

**TRIBUNALE ORDINARIO DI VENEZIA**  
**AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO**  
**CON GARA SINCRONA MISTA (D.M. 26/02/2015 N. 32)**

**Esecuzione Immobiliare n. 434/2019**

La sottoscritta dott.ssa Anna Maria Salvador, con studio in Portogruaro (Ve), Via Seminario n. 11, quale professionista delegata, nominata dal Giudice dell'esecuzione dell'art. 591-bis C.p.c., con ordinanza del 26.01.2021

**AVVISA**

**che il giorno 23.09.2021 alle ore 16,00**

presso il proprio studio sito a Portogruaro (Ve) in Via Seminario n.11, procederà alla vendita senza incanto del seguente bene immobile:

<p style="text-align:center"><b>LOTTO UNICO: COMPLESSO RESIDENZIALE CON 27 UNITA' ABITATIVE E 27 GARAGES IN EDILIZIA CONVENZIONATA ERP PIENA PROPRIETA' (1000/1000) Comune di Marcon (VE) Loc. Colmello – Via Bari n. 12, 14, 16</b></p>
--

Catasto Fabbricati del Comune di Marcon:

Foglio 4

Mapp. 1030 sub 19 cat. F3

Mapp. 1030 sub 20 cat. A3 cl. 4 - 4 vani R.C. 216,91

Mapp. 1030 sub 21 cat. A3 cl. 4 - 4 vani R.C. 216,91

Mapp. 1030 sub 22 cat. A3 cl. 4 - 2,5 vani R.C. 135,57

Mapp. 1030 sub 23 cat. F3

Mapp. 1030 sub 24 cat. F3

Mapp. 1030 sub 25 cat. F3

Mapp. 1030 sub 26 cat. F3

Mapp. 1030 sub 27 cat. A3 cl. 4 - 4 vani R.C. 216,91

Mapp. 1030 sub 28 cat. F3

Mapp. 1030 sub 29 cat. F3

Mapp. 1030 sub 30 cat. F3

Mapp. 1030 sub 31 cat. F3

Mapp. 1030 sub 32 cat. F3  
Mapp. 1030 sub 33 cat. F3  
Mapp. 1030 sub 34 cat. A3 cl. 4 – 6,5 vani R.C. 352,48  
Mapp. 1030 sub 35 cat. F3  
Mapp. 1030 sub 36 cat. F3  
Mapp. 1030 sub 37 cat. F3  
Mapp. 1030 sub 38 cat. F3  
Mapp. 1030 sub 39 cat. F3  
Mapp. 1030 sub 40 cat. F3  
Mapp. 1030 sub 41 cat. F3  
Mapp. 1030 sub 42 cat. A3 cl. 4 – 6,5 vani R.C. 352,48  
Mapp. 1030 sub 43 cat. A3 cl. 4 – 4,5 vani R.C. 244,03  
Mapp. 1030 sub 44 cat. F3  
Mapp. 1030 sub 45 cat. F3  
Mapp. 1030 sub 46 cat. F3  
Mapp. 1030 sub 47 cat. F3  
Mapp. 1030 sub 48 cat. F3  
Mapp. 1030 sub 49 cat. C6 cl. 4 – 18 mq R.C. 37,18  
Mapp. 1030 sub 50 cat. F3  
Mapp. 1030 sub 51 cat. F3  
Mapp. 1030 sub 52 cat. C6 cl. 4 – 17 mq R.C. 35,12  
Mapp. 1030 sub 53 cat. F3  
Mapp. 1030 sub 54 cat. F3  
Mapp. 1030 sub 55 cat. F3  
Mapp. 1030 sub 56 cat. F3  
Mapp. 1030 sub 57 cat. F3  
Mapp. 1030 sub 58 cat. F3  
Mapp. 1030 sub 59 cat. F3  
Mapp. 1030 sub 60 cat. F3  
Mapp. 1030 sub 61 cat. F3  
Mapp. 1030 sub 62 cat. F3

Mapp. 1030 sub 63 cat. F3

Mapp. 1030 sub 64 cat. F3

Mapp. 1030 sub 65 cat. C6 cl. 4 – 20 mq R.C. 41,32

Mapp. 1030 sub 66 cat. F3

Mapp. 1030 sub 67 cat. F3

Mapp. 1030 sub 68 cat. C6 cl. 4 – 17 mq R.C. 35,12

Mapp. 1030 sub 69 cat. C6 cl. 4 – 41 mq R.C. 84,70

Mapp. 1030 sub 70 cat. C6 cl. 4 – 35 mq R.C. 72,30

Mapp. 1030 sub 71 cat. C6 cl. 4 – 17 mq R.C. 35,12

Mapp. 1030 sub 72 cat. C6 cl. 4 – 17 mq R.C. 35,12

oltre che i sub da 1 a 18 identificati come beni comuni non censibili e derivanti dalla natura condominiale del complesso residenziale.

Il lotto è composto da un fabbricato suddiviso in tre vani scala con ascensore, avente tre e quattro piani fuori terra e tipologia abitativa ad appartamenti.

Vi sono in totale 27 unità abitative con al piano interrato 27 garages di cui due doppi.

Il fabbricato non risulta completamente ultimato e si trova in uno stato di grezzo avanzato con diverso stato di avanzamento per ciascuno dei tre vani scala.

**Prezzo base della vendita Euro 2.096.852,00**

(duemilioninovecentocinquantaquattro/00) con scatti minimi in aumento di Euro 5.000,00 in caso di gara.

**Offerta minima di Euro € 1.572.639,00.**

Vendita soggetta ad imposta vigente.

Si segnala che i sub 20 e 69 risultano occupati senza titolo opponibile alla procedura da un promissario acquirente e la sua famiglia della società esecutata.

Sono state riscontrate irregolarità edilizie sanabili mediante SCIA, che non hanno consentito la dichiarazione di conformità edilizia e per le quali si rimanda alla perizia di stima.

Si segnala che il complesso immobiliare è stato edificato in ambito di Edilizia Convenzionata ERP e si invita pertanto a prendere attenta visione della convenzione urbanistica stipulata con il Comune di Marcon (VE) con atto notaio Paolo Mammuccari repertorio n. 111206 raccolta n. 24926 del 21.02.2007.

Il Comune di Marcon ha comunicato alla scrivente l'obbligo per l'aggiudicatario di stipulare una nuova convenzione con lo stesso.

Il complesso immobiliare è stato edificato in forza dei seguenti provvedimenti rilasciati dal Comune di Marcon:

- Permesso a costruire prot. N. 131 del 24/09/2007
- DIA Variante a Concessione già rilasciata prot. 33799 del 23/12/08
- SCIA Variante a permesso a costruire prot. 23128 del 20.10.2014
- DIA per interventi edilizi prot. 25150 del 26/11/2015
- Sanatoria prot. 23/16 del 27/12/2016
- Permesso a costruire in sanatoria prot. 33 del 07.06.2017
- C.I.L.A. prot. 18201 del 26.07.2016

Tutte le attività che a norma degli artt. 571 c.p.c. e seguenti devono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione, saranno effettuate dal professionista delegato presso lo studio in Portogruaro (Ve), Via Seminario n. 11.

#### **CUSTODE GIUDIZIARIO**

La sottoscritta è altresì nominata custode giudiziario della sopra indicata unità immobiliare.

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>

Per maggiori informazioni è comunque possibile contattare lo studio di Portogruaro al recapito telefonico 0421 72813.

#### **CONDIZIONI DI VENDITA**

L'immobile verrà posto in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche con riferimento alla legge 47/1985 e al D.P.R. 380/01, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni (anche non suscettibili di cancellazione con il decreto di trasferimento), irregolarità edilizie, così come descritto nella perizia di stima dell'arch. Giancarlo Furlan alla quale si rinvia, disponibile presso lo studio della sottoscritta e comunque consultabile, unitamente all'ordinanza di delega ed al presente avviso, all'interno del portale delle vendite pubbliche (<https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>), all'interno

della sezione “Vendite Giudiziarie” del sito ufficiale del Tribunale di Venezia ([www.tribunale.venezia.giustizia.it](http://www.tribunale.venezia.giustizia.it)) e in altri siti tra i quali [www.rivistaastegiudiziarie.it](http://www.rivistaastegiudiziarie.it), [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it), e [www.asteavvisi.it](http://www.asteavvisi.it).

Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

La vendita forzata inoltre 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.

Qualora gli immobili oggetto di vendita siano stati realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alle disposizioni di cui all'art. 40 della legge 28 febbraio 1985 n. 47 come integrata e modificata, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

Nel caso l'immobile faccia parte di un fabbricato condominiale, l'aggiudicatario dovrà verificare, la sussistenza di oneri condominiali insoluti per il periodo relativo al biennio antecedente l'acquisto, ai sensi dell'art. 63 comma 2 disp. Att. cc.

Ai sensi del D.M. 22 gennaio 2008 n. 37 e del D.Lgs. 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 prestazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze.

#### **TERMINE E MODALITA' PER LA PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE**

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

Le offerte possono essere presentate personalmente o a mezzo mandatario munito di procura speciale notarile, fatto salvo il caso in cui la dichiarazione venga resa dal procuratore legale che parteciperà alla vendita “per persona da nominare” ex art. 579 c.p.c.

Nel caso in cui il procuratore legale, cioè avvocato, 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.

Le offerte potranno essere presentate alternativamente:

- in modalità analogica (cioè in modo tradizionale) mediante deposito presso lo studio della scrivente, situato in Portogruaro (Ve) Via Seminario 11;
- in modalità telematica (offerta criptata).

Il gestore della vendita telematica è Astalegale.net, tramite il cui sito [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it) gli interessati avranno accesso alla piattaforma ministeriale sulla quale si svolgerà la vendita.

## **MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE**

### **A) Offerta di acquisto su supporto analogico**

L’offerta deve essere presentata in busta chiusa presso il citato studio entro i termini sopra indicati e sulla stessa dovrà essere indicato esclusivamente:

- 1) il nome di chi deposita materialmente l’offerta (che può essere anche persona diversa dall’offerente);
- 2) il nome del professionista;
- 3) la data della vendita.

L’offerta analogica deve essere redatta su carta resa legale con bollo da euro 16,00; deve essere debitamente sottoscritta e deve contenere:

- a) cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale del soggetto offerente (**non sarà possibile intestare l’immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l’offerta**), residenza, stato civile, recapito telefonico; se l’offerente è coniugato, il regime patrimoniale; qualora il regime sia la comunione dei beni, l’indicazione delle generalità del coniuge ed il codice fiscale; se l’offerente è una società, occorre indicare i dati identificativi, inclusa la partita iva e il codice fiscale, nonché allegare visura aggiornata della Camera di Commercio dalla quale risulti il potere di rappresentanza di chi

- sottoscrive la proposta; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare da allegare in fotocopia alla domanda;
- b) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
  - c) l'indicazione del prezzo offerto, che può essere inferiore al prezzo base, nei limiti di  $\frac{1}{4}$  (un quarto);
  - d) del termine di pagamento, che non potrà essere superiore al termine massimo di 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione, che verrà valutata dal professionista delegato il giorno della vendita ai sensi e per gli effetti dell'art. 572 cpc;
  - e) l'eventuale richiesta di tassazione con l'agevolazione acquisto prima-casa (o eventuali altri tipi di agevolazione fiscale);
  - f) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e degli allegati.

All'offerta deve essere allegato:

- 1) **assegno circolare non trasferibile o altro equivalente**, intestato a “**E.I. n. 434/2019 dott.ssa Anna Maria Salvador**” per un importo non inferiore al 20% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto;
- 2) una fotocopia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente.
- 3) verbale autorizzativo delle società e autorizzazione giudiziale per minori ed incapaci.

**B) Offerta di acquisto su supporto telematico (criptata)**

L'offerta dovrà essere presentata **utilizzando esclusivamente il modulo precompilato Offerta Telematica**, scaricabile accedendo al portale delle vendite pubbliche gestito dal Ministero della Giustizia (<https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>), al quale sarà possibile accedere previa registrazione.

Gli interessati dovranno consultare il manuale utente scaricabile dal sito sopra indicato.

L'offerta dovrà contenere:

- 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 relativo pagamento
- i) l'importo versato a titolo di cauzione mediante bonifico bancario;
- j) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione, non inferiore al 20% del prezzo offerto;
- k) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui sopra;
- l) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni;
- m) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni.

Presentando l'offerta criptata, l'offerente implicitamente dichiara di aver preso visione della perizia di stima.

All'offerta dovrà essere allegata la prova della disposizione di bonifico della cauzione, non inferiore al 20% del prezzo offerto, da versarsi sul conto corrente aperto presso la Banca di Cividale SCPA fil. di Portogruaro (Ve), con IBAN IT 06 T 05484 36240 CC0201000281 e intestato a "Tribunale di Venezia EI 434/2019".

La ricevuta del bonifico completa di numero di identificazione del versamento stesso, dovrà essere allegata alla busta telematica contenente l'offerta.

L'offerta in bollo digitale (da pagarsi secondo le modalità indicate nel manuale utente), dovrà essere inviata, unitamente ai documenti allegati, entro le ore 12:00 del giorno precedente la data dell'asta, all'indirizzo di posta elettronica certificata dal Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it), utilizzando la **"casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica"** appositamente rilasciata da un gestore PEC o, in alternativa, mediante casella di posta certificata priva dei predetti requisiti ove l'offerta sia firmata digitalmente prima di essere criptata.

Entro le stesse ore 12:00 dovrà essere accreditato il bonifico della cauzione sul conto corrente intestato alla procedura.

Quando l'offerta è formulata da più persone, alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La procura deve essere redatta nelle forme dell'atto pubblico o della



scrittura privata autenticata da notaio o da altro pubblico ufficiale e può essere allegata anche in copia per immagine.

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

Il mancato accredito del bonifico entro il termine di presentazione delle offerte determina l'invalidità dell'offerta.

Ai partecipanti alla gara che non risulteranno aggiudicatari, saranno restituiti gli assegni e i bonifici presentati a titolo di cauzione al netto degli oneri bancari.

Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia, purchè rientranti fra quelli programmati, sarà data notizia agli interessati dal gestore della vendita tramite i siti internet ove è eseguita la pubblicità ex art. 490 cpc.

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

Le offerte criptate o analogiche presentate in modo non conforme a quanto disposto in questa ordinanza saranno dichiarate inefficaci o inammissibili.

### **SVOLGIMENTO DELLA GARA**

Coloro che hanno formulato l'offerta su supporto analogico partecipano comparando innanzi al professionista delegato. L'offerente è tenuto a presentarsi personalmente alla vendita, al fine di partecipare alla gara tra più offerenti, altrimenti, ricorrendone i presupposti, il bene gli sarà comunque aggiudicato. Le buste saranno aperte dal professionista delegato ed inserite dal professionista stesso nel portale, rendendole così visibili a coloro che partecipano alla vendita con modalità telematiche.

Coloro che hanno formulato l'offerta con modalità telematica partecipano alle operazioni di vendita con modalità telematica, collegandosi alla piattaforma di gara ministeriale tramite il sito [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it), utilizzando le credenziali di accesso che il gestore della vendita telematica, 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. L'offerente è tenuto a connettersi al portale, in difetto, ricorrendone i presupposti il bene gli sarà comunque aggiudicato.

Le buste presentate con modalità telematica saranno aperte attraverso il portale, rese note agli offerenti presenti dinanzi al delegato ed analizzate unitamente alle offerte analogiche.

Le offerte analogiche saranno inserite nel portale per poter essere visibili agli offerenti telematici.

In caso di pluralità di offerte valide, al termine del loro esame avrà inizio la gara, che si svolgerà con modalità sincrona mista, partendo dall'offerta più alta e con i rilanci indicati.

I rilanci effettuati dai partecipanti presenti innanzi al delegato saranno riportati nel portale a cura del professionista e resi visibili a coloro che partecipano alle operazioni di vendita con modalità telematiche. I rilanci effettuati dai partecipanti connessi al portale, saranno resi visibili, tramite il portale, ai partecipanti presenti dinanzi al delegato.

La gara telematica sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo di 3 minuti senza che vi siano state offerte migliorative rispetto all'ultima offerta valida.

L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario del bene.

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

### **SALDO PREZZO E SPESE**

L'aggiudicatario dovrà effettuare il versamento del saldo prezzo nel termine proposto nell'offerta, mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura, entro e non oltre 120 giorni dall'aggiudicazione, pena la decadenza dall'assegnazione con perdita dell'importo versato a titolo di cauzione, salvo il risarcimento del maggior danno ai sensi dell'art. 587 cpc e 177 disp. att. cpc.

Nello stesso termine dovrà effettuare il deposito per le spese di trasferimento, per il compenso del professionista, nonché eventuali altri oneri, nella misura che sarà indicata dopo l'aggiudicazione. Resta salva la possibilità per l'offerente di indicare un termine più breve, circostanza che verrà valutata dal Delegato o dal Giudice ai fini della individuazione della migliore offerta.

In presenza di credito fondiario (art. 41 TUB del DLgs n. 385/93) l'aggiudicatario ha la facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento stipulato dal debitore espropriato, assumendosi i relativi obblighi, purchè nel termine di 15 giorni dalla data di aggiudicazione,

paghi al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese. Nel caso non intenda avvalersi di tale facoltà, l'aggiudicatario dovrà, nel termine per il versamento del saldo:

- 1) corrispondere direttamente al creditore fondiario, previa autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione, il saldo prezzo di aggiudicazione, precisandosi che se il credito dell'istituto fondiario è inferiore al saldo, la parte eccedente del saldo dovrà essere versata al professionista delegato;
- 2) corrispondere al professionista delegato le spese per il trasferimento dell'immobile nonché il compenso a lui dovuto per tali attività.

Le somme a qualunque titolo versate dall'aggiudicatario saranno preventivamente imputate al pagamento degli oneri accessori e delle spese e, quindi, al pagamento del saldo prezzo. L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramento, e se è occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione sarà effettuata a cura del custode giudiziario.

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

Il Professionista Delegato

dott.ssa Anna Maria Salvador

