



TRIBUNALE ORDINARIO DI VENEZIA
Esecuzione Immobiliare n. 43/2017
promossa da BPER Banca Spa

**AVVISO DI VENDITA DI IMMOBILE SENZA INCANTO
CON MODALITÀ SINCRONA MISTA DELEGATA A PROFESSIONISTA**

- terzo esperimento di vendita -

La sottoscritta dott.ssa Maria Sandra Tiozzo Bastianello, dottore commercialista, iscritta all'ordine dei Dottori Commercialisti ed Esperti Contabili del circondario del Tribunale di Venezia, con studio in Chioggia (Ve), Viale Verona n. 7, tel. 041-491050, telefax 041 5547631, email sandratiozzo@studiotiozzo.it, pec tiozzomariasandra@odcecvenezia.legalmail.it professionista delegata dal Giudice dell'Esecuzione a norma dell'art. 591 *bis* c.p.c., con ordinanza del 05.06.2018, nell'**Esecuzione Immobiliare n.43/2017** promossa da BPER Banca SpA.

AVVISA

che il giorno **29 ottobre 2019 alle ore 13.00** presso il proprio studio di Chioggia (Ve) Viale Verona n. 7, procederà al terzo esperimento di **vendita senza incanto con modalità sincrona mista** degli immobili sotto descritti, alle condizioni e modalità di seguito indicate.

LOTTO UNICO

Diritto venduto: quota 1/1 del diritto di piena proprietà.

Ubicazione: Chioggia (Ve), località Cavanella d'Adige, Via del Bosco

Dati catastali:

Catasto Terreni, Comune di Chioggia

- Foglio 82, Mappale 478, qualità bosco misto, classe Unica, superficie mq. 1770, Reddito Dominicale euro 2,29, Reddito Agrario euro 0,64.

Confini: il lotto confina in senso orario a nord con Bosco Nordio, a ovest con il mappale 326, a sud con il mappale 544 e 543, ad est con porzione di 121, 128, 324 e 136.

Descrizione: trattasi di un lotto oggetto di intervento edilizio residenziale composto da due blocchi di palazzine di complessive 19 unità corrispondenti ad appartamenti a schiera distribuiti su due piani più sottotetto e 23 garage.

Le costruzioni non risultano ultimate e lo stato di avanzamento delle opere si differenzia notevolmente tra i due blocchi. Poiché i lavori non sono ancora completati **le unità abitative non risultano ancora accatastate all'urbano.**

Regolarità urbanistico/edilizia: che il complesso residenziale è stato realizzato a seguito delle seguenti autorizzazioni edilizie:

- Permesso di Costruire n. 435 del 12.10.2007, domanda presentata in data 23.01.2007 con n. 4319 di protocollo;
- Permesso di Costruire n. 86 del 23.04.2013 in variante in corso d'opera al Permesso di Costruire n.435/2007 e DIA n. 48653/2008, presentato con protocollo n. 16135 del 31.03.2013.

Trattasi di variante in corso d'opera al permesso di costruire n. 435 del 12.10.2007 per la costruzione di n. 19 unità residenziali con tipologia a schiera e alla successiva DIA prot. 48653 del 11.09.2008 in variante.

Il titolo abilitativo di cui sopra, essendo decorsi i termini di fine lavori risulta decaduto di validità.

Destinazione urbanistica del terreno:

Immobile sottoposto a vincolo urbanistico, paesaggistico, idrologico e boschivo.

Secondo il P.R.G. ricade in zona C1 "zona residenziale di espansione"; secondo il p.a.l.a.v. in "aree di interesse paesistico ambientale con previsione degli strumenti urbanistici vigenti confermate dal presente piano di area" (art. 21/b); all'interno in parte delle aree sottoposte al vincolo ambientale disciplinato dal D.Lgs. n. 42 del 22/01/2004 - D.M. 01/08/1985 (Brenta e Adige) (rispetto dei fiumi ex 431/85) e all'interno della fascia dei 200 ml. dal S.I.C. e Z.P.S. IT3250032 Bosco Nordio (come definito dall'art. 22 delle n.t.a. del P.T.C.P. vigente).

Regolarità edilizia: irregolarità edilizie sanabili.

Stato di possesso: l'immobile risulta libero.

Il prezzo base del lotto è fissato in euro 596.250,00

Offerta minima Euro 447.187,50, pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: pari al 20% del prezzo offerto

Rilancio minimo (in caso di pluralità di offerte e conseguente gara) nella misura di **euro 5.000,00.**

La vendita è soggetta ad IVA.

Si applica art. 41 TUB.

Essi vengono ceduti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano (anche in relazione al T.U. di cui al D.P.R. 6.6.2001, n. 380) e come descritto nella relazione di stima dell'arch. Susanna Tiepolo del 22 maggio 2018, a cui si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni, e che risulta consultabile, unitamente all'ordinanza di delega e al presente avviso di vendita, sui siti: <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>; www.rivistaastegiudiziarie.it; www.asteannunci.it; www.asteavvisi.it; www.canaleaste.it e www.tribunale.veneziam.giustizia.it.

DETERMINA

Di seguito le modalità di svolgimento della procedura competitiva e le principali condizioni di vendita.

TERMINI E MODALITÀ PER LA PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

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

Le offerte possono essere presentate personalmente o a mezzo di procuratore legale, cioè avvocato, munito di procura speciale autenticata da notaio, ovvero a mezzo di procuratore legale nel caso di offerte per persona da nominare *ex art. 579 c.p.c.*

Per partecipare alla procedura competitiva di vendita ciascun interessato dovrà depositare un'offerta di acquisto, al prezzo che potrà essere inferiore a quello indicato come prezzo base fino ad 1/4 (è quindi valida l'offerta che indichi un prezzo pari al 75% del prezzo base).

Le forme di presentazione delle offerte e di svolgimento dell'asta sono stabilite con modalità sincrona mista, pertanto le offerte potranno essere presentate alternativamente:

* in modalità analogica, cioè in modo tradizionale, quindi cartacee in busta chiusa

* criptate telematiche

La gara si svolgerà nella modalità **sincrona mista**, così come definita dall'art. 2 del D.M. 26.2.2015, n. 32, il quale prevede che i rilanci possono essere formulati, nella medesima unità di tempo, sia in via telematica, sia comparando innanzi al referente della procedura.

Modalità di presentazione delle offerte

A) Offerte presentate in via analogica

Le offerte analogiche di acquisto irrevocabili, in bollo da euro 16,00, devono essere depositate **entro le ore 12.00 del giorno precedente la data della vendita**.

Le offerte analogiche di acquisto irrevocabili dovranno pervenire presso lo studio del delegato, ubicato in Chioggia (Ve), Viale Verona n. 7, in busta chiusa, con indicato all'esterno 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 indicazione 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 dovrà contenere:

- il cognome, il nome, il luogo, 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 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 il certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri.
In caso di offerta per persona da nominare, il procuratore legale dovrà dichiarare nei tre giorni dall'assegnazione, il nome della persona per cui ha presentato l'offerta, depositando il mandato; in mancanza l'assegnazione diventerà definitiva a nome del procuratore;
- 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 invalide;
- l'indicazione dei termini di pagamento del saldo prezzo e degli oneri accessori, 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;
- l'indicazione del regime fiscale e delle agevolazioni per l'acquisto (a titolo di esempio agevolazioni "prima casa", opzione "prezzo-valore" ecc.), se spettanti.

All'offerta analogica dovrà essere allegata, all'interno della stessa busta, una fotocopia del documento di identità dell'offerente, nonché un assegno circolare non trasferibile intestato a **"Procedura esecutiva 43/2017 Tribunale di Venezia"** per un importo pari **almeno al 20% del prezzo offerto** (e non del prezzo base), **a titolo di cauzione**, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il 20% è l'importo minimo a pena di inefficacia dell'offerta; l'offerente può comunque versare una cauzione più elevata.

B) Offerte criptate telematiche

L'offerta telematica è irrevocabile e dovrà essere conforme a quanto stabilito con Decreto n.32/2015 (artt. 12 e ss.) e depositate secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul portale delle vendite telematiche del Ministero della Giustizia <http://pvp.giustizia.it>.

Le offerte criptate devono essere presentate mediante l'invio all'indirizzo PEC del Ministero offertapvp.dgsia@giustiziacert.it, utilizzando esclusivamente il modulo Offerta Telematica scaricabile dal portale ministeriale o tramite il sito www.fallcoaste.it.

Quale gestore della vendita telematica è stato individuato **Falco Aste di Zucchetti Software Giuridico srl** (codice fiscale 02667520247 – iscritto al registro delle vendite telematiche di cui all'art. 3 del D.M. n. 32/2015 con PDG n. 4 del 9 agosto 2017).

L'offerta di acquisto può essere presentata, previo accesso al sito www.fallcoaste.it, selezionando il bene di interesse e, tramite il comando "Iscriviti alla vendita", compilando il modulo ministeriale di "presentazione offerta".

L'offerente telematico deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad euro 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000.

Il bollo può essere pagato sul portale dei servizi telematici all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, tramite il servizio "pagamenti di bolli digitali", tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" reperibile sul sito internet pst.giustizia.it.

L'offerta si intende effettivamente depositata solo dopo che sia stata generata la ricevuta di avvenuta consegna da parte del gestore della PEC del Ministero della Giustizia, entro le ore 12 del giorno precedente la vendita.

L'offerta dovrà contenere:

- i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;
- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- la descrizione del bene;
- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- 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 accessori 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;
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- la data, l'orario e il numero di "CRO" del bonifico effettuato sul conto corrente intestato alla procedura esecutiva (**E.I. 43/2017 Tribunale di Venezia, IBAN IT83Z0898220900011011001428 BancAdria Credito Cooperativo del Delta Soc. Coop. – filiale di Sottomarina di Chioggia – Ve -**) per il versamento della cauzione, **pari almeno al 20% del prezzo offerto.**

Il bonifico relativo alla cauzione deve essere eseguito in tempo utile affinché il suo accredito possa essere accertato disponibile sul conto corrente della procedura al più tardi al momento di apertura delle buste, con generazione, entro l'orario, anche della relativa ricevuta di consegna.

- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui al punto precedente;
- 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;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal D.M. n. 32/2015.

Il termine ultimo per lo svolgimento delle suddette operazioni è **fissato entro le ore 12,00 del giorno precedente la data della vendita.**

Per assistenza in merito alla presentazione delle offerte in modalità telematica si potrà contattare il numero 0444 346211 o scrivere all'indirizzo help@fallco.it.

*

Al momento dell'offerta, l'offerente (sia quello "telematico" che quello "tradizionale") deve dichiarare la residenza o eleggere il domicilio nel Comune nel quale ha sede il Tribunale; in mancanza, le comunicazioni verranno effettuate presso la cancelleria.

APERTURA DELLE BUSTE ED EVENTUALE GARA TRA GLI OFFERENTI

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara sarà effettuato presso lo studio della dott.ssa Maria Sandra Tiozzo Bastianello, sito in Chioggia, Viale Verona n. 7.

Il professionista utilizzerà il portale www.fallcoaste.it.

Le buste telematiche e cartacee contenenti le offerte verranno aperte dal delegato solo nella data ed all'orario dell'udienza di vendita telematica sopra indicata.

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita avrà luogo:

- per *l'offerente telematico*: esclusivamente tramite area riservata del sito www.fallcoaste.it, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, nella casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

Tra i 120 e 180 minuti prima della gara le offerte verranno trasmesse al gestore della vendita.

Gli ammessi alla vendita riceveranno, 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, all'indirizzo PEC indicato nel modulo ministeriale di offerta, le credenziali per accedere alla vendita in oggetto. Un ulteriore invito a connettersi per partecipare alle operazioni di vendita verrà trasmesso a mezzo SMS al recapito di telefonia mobile fornito dall'offerente.

- per *l'offerente cartaceo*: mediante presenza presso lo studio del professionista in Chioggia (Ve) Viale Verona n. 7.

La gara, avrà inizio al termine delle operazioni per l'esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal delegato al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti ammessi alla gara.

Il professionista delegato visualizzerà le offerte pervenute telematicamente e i documenti ad esse allegati e autorizzerà gli "offerenti telematici" a partecipare all'asta.

Prima dell'inizio della gara, il professionista delegato registrerà anche gli "offerenti tradizionali" in sala che parteciperanno alla gara fisicamente.

Il professionista delegato potrà inviare messaggi ai partecipanti per avvisarli circa la tempistica di inizio della gara o per altre comunicazioni. I messaggi saranno visualizzati dai partecipanti nella pagina della vendita.

Si precisa che **anche nel caso di mancata connessione/presenza da parte dell'unico offerente l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.**

Nel giorno e nell'ora stabiliti per l'esame delle offerte, la deliberazione sulle offerte avverrà con le seguenti modalità:

a) *In caso di offerta unica criptata o analogica*

Qualora in un 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'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, in tal caso, ricorra una seria possibilità di aggiudicare l'immobile a prezzo superiore, il professionista delegato disporrà, anche in presenza di istanze di assegnazione, un ulteriore tentativo di vendita alle stesse condizioni (e dunque, senza incanto 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 sarà assegnato al creditore;
- qualora non sussistano tali specifiche circostanze e nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene sarà aggiudicato all'unico offerente.

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

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

b) 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; 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 di euro 5.000,00**.

Se la gara sincrona mista non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il professionista delegato dispone l'aggiudicazione a favore di colui che abbia proposto l'offerta criptata o analogica più vantaggiosa.

Nell'individuare l'offerta più vantaggiosa si terrà sempre conto del prezzo.

A parità di prezzo sarà prescelta l'offerta che preveda il versamento del saldo nel più breve tempo possibile, ovvero, in subordine, quella cui sia allegata la cauzione di maggiore entità.

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

Se l'offerta criptata o analogica più alta, ovvero la 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 proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato al miglior offerente.

Si precisa che non verranno prese in considerazione offerte criptate o analogiche pervenute dopo la conclusione della gara.

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, comparsi personalmente o per delega.

L'offerente potrà farsi rappresentare da un avvocato munito di procura notarile rilasciata in data antecedente alla data di vendita relativa alla proposta di acquisto depositata, procura che deve essere

consegnata dall'avvocato al professionista delegato in sede di gara o inviata in caso di offerente telematico.

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

Il professionista delegato provvederà a dichiarare inefficaci o inammissibili le offerte criptate o analogiche presentate in modo non conforme a quanto disposto nel presente avviso di vendita.

TRASFERIMENTO DEL BENE

Il trasferimento del lotto a favore dell'aggiudicatario avverrà mediante decreto di trasferimento.

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 l'originale della procura speciale notarile, ovvero la copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa.

Il creditore che è rimasto assegnatario a favore di un terzo, dovrà dichiarare 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 eventuali poteri ed autorizzazioni necessari. 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. In caso di revoca dell'aggiudicazione le somme erogate saranno restituite direttamente all'istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

Le cauzioni prestate dai non aggiudicatari saranno restituite immediatamente ai presenti e inviate a mezzo posta agli assenti nei tre giorni successivi.

Agli offerenti telematici sarà bonificato l'importo sempre nei tre giorni successivi.

L'aggiudicazione, pur essendo definitiva, non produrrà alcun effetto traslativo fino alla firma del decreto di trasferimento da parte del giudice dell'esecuzione.

SALDO PREZZO E SPESE

L'importo del prezzo di aggiudicazione (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione) e delle spese, dovrà essere versato, entro il termine massimo di giorni 120 dalla data di aggiudicazione (termine non soggetto a sospensione feriale), 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.

La vendita è soggetta alle imposte di registro, ipotecarie e catastali nella misura prevista dalla legge; tali oneri fiscali saranno a carico dell'aggiudicatario da depositarsi nello stesso termine e con le stesse modalità.

Se l'aggiudicatario intenderà, sussistendone i presupposti, beneficiare delle agevolazioni per la cd. "prima casa" o di altre agevolazioni previste dalla legge, dovrà comunicarlo all'atto dell'aggiudicazione o mediante apposita dichiarazione scritta contenente l'attestazione della sussistenza dei requisiti di legge.

Atteso che tra i creditori muniti di titolo esecutivo vi è un 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, assumendone gli obblighi relativi, ove

provveda nel termine di 15 (quindici) giorni dall'aggiudicazione al pagamento allo stesso delle rate scadute, accessori e spese (art. 41, comma 5, D. Lgs. 01/09/1993 n. 385 T.U. leggi in materia bancaria e creditizia).

Ove non intenda avvalersi di tale facoltà l'aggiudicatario dovrà, nel termine per il versamento del saldo:

1) corrispondere direttamente al creditore fondiario, previa autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione, la parte del saldo prezzo comunicata dal delegato, con specificazione che, in ogni caso, detto versamento non potrà essere superiore all'80% del prezzo di aggiudicazione, al lordo della cauzione;

2) corrispondere al professionista delegato la parte residua del prezzo, comprensiva degli oneri di trasferimento e le anticipazioni per le cancellazioni delle formalità pregiudizievoli.

Nel termine indicato 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; questi ultimi gli saranno successivamente restituiti dalla procedura.

L'importo complessivo di tali oneri 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 del prezzo.

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 dichiarerà la decadenza dall'aggiudicazione, con conseguente incameramento della cauzione.

PRINCIPALI CONDIZIONI DI VENDITA

Si indicano di seguito, a titolo non esaustivo e con riserva di eventuali modifiche e/o integrazioni, le principali condizioni della vendita che sarà conclusa con l'aggiudicatario.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, come dettagliatamente descritto nella perizia redatta di cui in premessa, anche in relazione al testo unico di cui al D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, 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, in quanto la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità o difformità dell'immobile venduto, né potrà essere revocata per alcun motivo.

L'esistenza di eventuali vizi, difetti, 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 o emersi dopo la compravendita, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento anche in deroga all'art. 1494 c.c, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nell'elaborazione del prezzo a base d'asta.

La partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali.

Grava su ciascun partecipante alla gara di vendita l'onere di prendere preventiva, integrale ed accurata visione del presente avviso di vendita, della perizia di stima nonché delle condizioni generali di vendita.

L'aggiudicatario, ai sensi del DM. 22 gennaio 2008, n. 37 e del D.Lgs. n. 192/05 e successive modifiche e/o integrazioni, dichiarandosi edotto sui contenuti dell'ordinanza di vendita e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine agli impianti, dispenserà esplicitamente la

procedura esecutiva dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme 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 (centoventi) 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.

Qualora l'aggiudicatario non lo esenti, il custode procederà alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo.

PUBBLICITÀ

Del presente avviso di vendita, dell'ordinanza di delega e della perizia di stima con i relativi allegati verrà data pubblica notizia mediante pubblicazione:

- sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero di Giustizia <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>, a cura del delegato ed a spese del creditore procedente;
- nella sezione "Vendite Giudiziarie" del sito ufficiale del Tribunale di Venezia, oltre che sui siti internet regolarmente iscritti all'elenco ministeriale come previsto dal D.M. 31 ottobre 2006 www.asteavvisi.it, www.canaleaste.it, www.asteannunci.it, www.rivistaastegiudiziarie.it, a cura del gestore Edicom Finance srl;
- un estratto dell'avviso di vendita verrà pubblicato con spese a carico della procedura sul quindicinale "la Rivista delle Aste Giudiziarie" Edizione Nazionale e tramite servizio di geolocalizzazione dell'immobile attraverso la App per smart phone Gps Aste; è disposta inoltre la pubblicazione sul free press specializzato Rivista Aste Giudiziarie – edizione Nord Est, nonché il servizio Postal Target, oltre alla diffusione a rotazione sui siti commerciali previsti dal servizio Gestione Aste;
- pubblicazione di un estratto su uno dei seguenti quotidiani a cura di Edicom Finance: Il Gazzettino di Venezia – La Nuova Venezia - Il Corriere Veneto.

AVVERTIMENTI E DISPOSIZIONI GENERALI

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

Si fa presente che l'offerta telematica risulterà criptata dal Ministero sino al giorno fissato per la gara.

Per quanto qui non espressamente previsto si rinvia al D.M. n. 32/2015, anche per il caso di mancato funzionamento dei servizi informatici (cfr. art. 15), purché rientranti fra quelli programmati, sarà data notizia agli interessati dal gestore delle vendite tramite i siti internet ove è eseguita la pubblicità ex art. 490 c.p.c..

In questi soli casi le offerte telematiche potranno essere formulate a mezzo fax al recapito al recapito dell'ufficio giudiziario della procedura e/o del professionista delegato.

Si comunica, altresì, che tutte le attività che a norma degli articoli 571 e seguenti c.p.c. devono essere compiute in Cancelleria, o avanti il Giudice dell'Esecuzione, o dal Cancelliere e dal Giudice dell'Esecuzione che sono state delegate a norma dell'articolo 591 *bis* c.p.c. verranno svolte dal delegato dott.ssa Maria Sandra Tiozzo Bastianello presso il proprio studio.

CUSTODE GIUDIZIARIO

La sottoscritta dott.ssa Maria Sandra Tiozzo Bastianello è altresì nominata custode giudiziario delle sopra indicate unità immobiliari e potrà fornire ogni ulteriore informazioni non indicate nel presente avviso, previo appuntamento, presso il proprio Studio con il seguente orario: dal lunedì al venerdì

dalle ore 9.30 alle ore 12.30 e dalle ore 15.00 alle ore 18.00 (tel. 041-5540330/041-491050, telefax 041 5547631).

VISITE IMMOBILE

Si precisa che la visita all'immobile deve essere necessariamente formulata al custode mediante il Portale delle Vendite Pubbliche (in caso di mancato riscontro entro 5 giorni dalla richiesta presentata tramite il portale, si invita a contattare direttamente il Custode.

Chioggia, 23 luglio 2019

Il Professionista Delegato

M. Tiozzo Bastianello

dott.ssa Maria Sandra Tiozzo Bastianello