

**TRIBUNALE DI VENEZIA**Esecuzione immobiliare R.G. n. **341/2019**

- Giudice dell'esecuzione: dottoressa Silvia Bianchi
- Creditore procedente: Italfondario S.p.a.
- Professionista delegato: avvocato Daniele Pietro Costantini
- Custode giudiziario: avvocato Daniele Pietro Costantini
- Lotti in vendita: da n. 3 a n. 9 e da n. 19 a n. 21

**AVVISO DI VENDITA****(CON MODALITÀ SINCRONA MISTA EX ART. 22 D.M. N. 32/2015)**

Il sottoscritto avvocato Daniele Pietro Costantini, professionista delegato ex art. 591 *bis* c.p.c. al compimento delle operazioni di vendita, avvisa che il giorno **29 giugno 2021**, presso il proprio studio in Venezia, viale Ancona n. 53/A (centro direzionale "Carbonifera"), procederà alla vendita senza incanto, con modalità sincrona mista, dei lotti di seguito indicati, negli orari ivi previsti

n. lotto	prezzo base	offerta minima	rilancio	orario apertura buste e avvio gara
<b>3</b>	€ 185.000,00	€ 138.750,00	€ 2.000,00	<b>9:00</b>
<b>4</b>	€ 205.000,00	€ 153.750,00	€ 5.000,00	<b>9:45</b>
<b>5</b>	€ 185.000,00	€ 138.750,00	€ 2.000,00	<b>10:30</b>
<b>6</b>	€ 20.400,00	€ 15.300,00	€ 500,00	<b>11:15</b>
<b>7</b>	€ 29.000,00	€ 21.750,00	€ 500,00	<b>12:00</b>
<b>8</b>	€ 860.000,00	€ 645.000,00	€ 5.000,00	<b>14:30</b>
<b>9</b>	€ 328.000,00	€ 246.000,00	€ 5.000,00	<b>15:15</b>
<b>19</b>	€ 158.000,00	€ 118.500,00	€ 2.000,00	<b>16:00</b>
<b>20</b>	€ 53.000,00	€ 39.750,00	€ 1.000,00	<b>16:45</b>
<b>21</b>	€ 64.000,00	€ 48.000,00	€ 1.000,00	<b>17:30</b>

**- DESCRIZIONE DEI LOTTI POSTI IN VENDITA -****Lotto n. 3**

- Prezzo base: € 185.000,00
- Prezzo minimo per partecipare alla gara: € 138.750,00 (75% del prezzo base)

- Rilancio minimo: € 2.000,00
- Tipologia: **ufficio**
- Dati catastali: N.C.E.U. Comune di Venezia, foglio 135, mappale 2313, sub 2, cat. A/10, classe 3, vani 6,5, piano terra e primo, rendita € 2.679,20.
- Anno di costruzione: 1968.
- Localizzazione: ufficio sito in Venezia, località Mestre, viale San Marco n. 30, inserito all'interno del "Condominio Marconi".
- L'unità dispone di:
  - piccolo scoperto ad uso parcheggio;
  - poggiatesta esterno con funzione di ballatoio di accesso dal cortile di proprietà;
  - n. 3 locali di dimensioni diverse ed aventi funzione di ufficio;
  - n. 2 servizi igienici;
  - corridoio di distribuzione e vari locali ad uso archivio/deposito.
- Condizioni generali: discreto stato manutentivo.
- Millesimi di proprietà: 44,63/100.
- Irregolarità: difformità catastali sanabili.
- Stato di occupazione:
  - locato con canone mensile di € 750,00 mensili;
  - libero da 1 maggio 2021.

#### **Lotto n. 4**

- Prezzo base: € 205.000,00
- Prezzo minimo per partecipare alla gara: € 153.750,00 (75% del prezzo base)
- Rilancio minimo: € 5.000,00
- Tipologia: **appartamento**
- Dati catastali: N.C.E.U. Comune di Venezia, foglio 135, mappale 2313, sub 3, cat. A/2, vani 6,5, piano primo, rendita € 960,09.
- Anno di costruzione: 1968.
- Localizzazione: appartamento sito in Venezia, località Mestre, viale San Marco n. 30, inserito all'interno del "Condominio Marconi", con accesso da viale San Marco, affaccio su viale San Marco da un lato e via Zanotto dall'altro.
- L'unità dispone di:
  - ampia terrazza esclusiva che si sviluppa su due lati, con affaccio verso viale San Marco e via Zanotto;

- corridoio con funzioni di ingresso e disbrigo;
- n. 2 camere da letto;
- n. 2 servizi igienici finestrati;
- ripostiglio;
- cucina indipendente;
- ampio soggiorno.
- Condizioni generali: discreto stato manutentivo.
- Millesimi di proprietà: 50,21/100
- Irregolarità: nessuna.
- Stato di occupazione:
  - locato con canone mensile di € 730,00 mensili;
  - libero da 1 febbraio 2022.

#### **Lotto n. 5**

- Prezzo base: € 185.000,00
- Prezzo minimo per partecipare alla gara: € 138.750,00 (75% del prezzo base)
- Rilancio minimo: € 2.000,00
- Tipologia: **appartamento**
- Dati catastali: N.C.E.U. Comune di Venezia, foglio 135, mappale 2313, sub 8, cat. A/2, classe 4, vani 7, piano quarto, rendita € 1.033,95.
- Anno di costruzione: 1968.
- Localizzazione: appartamento sito in Venezia, località Mestre, viale San Marco n. 30, inserito all'interno del "Condominio Marconi", con accesso da viale San Marco, affaccio su viale San Marco da un lato e via Zanotto dall'altro.
- L'unità dispone di:
  - due piccoli poggiosi, il primo con accesso dalla cucina ed affaccio verso viale San Marco ed il secondo con accesso dalla cucina e rivolto verso le corte interna;
  - corridoio con funzioni di ingresso e disbrigo;
  - n. 3 camere da letto;
  - n. 2 servizi igienici finestrati;
  - ripostiglio;
  - cucina indipendente;
  - ampio soggiorno.
- Condizioni generali: discreto stato manutentivo.

- Millesimi di proprietà: 50,21/100
- Irregolarità: nessuna.
- Stato di occupazione:
  - locato con canone mensile di € 750,00 mensili;
  - libero da 1 marzo 2022.

#### Lotto n. 6

- Prezzo base: € 20.400,00
- Prezzo minimo per partecipare alla gara: € 15.300,00 (75% del prezzo base)
- Rilancio minimo: € 500,00
- Tipologia: **garage**
- Dati catastali: N.C.E.U. Comune di Venezia, foglio 135, mappale 2313, sub 22, cat. C/6, classe 8, piano terra, rendita € 123,95.
- Anno di costruzione: 1968.
- Localizzazione: garage sito in Venezia, località Mestre, viale San Marco n. 22, inserito all'interno del "Condominio Marconi"
- Condizioni generali: discreto stato manutentivo.
- Irregolarità: nessuna.
- Stato di occupazione: libero da 1 marzo 2022.

#### Lotto n. 7

- Prezzo base: € 29.000,00
- Prezzo minimo per partecipare alla gara: € 21.750,00 (75% del prezzo base)
- Rilancio minimo: € 500,00
- Tipologia: **garage**
- Dati catastali: N.C.E.U. Comune di Venezia, foglio 135, mappale 2334, sub 19, cat. C/6, classe 8, piano terra, rendita € 175,60.
- Anno di costruzione: 1968.
- Localizzazione: garage sito in Venezia, località Mestre, inserito all'interno del "Condominio Marconi", con accesso dal civico n. 8 di via Zanotto, nelle vicinanze del Policlinico San Marco.
- Condizioni generali: discreto stato manutentivo.
- Irregolarità: nessuna.
- Stato di occupazione: libero da 1 febbraio 2022.

## Lotto n. 8

- Prezzo base: € 860.000,00
- Prezzo minimo per partecipare alla gara: € 645.000,00 (75% del prezzo base)
- Rilancio minimo: € 5.000,00
- Tipologia: **terreni agricoli**
- Superficie: 14,3 ettari.
- Dati catastali: N.C.T. Comune di Meolo, foglio 27
  - mappale 28, seminativo, classe 4, are 65, centiare 40, r.d. € 33,35, r.a. € 27,02;
  - mappale 29, seminativo, classe 4, are 70, centiare 20, r.d. € 35,80, r.a. € 29,00;
  - mappale 30, seminativo, classe 4, are 67, r.d. € 34,17, r.a. € 27,68;
  - mappale 37, seminativo arborato, classe 3, ettari 1, are 61, r.d. € 98,57, r.a. € 78,99;
  - mappale 38, seminativo arborato, classe 3, ettari 1, are 64, centiare 90, r.d. € 100,96, r.a. € 80,91;
  - mappale 39, seminativo arborato, classe 3, ettari 1, are 50, centiare 10, r.d. € 91,90, r.a. € 73,64;
  - mappale 93, modello 26;
  - mappale 95, modello 26;
  - mappale 109, modello 26;
  - mappale 110, seminativo arborato, classe 3, are 38, centiare 47, r.d. € 23,55, r.a. € 18,87;
  - mappale 113, seminativo, classe 3, are 36, centiare 97, r.d. € 22,64, r.a. € 18,14;
  - mappale 114, seminativo, classe 3, are 2, centiare 11, r.d. € 1,29, r.a. € 1,04;
  - mappale 115, modello 26;
- Destinazione urbanistica: zona E2 (zona agricola);
- Vincoli: mappale 115 (fascia di rispetto stradale), mappali 28-29-30-93-95-109-110-114-115 (fascia di rispetto idraulico), mappale 93 (zona di vincolo e tutela/rispetto fluviale), mappali 28-29-30-95-115 (zone a rischio idraulico);
- Localizzazione: insieme di terreni ad uso agricolo siti in Meolo, località Marteggia, identificati da diversi mappali ma sostanzialmente facenti parte di un unico fondo rustico, utilizzati come attività imprenditoriale da parte di un'azienda agricola;
- Stato di occupazione: fondo giuridicamente libero, già locato con canone annuo di € 9.600,00 (contratto scaduto).

### Lotto n. 9

- Prezzo base: € 328.000,00
- Prezzo minimo per partecipare alla gara: € 246.000,00 (75% del prezzo base)
- Rilancio minimo: € 5.000,00
- Tipologia: **rustico**
- Dati catastali: N.C.E.U. Comune di Meolo, foglio 27
  - mappale 120, sub 2, cat. A/2, classe 1, vani 5,5, piano terra e primo, rendita € 340,86;
  - mappale 120, sub 3, cat. F/3, piano primo e secondo;
- Destinazione urbanistica: parte E2 (zona agricola), parte P.PR (parchi privati)
- Vincoli: edifici di categoria "B"
- Localizzazione: Meolo, località Marteggia, via della Chiesa n. 8.
- Trattasi di immobile ad uso residenziale con annesso rustico, posto sul sedime dei terreni identificati dal lotto n. 8.

Al piano terra sono presenti:

- ingresso;
- ampio soggiorno con angolo cottura;
- camera da letto;
- bagno.

A lato dell'ingresso è presente un vano che funge da scala di accesso al primo piano ed alla soffitta al secondo piano. Completano l'unità immobiliare un ampio locale magazzino al piano terra ed al primo piano, con antistante portico a doppia altezza.

Al primo ed al secondo piano del fabbricato principale si trova la restante parte, allo stato grezzo, dell'immobile descritto al punto precedente. Il progetto, non realizzato, prevede la realizzazione di 4 camere da letto, 2 bagni di ampie dimensioni, un locale di disbrigo e distribuzione agli altri ambienti, uno spogliatoio a servizio della camera da letto principale.

- Condizioni generali: buono stato manutentivo.
- Irregolarità: nessuna.
- Stato di occupazione: libero.

-

### Lotto n. 19

- Prezzo base: € 158.000,00
- Prezzo minimo per partecipare alla gara: € 118.500,00 (75% del prezzo base)
- Rilancio minimo: € 2.000,00

- Tipologia: **appartamento** con garage e posto auto
- Dati catastali: N.C.E.U. Comune di Venezia, foglio 127, mappale 1193
  - A) sub 10, cat. A/2, classe 2, 3 vani, piano primo, rendita € 323,35;
  - B) sub 5, cat. C/6, classe 4, mq 17, piano terra, rendita € 94,82;
  - C) sub 1, cat. C/6, classe 1, mq 15, piano terra, rendita € 51,90;
- Anno di costruzione: 2010.
- Localizzazione: appartamento sito a Venezia, località Mestre, via Vallon n. 100, dotato di garage e posto auto, sito al primo piano di un complesso edilizio a destinazione residenziale con affaccio su via Vallon da un lato e su altre proprietà dagli altri lati, con accesso carrabile e pedonale da via Vallon.
- L'unità dispone di:
  - n. 1 locale ad uso soggiorno-pranzo-cottura;
  - n. 1 camera matrimoniale;
  - n. 1 bagno con piccolo locale disbrigo antibagno;
  - poggiolo.
- Condizioni generali: ottimo stato manutentivo.
- Millesimi di proprietà: 81,78/1000 (app.to); 15/1000 (garage)
- Irregolarità: nessuna.
- Stato di occupazione:
  - locato con canone mensile di € 600,00 mensili;
  - libero da 1 giugno 2024.

#### **Lotto n. 20**

- Prezzo base: € 53.000,00
- Prezzo minimo per partecipare alla gara: € 39.750,00 (75% del prezzo base)
- Rilancio minimo: € 1.000,00
- Tipologia: **negozio**
- Dati catastali: N.C.E.U. Comune di Venezia, foglio 132, mappale 796, sub 128, cat. C/1, classe 7, mq 31, piano terra, rendita € 542,74.
- Anno di costruzione: 1970.
- Localizzazione: Venezia, località Gazzera, via Irpinia n. 35
- L'unità, avente affaccio sul portico condominiale, dispone di unico locale e di un piccolo vano adibito a servizio igienico.
- Condizioni generali: discreto stato manutentivo.

- Irregolarità: nessuna.
- Stato di occupazione: libero.

#### **Lotto n. 21**

- Prezzo base: € 64.000,00
- Prezzo minimo per partecipare alla gara: € 48.000,00 (75% del prezzo base)
- Rilancio minimo: € 1.000,00
- Tipologia: **ufficio**
- Dati catastali: N.C.E.U. Comune di Venezia, foglio 132, mappale 796, sub 139, cat. A/10, classe 2, 1,5 vani, 44 mq, piano terra, rendita € 533,68.
- Anno di costruzione: 1970.
- Localizzazione: Venezia, località Gazzera, via Irpinia n. 27
- Trattasi di unità ad uso direzionale, costituita da un locale di ingresso, con affaccio sul portico condominiale, un corridoio di distribuzione verso lo studio e due locali ad uso servizio igienico.
- Condizioni generali: discreto stato manutentivo.
- Irregolarità: nessuna.
- Stato di occupazione: libero.

#### **CONDIZIONI E MODALITÀ DI VENDITA**

La vendita avverrà alle seguenti condizioni:

- 1) può partecipare chiunque, tranne il debitore;
- 2) il prezzo base d'asta è pari, per ciascun lotto, a:
  - lotto n. 3: € 185.000,00;
  - lotto n. 4: € 205.000,00;
  - lotto n. 5: € 185.000,00;
  - lotto n. 6: € 20.400,00;
  - lotto n. 7: € 29.000,00;
  - lotto n. 8: € 860.000,00;
  - lotto n. 9: € 328.000,00;
  - lotto n. 19: € 158.000,00;
  - lotto n. 20: € 53.000,00;
  - lotto n. 21: € 64.000,00;



- 3) sono considerate valide le offerte inferiori fino ad 1/4 rispetto al prezzo base, ovvero le offerte pari al 75 % del prezzo base;
- 4) per il pagamento del saldo prezzo è possibile stipulare, ai sensi dell'art. 585 c.p.c., contratto di mutuo ipotecario con un istituto di Credito, a scelta dell'offerente;
- 5) ai sensi dell'art. 571 c.p.c., dell'art. 161 *ter* disp. att. c.p.c., degli artt. 12, 13 e 22 D.M. n. 32/2015 l'offerta di acquisto potrà essere presentata a mezzo delle seguenti modalità.

#### A – OFFERTA ANALOGICA (in busta chiusa)

L'offerta è irrevocabile e va depositata in busta bianca chiusa (non va scritto nulla all'esterno della busta), **entro e non oltre le ore 12:00 del giorno 28 giugno 2021, presso lo studio del professionista delegato alla vendita** sito in Venezia, viale Ancona n. 53/A (centro direzionale "Carbonifera"). All'esterno della busta verranno annotate, esclusivamente a cura del delegato alla vendita, le generalità del soggetto che provvede al deposito (che può essere persona diversa dall'offerente), il nome del delegato e la data della vendita.

All'interno della busta dovranno essere inseriti:

a) l'**offerta** (con ciò intendendosi una dichiarazione scritta con la quale la parte interessata manifesta l'intenzione di voler acquistare l'immobile), con applicata marca da bollo di € 16,00, che dovrà contenere tutti i seguenti elementi:

- per le persone fisiche: nome e cognome, data e luogo di nascita, codice fiscale, residenza o domicilio, recapito telefonico, stato civile e, se coniugato, regime patrimoniale dell'offerente; eventuale richiesta di godere dei benefici fiscali per l'acquisto della prima casa, oltre a copia del documento di identità in corso di validità dell'offerente. Nel caso in cui l'offerente sia in regime di comunione dei beni, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione è necessario che il coniuge partecipi all'asta e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c.. Vi è l'obbligo, se chi presenta l'offerta è coniugato in regime di comunione dei beni, di allegare copia del documento di identità in corso di validità e del codice fiscale anche dell'altro coniuge (il quale non è tenuto a partecipare materialmente alla vendita);
- per le società/persone giuridiche: denominazione o ragione sociale, sede, numero di iscrizione nel Registro Imprese, codice fiscale e partita i.v.a., generalità del legale rappresentante, recapito telefonico e indirizzo di posta elettronica certificata. Dovrà inoltre essere allegato certificato della Camera di

Commercio in corso di validità dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti al soggetto che formula la domanda di acquisto;

- se l'offerente è minore e/o interdetto e/o inabilitato: l'offerta deve essere sottoscritta da chi ne esercita la potestà, la curatela o la tutela; andrà allegata copia autentica del provvedimento giudiziale di autorizzazione all'acquisto;
- in ogni caso l'offerente dovrà dichiarare residenza o eleggere domicilio nel Comune di Venezia, ai sensi dell'art. 582 c.p.c.; in mancanza, ogni notificazione/comunicazione verrà eseguita presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari del Tribunale;
- l'indicazione dei dati identificativi del bene per il quale è proposta l'offerta;
- l'indicazione del prezzo offerto, che può essere inferiore al prezzo base, purché nei limiti di 1/4, a pena di inefficacia dell'offerta;
- l'indicazione del termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari, che non potrà essere superiore al termine massimo di 120 giorni dalla data di aggiudicazione;
- l'espressa dichiarazione dell'offerente di aver preso visione della perizia di stima e del presente avviso e di accettare l'immobile, tutti gli impianti, gli accessori e le pertinenze nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano.

b) la **cauzione** a mezzo di assegno circolare non trasferibile intestato a: "R.G. n. 341/2019 Tribunale di Venezia", pari ad almeno il 20% del prezzo offerto. In caso di ripensamento e/o rifiuto all'acquisto la cauzione sarà trattenuta a favore della procedura e non restituita all'offerente.

## B - OFFERTA TELEMATICA

Le offerte, conformi a quanto stabilito con il D.M. n. 32/2015, irrevocabili al pari di quelle analogiche, devono essere depositate secondo le indicazioni contenute nel Manuale Utente pubblicato sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia (<https://pvp.giustizia.it>); in particolare, le offerte vanno presentate mediante l'invio all'indirizzo PEC del Ministero [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it) utilizzando esclusivamente il modulo Offerta Telematica scaricabile dal portale ministeriale.

Le offerte devono contenere quantomeno:

- a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del c.f. o della p. 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 prezzo offerto;
- g) l'indicazione del referente della procedura;
- h) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- 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.

Le offerte telematiche contenenti le domande di partecipazione per la vendita sincrona mista saranno aperte ed esaminate unitamente a quelle analogiche esclusivamente il giorno fissato per l'asta, alla presenza degli offerenti *on-line* e di quelli comparsi personalmente. Si fa presente che l'offerta telematica risulterà criptata dal Ministero sino al giorno fissato per la gara e non potrà pertanto essere visionata dal delegato.

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).

Ciascun offerente, per essere ammesso alla vendita telematica, deve comprovare l'avvenuto versamento della cauzione pari al 20% del prezzo offerto. Il versamento della cauzione va eseguito tramite bonifico sul conto corrente della procedura in essere presso Intesa Sanpaolo S.p.a., filiale di Venezia - via Torino, avente iban: IT74R0306902126100000590058.

Il bonifico dovrà contenere la causale "cauzione E.I. n. 341/2019 Tribunale di Venezia".  
Copia della contabile del bonifico deve essere allegata nella busta telematica.

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

**- PARTECIPAZIONE ALLA GARA ED APERTURA DELLE BUSTE -**

Il giorno **29 giugno 2021**, presso lo studio del delegato alla vendita in Venezia, viale Ancona n. 53/A (centro direzionale “Carbonifera”), ai seguenti orari:

- 9:00 – lotto n. 3
- 9:45 - lotto n. 4
- 10:30 - lotto n. 5
- 11:15 - lotto n. 6
- 12:00 - lotto n. 7
- 14:30 - lotto n. 8
- 15:15 - lotto n. 9
- 16:00 - lotto n. 19
- 16:45 - lotto n. 20
- 17:30 - lotto n. 21

saranno aperte le buste contenenti le offerte analogiche ed esaminate le offerte telematiche.

**Si invitano tutti gli offerenti a recarsi presso lo studio del professionista non prima dell’orario indicato per il singolo lotto oggetto di domanda di acquisto.**

All’orario stabilito per ogni singolo lotto, si procederà come segue:

- le buste presentate con modalità cartacea saranno aperte dal professionista delegato alla presenza degli offerenti ed inserite in formato pdf nella piattaforma onde farle visionare anche agli (eventuali) utenti connessi in via telematica;
- le buste presentate con modalità telematica saranno aperte attraverso la piattaforma del gestore che consente la visione delle operazioni agli offerenti che risulteranno connessi alla piattaforma ed agli offerenti presenti in sala.

Si precisa, quindi, che chi avrà optato per la presentazione dell’offerta in forma cartacea/analogica dovrà recarsi in tempo presso lo Studio del professionista delegato alla vendita per poter partecipare alla gara; chi avrà optato per la presentazione telematica dell’offerta potrà partecipare alla vendita ovunque si trovi, purché munito di credenziali di accesso al portale e connessione internet.

Il professionista delegato alla vendita procederà all’esame delle offerte sia analogiche che telematiche/criptate con le seguenti avvertenze.

In caso di **unica offerta**:

- 1) se l’offerta è per un importo pari o superiore al prezzo base d’asta si procederà all’aggiudicazione all’unico offerente;

2) se l'unica offerta è inferiore (nei limiti di un quarto) al prezzo base, si opera come segue:

- qualora specifiche circostanze consentano di ritenere che, in tal caso, ricorra una seria possibilità di aggiudicare l'immobile a prezzo superiore, il professionista delegato disporrà, anche in presenza di istanze di assegnazione, che si proceda ad un ulteriore tentativo di vendita alle stesse condizioni (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 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 aggiudicato all'unico offerente.

In caso di **pluralità di offerte** verrà indetta la gara sull'offerta più alta; nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine stabilito preventivamente dal delegato, non potrà essere inferiore al rilancio minimo.

Se la gara sincrona mista non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il professionista delegato disporrà la aggiudicazione a favore di colui che abbia proposto l'offerta criptata o analogica più vantaggiosa (nell'individuare la 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 verrà senz'altro aggiudicato.

Se l'offerta più alta o più vantaggiosa sia inferiore al prezzo base:

- qualora un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene verrà assegnato al creditore;
- qualora nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene verrà 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 pervenute dopo la conclusione della gara. Nell'ipotesi in cui l'avvocato che abbia presentato offerta per persona da nominare sia rimasto aggiudicatario, dovrà dichiarare al professionista delegato, nei tre giorni successivi alla vendita, il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura, rilasciata in data non successiva alla vendita stessa.

Il creditore che è rimasto assegnatario a favore di un terzo dovrà dichiarare al professionista 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 sarà fatto a favore del creditore. In ogni caso, gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione saranno esclusivamente a carico del creditore.

Qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo intenda fare ricorso ad un contratto di mutuo (con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato), dovrà indicare nella propria domanda di partecipazione il nominativo dell'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 da eseguirsi sul conto corrente bancario intestato alla procedura. Ai sensi dell'art. 585 ultimo comma c.p.c. nel decreto di trasferimento il Giudice dell'esecuzione inserirà la seguente dicitura "*rilevato che il pagamento di parte del prezzo relativo al trasferimento del bene oggetto del presente decreto è avvenuto mediante erogazione della somma da parte della banca (...) a fronte del contratto di mutuo a rogito del notaio (...), ..... 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 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.

## DISPOSIZIONI GENERALI

Si rende noto che:

- 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, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, il tutto come esattamente descritto nella perizia di stima redatta dall'Arch. Andrea Venturini, disponibile per la consultazione sui siti internet in cui verrà effettuata la pubblicità dell'avviso di vendita, alla quale espressamente si rimanda;
- 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 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;
- gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti che saranno cancellate a cura e spese della procedura (senza, quindi, alcun onere a carico dell'aggiudicatario);
- l'aggiudicatario/assegnatario 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 professionista delegato incaricato della registrazione, trascrizione e volturazione 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 delle spese e, quindi, al pagamento del saldo del prezzo;

- l'aggiudicatario, dichiarandosi edotto circa i contenuti dell'ordinanza di vendita e della perizia in ordine agli impianti, dispenserà espressamente la procedura esecutiva dal produrre la certificazione di conformità alle norme sulla sicurezza e la certificazione/attestato di qualificazione energetica, manifestando di farsi carico direttamente di tali incombenze.
- per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 L. n. 47/1985, come integrato e modificato dall'art 46 D.P.R. n. 380/2001 purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;
- nel caso di immobile non abitato dal debitore e dal suo nucleo familiare, ovvero nel caso di immobile ad uso non abitativo (garages e negozi) il custode giudiziario procederà alla liberazione secondo le prescrizioni individuate dal Giudice, a spese della procedura, salvo esonero dell'aggiudicatario o dell'assegnatario, da comunicarsi al custode in tempo utile e con apposita istanza scritta e sottoscritta;
- nel caso di immobile abitato dal debitore e dal suo nucleo familiare, l'aggiudicatario, o l'assegnatario, qualora intenda avvalersi della procedura esecutiva per ottenere la liberazione dell'immobile, dovrà presentare al custode giudiziario, al più tardi al momento del versamento del saldo prezzo, una apposita istanza scritta e sottoscritta, per consentire al custode di provvedere all'attuazione dell'ordine di liberazione di cui all'art. 586, secondo comma c.p.c., secondo le modalità ed i tempi di cui all'art. 560, sesto comma c.p.c., come modificato dalla L. n. 8/2020, a spese della procedura. In difetto di tempestiva richiesta scritta, della liberazione dell'immobile dovrà occuparsene lo stesso aggiudicatario, ovvero l'assegnatario, a proprie spese, esclusivamente con e nelle forme di cui all'art. 605 c.p.c.;
- quanto ai beni mobili presenti nell'immobile che non debbano essere consegnati, il custode giudiziario provvederà ai sensi dell'art. 560, sesto comma c.p.c., come modificato dalla L. n. 8/2020;
- ai sensi dell'art. 63 bis disp. att. c.c. "*Chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidalmente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente*";



- tutte le attività che, a norma degli articoli 571 ss. c.p.c., devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'esecuzione (o a cura del cancelliere o del Giudice) saranno eseguite dal professionista delegato, presso il suo studio;
- le richieste di visita dell'immobile dovranno essere formulate al custode giudiziario, nella persona dell'avv. Daniele Pietro Costantini, mediante apposita richiesta da inoltrarsi attraverso il portale delle vendite pubbliche;
- le visite degli immobili, richieste dagli interessati, saranno fissate dal lunedì al venerdì (esclusi giorni festivi) dalle ore 09:00 alle ore 19:00 ed il sabato dalle ore 09:00 alle ore 13:00, previo accordo con il debitore e preavviso al medesimo di almeno 48 ore.

-

**- PUBBLICITÀ DELLA VENDITA -**

Della vendita sarà data pubblica notizia mediante:

- 1) pubblicazione dell'avviso di vendita sul portale delle vendite pubbliche del Ministero di Giustizia all'indirizzo <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>, a cura del professionista delegato ed a spese dei creditori;
- 2) pubblicazione dell'ordinanza, a cura di Edicom Finance S.r.l., dell'avviso di vendita e di copia della perizia, nella sezione "vendite giudiziarie" del sito ufficiale del Tribunale di Venezia, oltre che sui siti internet regolarmente iscritti nell'elenco ministeriale, come previsto dal D.M. del 31.10.2006, in un termine non inferiore a quarantacinque giorni prima della data fissata per la vendita (siti: [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it); [www.asteavvisi.it](http://www.asteavvisi.it); [www.canaleaste.it](http://www.canaleaste.it) e [www.rivistaastegiudiziarie.it](http://www.rivistaastegiudiziarie.it));
- 3) un estratto dell'avviso di vendita, con spese a carico della procedura, sul quindicinale "La Rivista delle Aste Giudiziarie" - edizione nazionale e tramite il servizio di geo-localizzazione degli immobili attraverso l'apposita App per smartphone "Gps Aste"; è disposta inoltre la pubblicazione sul *free press* specializzato "Rivista Aste Giudiziarie – Edizione Nord Est", nonché l'utilizzo del servizio di "Postal Target" che invierà missiva ai residenti nelle adiacenze degli immobili;
- 4) diffusione a rotazione sui siti commerciali previsti dal servizio Gestionale Aste (es. Casa.it; immobiliare.it; attico.it; idealista.com, Bakeca.it, e-bay annunci; secondamano.it). Su richiesta, per i beni di interesse commerciale o turistico, è aggiunta anche la pubblicazione dell'estratto di vendita sul *free press* specializzato "Rivista Aste Giudiziarie – Edizione Lombardia".

Per le sole procedure con prezzo base superiore ad euro 30.000,00 è prevista la pubblicazione di un estratto, in un termine non inferiore a quarantacinque giorni prima della data fissata per la vendita, su uno dei seguenti quotidiani, a cura di Edicom Finance: Il Gazzettino di Venezia - La Nuova Venezia - Il Corriere del Veneto.

Per beni di particolare rilevanza o con valore base d'asta superiore ad euro 500.000,00 l'estratto di vendita andrà pubblicato anche sul quotidiano nazionale di economia "Sole24ore".

Venezia, 26 marzo 2021

Il professionista delegato

Avv. Daniele Pietro Costantini

