

**TRIBUNALE ORDINARIO DI VENEZIA**

- Esecuzione immobiliare: **RG n. 220/2014**, promossa da **MEDIOCREDITO DEL FRIULI VENEZIA GIULIA S.P.A.** sostituito, giusta cessione, da **PRELIOS CREDIT SOLUTIONS S.P.A.** quale rappresentante di **PRELIOS CREDIT SERVICING S.P.A.**, quale mandataria di **MULTISELLER NPL S.R.L. UNIPERSONALE**
- Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Silvia Bianchi
- Professionista Delegato alla vendita: Avvocato Maurizio Trevisan

\* \* \*

Il sottoscritto avv. Maurizio Trevisan, iscritto all'Ordine degli Avvocati di Venezia, con studio in Venezia Cannaregio 5677, tel. 041/5231955 - fax 041/5225753 - e-mail: trevistudio@libero.it, pec: maurizio.trevisan1951@venezia.pecavvocati.it, nominato Delegato alla vendita con provvedimento del 26.05.2015

**AVVISA**

che il giorno **29 settembre 2020 alle ore 15,00**, presso la Sala Aste di Edicom s.r.l. in Venezia Mestre, Via Torino n. 151/b si procederà alla

**VENDITA SENZA INCANTO (X° esperimento)**

**CON MODALITA' SINCRONA MISTA ex art. 22 D.M. n. 32/2015**

delle unità immobiliari pignorate, infra descritte, con le modalità e alle condizioni di seguito dettagliate

DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI POSTI IN VENDITA

**LOTTO 1**

Immobili siti in Comune di Jesolo e così censiti:

**Catasto Fabbricati del Comune di Jesolo:**

- Foglio 78, mappale 71, subalterno 3, via Roma Destra, piano 1, cat. A/3, Cl. 5, vani 5, R.C. € 413,17;
- Foglio 78, mappale 71, subalterno 2, via Roma Destra, piano T, cat. C/6, Cl. 4, mq 34, R.C. € 86,04;
- Foglio 78, mappale 71, subalterno 1, via Roma Destra, piano T, scoperto, bene comune non censibile ai subalterni 2 e 3.
- Foglio 78 mappale 327, via La Bassa, piano T, cat. D/9, R.C. € 296,00

**Catasto Terreni del Comune di Jesolo:**

- Foglio 78, mappale 106, qualità Seminativo, Cl. 4, Ha. 0.35.00, reddito dominicale € 19,88, reddito agrario € 10,85;
- Foglio 78, mappale 19, qualità Seminativo, Cl. 4, Ha 1.26.00, reddito dominicale € 71,58, reddito agrario € 39,04;

- Foglio 78, mappale 120, qualità Seminativo, Cl. 4, Ha 0.13.40, reddito dominicale € 7,61, reddito agrario € 4,15;
  - Foglio 78, mappale 118, qualità vigneto, Cl.2, Ha 0.03.60, reddito dominicale € 2,79, reddito agrario € 1,39;
  - Foglio 78, mappale 72, qualità Seminativo, Cl. 4, Ha 1.23.00, reddito dominicale € 69,88, reddito agrario € 38,11;
  - Foglio 78, mappale 147, qualità Frutteto, Cl. U, Ha 0.42.70, reddito dominicale € 77,18, reddito agrario € 35,28;
  - Foglio 78, mappale 148, qualità Frutteto, Cl. U, Ha 0.38.80, reddito dominicale € 70,13, reddito agrario € 32,06;
  - Foglio 78, mappale 40, qualità Seminativo, Cl. 4, Ha 0.26.30, reddito dominicale € 14,94, reddito agrario € 8,15;
  - Foglio 78, mappale 75, qualità Seminativo, Cl. 4, Ha 0.83.70, reddito dominicale € 47,55, reddito agrario € 25,94;
  - Foglio 78, mappale 346, qualità Incolt. Prod., Cl. 1, Ha 0.04.14, reddito dominicale € 0,21, reddito agrario € 0,04;
  - Foglio 78, mappale 347, qualità Incolt. Prod., Cl. 1, Ha 3.54.70, reddito dominicale € 18,32, reddito agrario € 3,66;
  - Foglio 78, mappale 348, qualità Incolt. Prod., Cl. 1, Ha 0.02.61, reddito dominicale € 0,13, reddito agrario € 0,03;
  - Foglio 78, mappale 349, qualità Incolt. Prod., Cl. 1, Ha 0.25.09, reddito dominicale € 1,30, reddito agrario € 0,26;
  - Foglio 78, mappale 273, qualità Seminativo, Cl. 4, Ha 0.10.48, reddito dominicale € 5,95, reddito agrario € 3,25;
  - Foglio 78, mappale 89, qualità Seminativo, Cl. 4, Ha 0.22.90, reddito dominicale € 13,01, reddito agrario € 7,10;
  - Foglio 78, mappale 107, qualità Seminativo, Cl. 4, Ha 0.03.20, reddito dominicale € 1,82, reddito agrario € 0,99;
  - Foglio 78, mappale 39, qualità Seminativo, Cl. 4, Ha 0.30.20, reddito dominicale € 17,16, reddito agrario € 9,36;
  - Foglio 78, mappale 80, qualità Seminativo, Cl. 4, Ha 0.05.20, reddito dominicale € 2,95, reddito agrario € 1,61;
  - Foglio 78, mappale 78, qualità Seminativo, Cl. 4, Ha 0.05.70, reddito dominicale € 3,24, reddito agrario € 1,77;
  - Foglio 78, mappale 271, qualità vigneto, Cl. 2, Ha 0.14.10, reddito dominicale € 10,92, reddito agrario € 5,46;
- nonché per la quota di 1/2:
- Foglio 78, mappale 193, qualità Incolt. Prod., Cl. 1, Ha 0.01.20, reddito dominicale € 0,06, reddito agrario € 0,01.

Trattasi di un'area di notevole estensione posta all'interno del "Parco Naturale Equilio" tra via Roma Destra ed il Fiume Sile, ove è presente anche un vecchio fabbricato inagibile che è già stato oggetto di interventi di demolizione e bonifica.

**Si evidenzia** che il piccolo edificio prefabbricato costruito su una palificata piantata dentro l'alveo del fiume Sile e la bilancia da pesca facenti parte dell'immobile di cui al foglio 78 mappale 327 sono oggetto di concessione del Genio Civile di Venezia n. C84\_000409 per la durata di anni 10 dal 1.01.2011 al 31.12.2020 e che il cessionario passa su una passerella chiusa da un cancello che attraversa i mappali 346 e 347.

**Si evidenzia altresì** che sono stati già scorporati dal CTU i costi di cancellazione delle formalità.

**Prezzo base: € 1.361.859,47;**

**Offerta minima: € 1.021.394,60;**

**Rilancio minimo: € 5.000,00**

**cauzione minima: 20% del prezzo offerto**

**Termine per il saldo prezzo: massimo 120 giorni dall'aggiudicazione**

#### **LOTTO 11**

Immobile sito in Comune di Jesolo e così censito al N.C.E.U.:

**Foglio 78, mappale 383, subalterno 17, Viale Padania, P.1, cat. C/2, Cl. 5, mq 150, R.C. € 185,93.**

Trattasi di un locale a destinazione magazzino posto al piano primo di un complesso edilizio formato da tre corpi di fabbrica, di cui due collegati da un portico, composto complessivamente da tre appartamenti ed otto magazzini. Il fabbricato è ubicato tra Via Padania (dove è posto l'accesso principale) e via Anna Frank. Il locale attualmente non ha accesso. Il progetto della scala esterna era stato autorizzato con DIAE nel 2005, ma non è stato realizzato. I soffitti e le pareti sono allo stato di grezzo, nell'immobile non sono presenti serramenti ed impianti.

**Si evidenzia** che è di competenza del presente immobile la quota di comproprietà millesimale sulle seguenti parti comuni dell'edificio: mapp. 383/1, viale Padania, p.T. b.c.n.c. ai subb. 5, 7, 8, 15, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23 (scoperto), mapp. 383/4, viale Padania P. T, b.c.n.c. ai subb. 5, 7, 8, 15, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23 (porticato).

**Si evidenzia altresì** che dovrà essere costituita una servitù di passaggio attraverso lo scoperto del mappale 383 (comune ai lotti 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16 e 17) al fine di consentire l'accesso ai terreni retrostanti identificati al Foglio 77, mappale 105 e al Foglio 78, mappale 215.

**Si evidenzia infine** che sono stati già scorporati dal CTU i costi di cancellazione delle formalità.

**Prezzo base: € 44.330,71;**

**Offerta minima: € 33.248,04;**

**Rilancio minimo: € 500,00**

**cauzione minima: 20% del prezzo offerto**

**Termine per il saldo prezzo: massimo 120 giorni dall'aggiudicazione**

#### **LOTTO 14**

Immobile sito in Comune di Jesolo e così censito al N.C.E.U.:

**Foglio 78, mappale 383, subalterno 18, Viale Padania, piano T, cat. C/2, Cl. 5, mq 150 R.C. € 185,93.**

Trattasi di un locale a destinazione magazzino posto al piano terra di un complesso edilizio formato da tre corpi di fabbrica, di cui due collegati da un portico, composto complessivamente da tre appartamenti ed otto magazzini. Il fabbricato è ubicato tra Via Padania (dove è posto l'accesso principale) e via Anna Frank. Il locale ha un utilizzo commerciale in quanto attrezzato per la vendita di prodotti ortofrutticoli e si affaccia su un ampio portico, quindi con ottima visibilità, verso viale Anna Frank. Il portico presenta tra i pilastri fronte strada delle chiusure avvolgibili in alluminio. Sono presenti gli impianti idrico ed elettrico.

**Si evidenzia** che è di competenza del presente immobile la quota di comproprietà millesimale sulle seguenti parti comuni dell'edificio: mapp. 383/1 viale Padania, p.T. b.c.n.c. ai subb. 5, 7, 8, 15, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23 (scoperto), mapp. 383/4, viale Padania P. T, b.c.n.c. ai subb. 5, 7, 8, 15, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23 (porticato).

**Si evidenzia altresì** che dovrà essere costituita una servitù di passaggio attraverso lo scoperto del mappale 383 (comune ai lotti 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16 e 17) al fine di consentire l'accesso ai terreni retrostanti identificati al Foglio 77, mappale 105 e al Foglio 78, mappale 215.

**Si evidenzia infine** che sono stati già scorporati dal CTU i costi di cancellazione delle formalità.

**Prezzo base: € 96.369,31;**

**Offerta minima: € 72.276,98;**

**Rilancio minimo: € 1.000,00**

**cauzione minima: 20% del prezzo offerto**

**Termine per il saldo prezzo: massimo 120 giorni dall'aggiudicazione**

#### **LOTTO 15**

Immobile sito in Comune di Jesolo e così censito al N.C.E.U.:

**Foglio 78, mappale 383, subalterno 19, Viale Padania, piano T, cat. C/2, Cl. 5, mq 102 R.C. € 126,43.**

Trattasi di un locale ad uso magazzino posto al piano terra di un complesso edilizio formato da tre corpi di fabbrica, di cui due collegati da un portico, composto complessivamente da tre appartamenti ed otto magazzini. Il fabbricato è ubicato tra Via Padania (dove è posto l'accesso principale) e via Anna Frank. L'immobile è collocato sul corpo staccato posto a nord ed è composto da un unico locale. E' presente l'impianto elettrico.

**Si evidenzia** che è di competenza del presente immobile la quota di comproprietà millesimale sulle seguenti parti comuni dell'edificio: mapp. 383/1, viale Padania, p.T. b.c.n.c. ai subb. 5, 7, 8, 15, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23 (scoperto), mapp. 383/4, viale Padania P. T, b.c.n.c. ai subb. 5, 7, 8, 15, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23 (porticato).

**Si evidenzia altresì** che dovrà essere costituita una servitù di passaggio attraverso lo scoperto del mappale 383 (comune ai lotti 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16 e 17) al fine di consentire l'accesso ai terreni retrostanti identificati al Foglio 77, mappale 105 e al Foglio 78, mappale 215.

**Si evidenzia infine** che sono stati già scorporati dal CTU i costi di cancellazione delle formalità.

**Prezzo base € 31.666,37;**

**Offerta minima: € 23.749,78;**

**Rilancio minimo: € 500,00**

**cauzione minima: 20% del prezzo offerto**

**Termine per il saldo prezzo: massimo 120 giorni dall'aggiudicazione**

## **LOTTO 16**

Immobile sito in Comune di Jesolo e così censito al N.C.E.U.:

**Foglio 78, mappale 383, subalterno 20, Viale Padania, piano T, cat. C/2, Cl. 5, mq 104, R.C. € 128,91.**

Trattasi di un locale ad uso magazzino posto al piano terra di un complesso edilizio formato da tre corpi di fabbrica, di cui due collegati da un portico, composto complessivamente da tre appartamenti ed otto magazzini. Il fabbricato è ubicato tra Via Padania (dove è posto l'accesso principale) e via Anna Frank. L'immobile è collocato sul corpo staccato posto a nord ed è composto da un unico locale. E' presente l'impianto elettrico.

**Si evidenzia** che è di competenza del presente immobile la quota di comproprietà millesimale sulle seguenti parti comuni dell'edificio: mapp. 383/1 viale Padania, p.T. b.c.n.c. ai subb. 5, 7, 8, 15, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23 (scoperto), mapp. 383/4, viale Padania P. T, b.c.n.c. ai subb. 5, 7, 8, 15, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23 (porticato).

**Si evidenzia altresì** che dovrà essere costituita una servitù di passaggio attraverso lo scoperto del mappale 383 (comune ai lotti 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16 e 17) al fine di consentire l'accesso ai terreni retrostanti identificati al Foglio 77, mappale 105 e al Foglio 78, mappale 215.

**Si evidenzia infine** che sono stati già scorporati dal CTU i costi di cancellazione delle formalità.

**Prezzo base € 31.666,37;**

**Offerta minima: € 23.749,78;**

**Rilancio minimo: € 500,00**

**cauzione minima: 20% del prezzo offerto**

**Termine per il saldo prezzo: massimo 120 giorni dall'aggiudicazione**

### **DISCIPLINA DELLA VENDITA**

La vendita avverrà alle seguenti condizioni:

**1)** può partecipare chiunque, tranne il debitore;

**2)** il prezzo base d'asta è di € 1.361.859,47 (unmilionetrecentosessantunomilaottocentocinquantanove/47) per il Lotto 1, € 44.330,71 (quarantaquattromilatrecentotrenta/72) per il Lotto 11, € 96.369,31 (novantaseimilatrecentosessantannove/37) per il Lotto 14, € 31.666,37 (trentunomilaseicentosessantasei/37) per il Lotto 15 ed € 31.666,37 (trentunomilaseicentosessantasei/37) per il Lotto 16,

con la precisazione che saranno considerate valide le offerte inferiori fino a 1/4 rispetto al prezzo base come sopra determinato.

3) ai sensi dell'art. 571 c.p.c., dell'art. 161 ter disp. att. c.p.c., degli artt. 12, 13 e 22 DM n. 32/2015 l'offerta di acquisto potrà essere presentata:

**A) IN FORMA CARTACEA / ANALOGICA**

ovvero in busta chiusa presso lo studio del professionista delegato, avv. Maurizio Trevisan, sito in Venezia Cannaregio 5677, entro le ore 12,00 del giorno precedente la 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 indicazione deve essere apposta sulla busta e, dunque, nè nome delle parti, nè numero o nome della procedura, nè il bene per cui è stata fatta l'offerta, nè l'ora della vendita o altro.

L'offerta analogica, corredata di marca da bollo da € 16,00, 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 a 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; 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;
- in caso di partecipazione tramite rappresentate andrà depositata procura speciale autenticata dal notaio o a mezzo di procuratore legale ex art. 579 u.c. c.p.c.;
- 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 1/4, mentre le offerte inferiori saranno giudicate inefficaci;**
- il termine del pagamento del prezzo e degli oneri tributari che non potrà essere superiore al termine massimo di 120 giorni dalla

data di aggiudicazione, ferma la possibilità di indicare un termine più breve, circostanza che verrà valutata dal Delegato o dal Giudice ai fini dell'individuazione della migliore offerta;

- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima e delle n. 2 integrazioni redatte dall'Ing. Mauro Marchese;

All'offerta analogica dovrà essere allegata fotocopia del documento di identità dell'offerente, nonché un assegno circolare non trasferibile intestato alla procedura esecutiva per un importo pari almeno al **20% del prezzo offerto**, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto.

#### **B) IN FORMA CRIPTATA / TELEMATICA**

Le offerte criptate dovranno essere inviate entro le ore 12,00 del giorno antecedente la gara, esclusivamente in via telematica utilizzando la piattaforma [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it) previa registrazione tramite la funzione "login".

L'utente, una volta registrato, sarà esclusivo responsabile dei propri codici di accesso (username e password) e non potrà cederli o divulgarli a terzi in quanto attraverso tali codici avverrà la sua identificazione nel sistema.

Le comunicazioni per via telematica saranno effettuate dal professionista delegato alla vendita all'indirizzo email comunicato al momento della registrazione.

Le offerte dovranno essere conformi a quanto stabilito con Decreto 26.02.2015 n. 32 (artt. 12 e seguenti) e depositata secondo le istruzioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul portale delle vendite telematiche del Ministero della Giustizia.

Gli interessati possono consultare i manuali utenti reperibili sul sito <https://pvp.giustizia.it>.

Le offerte devono essere presentate mediante invio all'indirizzo pec del Ministero [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it) (cui rimanda il sito [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it)) utilizzando esclusivamente il modulo di offerta telematica scaricabile dal portale ministeriale.

Esse in particolare dovranno contenere quantomeno:

- 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 ed 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'importo versato a titolo di cauzione;
- la data, l'orario, il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione pari almeno al 20% del prezzo offerto e l'indicazione del codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto di bonifico;
- 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

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 *online* e di quelli comparsi personalmente o per delega avanti al delegato.

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

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

Ai fini della partecipazione alla gara, gli interessati che intendono presentare l'offerta in via telematica / criptata devono far pervenire, all'interno del portale, a pena di esclusione, la documentazione sopra indicata.

Una volta trasmessa la busta digitale non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta d'asta e la relativa documentazione, che saranno quindi acquisite definitivamente dal portale e conservate con modalità riservate. Ciascun offerente per essere ammesso alla vendita telematica, deve comprovare l'avvenuto versamento della cauzione provvisoria a garanzia dell'offerta, di importo pari al 20% del prezzo offerto. Il versamento della cauzione va eseguito tramite bonifico bancario sul conto corrente della procedura avente IBAN: IT79N0103002004000001538701 in essere presso Monte dei Paschi di Siena filiale 02756 di Venezia.

Il bonifico dovrà contenere la causale "versamento cauzione E.I. n. 220/2014 Tribunale di Venezia".

Copia della contabile del versamento dovrà essere allegata nella

busta telematica contenente l'offerta.

Il bonifico dovrà essere effettuato in tempo utile affinché l'importo risulti accreditato sul conto corrente della procedura entro il termine ultimo di presentazione delle offerte. Il mancato accredito del bonifico sul conto corrente sopra indicato per la procedura è causa di nullità dell'offerta. In caso di mancata aggiudicazione, l'importo della cauzione verrà restituito.

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

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. L'importo complessivo di tali oneri accessori sarà tempestivamente comunicato dal delegato successivamente all'aggiudicazione.

Le somme a qualunque titolo versate dall'aggiudicatario saranno preventivamente imputate al pagamento degli oneri accessori e alle spese e, quindi al pagamento del saldo prezzo.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti; se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a cura e spese della procedura.

L'importo del prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione prestata) e delle spese, dovrà essere versato entro il termine massimo di 120 giorni dalla data di aggiudicazione ovvero entro il minor termine indicato nell'offerta, mediante bonifico bancario sul conto della procedura, i cui estremi, ed in particolare l'IBAN, saranno comunicati all'aggiudicatario dal professionista delegato.

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

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

La deliberazione sulle 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 degli esperimenti successivi al primo se l'unica offerta criptata o analogica sia inferiore nei limiti di un quarto del 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 aggiudicato all'unico offerente.

In caso di pluralità di offerte criptate o analogiche

Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state presentate più offerte criptate o analogiche valide, si procederà a gara sincrona mista sulla base dell'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 € 5.000,00 per il Lotto 1, € 500,00 per il Lotto 11, € 1.000,00 per il Lotto 14, € 500,00 per il Lotto 15 ed € 500,00 per il Lotto 16.

Se la gara sincrona mista non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il professionista delegato dispone la 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 ma, 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 o più vantaggiosa sia inferiore al prezzo base, qualora un debitore 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.

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

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

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

Il creditore 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 eventualmente necessari poteri ed autorizzazioni. In mancanza, il trasferimento è fatto in 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. Conformemente a quanto previsto dall'art. 585 ultimo comma c.p.c. nel decreto di trasferimento il giudice dell'esecuzione inserirà la seguente dizione *"rilevato che il pagamento di 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 di 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**

La vendita sarà effettuata nella situazione 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 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.

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.

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 del DPR 6 giugno 2001 n. 380, purchè presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

Agli effetti del DM 22 gennaio 2008 n. 37 e del D.Lgs 192/05 e succ. mod., 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 certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme di sicurezza, che la certificazione/attestato di qualificazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di pignoramenti, se esistenti al momento della vendita verranno 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, con spese a carico della procedura sino alla approvazione del progetto di distribuzione.

L'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita sarà disponibile per la consultazione sui siti internet individuati per la pubblicità.

La partecipazione alla vendita giudiziaria non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali.

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario (la presente vendita è soggetta ad imposta di registro).

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

**Per poter visionare l'immobile, come disposto dalla vigente normativa, è necessario effettuare la richiesta tramite il portale delle vendite pubbliche al seguente link: <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>.**

Maggiori informazioni circa le modalità della vendita, le caratteristiche e consistenza dei beni potranno essere richieste al Professionista Delegato e Custode, avv. Maurizio Trevisan (tel. 041/5231955; mail [trevistudio@libero.it](mailto:trevistudio@libero.it)) presso il proprio studio a chiunque ne abbia interesse.

Tutte le attività che a norma degli artt. 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 dall'avv. Maurizio Trevisan presso il suo studio in Venezia, Cannaregio 5677.

E' stata disposta la pubblicità del bando d'asta, dell'ordinanza di delega, della perizia di stima e delle fotografie dell'immobile sul

portale delle vendite pubbliche del Ministero di Giustizia <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>, nei siti internet [www.tribunale.venezia.giustizia.it](http://www.tribunale.venezia.giustizia.it), [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it), [www.canaleaste.it](http://www.canaleaste.it), [www.asteavvisi.it](http://www.asteavvisi.it) e [www.rivistaastegiudiziarie.it](http://www.rivistaastegiudiziarie.it); l'estratto verrà pubblicato inoltre sul quindicinale La Rivista delle Aste Giudiziarie edizione nazionale e tramite il servizio di geocalizzazione dell'immobile attraverso la app per smartphone "Gps Aste" e sul free press Rivista Aste Giudiziarie - Edizione Nordest, nonché sul servizio di "postal Target" che invierà missiva ai residenti nelle adiacenze ed al cap di riferimento ove l'immobile è staggito e oltre alla diffusione a rotazione sui siti commerciali previsti dal servizio Gestionale Aste (es. [casa.it](http://casa.it), [immobiliare.it](http://immobiliare.it), [attico.it](http://attico.it), [idealista.com](http://idealista.com), [bakeca.it](http://bakeca.it), [ebay](http://ebay) annunci, [secondamano.it](http://secondamano.it)), nonché su uno dei seguenti quotidiani: Il Gazzettino di Venezia, La Nuova Venezia, Il Corriere del Veneto .

Venezia, lì 5 giugno 2020

Il Professionista Delegato  
avv. Maurizio Trevisan