

## TRIBUNALE DI VENEZIA

Procedura Esecutiva immobiliare n. 289/2019 R.G.E.

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

Il sottoscritto avv. Cecilia Ferrara, delegato *ex art.* 591 bis c.p.c. dal Giudice dell'Esecuzione nella procedura in oggetto, avvisa che il giorno **11 novembre 2020 alle ore 15,00** presso il suo studio sito in Venezia, Dorsoduro, 3540, tel. 041/5286059, fax 041/5234812, si procederà alla vendita senza incanto con modalità sincrona mista, soggetta ad imposta di registro, ove previsto dalla legge, dell'intera quota del diritto di proprietà dei seguenti beni immobili:

#### **LOTTO UNICO**

**N.C.E.U. Comune di Venezia, Catasto Fabbricati, Foglio 12, Particella 4305, Sub 30, Zona Cens. 1, Categoria A/2, Classe 4, vani 12, Rendita euro 2.907,24, Cannaregio, 4690/C, piano T-1;**

Trattasi di appartamento di circa 260 mq posto al piano primo di un edificio residenziale di 3 piani, il cui ingresso comune avviene da Rio Terà Barba Frutariol.

L'edificio risulta essere una costruzione ottocentesca, realizzata principalmente con una struttura in laterizio e legno tipica dell'edilizia veneziana, ristrutturata nel 2007.

All'appartamento si accede da un ingresso comune che, tramite rampa di scale con ascensore, conduce al pianerottolo del primo piano dal quale si può accedere all'immobile da due ingressi indipendenti forniti entrambi di portoncino blindato.

L'ingresso principale immette direttamente nel salone-atrio di circa 60 mq fornito di doppio affaccio, sul fronte est in corrispondenza della corte del Squero e sul fronte ovest tramite balcone sul Rio di Ca' Dolce. Da questo vano si accede al soggiorno – pranzo di circa mq 20 con affaccio ad ovest e a sud connesso con la cucina di circa 17 mq esposta a sud, e alla zona notte. Alle camere si accede tramite un disimpegno di circa mq 6 mq che immette ad un bagno cieco di circa 2 mq, ad una camera di circa 18 mq con affaccio a nord con ripostiglio di circa 2 mq, alla camera principale di circa 20 mq affacciata ad ovest con guardaroba di circa mq 5 e bagno cieco di circa 5 mq, ad una camera di circa 18 mq con affaccio ad est e bagno finestrato di circa 5 mq. Sempre dal salone si accede ad una stanza di circa 17 mq con affaccio a sud con bagno fi-

nestrato di circa mq 5, che funge anche da atrio per il secondo ingresso, a questa stanza è connesso un vano di 10 mq con affaccio a sud. L'immobile usufruisce anche di un vano al piano terra ricavato dal sottoscala ad uso ripostiglio di circa mq 4.

**Il prezzo base della vendita è fissato in € 1.047.391,49** con scatti minimi in aumento di euro 5.000,00 in caso di gara.

Offerta minima euro 785.543,62

Dalla perizia di stima redatta dall' arch. Davide Zanella in data 16.4.2020 risulta, tra l'altro, che:

▪ **Identificato al catasto Fabbricati :**

Intestazione: ....., foglio 12, particella 4305, subalterno 30, indirizzo CANNAREGIO 4690/C, piano T-1, comune VENEZIA, sezione censuaria 1, categoria A/2, classe 4, consistenza vani 12, superficie 253 mq, rendita € 2.907,24

Derivante da: VARIAZIONE TERRITORIALE del 25/06/2015 in atti dal 05/01/2016 proveniente dal Comune di Venezia

Confini: L'immobile confina ad est con muri perimetrali su corte del Squero e vano scale comune, a sud con muri perimetrali su rio Terà Barba Frutariol, ad ovest con muri perimetrali su Rio di Ca' Dolce, a nord con altra proprietà map. 2917

Note: l'immobile sub 30 deriva dalla fusione – divisione degli immobili sub 19, sub 20, sub 10, sub 3, variazioni del 31/03/2010 protocollo VE0052437, del 17/09/2008 prot. VE 0184079, del 23/05/2006 prot. VE0091624.

▪ **PRATICHE EDILIZIE:**

Numero pratica: 441791/05

Intestazione: ...

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività

Per lavori: Manutenzione straordinaria

Oggetto: modifiche interne

Presentazione in data 08/11/2005

Numero pratica: 493762/06

Intestazione: ....

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività

Per lavori: opere interne piano primo

Oggetto: modifiche interne

Presentazione in data 08/12/2006 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 09/07/2007 al n. di prot. 291057

- **Conformità edilizia:**  
Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia
- **Conformità urbanistica:**

**Abitazione di tipo civile [A2]**

<b>Strumento urbanistico Approvato:</b>	PRG-PAT
<b>In forza della delibera:</b>	G.U. n. 51 del 22.02/1963, PRG città antica
<b>Zona Omogenea:</b>	A
<b>Norme tecniche di attuazione:</b>	O: Unità edilizia di base residenziale ottocentesca originaria (scheda 10) Pt: Unità edilizia di base residenziale preottocentesca parzialmente trasformata di tipo complessa (scheda 8 e art. 5) Spazi non caratterizzanti pertinenti ad unità edilizie (scheda 57 e art. 17) Vincolo paesaggistico, Rischio Archeologico Vincolo paesaggistico (D.lgs 42/2004 art 157) Vincolo di navigazione Vincolo Sismico Conterminazione lagunare
<b>Immobile sottoposto a vincolo di caratteristiche urbanistico:</b>	NO
<b>Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?</b>	NO
<b>Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?</b>	NO
<b>Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:</b>	SI

**Note sulla conformità:**

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

- **Descrizione: Abitazione di tipo civile [A2] di cui al punto A**  
l'immobile è costituito da un appartamento di circa 260 mq posto al piano primo di un edificio residenziale di 3 piani, il cui ingresso comune avviene da Rio Terà Barba Frutariol L'edificio risulta essere una costruzione ottocentesca, realizzata principalmente con una struttura in laterizio e legno tipica dell'edilizia veneziana, ristrutturata nel 2007. All'appartamento si accede da un ingresso comune che tramite rampa di scale con ascensore, conduce al pianerottolo del primo piano dal quale si può accedere all'immobile da due ingressi indipendenti forniti entrambi di portoncino blindato.

L'ingresso principale immette direttamente nel salone-atrio di circa 60 mq fornito di doppio affaccio, sul fronte est in corrispondenza della corte del Squero e sul fronte ovest tramite balcone sul Rio di Ca' Dolce. . Da questo vano si accede al soggiorno – pranzo di circa mq 20 con affaccio ad ovest e a sud connesso con la cucina di circa 17 mq esposta a sud, e alla zona notte. Alle camere si accede tramite un disimpegno di circa mq 6 mq che immette ad un bagno cieco di circa 2 mq, ad una camera di circa 18 mq con affaccio a nord con ripostiglio di circa 2 mq, alla camera principale di circa 20 mq affacciata ad ovest con guardaroba di circa mq 5 e bagno cieco di circa 5 mq, ad una camera di circa 18 mq con affaccio ad est e bagno finestrato di circa 5 mq . Sempre dal salone si accede ad una stanza di circa 17 mq con affaccio a sud con bagno finestrato di circa mq 5, che funge anche da atrio per il secondo ingresso, a questa stanza è connesso un vano di 10 mq con affaccio a sud. L'immobile usufruisce anche di un vano al piano terra ricavato dal sottoscala ad uso ripostiglio di circa mq 4.

Tutti i locali sono tinteggiati, con pavimentazione in parquet e piastrelle ceramiche nei bagni, gli infissi sono in legno con vetrocamera con oscuri, tutte le finiture sono di ottima qualità e presentano uno stato manutentivo ottimo.

E' presente e funzionante l'impianto elettrico, idrico, di riscaldamento mediante irradiazione a pavimento e caldaia alimenta a metano, e l'impianto di climatizzazione.

Superficie complessiva circa mq **264,00**

E' posto al piano: 1

L'edificio è stato costruito nel: XIX secolo

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2007

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 4690/C; ha un'altezza utile interna di circa m. 3,35

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'edificio si presenta in buone condizioni manutentive.

▪ **Spese di gestione condominiale:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 1.750,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Millesimi di proprietà: 294,342

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: Sì

Note accessibilità dell'immobile diversamente abili: Sì Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: ASCENSORE

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: / No

Avvertenze ulteriori: / No

▪ **Classamento energetico dell'immobile:**

**Identificativo corpo: A**

**Attestazione prestazione Energetica: Presente**

Indice di prestazione energetica: D

Note indice di prestazione energetica

- Giudizio di comoda divisibilità: L'immobile può essere frazionato
- Regime fiscale della vendita: imposta di registro

L'immobile è libero.

Maggiori informazioni dalla suddetta perizia di stima.

### **CUSTODIA**

La custodia dei beni è stata affidata dal Giudice dell'Esecuzione allo scrivente. La richiesta di visita deve essere formulata al custode mediante il portale delle vendite pubbliche (<https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>).

### **CONDIZIONI DI VENDITA**

- La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380), con tutte le eventuali pertinenze, accessori, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.
- La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.
- Agli effetti del DM 22 gennaio 2008 n. 37 e del D. Lgs. n. 192/05 e s.m.i., l'aggiudicatario, dichiarandosi edotto sui contenuti dell'ordinanza di vendita e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine agli impianti, dispenserà esplicitamente la procedura esecutiva dal produrre sia la 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 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.
- La partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali, nonché dal verificare il regime fiscale della vendita.
- L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti che saranno cancellate a cura e spese della procedura
- L'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri fiscali e 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 e dovranno essere versate dallo stesso aggiudicatario nel termine previsto per il saldo prezzo mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura. Le somme a qualunque titolo versate dall'aggiudicatario saranno preventivamente imputate al pagamento degli oneri accessori e delle spese e, quindi, al pagamento del saldo prezzo.
- L'importo del prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione prestata) e delle spese, dovrà essere versato, entro il termine massimo di giorni 120 dalla data di aggiudicazione ovvero entro il minor termine indicato nell'offerta, mediante bonifico sul conto della procedura, i cui estremi, e in particolare l'IBAN, saranno comunicati all'aggiudicatario dal professionista delegato ovvero ancora a mezzo assegno/i circolare/i intestato/i alla procedura esecutiva.
- L'elaborato peritale relativo alla stima e alla valutazione degli immobili posti in vendita con la presente ordinanza sarà disponibile per la consultazione, unitamente all'ordinanza di delega ed all'avviso di vendita, sul portale delle vendite pubbliche e sui siti internet individuati per la pubblicità.

#### **MODALITÀ DELLA VENDITA**

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

Tutte le attività che a norma degli articoli 571 e seguenti c.p.c. devono essere

compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o a cura del cancelliere o del giudice dell'esecuzione sono eseguite dal professionista delegato presso il suo studio.

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

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

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

#### **GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA**

Il gestore della vendita telematica è stato individuato dal Giudice dell'Esecuzione in Zucchetti Software Giuridico tramite il cui sito vetrina [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it) sarà possibile compilare le offerte telematiche e ci si potrà collegare alla piattaforma di gara il giorno della vendita.

#### **OFFERTE DI PARTECIPAZIONE**

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

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

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

I procuratori legali (avvocati) possono fare offerte per persona da nominare.

Salva l'ipotesi di offerta per persona da nominare, e di assegnazione a favore di terzo, l'intestazione non potrà avvenire a favore di soggetto diverso dall'offerente.

Le domande di partecipazione possono essere presentate in via analogica o telematica secondo quanto prescritto in appresso.

Sia il deposito telematico che quello analogico delle domande di partecipazione

deve avvenire entro le ore 12 (dodici) del giorno precedente a quello dell'asta. Non verranno prese in considerazione offerte analogiche o telematiche pervenute dopo tale termine.

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

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

Le offerte potranno essere formulate per un importo inferiore alla base d'asta fino ad un quarto ma non oltre (sono quindi valide offerte per un importo pari al 75% del prezzo base) e dovranno essere accompagnate da una cauzione per un importo pari ad almeno il 20% del prezzo offerto (non del prezzo base), che sarà restituita in caso di mancata aggiudicazione e trattenuta in caso di rifiuto all'acquisto o di mancato versamento del saldo prezzo.

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 professionista delegato ed alla presenza degli offerenti *on-line* e di quelli comparsi personalmente o per delega avanti al professionista delegato. Salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile; si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non compaia il giorno fissato per la vendita.

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

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

## **I. Offerte analogiche**

Le offerte analogiche di acquisto (in bollo) dovranno essere presentate in busta chiusa presso lo studio del delegato entro le ore 12.00 del giorno precedente la data della vendita.

Sulla busta dovrà essere indicato esclusivamente il nome di chi deposita mate-

rialmente 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 analogica dovrà contenere:

- il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale o la partita IVA, il domicilio, lo stato civile ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta).

Se l'offerente è coniugato, ovvero ancora unito civilmente o convivente di fatto (L. n. 76/2016), in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge, ovvero ancora dell'unito civilmente o del convivente more uxorio.

Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare che dovrà essere allegata.

Se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, deve essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;

- i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- l'indicazione del prezzo offerto che può essere inferiore al prezzo base, purché nei limiti di un quarto, mentre le offerte inferiori saranno giudicate inefficaci;
- il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari, che non potrà essere superiore al termine massimo di giorni 120 dalla data di aggiudicazione;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima e dei relativi allegati.

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

- la fotocopia di un valido documento di identità dell'offerente e copia del codice fiscale dello stesso (nonché del coniuge, ovvero ancora dell'unito civilmente, ovvero ancora dell'unito civilmente o del convivente more uxorio, ove in regime di comunione dei beni);
- un assegno circolare non trasferibile intestato a "Procedura esecutiva Tribunale di Venezia RG 289/2019", per un importo minimo pari al 20% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto.

## **II. Offerte telematiche criptate**

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

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

Le offerte, in bollo digitale da pagarsi secondo le modalità indicate nel “Manuale Utente”, dovranno essere presentate, entro le ore 12.00 del giorno precedente la data della vendita, esclusivamente utilizzando il modulo di offerta telematica scaricabile dal portale ministeriale (<https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>) anche tramite il sito vetrina ([www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it)) del gestore, previa registrazione. L’offerta dovrà essere inviata all’indirizzo PEC del Ministero della Giustizia ([offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it)) utilizzando la “casella di posta certificata per la vendita telematica” appositamente rilasciata da un gestore PEC ovvero, in alternativa, mediante PEC priva dei predetti requisiti ove l’offerta sia sottoscritta digitalmente prima di essere criptata.

L’offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

Le offerte in particolare devono contenere quantomeno:

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

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

All'offerta dovranno essere allegati i documenti (in forma di documenti informatici o di copie informatiche, anche per immagine, prive di elementi attivi) utili o necessari per la partecipazione all'asta, ovvero gli stessi che devono essere allegati alle offerte analogiche e la prova della disposizione di bonifico.

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

Il versamento della cauzione va eseguito tramite bonifico bancario sul conto corrente della procedura acceso presso Unicredit S.p.A. filiale 37301 Venezia San Polo, IBAN IT 32 H 02008 02016 000105952406, indicando quale causale "versamento cauzione E.I. n. 289/2019 Tribunale di Venezia".

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

Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia programmati (per tali dovendosi ritenere quelli di cui sia data notizia mediante avviso pubblicato sul sito del gestore della vendita telematica e sui siti internet ove è eseguito al pubblicità ex art. 490 c.p.c.), ovvero ancora nei casi non programmati, o non comunicati dal Ministero, l'offerta andrà depositata con le modalità di cui all'art. 15 D.M. n. 32/2015, al quale si rimanda.

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

### **SVOLGIMENTO DELL'ASTA**

- Coloro che hanno formulato l'offerta su supporto analogico partecipano comparando personalmente innanzi al professionista delegato. L'offerente in questo caso è tenuto a presentarsi personalmente, ovvero anche per delega, in forza di procura notarile, innanzi al delegato, nel suo studio. L'offerente è tenuto a presentarsi nell'ora indicata nell'avviso di vendita. In difetto, ricorrendone i presupposti, il bene gli sarà comunque aggiudicato.
- Coloro che hanno formulato l'offerta o la domanda con modalità telematiche invece parteciperanno alle operazioni di vendita con le medesime forma-

lità, collegandosi alla piattaforma di gara ministeriale tramite il sito [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it) del gestore della vendita telematica, utilizzando le credenziali di accesso che lo stesso gestore, almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta, con invito a connettersi al portale. In prossimità della gara un estratto di tale invito sarà comunque trasmesso dal gestore, a mezzo SMS, anche al recapito di telefonia mobile indicato nell'offerta. L'offerente è tenuto a connettersi al portale. In difetto, ricorrendone i presupposti, il bene gli sarà comunque aggiudicato.

Le offerte telematiche saranno automaticamente decifrate non prima di centotanta e non oltre centoventi minuti antecedenti l'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita. Quindi all'apertura delle operazioni di vendita, le stesse saranno aperte dal delegato ed esaminate unitamente a quelle analogiche. Il contenuto delle buste analogiche sarà trasfuso dal delegato nel portale ministeriale, di modo che il loro contenuto sia visibile a coloro i quali partecipano alle operazioni di vendita con modalità telematiche.

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

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

La deliberazione sulle offerte avverrà con le modalità seguenti.

#### In caso di offerta unica criptata o analogica

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

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

- qualora specifiche circostanze consentano di ritenere che ricorra una seria possibilità di aggiudicare l'immobile a un prezzo superiore, il professionista delegato dispone, anche in presenza di istanze di assegnazione, che si proceda ad un ulteriore tentativo di vendita alle stesse condizioni e modalità (e dunque sincrona mista e con identico prezzo base);
- qualora non sussistano tali specifiche circostanze ed un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile (necessariamente a un prezzo almeno pari a quello base), il bene è assegnato al creditore;
- qualora non sussistano tali specifiche circostanze e nessun creditore abbia

proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato all'unico offerente.

Se, nel corso degli esperimenti di vendita successivi al primo, l'unica offerta criptata o analogica sia inferiore nei limiti di un quarto al prezzo base:

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

#### In caso di pluralità di offerte criptate o analogiche

Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte criptate o analogiche valide, si procederà a gara sincrona mista sulla base della offerta criptata o analogica più alta (che potrà essere anche quella dell'offerente analogico non presente o dell'offerente digitale non collegato alla piattaforma). Nel corso di tale gara ciascuna offerta criptata o analogica in aumento, da effettuarsi nel termine stabilito preventivamente dal delegato, non potrà essere inferiore al rilancio minimo.

La gara si svolgerà consentendo agli offerenti, nella medesima unità di tempo, di eseguire la propria offerta migliorativa, nel rispetto dei tempi stabiliti, con possibilità per ognuno di rilanciare senza ordine preordinato e senza obbligo di sequenza.

I rilanci effettuati dai partecipanti alla gara presenti dinnanzi al delegato saranno dallo stesso inseriti nel portale, di modo che siano visibili ai partecipanti con modalità telematiche.

I rilanci effettuati da questi ultimi saranno visibili ai partecipanti comparsi dinnanzi al delegato tramite monitor installato nello studio del delegato.

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

I rilanci effettuati a termine scaduto non saranno considerati validi.

Se la gara sincrona mista non può aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il professionista delegato dispone l'aggiudicazione a favore di colui che abbia proposto la offerta criptata o analogica più vantaggiosa (nell'individuare l'offerta più vantaggiosa si terrà sempre conto del prezzo in via principale ma, a parità di prezzo, sarà scelta l'offerta che preveda il versamento del saldo nel più breve tempo possibile, ovvero, in subordine, quella cui

sia allegata la cauzione di maggior entità).

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

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

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

#### **ADEMPIMENTI SUCCESSIVI ALL'AGGIUDICAZIONE**

L'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene, delle spese connesse alla registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento, nonché dei compensi spettanti al delegato a norma del decreto ministeriale n. 227 del 2015 incaricato. L'importo complessivo di tali oneri accessori sarà comunicato dal delegato successivamente all'aggiudicazione. Le somme a qualunque titolo versate dall'aggiudicatario saranno preventivamente imputate al pagamento degli oneri accessori e delle spese e quindi al pagamento del saldo del prezzo.

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

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

Qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo intenda fare ricorso ad un contratto di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, egli dovrà indicare nella propria domanda l'istituto di credito mutuante; entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo le somme dovranno essere erogate direttamente dall'istituto di credito mutante

mediante bonifico sul conto della procedura.

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

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

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

In caso di richiesta *ex art. 41 T.U.B.* avanzata dal creditore fondiario, l'aggiudicatario avrà facoltà - sempreché ne ricorrano le condizioni - di subentrare nel contratto di finanziamento fondiario stipulato dal debitore con l'istituto fondiario, assumendo gli obblighi relativi, ove provveda, nel termine di 15 giorni dell'aggiudicazione, al pagamento allo stesso delle rate scadute, accessori e spese (art. 41 co. 5 Dlgs. 1/09/1993, n. 385 TU leggi in materia bancaria e creditizia); ove non intenda profittare del mutuo e sia stata formulata istanza di pagamento anticipato, è necessario che il creditore fondiario precisi il proprio credito, in linea capitale, interessi e spese, nei 20 giorni successivi alla comunicazione della aggiudicazione, avendo cura di inviare la precisazione del credito al professionista delegato e, per conoscenza e completezza del fascicolo, al G.E.; il delegato, una volta controllata la correttezza della precisazione del credito, comunicherà all'aggiudicatario la parte del saldo prezzo che lo stesso dovrà versare direttamente al creditore fondiario, con la specificazione che, in ogni caso, detto versamento non potrà essere superiore all'80% del prezzo di aggiudicazione, al lordo della cauzione; la parte residua del prezzo, comprensiva degli oneri di trasferimento, dovrà essere versata alla procedura secondo le modalità sopra descritte.

### **PUBBLICITÀ DELLA VENDITA**

Della vendita è data pubblicità:

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

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

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

Venezia, 5 agosto 2020

Il Delegato  
avv. Cecilia Ferrara