra e Primo, cl.2, vani 10,5, R.C. € 845,96
- Sub.15, Cat. C/2, magazzini, Piani Terra e Primo, cl.9, mq 84, R.C. € 91,10
- Sub.11, Cat. C/2, magazzino, Piani Terra e Primo, cl.9, mq 210, R.C. € 227,76
- Sub.12, Cat. C/2, magazzino, Piano Terra, cl.9, mq 139, R.C. € 150,75
- Sub.13, Cat.C/2, magazzini, Piani Terra-Primo-Secondo, cl.9, mq 110, R.C. € 119,30
- Sub.14, Cat.C/2, magazzini, Piano Primo, cl.9, mq 480, R.C. € 520,59
- Sub.22, unità in corso di costruzione, Piano Terra
- Sub.23, Cat.D/7, laboratorio, Piano Terra, R.C. € 428,00
- Sub.17, Cat.D/7, magazzino, Piano Terra, R.C. € 2.476,00
- Sub.19, Cat.D/7, magazzino, Piano Terra, R.C. € 364,00
- Sub.21, Cat.D/7, magazzino, Piano Terra, R.C. € 746,00

Alle unità immobiliari compete il seguente Bene Comune non censibile (B.C.N.C.):

Sub.16, scoperto comune ai subalterni 2-3-4-5-6-(7 indicato erroneamente in quanto soppresso)-9-11-12-13-14-15-17-18(di altra proprietà)-19-20(di altra proprietà)-21-22-23).

Al Catasto Terreni il Mappale 62, su cui insistono i suddetti beni oltre ad altri, risulta Ente Urbano di mq 5.038.

Prezzo base: euro 1.132.800,00

Offerta minima: euro 849.600,00

In caso di gara scatti minimi di euro: 5.000,00

Cauzione minima: 20% del prezzo offerto

Trattasi di unità immobiliari, costruite in epoca incerta, sicuramente prima del 1967, appartenenti ad un complesso edilizio unitario, sito in Comune di Venezia, Via Banchina Molini n. 14, che si sviluppa su un unico lotto urbanistico di forma rettangolare, stretto e lungo.

L'edificio ha un'area comune, con fondo in ghiaia, terra e solo parzialmente asfaltata, situata al centro del lotto che funge da strada di distribuzione alle singole unità, sulla quale tutti i fabbricati risultano prospicienti.

Gli immobili sono ubicati nel contesto dell'area industriale di Porto Marghera, vicini alla viabilità principale e nelle immediate vicinanze del ponte strallato, di forma curva con pilone centrale e tiranti in acciaio, visibile da lontano e di notevole pregio architettonico.

Il Sub.2 è un'unità immobiliare adibita a officina con portico di pertinenza; vi si accede attraverso un portico situato ad est che confina con il sub.3; si affaccia sullo scoperto ad uso comune (sub.16) nell'area più vicina all'ingresso da Via Banchina Molini. La perizia di stima riporta contratto di locazione registrato in data antecedente al pignoramento e scaduto. La ditta conduttrice risulta cancellata dal Registro delle Imprese. Attualmente risulta occupato con titolo non opponibile alla procedura.

Il Sub.3 è un vano adibito a deposito con due finestre ed una porta di accesso; confina con il sub.2 su un lato e con il sub.12 sull'altro; si affaccia sullo scoperto ad uso comune (sub.16) nell'area più vicina all'ingresso da Via Banchina Molini. La perizia di stima riporta contratti di locazione scaduti. Risulta occupato con titolo non opponibile alla procedura.

Il Sub.4 è un magazzino stretto e lungo, dotato di due finestre, una porta di ingresso e un w.c.; si affaccia sullo scoperto ad uso comune (sub.16) nell'area più vicina all'ingresso da Via Banchina Molini. La perizia di stima riporta contratto di locazione registrato in data antecedente al pignoramento e scaduto, nonché contratti di locazione non opponibili alla procedura e scaduti.

Il Sub.5 è formato da tre locali contigui ad uso deposito, nonché un annesso locale macchine.

La perizia di stima riporta contratti di locazione registrati in data antecedente al pignoramento e scaduti, nonché contratti di locazione non opponibili alla procedura e scaduti. Attualmente risulta occupato con titoli non opponibile alla procedura.

Il Sub.6 è un'unità immobiliare adibita a officina, con modifiche interne per uso abitativo. La perizia di stima riporta contratti di locazione scaduti. Attualmente risulta occupato con titolo non opponibile alla procedura.

I Sub.9e15 rappresentano un fabbricato ad uso residenziale (sub.9), oggetto di condono pendente per cambio di destinazione d'uso da residenziale a uffici, con adiacente unità ad uso magazzini (sub.15). La perizia di stima riporta contratto di locazione registrato in data antecedente al pignoramento e scaduto, nonché contratti di locazione non opponibili e scaduti.

Il Sub.11 è un magazzino ai piani terra e primo. Risulta occupato con titolo non opponibile alla procedura.

Il Sub.12 è un magazzino oggetto di condono pendente, provvisoriamente frazionato in due parti con due accessi autonomi. La perizia di stima riporta contratti di locazione non opponibili alla procedura e scaduti, nonché contratti di locazione registrati in data antecedente al pignoramento e scaduti. Risulta contratto di locazione commerciale registrato in data antecedente al pignoramento con decorrenza 05/02/2008.

Il Sub.13 è un vecchio fabbricato a tre piani fuori terra, con destinazione d'uso a magazzini, collegati tra loro da una scala interna in legno. La perizia di stima riporta contratto di locazione registrato in data antecedente al pignoramento e scaduto, nonché contratti di locazione non opponibili alla procedura scaduti.

Il Sub.14 rappresenta due magazzini al piano primo, collegati tra loro da una passerella in legno. Vi si accede mediante una scala a pioli rimovibile, da poggiarsi alla passerella aerea che unisce i due locali. La perizia di stima riporta contratto di locazione registrato in data antecedente al pignoramento e scaduto.

Il Sub.22 è un'unità in corso di costruzione/definizione, costituita da due fabbricati contigui, un capannone con copertura a volta e un fabbricato a pianta rettangolare allungata con copertura ad una falda. La perizia di stima riporta contratti di locazione scaduti. Risulta occupato con titolo non opponibile alla procedura.

Il Sub.23 è un laboratorio con copertura a volta e ufficio interno. La perizia di stima riporta contratti di locazione scaduti. Risulta occupato con titolo non opponibile alla procedura.

Il Sub.17 rappresenta due corpi di fabbrica al piano terra, separati tra loro dalla viabilità interna di collegamento; la porzione a Nord è adibita a magazzino, la porzione a Sud a locale mescita, con cucina e servizi. Confina a nord con mapp.413 di altra proprietà, ad est con sub.18 di altra proprietà e con sub.16 (scoperto comune), a sud con sub.2; ad ovest con sub.16 scoperto comune e sub.6. La porzione a nord, adibita a magazzino, è occupata con contratto di locazione commerciale registrato in data antecedente al pignoramento con decorrenza 10/01/2008. Il contratto di locazione non riporta l'identificativo catastale. La porzione a Sud, adibita a locale mescita, con cucina e servizi, è occupata con contratto di locazione commerciale registrato in data antecedente al pignoramento con decorrenza 05/04/2014.

Il Sub.19 è un magazzino costituito da un capannone contiguo ad altri simili che formano una schiera, con moduli uguali, di complessive cinque unità. L'immobile è costituito da un unico vano, con pianta rettangolare delle dimensioni di circa m 10x15, diviso in due zone da una parete che si ferma all'imposta della copertura. Confina a nord con mapp.413 di altra proprietà, ad est con sub.5, a sud con scoperto comune sub.16, ad ovest con sub.18 di altra proprietà. L'immobile risulta occupato con contratto di locazione commerciale registrato in data antecedente al pignoramento con decorrenza 05/09/2015.

Il Sub.21 è un magazzino con pianta a forma di trapezio, con pavimento rialzato di circa cm 85 rispetto al piazzale, e due piccoli magazzini nel lato est a confine con Via Banchina Molini. Confina a nord con scoperto comune sub.16, a sud con mapp. 449 di altra proprietà, ad est con sub.20 di altra proprietà. La porzione, identificata nel Provvedimento Unico 2011/136199 come magazzino A di mq 177, risulta occupata in forza di contratto di locazione ad uso artigianale con decorrenza 03/04/2004; detto contratto non riporta dati catastali; la perizia di stima riporta che tale contratto non risulta registrato; è stata consegnata al professionista delegato una copia del contratto di locazione riportante registrazione in data antecedente al pignoramento. La porzione, identificata nel Provvedimento Unico 2011/136199 come magazzino B, è stata suddivisa in due zone; la perizia di stima riporta che le due zone risultano entrambe occupate: quella sul lato est risulta occupata con titolo non opponibile alla procedura; quella interna risulta occupata con contratto di locazione commerciale registrato in data antecedente al pignoramento con decorrenza 05/05/2012; nel contratto viene indicato sub.5 invece di porzione del sub.21.

Pratiche edilizie: 17/03/2015 n. 115459 Proroga di Permesso di Costruire per "Proroga di fine lavori Rif. Permesso di Costruire – P.G. 2012/126742; 18/04/2012 n. 170138 Agibilità per una porzione di immobile ad uso artigianale denominata B in Via Banchina Molini 14; 20/04/2009 n. 168688 Permesso di Costruire; 29/01/2008 n. 41310 DIA per lavori nell'immobile in Via Banchina Molini 14 al Foglio 2, Mapp. 62, Sub. 14; Provvedimento Unico 2011/136199 del 31/03/2011 che interessa tutti i Subalterni del Foglio 2 Mappale 62 e prevede "Interventi di ristrutturazione e ampliamento di edifici esistenti ad uso artigianale". Tutti i Subalterni sono rappresentati negli elaborati grafici, ma le opere interessano solo alcuni di essi. In data 17/03/2015 con prot. Gen. 2015/115459 PG è stata presentata richiesta di proroga alla fine lavori per la parte di opere ancora da realizzare. Si rinvia a quanto meglio descritto nelle perizie di stima dell'arch. Stefano Barbazza.

Si segnala, come meglio descritto nelle perizie di stima alle quali si rimanda, l'esistenza di difformità, per la cui sanatoria il perito ha stimato i relativi costi. Il prezzo base tiene conto di tali spese. Non risultano spese fisse di gestione.

Risulta la presenza di vincoli ed oneri giuridici che verranno cancellati dalla procedura (ipoteche volontarie e verbale di pignoramento) come evidenziati nella perizia.

Vendita soggetta ad Iva.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

Si precisa che:

- la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al D.P.R. 06/06/2001, n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, come descritti nella relazione del CTU Arch. Stefano Barbazza, cui si fa espresso rinvio, disponibile per la consultazione, unitamente all'ordinanza di delega ed a copia del presente avviso di vendita, sui siti in cui verrà effettuata la pubblicità;
- la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità e riduzione del prezzo;
- la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo; conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere (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 dal debitore) per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità e riduzione del prezzo, essendoci di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;
- agli effetti del D.M. 22/01/08 n.37 e del D.Lgs.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, dispenserà esplicitamente la procedura esecutiva da produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme sulla sicurezza, che la certificazione/attestato di qualificazione energetica/A.P.E., manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze;
- 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. 28/02/1985 n.47 come integrato e modificato dall'art.46 del D.P.R. 06/06/2001 n.380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;
- l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti che saranno cancellate a cura e spese della procedura;
- se l'immobile è ancora occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà attuata, salvo espresso esonero, a cura del custode giudiziario;
- gli oneri fiscali derivanti dalla vendita sono a carico dell'aggiudicatario, ivi compreso l'onorario e le spese dell'attività del professionista delegato che il D.M. 15 ottobre 2015 n. 227 pone a carico dell'aggiudicatario; tali spese ed oneri saranno comunicati tempestivamente e dovranno essere versati dallo stesso aggiudicatario nel termine previsto per il saldo prezzo mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura;
- l'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene nonché dei compensi spettanti a norma del D.M. 227/2015 al delegato incaricato della registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento; l'importo complessivo di tali oneri accessori sarà tempestivamente comunicato dal delegato successivamente all'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 paragrafo, l'importo del prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione prestata) e delle spese dovrà essere versato, entro il termine massimo di

giorni 120 dalla data di aggiudicazione ovvero entro il minor termine indicato nell'offerta, mediante bonifico sul conto della procedura, i cui estremi, ed in particolare l'IBAN, saranno comunicati all'aggiudicatario dal professionista delegato;

- atteso che fra i creditori muniti di titolo esecutivo vi è un credito fondiario e che lo stesso a mezzo legale ha fatto espressa istanza di applicazione della normativa speciale, l'aggiudicatario avrà facoltà – sempreché ne ricorrano le condizioni – di subentrare nel contratto di finanziamento fondiario stipulato dal debitore con l'istituto fondiario, assumendo gli obblighi relativi, ove provveda, nel termine di 15 giorni dall'aggiudicazione, al pagamento allo sesso delle rate scadute, accessori e spese (art. 41 co. 5 D.Lgs. 1/09/1993 n. 385 TU leggi in materia bancaria e creditizia). Ove non intenda profittare del mutuo e sia stata formulata istanza di pagamento anticipato, è necessario che il creditore fondiario precisi il proprio credito, in linea capitale, interessi e spese, nei 20 giorni successivi alla comunicazione della aggiudicazione, avendo cura di inviare la precisazione del credito al professionista delegato e, per conoscenza e completezza del fascicolo, al G.E.; il delegato, una volta controllata la correttezza della precisazione del credito, comunicherà all'aggiudicatario la parte del saldo prezzo che 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 descritte al precedente punto;
- in caso di mancato versamento di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo del prezzo sia a titolo di oneri accessori) entro il termine indicato nell'offerta, il giudice dell'esecuzione (cui dovranno essere rimessi gli atti a cura del delegato) dichiarerà la decadenza dall'aggiudicazione con incameramento della cauzione;
- la partecipazione alla vendita giudiziaria non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali;
- si fa presente che tutte le attività che a norma degli artt. 571 e ss. c.p.c. debbono essere compiute in cancelleria o avanti il Giudice dell'Esecuzione o a cura del cancelliere, saranno effettuate dal professionista delegato;
- la richiesta di visita dell'immobile dovrà essere formulata al sottoscritto, designato anche custode giudiziario dei beni oggetto di vendita, mediante il Portale delle Vendite Pubbliche;
- maggiori informazioni potranno essere fornite dal sottoscritto professionista delegato e custode (tel.: 0421/52195, fax: 0421/330697, mail: segretaria@milanistudio.it, previo appuntamento, in orario d'ufficio, sabato, domenica, festivi esclusi) a chiunque vi abbia interesse.

DOMANDA DI PARTECIPAZIONE

Tutti, ad eccezione del debitore, sono ammessi a presentare le offerte, che dovranno pervenire entro e non oltre le ore 12,00 del giorno precedente la data fissata per la vendita.

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

L'offerta d'acquisto potrà essere presentata:

A) in forma cartacea/analogica

le offerte analogiche di acquisto dovranno essere depositate in bollo (marca da bollo di euro 16,00) ed in busta chiusa presso lo studio del professionista delegato sito in San Donà di Piave (VE) Via Cesare Battisti n. 33 (negli orari di ufficio, esclusi il sabato e la domenica) entro e non oltre le ore 12,00 del giorno precedente la data della vendita. Sulla busta dovrà essere indicato esclusivamente il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente), il nome del professionista delegato e la data della vendita sincrona mista; nessuna altra indicazione deve essere apposta sulla busta e, dunque, né nome delle parti, né numero o nome della procedura, né il bene per cui l'offerta è fatta, né l'ora della vendita o altro.

L'offerta analogica dovrà contenere:

- il cognome, il nome, il luogo e la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta); se l'offerente è coniugato e in

regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare; se l'offerente agisce quale legale rappresentante 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 per il quale l'offerta è proposta;
- l'indicazione del prezzo offerto che può essere inferiore al prezzo base, purché nei limiti di un quarto; è quindi valida l'offerta che indichi un prezzo pari al 75% del prezzo base; 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 giorni 120 dalla data di aggiudicazione;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e del presente bando;
- dichiarazione di residenza o elezione del domicilio nel Comune nel quale ha sede il Tribunale; in mancanza le notificazioni e le comunicazioni verranno effettuate presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari del Tribunale di Venezia;
- il regime e le eventuali agevolazioni fiscali per l'acquisto richiesti dall'offerente;
- dichiarazione di esonero della procedura dalla produzione della certificazione di conformità degli impianti e A.P.E. che acquisirà a propria cura e spese.

All'offerta analogica dovrà essere allegata, nella stessa busta, una fotocopia del documento di identità dell'offerente, nonché un assegno circolare non trasferibile intestato alla procedura esecutiva ("E.I. 580/13+599/16 - dott.ssa Lucia Milani") per un importo pari almeno al 20% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto all'acquisto;

B) in forma telematica/cryptata

Le offerte criptate dovranno essere conformi a quanto stabilito con Decreto 26/02/2015 n. 32 (artt. 12 e ss.) e depositate secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul portale delle vendite telematiche del Ministero della Giustizia.

Il deposito telematico delle domande di partecipazione deve avvenire entro e non oltre le ore 12,00 del giorno precedente a quello dell'asta.

Per quanto attiene il sistema delle vendite telematiche ed in particolare le modalità di presentazione e trasmissione delle offerte gli interessati possono consultare i manuali utenti reperibili sul sito <https://pvp.giustizia.it>. Le offerte criptate debbono essere presentate mediante l'invio all'indirizzo PEC del Ministero offertapvp.dgsia@giustiziacert.it utilizzando esclusivamente il modulo Offerta Telematica scaricabile dal portale ministeriale.

Le offerte criptate dovranno contenere quantomeno:

- a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita Iva;
- b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c) l'anno ed il numero di ruolo generale della procedura;
- d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- e) la descrizione del bene;
- f) l'indicazione del nominativo del delegato alla vendita;
- g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- h) l'importo versato a titolo di cauzione;
- i) la data, l'orario ed il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione, pari almeno al 20% del prezzo offerto;
- l) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto di bonifico di cui alla precedente lettera;
- m) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal D.M. n. 32/2015.

Il bonifico relativo alla cauzione deve essere eseguito sul conto corrente intestato alla procedura "Tribunale di Venezia", accesso presso Banca di Credito Cooperativo Pordenonese, filiale di San Donà di Piave (VE), coordinate bancarie IBAN: IT53C0835636280000000056894 e dovrà contenere la causale "versamento cauzione E.I. 580/13+599/16 Tribunale di Venezia".

Il bonifico relativo alla cauzione deve essere eseguito in tempo utile 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.

Il mancato accredito del bonifico sul conto corrente sopra indicato determina l'invalidità dell'offerta.

DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE

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 dal Delegato ed alla presenza degli offerenti *on-line* e di quelli compartì personalmente e per delega avanti il delegato, presso il proprio studio in San Donà di Piave (VE) Via Cesare Battisti n. 33, mediante la piattaforma www.garavirtuale.it.

Si precisa, quindi, che chi avrà optato per la presentazione dell'offerta in forma cartacea/analogica dovrà recarsi il giorno e all'ora fissata per la vendita presso lo studio del professionista delegato in San Donà di Piave (VE) Via Cesare Battisti n. 33 per poter partecipare alla gara, mentre chi avrà optato per la presentazione telematica dell'offerta potrà partecipare alla vendita ovunque si trovi, purché munito di credenziali di accesso al portale e connessione ad internet.

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

Salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile; si potrà procedere all'aggiudicazione al maggiore offerente anche qualora questi non compaia il giorno fissato per la vendita.

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

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

Se, invece, 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, il professionista delegato dispone, anche in presenza di istanze di assegnazione, che si proceda ad un ulteriore tentativo di vendita alle stesse condizioni (e dunque sincrona mista e con identico prezzo base);
- qualora non sussistano tali specifiche circostanze ed un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;
- qualora non sussistano tali specifiche circostanze e nessun creditore abbia proposta istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato all'unico offerente.

Qualora siano state proposte più offerte criptate o analogiche valide, si procederà a gara sincrona mista sulla base della offerta criptata o analogica più alta; nel corso di tale gara ciascuna offerta criptata o analogica in aumento, da effettuarsi nel termine stabilito preventivamente dal delegato, non potrà essere inferiore al rilancio minimo.

Se la gara sincrona mista non può aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il professionista delegato dispone l'aggiudicazione a favore di colui che abbia proposto la 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 la offerta che prevede il versamento del saldo nel più breve tempo possibile, ovvero, in subordine, quella cui sia allegata la cauzione di maggiore entità); se le offerte sono tutte equiparabili, allora si aggiudicherà a chi ha depositato l'offerta per primo.

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, la offerta criptata o analogica più alta ovvero la più vantaggiosa risulti pari al prezzo base il bene sarà senz'altro aggiudicato.

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

- 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 proposta istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato al miglior offerente.

Si specifica che non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara.

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

Ai partecipanti non aggiudicatari verrà restituita la cauzione al termine della gara.

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

Il creditore rimasto assegnatario a favore di un terzo dovrà dichiarare al delegato, nei cinque giorni dal provvedimento di assegnazione, il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito l'immobile, depositando la dichiarazione del terzo di volerne profittare, con sottoscrizione autenticata da pubblico ufficiale e i documenti comprovanti gli eventualmente necessari poteri ed 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 sull'immobile acquistato, egli dovrà indicare nella propria domanda di partecipazione l'istituto di credito mutuante; entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo le somme dovranno essere erogate direttamente dall'istituto di credito mutuante mediante bonifico sul conto della procedura.

PUBBLICITA' DELLA VENDITA

Della vendita è data pubblicità:

- sul Portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia: <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>;
- nella sezione "vendite giudiziarie" del sito ufficiale del Tribunale di Venezia e sui siti internet www.asteannunci.it, www.asteavvisi.it, www.canaleaste.it e www.rivistaastegiudiziarie.it;
- sul quindicinale "La Rivista delle Aste Giudiziarie" e tramite il servizio di geo-localizzazione attraverso la App per smartphone Gps Aste;
- su uno dei seguenti quotidiani: Il Gazzettino di Venezia, La Nuova Venezia, Il Corriere del Veneto;
- sul quotidiano nazionale di economia "Sole24Ore"

San Donà di Piave, 29/03/2019

IL PROFESSIONISTA DELEGATO
dott.ssa Lucia Milani

