

TRIBUNALE DI VENEZIA

Procedura Esecutiva immobiliare n. 265/2016 R.G.E.

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO **CON MODALITA' SINCRONA MISTA**

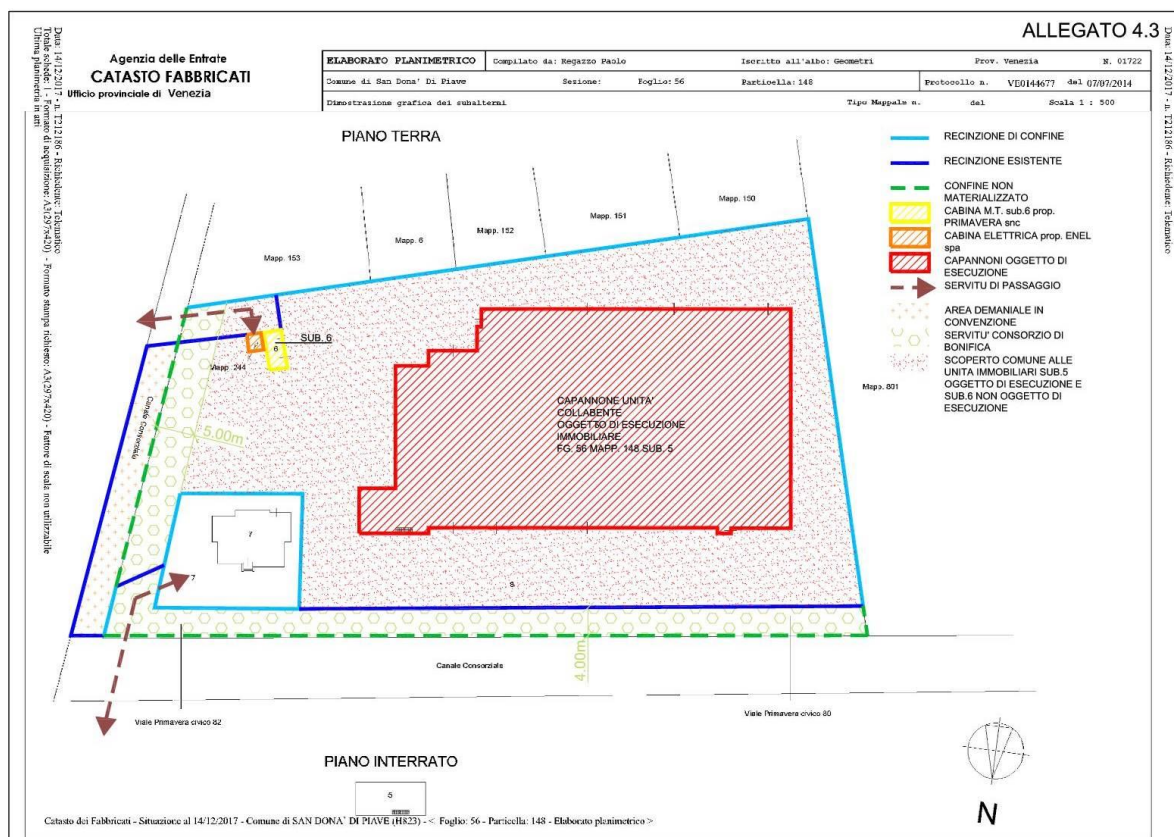
Il sottoscritto avvocato avv. Cecilia Ferrara delegato *ex art.* 591 bis c.p.c. dal Giudice dell'Esecuzione nella procedura in oggetto, avvisa che il giorno **17 luglio 2019 alle ore 15,30** presso il suo studio sito in Venezia, Dorsoduro, 3540, tel. 041/5286059, fax 041/5234812, si procederà alla vendita senza incanto con modalità sincrona mista soggetta ad imposta di registro o ad IVA ove previsto dalla legge dei seguenti beni immobili:

LOTTO UNICO:

Comune di San Donà di Piave (Venezia), Viale Primavera 80, foglio 56, particella 148, sub. 5 (ex 1), unità collabenti.

Trattasi di complesso immobiliare costituito da alcuni capannoni edificati con diverse caratteristiche costruttive in vari anni già adibiti alla produzione industriale di mangimi. Il complesso dismesso da anni in parte fu riconvertito al ricovero di mezzi meccanici atti alla attività di raccolta dei rifiuti solidi urbani. Allo stato attuale il complesso si divide in due porzioni di capannoni non comunicanti tra loro. La porzione ad est caratterizzata in parte da una struttura pesante in calcestruzzo armato già destinata a silos e macchinari atti alla produzione dei mangimi con vano stoccaggio interrato ed un'altra parte sempre destinata alla produzione con struttura metallica e rivestimento in lamiera metallica con altezza di oltre 8 metri. Tale parte avente superficie complessiva di circa 800 mq si trova in condizioni manutentive precarie con squarci nella copertura e assoluta assenza di impianti funzionanti. La parte di capannone più a ovest misura una superficie di circa 1600 mq. coperti più una tettoia di ulteriori 300 mq. ed una altezza utile di circa 5.40 m. ha una struttura metallica con copertura in ondulato Eternit amianto e tamponamenti perimetrali in muratura. Gli spazi già in uso a destinazione di deposito mezzi meccanici sono dotati di servizi spogliatoi e impiantistica di base ora priva di allacciamenti. Lo stato manutentivo è sufficiente e sono presenti limitate infiltrazioni dalla copertura. Lo scoperto comune con l'unità immobiliare costituita dalla cabina elettrica (sub.6) non risulta completamente recintato in quanto la fascia di rispetto a nord è vincolata alla servitù di manutenzione consorziale del canale Code. Lungo il confine est altresì all'interno della recinzione è compreso il sedime del canale Trez-

za in convenzione d'uso a favore della società esecutata. Parte dello scoperto è caricato dalla servitù di passaggio a favore della proprietà del fabbricato residenziale (sub. 7). In luogo dell'accesso alla cabina elettrica ENEL (mapp. 244) la recinzione è arretrata a consentire l'utilizzo e la manutenzione. Nello scoperto si riscontra la presenza di una piazzola di lavaggio per mezzi meccanici dotata di vasche di decantazione ora dismessa (zona sud ovest dei capannoni)



Il prezzo base della vendita è fissata in euro 561.000,00, con scatti minimi in aumento di euro 5.000,00 in caso di gara.
 Offerta minima euro 420.750,00.

Dalla perizia redatta dall'arch. Luca Zamuner in data 8.3.2018 risulta, tra l'altro quanto segue:

- Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale;
 note: Occorre preliminarmente evidenziare che l'attribuzione della categoria F/2 – Unità collabenti è regolamentata dal decreto del Ministro delle Finanze 2 gennaio 1998, n. 28,

art. 3, comma 2, per quelle costruzioni caratterizzate da un notevole livello di degrado che ne determina una incapacità di produrre ordinariamente un reddito proprio. In particolare, il menzionato comma 2 prevede che tali costruzioni, ai soli fini dell'identificazione, "possono formare oggetto di iscrizione in catasto, senza attribuzione di rendita catastale, ma con descrizione dei caratteri specifici e della destinazione d'uso". Per tali immobili sussiste, quindi, la possibilità e non l'obbligo dell'aggiornamento degli atti catastali. Con la nota n. 29439 del 2013, la Direzione centrale catasto e cartografia ha precisato che l'attribuzione della categoria F/2 non è ammissibile quando il fabbricato che si vuole censire risulta comunque iscrivibile in altra categoria catastale, o non è individuabile e/o perimetrabile. Nella fattispecie l'immobile in esame, fabbricato produttivo, allo stato di fatto consentirebbe in gran parte, comunque l'iscrizione in altra categoria catastale. Risulta appropriata la destinazione F/2 – Unità collabenti, per una modesta parte (porzione sud-est) in quanto pur essendo soddisfatti i presupposti di individuazione e/o perimetrazione del cespite, le condizioni di collasso parziale della copertura precludono di fatto l'agibilità dei locali. Per la rimanente parte dei capannoni sono riscontrabili l'assenza degli allacciamenti agli impianti ma non l'assenza di presupposti atti alla agibilità e/o alla facoltà di poter essere utilizzati e produrre reddito. Si ritiene che la variazione della destinazione catastale in atti dal 07/07/2014 prot. VE0144681 abbia avuto finalità esclusivamente rivolte alla elusione fiscale delle imposte sui fabbricati.

Note generali: La particella censita al foglio 56 mapp. 148 sub 6 individua una cabinatensione in disuso di proprietà della medesima società eseguita non oggetto di esecuzione immobiliare. Tale fabbricato posto ad est dei capannoni e a ridosso della cabina ENEL (Fg. 56 mapp. 244) ha dimensioni di pianta di 3 metri per 7 metri. L'intero scoperto individuato al foglio 56 mapp. 148 sub 8 è censito come Bene Comune Non Censibile ai subalterni 5 (oggetto di esecuzione) e 6 (non oggetto di esecuzione). La cabina di proprietà ENEL spa (foglio 56 mapp. 244) ha dimensione di circa 3 metri per 3 metri e risulta accessibile da un tratto di accesso carraio che pur essendo di proprietà (sub8) è posto al di fuori della recinzione perimetrale.

➤ **PRATICHE EDILIZIE:**

Numero pratica: 169

Intestazione:

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie

Per lavori: Costruzione di una tettoia in ferro prefabbricata

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 31/07/1974 al n. di prot.

Rilascio in data 12/08/1974 al n. di prot. 12981

NOTE: Trattasi di ampliamento di un magazzino esistente.

Numero pratica: 151

Intestazione:

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie

Per lavori: di sistemazione interna nel magazzino mangimi sito in via Tabina

Oggetto: Ristrutturazione

Presentazione in data 11/04/1975

Rilascio in data 14/07/1976 al n. di prot. 4606/1975
Abitabilità/agibilità in data 10/11/1976 al n. di prot. 151
NOTE: Trattasi di ampliamento di un magazzino esistente.

Numero pratica: 214
Intestazione:
Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie
Per lavori: costruzione di un mangimificio
Oggetto: Ampliamento
Presentazione in data 22/09/1976 al n. di prot.
Rilascio in data 29/09/1976 al n. di prot. 19005
Abitabilità/agibilità in data 23/11/1982 al n. di prot. 21/80
NOTE: ...

Intestazione: ...
Tipo pratica: Denuncia Inizio Lavori (Art.9 D.L 25/03/96, n° 154)
Per lavori: Costruzione di muro di cinta
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 05/12/1997 al n. di prot. 38312
NOTE:

Numero pratica: 115/99
Intestazione:
Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n°47)
Per lavori: Modifiche interne ed esterne fabbricato ad uso produttivo-servizi in sanatoria ai sensi art. 97 L.R.61/85
Oggetto: Sanatoria
Presentazione in data 19/03/1999
Rilascio in data 03/05/1999 al n. di prot. 9336
NOTE: ...

Numero pratica: 381/01
Intestazione:
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: Ampliamento e ristrutturazione di porzione di capannone esistente
Presentazione in data 05/06/2001
Rilascio in data 13/11/2001 al n. di prot. 18921/40093
Questo progetto non è stato realizzato ed è stata richiesta la restituzione degli oneri pagati.
NOTE: ...

➤ **Conformità edilizia:**

Opifici [D1]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Difformità di pianta relative alla presenza di 2 porte, 2 finestre, 3 pilastri in acciaio e l'assenza di una scala interna.
Regolarizzabili mediante: art.36 DPR 380/01 accertamento di conformità

Sanatoria difformità rispetto all'assentito: € 4.600,00

Oneri Totali: **€ 4.600,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia;

note: ...

Si precisa che tali importi sono stati detratti dal CTU dal valore di stima.

➤ **Conformità urbanistica:**

.....

➤ **Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**

- Il complesso immobiliare è costituito da alcuni capannoni produttivi edificati con diverse caratteristiche costruttive in vari anni già adibiti alla produzione industriale di mangimi. Il complesso dismesso da anni in parte fu riconvertito al ricovero di mezzi meccanici atti alla attività di raccolta dei rifiuti solidi urbani. Allo stato attuale il complesso si divide in due porzioni di capannoni non comunicanti tra loro. La porzione ad est caratterizzata in parte da una struttura pesante in calcestruzzo armato già destinata a silos e macchinari atti alla produzione dei mangimi con vano stoccaggio interrato ed un'altra parte sempre destinata alla produzione con struttura metallica e rivestimento in lamiera metallica con altezza di oltre 8 metri. Tale parte avente superficie complessiva di circa 800 mq si trova in condizioni manutentive precarie con squarci nella copertura e assoluta assenza di impianti funzionanti. La parte di capannone più a ovest misura una superficie di circa 1600 mq. coperti più una tettoia di ulteriori 300 mq. ed una altezza utile di circa 5.40 m. ha una struttura metallica con copertura in ondulato Eternit amianto e tamponamenti perimetrali in muratura. Gli spazi già in uso a destinazione di deposito mezzi meccanici sono dotati di servizi spogliatoi e impiantistica di base ora priva di allacciamenti. Lo stato manutentivo è sufficiente e sono presenti limitate infiltrazioni dalla copertura. Lo scoperto comune con l'unità immobiliare costituita dalla cabina elettrica (sub.6) non risulta completamente recintato in quanto la fascia di rispetto a nord è vincolata alla servitù di manutenzione consorziale del canale Code. Lungo il confine est altresì all'interno della recinzione è compreso il sedime del canale Trezza in convenzione d'uso a favore della società esecutata. Parte dello scoperto è caricato dalla servitù di passaggio a favore della proprietà del fabbricato residenziale (sub. 7). In luogo dell'accesso alla cabina elettrica ENEL (mapp. 244) la recinzione è arretrata a consentire l'utilizzo e la manutenzione. Nello scoperto si riscontra la presenza di una piazzola di lavaggio per mezzi meccanici dotata di vasche di decantazione ora dismessa (zona sud ovest dei capannoni) e di numerosi trattori e mezzi meccanici da rottamare sparsi soprattutto nella parte ad est della proprietà.

...

Superficie coperta complessiva di circa mq **2.626,92**

E' posto al piano: terra e interrato

L'edificio è stato costruito nel: 1975

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1999

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 80; ha un'altezza utile interna di circa m. 8.50 e 5.40

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 1 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: La parte già destinata alla produzione con struttura in c.a. ove trovavano alloggiamento i silos di produzione è dotata anche di un vano interrato (di circa 47 mq) destinato allo stoccaggio di materie prime non accessibile in assenza di scala. Questa parte del fabbricato pur conservando strutture portanti in buone condizioni presenta una copertura da cui percola l'acqua all'interno in modo copioso. L'altezza di questa parte è di 4.65 m. La parte contigua e comunicante avente altezze diversificate da 4.70 a 9.50 m ha una struttura portante in acciaio con tamponamento della parte bassa in muratura mentre la parte alta è rivestito da lamiere metalliche grecate. La copertura di questa parte è divelta in più punti e soprattutto le parti in vetroresina finalizzate a consentire l'illuminazione naturale risultano danneggiate e d in precario stato. L'acqua penetra dalle numerose falle della copertura consentendo l'ingresso anche ad uccelli che popolano questa porzione di fabbricato. Nella parte più a su di qs. parte è presente un locale centrale termica di circa 22 mq. Il magazzino posto ad ovest è costituito da due campate di dimensione similare (20.32x39.16 m) comunicanti aventi struttura portante in acciaio e tamponamento perimetrale in muratura e pilatri in c.a. La copertura presenta qualche infiltrazione ma di modesta entità. La superficie coperta di questa parte dei fabbricato comprendono anche i seguenti vani posti alla estremità nord ovest : ufficio mq.20.83, ripostiglio mq.15.51, ufficio mq. 13.34, servizi wc e docce circa mq. 14.00, corridoio mq. 4, Spogliatoio mq.19.60 e ripostiglio di mq. 19.85. Nella parte centrale del fabbricato si riscontrano due ripostigli (h 3.95 e 3.45) posti sul fronte nord di rispettivi 12.13 e 21.73 mq. Ad ovest è presente una ampia tettoia coperta con struttura metallica della dimensione di m 39.16 ed una profondità di 8 m. La copertura è costituita in ondulato di Eternit amianto trattato solo sulla superficie superiore e per il quale va considerata la necessità di bonifica e sostituzione.

➤ **Caratteristiche descrittive:**

Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: a falde materiale: acciaio condizioni: da ristrutturare - Note: Le strutture di copertura metalliche sono da ristrutturare in quanto sono presenti squarci nella copertura metallica e in eternit amianto.
Strutture verticali	materiale: c.a. condizioni: sufficienti - Note: Le strutture realizzate in c.a. sono sufficientemente conservate.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: ante a battente e fissi materiale: ferro protezione: inesistente condizioni: scarse
Manto di copertura	materiale: eternit coibentazione: inesistente condizioni: scarse - Note: Trattato solo sulla superficie superiore.
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni forati coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco di cemento condizioni: da ristrutturare

Pareti esterne materiale: **lamiera metallica** coibentazione: **inesistente**
condizioni: **sufficienti**

Portone di ingresso tipologia: **anta singola a battente** materiale: **ferro e vetro**
condizioni: **scarse**

Impianti:

Elettrico tipologia: **con cavi a vista** tensione: **220V** condizioni: **da normalizzare**

Termico tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **tubi in rame** diffusori: **termosifoni in acciaio** condizioni: **da ristrutturare**

- Note: Lo stabile è dotato di impianto di riscaldamento non funzionante solo per la parte uffici del capannone a ovest. La caldaia è stata asportata.

➤ **Identificativo corpo: Capannoni produttivi dismessi**

Opifici [D1] sito in San Dona' Di Piave (Venezia), viale Primavera 80 Libero

Note: Il complesso immobiliare costituito da più capannoni adiacenti risulta libero con occupazione di parte delle superfici con mezzi e ricambi agricoli vetusti. Lo scoperto (sub.8) in comune con l'unità immobiliare sub.6 è caratterizzato da fasce esterne alla recinzione oggetto di servitù consorziale, da servitù di accesso alla cabina ENEL. Si evidenzia come altresì la proprietà residenziale (sub 7 prop.) goda di servitù di accesso dal sub. 8 come da nota di trascrizione dell'atto di compravendita.

➤ **Atti di asservimento urbanistico:**

Atto di vincolo ad uso pubblico di area verde notaio Scalettaris del 21/03/2002.

L'atto non risulta trascritto ed il progetto per la quale era stato richiesto il vincolo è stato abbandonato. ...

➤ **Altre limitazioni d'uso:**

Servitù consorziali lungo canale Code (4 metri), canale Trezza (5 metri), di passaggio a favore di altra proprietà (sub.7) e cabina ENEL (mapp.244).

➤ **Spese di gestione condominiale:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Non vi sono spese condominiali.

Millesimi di proprietà: --

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Note accessibilità dell'immobile diversamente abili: SI - Il ponticello di accesso alla proprietà da viale Primavera è oggetto concessione a titolo precario da parte di Consorzio di Bonifica Basso Piave.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Lo scoperto è comune al sub.6 (cabina elettrica) di proprietà della società eseguita ma non è oggetto di esecuzione immobiliare di cui alla presente perizia di stima. Gli scarichi in tombino delle acque bianche sono oggetto di concessione del consorzio di Bonifica. La recinzione lungo i canali Code e Trezza e la sbarra posta in luogo dell'accesso dal ponte sono oggetto di concessioni consorziali. ...

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non presenti.

Avvertenze ulteriori: /

➤ **Classamento energetico dell'immobile:**

Identificativo corpo: Capannoni produttivi dismessi

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non presente.

Note Indice di prestazione energetica: Non sono presenti impianti funzionanti. Lo stabile presenta caratteristiche costruttive prive di accorgimenti atti a limitare le dispersioni termiche.

Si precisa che il CTU ha quantificato in euro 400,00 il costo per la redazione di APE e che tale importo è stato dal CTU detratto dal valore di stima, così come anche il costo per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli quantificate in euro 7.101,94 che pertanto saranno a carico dell'aggiudicatario.

L'immobile è libero.

Maggiori informazioni dalla suddetta perizia di stima.

CUSTODIA

La custodia dei beni è stata affidata dal Giudice dell'Esecuzione allo scrivente.

La richiesta di visita deve essere formulata al custode mediante il portale delle vendite pubbliche (<https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>).

CONDIZIONI DI VENDITA

- 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. 6 giugno 2001, n. 380), con tutte le eventuali pertinenze, accessori, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.
- La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere 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 o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.
- Agli effetti del DM 22 gennaio 2008 n. 37 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, dispenserà esplicitamente la procedura esecutiva dal produrre sia la certifica-

zione relativa alla conformità degli stessi alle norme sulla sicurezza, che la certificazione/attestato di qualificazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze.

- Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della l. 28 febbraio 1985, n. 47 come integrato e modificato dall'art. 46 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.
- La partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali.
- L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti che saranno cancellate a cura e spese della procedura ma a spese dell'aggiudicatario essendo il relativo costo già stato detratto dal CTU dal valore di stima.
- L'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene nonché dei compensi spettanti a norma del decreto ministeriale n. 227 del 2015 al delegato incaricato della registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento e degli importi necessari per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli; l'importo complessivo di tali oneri accessori sarà tempestivamente comunicato dal delegato successivamente all'aggiudicazione e dovranno essere versate dallo stesso aggiudicatario nel termine previsto per il saldo prezzo mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura. 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.
- 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, e in particolare l'IBAN, saranno comunicati all'aggiudicatario dal professionista delegato.
- Qualora l'aggiudicatario non lo esenti, il custode provvederà alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura sino all'approvazione del progetto di distribuzione.
- L'elaborato peritale relativo alla stima e alla valutazione degli immobili posti in vendita con la presente ordinanza sarà disponibile per la consultazione,

unitamente all'ordinanza di delega ed all'avviso di vendita, sul portale delle vendite pubbliche e sui siti internet in cui verrà effettuata la pubblicità.

MODALITÀ DELLA VENDITA

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

Tutte le attività che a norma degli articoli 571 e seguenti c.p.c. devono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione o a cura del cancelliere o del giudice dell'esecuzione sono eseguite dal professionista delegato presso il suo studio.

Per quanto attiene il sistema delle vendite telematiche e in particolare le modalità di presentazione e trasmissione delle offerte gli interessati possono consultare i manuali utenti reperibili sul sito <https://pvp.giustizia.it>.

In particolare le offerte criptate devono essere presentate mediante l'invio di all'indirizzo PEC del Ministero offertapvp.dgsia@giustiziacert.it utilizzando esclusivamente il modulo Offerta Telematica scaricabile dal portale ministeriale.

Per quanto non espressamente previsto nell'ordinanza di delega le modalità della vendita sincrona mista saranno regolate dal D.M. n. 32/2015 anche per il caso di mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia (cfr. art. 15).

GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA

Il gestore della vendita telematica è stato individuato dal delegato, giusta autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione, in Edicom Finance s.r.l. tramite il cui sito vetrina www.garavirtuale.it sarà possibile compilare le offerte telematiche e ci si potrà collegare alla piattaforma di gara il giorno della vendita.

OFFERTE DI PARTECIPAZIONE

Ai sensi dell'art. 571 c.p.c., ognuno, tranne il debitore, è ammesso ad offrire per l'acquisto dell'immobile pignorato personalmente o a mezzo di procuratore legale anche a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c..

Ai sensi dell'art. 579 c.p.c. le offerte debbono essere fatte personalmente o a mezzo di mandatario munito di procura speciale.

Nel caso gli offerenti (sia analogici che telematici) non partecipino personalmente ma a mezzo di professionista avvocato o mandatario munito di procura speciale è necessario allegare anche in copia immagine, nel primo caso, la delega autenticata dal legale e nel secondo caso la procura notarile o la procura speciale autenticata da altro pubblico ufficiale.

I procuratori legali (avvocati) possono fare offerte per persona da nominare. Salva l'ipotesi di offerta per persona da nominare, e di assegnazione a favore di terzo, l'intestazione non potrà avvenire a favore di soggetto diverso dall'offerente.

Le domande di partecipazione possono essere fatte pervenire al Delegato tanto in via analogica quanto in via telematica; in entrambi i casi esse debbono essere ricevute dal destinatario entro le ore 12 del giorno precedente a quello dell'asta. Non verranno prese in considerazione offerte analogiche o telematiche pervenute dopo tale termine.

Per le sole offerte telematiche il bonifico con il quale viene versata la cauzione deve essere eseguito in tempo utile affinché la somma risulti accreditata sul conto corrente intestato alla procedura al momento di apertura delle buste con generazione, entro l'orario indicato, anche della ricevuta di consegna.

Al momento dell'offerta, l'offerente deve dichiarare la residenza o eleggere domicilio nel Comune nel quale ha sede il Tribunale; in mancanza, le comunicazioni verranno fatte presso la cancelleria.

Le offerte potranno essere formulate per un importo inferiore alla base d'asta fino ad un quarto 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 in caso di rifiuto all'acquisto o di mancato versamento del saldo prezzo.

L'offerta è irrevocabile, salva l'ipotesi che sia ordinato l'incanto o siano decorsi 120 giorni dalla sua presentazione ed essa non sia stata accolta.

Alla vendita si applica in ogni caso l'art. 586 c.p.c.

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

Ai sensi dell'art. 177 disp. att. c.p.c. l'aggiudicatario inadempiente è condannato con decreto del Giudice dell'esecuzione (decreto che costituisce titolo esecutivo ai sensi del secondo comma di tale norma) al pagamento della differenza tra il prezzo da lui offerto e quello minore per il quale è avvenuta la vendita.

A coloro che, all'esito della gara non risultassero aggiudicatari, verranno restituiti, in caso di offerte analogiche, gli assegni e, in caso di offerte telematiche, i bonifici (questi ultimi al netto degli oneri bancari e senza interessi).

I. Offerte analogiche

Le offerte analogiche di acquisto (in bollo) dovranno essere presentate in busta chiusa presso lo studio del delegato entro 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 e la data della vendita sincrona mista; nessuna altra annotazione deve essere apposta sulla busta e, dunque, né nome delle parti, né numero o nome della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta, né l'ora della vendita o altro.

L'offerta analogica dovrà contenere:

- il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale o la partita IVA, 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 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 che dovrà essere allegata.

Se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, deve 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, mentre le offerte inferiori saranno giudicate inefficaci;
- il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari, che non potrà essere superiore al termine massimo di giorni 120 dalla data di aggiudicazione;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima e dei relativi allegati.

All'offerta analogica dovranno essere allegati, nella stessa busta:

- la fotocopia di un valido documento di identità dell'offerente e copia del codice fiscale dello stesso;
- un assegno circolare non trasferibile intestato a "*Procedura esecutiva n. 265/2016 Tribunale di Venezia*", per un importo minimo pari al 20% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto.

II. Offerte telematiche criptate

Le offerte telematiche criptate dovranno essere conformi a quanto stabilito con Decreto 26 febbraio 2015, n. 32 (artt. 12 ss.) e depositate secondo le indicazioni riportate nel “Manuale Utente” pubblicato sul portale delle vendite telematiche del Ministero della Giustizia, consultabile sul sito <https://pvp.giustizia.it>.

Prima di compilare e di trasmettere la domanda gli interessati sono pertanto invitati a consultare il “Manuale Utente”.

Le offerte, in bollo digitale da pagarsi secondo le modalità indicate nel “Manuale Utente”, dovranno essere presentate, entro le ore 12.00 del giorno precedente la data della vendita, esclusivamente utilizzando il modulo di offerta telematica scaricabile dal portale ministeriale (<https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>) anche tramite il sito vetrina (www.garavirtuale.it) del gestore, previa registrazione. L’offerta 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 intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

Le offerte in particolare devono contenere quantomeno:

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

- o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal D.M. 32/2015.

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, ovvero gli stessi che devono essere allegati alle offerte analogiche e la prova della disposizione di bonifico.

Qualora l'offerta è formulata da più persone alla stessa deve essere allegata in formato immagine la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La procura è redatta nella forma dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata da notaio o da altro pubblico ufficiale e può essere allegata anche in copia immagine.

Il versamento della cauzione va eseguito tramite bonifico bancario sul conto corrente della procedura acceso presso Unicredit S.p.A. filiale 37301 Venezia San Polo, IBAN IT 80 B 02008 02016 000105259015, indicando quale causale "versamento cauzione E.I. n. 265/2016 Tribunale di Venezia".

Il bonifico andrà effettuato in tempo utile affinché l'importo risulti accreditato sul conto corrente della procedura al momento dell'apertura delle buste con generazione, entro l'orario indicato, anche della ricevuta di consegna. Il mancato accredito del bonifico nel termine indicato sarà causa d'inefficacia dell'offerta.

È pertanto consigliabile iniziare il processo di registrazione e inserimento dei dati con congruo anticipo rispetto al termine fissato per ridurre il rischio d'incompleta trasmissione della documentazione.

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 eseguito al 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.

Una volta trasmessa la busta digitale non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta d'asta e la relativa documentazione.

L'eventuale restituzione (ove normativamente prevista) della somma versata a titolo di cauzione mediante bonifico sarà effettuata detratte le spese di commissione richieste dalla banca alla procedura per l'effettuazione del bonifico.

SVOLGIMENTO DELL'ASTA

- Coloro che hanno formulato l'offerta su supporto analogico partecipano comparando personalmente innanzi al professionista delegato. L'offerente in

questo caso è tenuto a presentarsi personalmente, ovvero anche 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.

- Coloro che hanno formulato l'offerta o la domanda con modalità telematiche invece parteciperanno alle operazioni di vendita con le medesime formalità, collegandosi alla piattaforma di gara ministeriale tramite il sito www.garavirtuale.it del gestore della vendita telematica, utilizzando le credenziali di accesso che lo stesso gestore, almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata 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 centotanta 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 ministeriale, di modo che il loro contenuto sia visibile a coloro i quali partecipano alle operazioni di vendita con modalità telematiche.

Il professionista delegato provvederà a dichiarare inefficaci o inammissibili le offerte criptate o analogiche non conformi a quanto disposto nell'ordinanza di vendita.

La deliberazione sulle offerte avverrà con le modalità seguenti.

In caso di offerta unica criptata o analogica

Qualora in uno qualsiasi degli esperimenti di vendita sia stata proposta un'unica offerta criptata o analogica pari o superiore al prezzo base, essa è senz'altro accolta.

Nel corso del primo esperimento di vendita, se l'offerta criptata o analogica unica sia inferiore (nei limiti di un quarto) al prezzo base:

- qualora specifiche circostanze consentano di ritenere che ricorra una seria possibilità di aggiudicare l'immobile a un prezzo superiore, il professionista delegato disporrà, anche in presenza di istanze di assegnazione, che si proceda ad un ulteriore tentativo di vendita alle stesse condizioni e modalità 8 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 a un prezzo almeno pari a quello base), il bene è assegnato al creditore;
- qualora non sussistano tali specifiche circostanze e nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato all'unico offerente.

Se, nel corso degli esperimenti di vendita successivi al primo, l'unica offerta criptata o analogica sia inferiore nei limiti di un quarto 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 proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato all'unico offerente.

In caso di pluralità di offerte criptate o analogiche

Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte criptate o analogiche valide, si procederà a gara sincrona mista sulla base della offerta criptata o analogica più alta (che potrà essere anche quella dell'offerente analogico non presente o dell'offerente digitale non collegato alla piattaforma). 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.

La gara si svolgerà consentendo agli offerenti, nella medesima unità di tempo, di eseguire la propria offerta migliorativa, nel rispetto dei tempi 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, 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 monitor installato nello studio del delegato.

L'aggiudicazione avverrà a favore di chi, a seguito di rilanci nella misura non inferiore la minimo (se inferiore la minimo il rilancio è da considerarsi come non fatto) abbia offerto il prezzo più alto, senza che nel tempo preventivamente stabilito dal delegato vi siano ulteriori rilanci.

I rilanci effettuati a termine scaduto non saranno considerati validi.

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 in via principale ma, a parità di prezzo, sarà scelta l'offerta che preveda il versamento del saldo nel più breve tempo possibile, ovvero, in subordine, quella cui sia allegata la cauzione di maggior entità).

Quando all'esito della gara sincrona mista tra gli offerenti, ovvero, nel caso di mancata adesione alla gara, all'esito della comparazione delle offerte depositate, l'offerta criptata o analogica più alta ovvero più vantaggiosa risulti pari al prezzo base il bene è senz'altro aggiudicato.

Se invece l'offerta criptata o analogica più alta risultasse comunque inferiore al prezzo base:

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

ADEMPIMENTI SUCCESSIVI ALL'AGGIUDICAZIONE

L'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene, delle spese connesse alla registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento e alla cancellazione delle formalità pregiudizievoli, nonché dei compensi spettanti al delegato a norma del decreto ministeriale n. 227 del 2015 incaricato. L'importo complessivo di tali oneri accessori sarà 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 del prezzo.

L'aggiudicatario sarà tenuto a versare il saldo del prezzo di aggiudicazione, dedotta la cauzione prestata, e l'importo a titolo di anticipo spese e oneri entro il termine massimo di giorni 120 dalla data di aggiudicazione (ovvero entro il minor termine eventualmente indicato nell'offerta) mediante bonifico sul conto della procedura.

In caso di mancato versamento di quanto complessivamente dovuto (tanto a titolo di saldo del prezzo quanto a titolo di oneri e spese) entro il termine indicato nell'offerta, il Delegato è tenuto a rimettere gli atti della procedura al giudice dell'esecuzione, il quale dichiarerà la decadenza dall'aggiudicazione con incameramento della cauzione.

Qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo intenda fare ricorso

ad un contratto di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, egli dovrà indicare nella propria domanda 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 mutante mediante bonifico sul conto della procedura.

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

Nell'ipotesi in cui il procuratore legale, cioè avvocato, abbia effettuato l'offerta criptata o analogica e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, nei tre giorni successivi dovrà dichiarare al delegato 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, rilasciata in data non successiva alla vendita stessa.

Il creditore che abbia ottenuto l'assegnazione del bene a favore di un terzo dovrà dichiarare al delegato, nei cinque giorni dal provvedimento di assegnazione, il nome del soggetto a favore del quale dovrà essere trasferito l'immobile, depositando la dichiarazione del terzo di volerne profittare, con sottoscrizione autenticata da pubblico ufficiale ed eventualmente i documenti comprovanti poteri e autorizzazioni. In mancanza, il trasferimento sarà fatto a favore del creditore. In ogni caso, gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione rimangono esclusivamente a carico del creditore.

In caso di richiesta *ex* art. 41 T.U.B. avanzata dal creditore fondiario, 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 dell'aggiudicazione, al pagamento allo stesso delle rate scadute, accessori e spese (art. 41 co. 5 Dlgs. 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 lo stesso dovrà versare direttamente al creditore fondiario, con la specificazione che, in ogni caso, detto versamento non potrà essere superiore all'80% del prezzo di

aggiudicazione, al lordo della cauzione; la parte residua del prezzo, comprensiva degli oneri di trasferimento, dovrà essere versata alla procedura secondo le modalità sopra descritte.

PUBBLICITÀ DELLA VENDITA

Della vendita è data pubblicità:

- 1) sul Portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>;
- 2) nella sezione “vendite giudiziarie” del sito ufficiale del Tribunale di Venezia e sui siti www.asteannunci.it, www.asteavvisi.it, www.canaleaste.it, www.rivistaastegiudiziarie.it;
- 3) sul quindicinale *La Rivista delle Aste Giudiziarie* e tramite il servizio di geolocalizzazione attraverso l'app per *smartphone* “Gps Aste”;
- 4) per le sole procedure con prezzo base superiore ad euro 30.000,00 su uno dei seguenti quotidiani: *Il Gazzettino*, *La Nuova Venezia*, *Il Corriere del Veneto*;
- 5) per beni di particolare rilevanza o con valore d'asta superiore ad euro 500.000,00 anche sul quotidiano nazionale di economia *Il Sole24 ore*.

Per tutto quanto non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

Maggiori informazioni sui beni pignorati saranno ottenibili presso il sottoscritto delegato professionista, nominato altresì custode giudiziario, in Venezia, Dorsoduro, 3540, tel. 041.5286059.

Venezia, 16 aprile 2019

Il Delegato
avv. Cecilia Ferrara