

TRIBUNALE ORDINARIO DI VENEZIA

Primo avviso di vendita di immobile

EE.II. n. 305/18 RGE

promossa da BNL SPA (JUNO 1 s.r.l., quale mandataria Prelios Credit Servicing S.p.a.)

G.E. Dott.ssa SILVIA BIANCHI

Professionista delegato AVV. SILVIA GIROTTTO

La sottoscritta avvocato Silvia Girotto, iscritta all'Albo degli Avvocati di Venezia, con studio in Venezia Mestre, via Brenta Vecchia 8 (tel. 041 4761323, fax 041 8840103, e-mail <avv.silviagirotto@gmail.com>; PEC <silvia.girotto@venezia.pecavvocati.it>) delegata alla vendita ex art. 591 bis c.p.c. con ordinanza in data 17/09/2019,

a v v i s a

che il giorno **07/05/2020** ad ore **15:00**, presso la Sala Aste Telematiche messa a disposizione dal gestore Edicom Finance Srl , in Venezia Mestre via Torino 151 procederà alla **vendita senza incanto** con modalità “sincrona mista” dei seguenti immobili:

Lotto 1

piena proprietà (1000/1000)

Catasto Fabbricati - Comune di Quarto D'Altino – via G. Pascoli 55 – foglio 4

. mapp. 49 – sub 26 – cat. D/7 – RCE 12.402,00 – p. T;

. mapp. 49 – sub 27 – cat. D/7 – RCE 10.030,00 – p. T;

. mapp. 49 – sub 20 – b.c.n.c. (area scoperta comune ai subb. 5, 6 e 26, per la quota di competenza dei subb. 26 e 27)

. mapp. 49 – sub 6 – cat. D/1 – RCE 818,00 – p. T;

. mapp. 49 – sub 10 – cat. D/1 – RCE 141,97 – p. T;

. mapp. 49 – sub 11 – cat. D/1 – RCE 75,40 – p. T;

. mapp. 49 – sub 30 – b.c.n.c. (area scoperta comune ai subb. 10 e 11)

Trattasi di capannone industriale con relativi uffici, dotato di scoperto e locali tecnici accessori, sito in Comune di Quarto d'Altino (VE), località Le Crete, via G. Pascoli 55.

I subb. 6, 11, 10 costituiscono locali tecnici (centrale termica e cabina Enel) al servizio dei subb. 26 e 27. Il sub 20 è area scoperta comune ai sub. 5 (lotto 2), 6 e 26. Il sub 30 è area scoperta comune ai subb. 10 e 11.

Il complesso è accessibile dalla via Giovanni Pascoli, al civico 55, mediante ampio accesso carrabile e attraverso il sub 20, scoperto comune ai subb. 5 (costituente il lotto 2), 6 e 26.

Il sub. 26 e il sub. 27 sono costituiti da un unico piano fuori terra.

Nel sub. 26 sono presenti locali destinati ad ufficio, locali accessori destinati al personale (spogliatoi con relativi bagni, mensa e sala riunione), e la restante parte è destinata all'attività produttiva. L'accesso alla zona uffici avviene da porzione del sub. 5 (vano di collegamento), per cui in caso di acquisto separato dal dal sub. 5 (costituente il lotto 2) bisognerà procedere alla chiusura della porta di collegamento e alla creazione di un accesso autonomo dal sub. 20 (area scoperta comune).

Il sub. 26 è direttamente collegato al sub. 27, allo stato attuale destinato ad officina e magazzini.

Il sub. 6 è destinato a locale tecnico (centrale di condizionamento e compressori, centrale termica, gruppo elettrogeno e locale pompe).

Il sub. 10 e 11 sono destinati a locali tecnici (il sub. 11 cabina elettrica e il sub. 10 cabina a servizio dell'ente erogatore ENEL).

Gli scoperti come indicati nell'elaborato planimetrico non sono materializzati.

L'altezza utile dell'area di produzione e magazzini (sub. 26 e 27) è di m. 5.23 circa. I locali uffici hanno una altezza utile di m. 2.96 circa.

La superficie coperta lorda (compreso murature interne ed esterne) del sub. 26 e 27 è pari a circa mq. 8805 di cui mq 352 circa destinati ad uffici e 1042 mq. circa destinati ad accessori (spogliatoi, mensa, bagni ecc.) Il locale tecnico sub. 6 ha una superficie coperta lorda pari a circa mq. 230. I sub. 10 e 11 hanno una superficie lorda complessiva pari a circa mq. 20.

All'atto del trasferimento, verrà previsto che il margine nord ovest dello scoperto esclusivo sub. 27 per tutta la larghezza e per una lunghezza di m. 50.00, sia gravato di servitù di passaggio per mezzi e pedoni a favore del sub. 28 (lotto n. 4). Servitù di passaggio per mezzi e pedoni verrà costituita anche a carico dello scoperto comune sub. 20 a favore del sub. 28, dall'attuale accesso carrabile fronte via Giovanni Pascoli fino all'ingresso dello scoperto sub. 27 margine nord.

Dalla perizia di stima del geom. Mauro Calandra si rileva che detto immobile necessita di alcune variazioni catastali e regolarizzazioni edilizie, così come meglio descritto nella perizia stessa alla quale si rinvia. Il prezzo d'asta tiene conto del costo stimato dal perito per tali regolarizzazioni.

Dalla perizia di stima suddetta risulta che l'edificio è stato costruito nel 1980-82 (date agibilità) e per esso sono state rilasciate dal Comune di Quarto D'Altino:

- licenza edilizia n. 130/73 del 28/12/1973 al n. prot. 4688 e successive varianti;
- autorizzazione edilizia in variante approvata il 07.02.1984 (rich. prot. 3521 del 13.12.1983);
- autorizzazione edilizia n. 89/C057 del 29/11/1989;
- autorizzazione edilizia n. 567/86 del 11/05/1987;
- agibilità n. 130/73 per corpo centrale del 29/04/1980;
- agibilità n. 130/73 per blocco sud e centrali cond. e termiche del 16/09/1982;

L'immobile viene venduto nella situazione di fatto e di diritto in cui si trova, siccome descritto nella perizia di stima 14/05/2019 e successive integrazioni 13/08/2019 e 11/10/2019 del geom. Mauro Calandra agli atti della procedura, **che devono essere consultate dall'offerente** ed a cui espressamente si rinvia.

Gli immobili sub 6, 26, 20 sono occupati con contratto di affitto di azienda/locazione opponibile alla procedura, ma attualmente non in regolare pagamento e sottoposto all'attenzione del G.E..

Prezzo base euro 2.452.600,00. Vendita soggetta ad IVA ed imposta di registro.

Rilancio minimo in caso di pluralità di offerte e conseguente gara euro 5.000,00

SONO AMMESSE ANCHE OFFERTE INFERIORI A TALE PREZZO, FINO AL LIMITE DEL 75% DEL PREZZO BASE (OFFERTA MINIMA € 1.839.450,00)

Lotto 2

piena proprietà (1000/1000)

Catasto Fabbricati - Comune di Quarto D'Altino – via G. Pascoli 55 – foglio 4

. mapp. 49 – sub 5 – cat. in corso di costruzione – p. S1-T-1-2 (uffici al grezzo)

. mapp. 49 – sub 20 – b.c.n.c. (area scoperta comune ai subb. 5, 6 e 26, per la quota di competenza del sub 5)

Trattasi di un edificio di tre piani fuori terra oltre piano interrato, sito in Comune di Quarto d'Altino (VE), località Le Crete, via G. Pascoli 55.

L'immobile è accessibile dalla strada denominata via Giovanni Pascoli, civico 55, mediante ampio accesso carrabile e attraverso il sub 20, scoperto comune ai sub. 5 e 6, 26 (lotto 1).

L'immobile in base ai progetti autorizzati dal Comune sarebbe stato destinato ad uffici. Allo stato attuale all'interno il fabbricato è completamente al grezzo.

Attualmente da una porzione del sub. 5 (vano di collegamento) avviene l'accesso al sub. 26 (appartenente al lotto 1), per cui in caso di acquisto separato dei due lotti bisognerà procedere alla chiusura della porta di collegamento.

I confini dell'area scoperta comune non sono materializzati

Il fabbricato ha una superficie coperta lorda (commerciale) di circa mq. 1200.

All'atto del trasferimento, verrà previsto che il sub. 20 scoperto comune, dovrà essere gravato da servitù di per mezzi e pedoni a favore del sub. 28, dall'attuale accesso carrabile fronte via Giovanni Pascoli fino all'ingresso dello scoperto sub. 27 margine nord.

Dalla perizia di stima del geom. Mauro Calandra si rileva che detto immobile non presenta irregolarità, così come meglio descritto nella perizia stessa alla quale si rinvia.

Dalla perizia di stima suddetta risulta che l'edificio è stato costruito nel 1980 e per esso sono state rilasciate dal Comune di Quarto D'Altino:

- licenza edilizia n. 130/73 del 28/12/1973 al n. prot. 4688 e successive varianti;
- autorizzazione edilizia in variante approvata il 07/03/1985 (rich. prot. 566 del 20/12/1984);
- autorizzazione edilizia n. 89/C057 del 29/11/1989;
- autorizzazione edilizia in variante prot. 16540 del 27/11/1995 approvata il 13/12/1995;
- agibilità mai rilasciata

L'immobile viene venduto nella situazione di fatto e di diritto in cui si trova, siccome descritto nella perizia di stima 14/05/2019 e successive integrazioni 13/08/2019 e 11/10/2019 del geom. Mauro Calandra agli atti della procedura, **che devono essere consultate dall'offerente** ed a cui espressamente si rinvia.

L'immobile è libero.

Prezzo base euro 489.600,00. Vendita soggetta ad IVA ed imposta di registro.

Rilancio minimo in caso di pluralità di offerte e conseguente gara euro 5.000,00

SONO AMMESSE ANCHE OFFERTE INFERIORI A TALE PREZZO, FINO AL LIMITE DEL 75% DEL PREZZO BASE (OFFERTA MINIMA € 367.200,00)

Lotto 3

piena proprietà (1000/1000)

Catasto Fabbricati - Comune di Quarto D'Altino – via G. Pascoli 56-57 – foglio 4

- . mapp. 49 – sub 7 – cat. D/8 – RCE 167,00 – p. T;
- . mapp. 49 – sub 8 – cat. A/3 – cl. 4 – v. 7 – RCE 354,29 – p. T-1;
- . mapp. 49 – sub 9 – cat. C/6 – cl. 6 – mq 23 – RCE 51,08 – p. T;
- . mapp. 49 – sub 29 – b.c.n.c. (area scoperta comune ai subb. 7, 8, 9)

Trattasi di un edificio di due piani fuori terra con garage e locale originariamente destinato al controllo degli accessi e merci, sito in Quarto D'altino (VE), località Le Crete, via G. Pascoli 56-57. Gli immobili godono di scoperto esclusivo contraddistinto dal sub. 29.

Il sub. 8 (abitazione) è composto al piano terra da soggiorno pranzo, cucina, ripostiglio, locale lavanderia, bagno e disimpegno con vano scala per l'accesso al piano primo. Al piano primo è presente un disimpegno, tre camere da letto e un locale bagno, ampia terrazza. L'unità è dotata di

centrale termica con accesso dall'esterno (impianto di riscaldamento). La superficie catastale totale è di 168 mq (totale escluse aree scoperte di 149 mq).

Il sub. 9 (garage/deposito) è dotato di due accessi carrabili protetti da porticato. Consistenza di 23 mq (superficie catastale totale di 30 mq).

Il sub. 7 è costituito da un unico locale comunicante con il vano cucina.

Il fabbricato è dotato di accesso carrabile e da due accessi pedonali fronte via G. Pascoli, ai civici 56 e 57. L'area scoperta (sub. 29) non è delimitata nei fronti nord est e sud.

Dalla perizia di stima del geom. Mauro Calandra si rileva che detto immobile necessita di alcune regolarizzazioni edilizie, così come meglio descritto nella perizia stessa alla quale si rinvia. Il prezzo d'asta tiene conto del costo stimato dal perito per tali regolarizzazioni.

Dalla perizia di stima suddetta risulta che l'edificio è stato costruito nel 1984 e per esso sono state rilasciate dal Comune di Quarto D'Altino:

- licenza edilizia n. 130/73 del 28/12/1973 al n. prot. 4688 e successive varianti;
- autorizzazione edilizia in variante approvata il 07/02/1984 (rich. prot. 3521 del 13.12.1983);
- autorizzazione edilizia n. 89/C057 del 29/11/1989;
- agibilità n. 130/73 del 12/04/1984;

L'immobile viene venduto nella situazione di fatto e di diritto in cui si trova, siccome descritto nella perizia di stima 14/05/2019 e successive integrazioni 13/08/2019 e 11/10/2019 del geom. Mauro Calandra agli atti della procedura, **che devono essere consultate dall'offerente** ed a cui espressamente si rinvia.

Gli immobili sub 8 e 9 sono occupati con contratto di locazione opponibile alla procedura, ma attualmente non in regolare pagamento e sottoposto all'attenzione del G.E..

Prezzo base euro 133.900,00. Vendita soggetta ad IVA ed imposta di registro.

Rilancio minimo in caso di pluralità di offerte e conseguente gara euro 2.000,00

SONO AMMESSE ANCHE OFFERTE INFERIORI A TALE PREZZO, FINO AL LIMITE DEL 75% DEL PREZZO BASE (OFFERTA MINIMA € 100.425,00)

Lotto 4

piena proprietà (1000/1000)

Catasto Fabbricati - Comune di Quarto D'Altino – via G. Pascoli 55 – foglio 4

. mapp. 49 – sub 28 – cat. area urbana – 771 mq

Trattasi di area scoperta con superficie nominale pari a mq. 771, sito in Quarto D'altino (VE), località Le Crete, via G. Pascoli 55. L'area sui fronti interni non è delimitata ed è utilizzata come area a verde.

All'atto del trasferimento, verrà previsto che il margine nord ovest dello scoperto esclusivo sub. 27 (lotto n. 1) per tutta la larghezza e per una lunghezza di m. 50.00, dovrà essere gravato di servitù di passaggio per mezzi e pedoni a favore del sub. 28. Servitù di passaggio per mezzi e pedoni dovrà essere costituita anche a carico dello scoperto comune sub. 20 (lotti 1 e 2) a favore del sub. 28 dall'attuale accesso carrabile fronte via Giovanni Pascoli fino all'ingresso dello scoperto sub. 27 margine nord.

Per quanto riguarda la conformità edilizia si precisa che trattasi di area urbana scoperta. È in corso di rilascio il certificato di destinazione urbanistica.

L'immobile viene venduto nella situazione di fatto e di diritto in cui si trova, siccome descritto nella

perizia di stima 14/05/2019 e successive integrazioni 13/08/2019 e 11/10/2019 del geom. Mauro Calandra agli atti della procedura, **che devono essere consultate dall'offerente** ed a cui espressamente si rinvia.

L'immobile è libero.

Prezzo base euro 26.370,00. Vendita soggetta ad IVA ed imposta di registro.

Rilancio minimo in caso di pluralità di offerte e conseguente gara euro 500,00

SONO AMMESSE ANCHE OFFERTE INFERIORI A TALE PREZZO, FINO AL LIMITE DEL 75% DEL PREZZO BASE (OFFERTA MINIMA € 19.777,50)

Domande di partecipazione all'asta

Le offerte di acquisto per la vendita senza incanto che si svolgerà con modalità “sincrona mista” dovranno contenere la dichiarazione di residenza o l’elezione di domicilio dell’offerente nel Comune in cui ha sede il Tribunale (in mancanza le comunicazioni verranno fatte presso la cancelleria) ed dovranno essere depositate **entro e non oltre le ore 12,00 del giorno 06/05/2020** con le seguenti modalità:

1) Le offerte analogiche di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa presso lo studio del professionista delegato avv. Silvia Girotto in Venezia Mestre, via Brenta Vecchia 8. 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 indicazione deve essere apposta alla busta e, dunque, né il nome delle parti, né numero o nome della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta, né l'ora della vendita od altro;

2) L'offerta dovrà contenere:

- a) il cognome, il nome, il luogo la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile, ed il recapito telefonico del soggetto al quale verrà 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; 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;
- b) i dati identificativi catastali dell'immobile per il quale l'offerta è proposta;
- c) 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;
- d) 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;
- e) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima.

3) All'offerta analogica dovrà essere allegata, nella stessa busta, una fotocopia del documento di identità dell'offerente, nonché un assegno non trasferibile intestato alla procedura esecutiva (“*E.I. 305/18 Tribunale di Venezia*”) per un importo pari almeno al 20 per cento del prezzo offerto a titolo di cauzione, che sarà trattenuto nel caso di rifiuto dell'acquisto.

4) 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 (<https://pvp.giustizia.it>) ed in

particolare devono essere presentate mediante invio all'indirizzo PEC del Ministero offertapvp.dgsia@giustiziacert.it utilizzando esclusivamente il modulo Offerta Telematica scaricabile dal portale ministeriale, con generazione entro il termine ed orario sopra indicato anche della ricevuta di consegna.

Esse in particolare devono quantomeno contenere:

- a) i dati identificativi dell'offerente, con 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 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) l'importo versato a titolo di cauzione;
- i) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato con indicazione delle coordinate bancarie della procedura esecutiva (*E.I. 305/18 Tribunale di Venezia – IBAN: IT 84 P 01030 02000 000002212814*) per il versamento della cauzione pari almeno al 20 per cento del prezzo offerto, (il bonifico dovrà essere eseguito in tempo utile affinché al momento dell'apertura delle buste la somma risulti già accreditata);
- l) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui la lettera i);
- 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.

5) 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 comparsi personalmente o per delega avanti il Delegato.

6) 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.

7) L'Aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene nonché dei compensi spettanti a norma del D.M. n. 227/2015 al delegato incaricato della registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento; l'importo complessivo di tali oneri e spese sarà tempestivamente comunicato dal Delegato successivamente all'aggiudicazione e dovrà essere versato a mezzo bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura nel termine previsto per il saldo prezzo. 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'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti, che saranno cancellati a cura e spese della procedura.

8) Salvo quanto disposto nel successivo punto 9), 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, in particolare l'Iban, saranno comunicati all'Aggiudicatario dal professionista delegato.

9) In caso di richiesta ex art. 41 T.U.B. avanzata dal creditore fondiario, l'Aggiudicatario avrà la

facoltà – sempreché ne ricorrano le condizioni – di subentrare nel contratto di finanziamento fondiario stipulato dal debitore con l'Istituto di Credito fondiario, assumendo gli obblighi relativi, ove provveda, entro il termine di 15 giorni dall'aggiudicazione, al pagamento allo stesso delle rate scadute, accessori e spese (art. 41 comma V° D. Lgs. 01/09/1993 n. 385); 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 all'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.

10) In caso di mancato versamento di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo del prezzo sia di oneri accessori) entro il termine indicato nell'offerta, il Giudice dell'esecuzione (cui dovranno essere rimessi gli atti dal Delegato) dichiarerà la decadenza dell'Aggiudicatario con incameramento della cauzione.

11) Il professionista delegato provvederà a dichiarare inefficaci o inammissibili le offerte criptate o analogiche presentate con modalità non conformi a quanto disposto nella presente ordinanza.

12) La deliberazione delle offerte avverrà con le seguenti modalità:

- 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'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 ad un prezzo superiore, il professionista delegato dispone, anche in presenza di istanze di assegnazione, che si proceda ad un'ulteriore tentativo di vendita alle medesime condizioni (e dunque sincrona mista 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 proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è assegnato 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 è assegnato al creditore;

- qualora nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è assegnato 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 dell'offerta criptata o analogica più alta; nel caso 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 indicato;

Se la gara sincrona mista non può aver luogo per mancanza di adesione 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 presente il prezzo 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 la più vantaggiosa risulti pari al prezzo base, il bene è 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 pari almeno al prezzo base, il bene è assegnato al creditore;
- qualora nessuno dei creditori abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato al miglior offerente.

13) In caso di aggiudicazione a seguito di gara tra più 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 dall'aggiudicatario.

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

15) Nell'ipotesi in cui il procuratore legale, cioè l'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.

16) 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 approfittare, 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.

17) Qualora per il pagamento del saldo prezzo l'aggiudicatario intenda far ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile, egli dovrà indicare nella propria domanda di partecipazione l'istituto di credito mutuante; entro il termine fissato per il 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 saranno restituite direttamente all'istituto di credito mutuante senza aggravio di spesa per la procedura. Conformemente a quanto previsto dall'art. 585 u.c. c.p.c. nel decreto di trasferimento il G.E. inserirà la seguente dizione: *“rilevato che parte del prezzo relativo al trasferimento del bene oggetto del presente decreto è avvenuto mediante erogazione della somma di... da parte di... a fronte del contratto di mutuo a rogito del... rep... e che le parti mutuante e mutuataria hanno espresso il consenso all'iscrizione di ipoteca di primo grado a garanzia del rimborso del predetto finanziamento, si rende noto che, conformemente a quanto disposto dall'art. 585 c.p.c., è fatto divieto al Conservatore dei Registri Immobiliari presso il Servizio di pubblicità immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di trascrivere il presente decreto se non unitamente all'iscrizione*

dell'ipoteca di cui all'allegata nota".

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

CONDIZIONI DI VENDITA

a) 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 decreto del Presidente della Repubblica 06 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.

b) La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per i vizi o per la mancanza delle 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.

c) Ai sensi del D.M. 22.01.2008 n. 37 e D.lgs. 192/05 e successive modifiche l'aggiudicatario, si dichiara edotto sui contenuti dell'ordinanza di vendita sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine agli impianti e dispensa la procedura esecutiva di produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme sulla sicurezza, sia la certificazione/attestato di qualificazione energetica, dichiarando di voler assumere direttamente tale onere.

d) Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della Legge 28 febbraio 1985 n. 47, come integrato e modificato dall'art. 46 D.P.R. 06 giugno 2001, n. 380 purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

e) L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti, che saranno cancellati a cura e spese della procedura.

f) Se l'immobile sia ancora occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà attuata, salvo esposto esonerato da parte dell'aggiudicatario, a cura del custode giudiziario;

g) L'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita unitamente all'ordinanza di delega ed all'avviso di vendita saranno disponibili per la consultazione sui siti internet individuati per la pubblicità.

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

i) Gli oneri fiscali derivanti dalla vendita sono a carico dell'aggiudicatario;

l) Per quanto non espressamente previsto nella presente ordinanza le modalità di vendita "sincrona mista" saranno regolate dal D.M. n. 32/2015 anche per il caso di mancato funzionamento dei servizi

informatici del dominio Giustizia.

* * *

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

Si precisa che tutte le attività che a norma degli artt. 571 e ss. c.p.c. debbono essere svolte in cancelleria o davanti al Giudice dell'esecuzione, o dal Cancelliere o dal Giudice dell'esecuzione, verranno effettuate dal professionista delegato avv. Silvia Giroto, che potrà fornire, anche quale custode del bene, ogni ulteriore informazione previo appuntamento telefonico presso il recapito già indicato. Le richieste di visita devono essere formulate al custode mediante il portale delle vendite pubbliche.

Della vendita viene data pubblica notizia mediante:

- pubblicazione dell'avviso di vendita sul Portale delle vendite pubbliche del Ministero di Giustizia, <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it> a cura del Delegato ed a spese dei creditori;
- pubblicazione dell'avviso di vendita, dell'ordinanza di delega e della perizia di stima ed allegati 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. 31.10.2006 www.asteavvisi.it, www.canaleaste.it, www.asteannunci.it, www.rivistaastegiudiziarie.it e www.garavirtuale.it a cura del gestore Edicom Finance Srl.
- pubblicazione di un estratto dell'avviso di vendita a cura di Edicom Finance Srl e a spese della procedura sul quindicinale "*La Rivista delle Aste Giudiziarie*" Ediz. Naz. e tramite il servizio di geolocalizzazione dell'immobile attraverso *App per smartphone Gps Aste*; sul *free press specializzato Rivista Aste Giudiziarie – Ediz. Nord Est*; servizio "*Postal Target*" che invierà missiva ai residenti nelle adiacenze ed al cap di riferimento ove l'immobile è staggito; diffusione a rotazione sui siti commerciali previsti dal servizio *Gestionale Aste (es. casa.it; immobiliare.it; attico.it; idealista.com; bakeka.it; e-bay annunci; secondamano.it)*; in caso di beni di interesse commerciale o turistico su richiesta su *Rivista Aste Giudiziarie – Ediz. Lombardia*; in caso di prezzo base superiore ai 30.000,00 euro pubblicazione su uno dei seguenti quotidiani *Il Gazzettino di Venezia - La Nuova Venezia - Il Corriere del Veneto*; in caso di immobili di particolare rilevanza o prezzo base d'asta superiore a 500.000,00 pubblicazione anche su *Sole24ore*.

Venezia Mestre, 16 gennaio 2020

Il professionista delegato

- avv. Silvia Giroto -