



TRIBUNALE ORDINARIO DI VENEZIA

**Avviso di vendita di immobile senza incanto con modalità sincrona mista delegata a professionista**

Nell'esecuzione immobiliare n. **199/2020** promossa da

**BCC NPLS 2018-2 srl, e per essa la mandataria doValue spa**

la sottoscritta rag. Laretta Pol Bodetto, iscritta all'Ordine dei Dottori Commercialisti ed Esperti Contabili del Circondario del Tribunale di Venezia, Delegato alla vendita a norma dell'art. 591-bis c.p.c. – G.E. dott.ssa Silvia Bianchi

**AVVISA**

che il giorno **18 febbraio 2022** alle **ore 11.00** presso il proprio studio di Portogruaro (Ve) via Spiga n. 2 (telefono 0421.280632, telefax 0421.280671) procederà alla vendita senza incanto con modalità sincrona mista dell'immobile così censito:

**LOTTO n. 1**

**Comune di Fossò (VE), Viale dello Sport**

Catasto Terreni:

- Foglio 5, Mappale 51, Categoria Seminativo Arboreo, Classe 2, Superficie are 44 ca 30, Reddito Dominicale euro 37,57, Reddito Agrario euro 26,31;
- Foglio 5, Mappale 53, Categoria Seminativo Arboreo, Classe 2, Superficie are 18 ca 40, Reddito Dominicale euro 15,60, Reddito Agrario euro 10,93;
- Foglio 5, Mappale 6500, Categoria Seminativo/Seminativo arboreo, Superficie are 12 ca 41, Reddito Dominicale euro 12,22, Reddito Agrario euro 8,51. Il Mappale è suddiviso in due porzioni:
  - porz. AA seminativo, classe 1, are 11 ca 00, Reddito Dominicale euro 11,02, Reddito Agrario euro 7,67;
  - porz. AB seminativo arboreo, classe 2, are 01 ca 41, Reddito Dominicale euro 1,20, Reddito Agrario euro 0,84;
- Foglio 5, Mappale 6501, Categoria Seminativo, Classe 1, Superficie are 34 ca 09, Reddito Dominicale euro 34,14, Reddito Agrario euro 23,77;
- Foglio 5, Mappale 6681, Categoria Seminativo, Classe 2, Superficie are 39 ca 21, Reddito Dominicale euro 33,25, Reddito Agrario euro 23,29.

Superficie catastale complessiva: mq 14.841,00 circa.

La volumetria edificabile totale è pari a mc 15.600, di cui mc 13.740 con destinazione residenziale e mc 1.860 con destinazione residenziale/commerciale.

Trattasi della **piena proprietà** di area edificabile definita dal PRG vigente come "Ambito di P.U.A. vigente – PUA 15" sita in fregio al Viale dello Sport in un'area residenziale di espansione posta a est del centro di Fossò e ai margini della zona agricola.

Si precisa che:

- a) sussiste accordo pubblico privato ex art. 6 della L.R. 11/2004 e transattivo, sottoscritto tra la ditta esecutata e il Comune di Fossò in data 27.12.2011 e 05.03.2012 rep. 68259 e 68480 del Notaio

Todeschini Premuda Lorenzo, trascritto a Venezia in data 23.03.2012 ai nn. 8735/6276, recepito nello strumento urbanistico comunale ed efficace, a seguito dell'approvazione della Terza Variante al Piano degli Interventi, per i cui dettagli si rinvia alla perizia di stima del CTU arch. Marco Calzavara allegata;

- b) con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 62 del 05.06.2012 è stato adottato, ex art. 20 della L.R. 11/2004, il Programma Integrato di Intervento dell'Area di Trasformazione AT\_R06 di Viale dello Sport;
- c) con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 84 del 31.07.2012 è stato approvato, ex art. 20 della L.R. 11/2004, il Programma Integrato di Intervento dell'Area di Trasformazione AT\_R06 di Viale dello Sport;
- d) in data 05.03.1996 a rogito del Notaio Alberto Tessiore di Mira è stata stipulata la Convenzione Urbanistica per la lottizzazione di aree, Rep. n. 62143 Racc. n. 30951, registrata a Mestre il 25.03.1996 n. 949 serie IV A.P. e trascritta alla Conservatoria dei RR.II. di Venezia in data 16.03.1996 n. 6225 R.O. e n. 4489 R.P.

Il Certificato di Destinazione Urbanistica allegato alla perizia precisa inoltre che i Mappali 51, 53 e 6501 sono interessati da Strada programmata (articolo 68 delle norme tecniche operative).

Come si evince dalla perizia di stima del tecnico incaricato, la ditta esecutata aveva alienato il compendio immobiliare di cui al presente Lotto nel corso dell'anno 2019, sottoponendo tuttavia a condizione sospensiva il contratto di vendita al buon esito della procedura di purgazione delle ipoteche ai sensi dell'art. 2889 e seguenti c.c. e 792 e seguenti c.p.c.

Tale procedura è stata incardinata dal terzo acquirente avanti il Tribunale di Venezia, ma successivamente **rinunciata** e quindi dichiarata estinta dal Giudice, con la conseguenza che, non essendosi avverata la condizione sospensiva, **il bene è rimasto in proprietà alla ditta oggi esecutata.**

Stato di manutenzione generale: buono.

Vendita soggetta a iva.

**Valore base d'asta iniziale determinato dal G.E. su richiesta del creditore procedente. Per ogni chiarimento si invita a contattare il professionista delegato rag. Laretta Pol Bodetto, ai recapiti indicati nel presente bando.**

### **Secondo esperimento d'asta**

**Prezzo base d'asta: euro 737.898,00 (settecentotrentasettemilaottocentonovantotto/00)**

**Offerta minima: euro 553.424,00 (cinquecentocinquantatremilaquattrocentoventiquattro/00)**

#### **➤ Regole e modalità per le offerte di acquisto**

Le forme di presentazione delle offerte e di svolgimento dell'asta sono stabilite con modalità sincrona mista, pertanto potranno essere depositate sia offerte in via analogica (e quindi cartacee in busta chiusa), sia offerte criptate telematiche.

Il gestore della vendita è stato individuato, su disposizione del Giudice dell'Esecuzione, in Edicom Finance Srl (sito [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it)), società iscritta presso il Registro dei Gestori delle Vendite Telematiche tenuto dal Ministero della Giustizia, come previsto dall'art. 3 del D.M. n. 32/2015.

Le offerte di acquisto ai sensi dell'art. 571 c.p.c. devono essere proposte, telematicamente ovvero analogicamente, entro un termine non inferiore a novanta giorni e non superiore a centoventi.

Al momento dell'offerta, l'offerente deve dichiarare la residenza o eleggere il domicilio nel Comune nel quale ha sede il Tribunale. In mancanza, le comunicazioni saranno effettuate presso la Cancelleria.

### **Offerte presentate in via analogica**

Le offerte di acquisto analogiche, in bollo da euro 16,00, dovranno essere depositate in busta chiusa presso lo studio del delegato entro e non oltre le ore 12.00 del giorno precedente la data della vendita. Sulla busta dovrà essere indicato dal professionista delegato esclusivamente il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente), il nome del professionista delegato e la data della vendita sincrona mista. Nessuna altra indicazione deve essere apposta sulla busta.

L'offerta segreta e irrevocabile dovrà contenere:

- il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile e 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.  
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 potrà essere inferiore al prezzo indicato come prezzo base d'asta fino ad 1/4 (un quarto); sarà valida l'offerta che indichi un prezzo pari al 75% del prezzo base, mentre le offerte inferiori saranno giudicate inefficaci ai sensi dell'art. 571, comma 2, c.p.c.;
- l'indicazione dei termini di versamento del saldo prezzo e degli oneri tributari, che non potrà essere superiore al termine massimo di 120 giorni dalla data di aggiudicazione;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;
- l'indicazione del regime fiscale e delle agevolazioni per l'acquisto, se spettanti.

All'offerta analogica dovrà essere allegata, all'interno della stessa busta, una fotocopia del documento di identità dell'offerente (nonché del coniuge, ovvero ancora dell'unito civilmente o del convivente more uxorio, ove in regime di comunione dei beni), nonché un assegno circolare non trasferibile intestato a "Procedura esecutiva n. 199/2020" per un importo pari almeno al **20% del prezzo offerto** (e non del prezzo base) **a titolo di cauzione** che sarà trattenuta in caso di rifiuto all'acquisto. Il 20% è l'importo minimo a pena di inefficacia dell'offerta; l'offerente può comunque versare anche una cauzione più elevata.

### **Offerte criptate telematiche**

Le offerte di acquisto criptate telematiche dovranno essere presentate mediante 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. Per conoscere le modalità di presentazione e trasmissione delle offerte telematiche gli interessati possono consultare i "manuali utenti" reperibili sul sito <https://pvp.giustizia.it>.

L'offerta si intende effettivamente depositata solo dopo che sia stata generata la ricevuta di avvenuta

consegna da parte del gestore della PEC del Ministero della Giustizia, entro le ore 12.00 del giorno precedente la vendita.

L'offerta telematica è irrevocabile, dovrà essere conforme a quanto stabilito con decreto 26/02/2015 n. 32 (artt. 12 e ss.) e depositata secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul portale delle vendite telematiche del Ministero della Giustizia.

Essa in particolare deve contenere quantomeno:

- i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;
- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- la descrizione del bene;
- l'indicazione del prezzo offerto;
- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato sul conto corrente intestato alla procedura (E.I. n. 199/2020 **IBAN IT5500585636240134571456401**) per il versamento della cauzione pari almeno al 20% del prezzo offerto. Tale bonifico deve essere eseguito in tempo utile affinché il suo accredito possa essere accertato disponibile sul conto corrente della procedura al più tardi al momento di apertura delle buste, con generazione, entro l'orario, anche della relativa ricevuta di consegna;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui al punto precedente;
- 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.

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

#### ➤ **Modalità della vendita**

Le offerte telematiche 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 e 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.

#### In caso di unica offerta 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 sarà senz'altro accolta.

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

- qualora specifiche circostanze consentano di ritenere che ricorra una seria possibilità di aggiudicare l'immobile a prezzo superiore, anche in presenza di istanze di assegnazione il professionista

delegato disporrà procedersi ad un ulteriore tentativo di vendita alle medesime condizioni (e dunque sincrona mista e con identico prezzo base);

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

Nel corso degli esperimenti di vendita successivi al primo, se l'unica offerta criptata o analogica sia inferiore, nei limiti di un quarto, al prezzo base, si opererà come segue:

- qualora un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile (necessariamente al prezzo almeno pari a quello base), il bene sarà assegnato al creditore;
- qualora nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene sarà 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 dell'offerta criptata o analogica più alta; nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi entro un minuto dal rilancio precedente, non potrà essere inferiore al rilancio minimo, quest'ultimo pari a:

Lotto n. 1: euro 5.000,00 (cinquemila/00).

Se la gara sincrona mista non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il professionista delegato dispone l'aggiudicazione a favore di colui che ha proposto l'offerta criptata o analogica più vantaggiosa.

Nell'individuare l'offerta più vantaggiosa, si terrà sempre conto del prezzo, ma a parità di prezzo sarà prescelta l'offerta che preveda il versamento del saldo nel più breve tempo possibile ovvero, in subordine, quella cui sia allegata la cauzione di maggiore entità.

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

Nel caso in cui l'offerta criptata o analogica più alta o più vantaggiosa sia inferiore al prezzo base:

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

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

Nell'ipotesi in cui il procuratore legale, cioè avvocato, abbia effettuato l'offerta criptata o analogica e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, lo stesso 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 speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa.

Il creditore 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 e

autorizzazioni. In mancanza, il trasferimento è fatto a favore del creditore. In ogni caso gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione sono esclusivamente a carico del creditore.

Qualora l'aggiudicatario per il pagamento del saldo prezzo intenda fare ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, egli dovrà indicare nella propria domanda di partecipazione l'istituto di credito mutuante. Entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo le somme dovranno essere erogate direttamente dall'istituto di credito mutuante. In caso di revoca dell'aggiudicazione le somme erogate saranno restituite direttamente all'istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

L'importo del prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione versata) e delle spese dovrà essere versato entro il termine massimo di **120 (centoventi) giorni** dalla data di aggiudicazione ovvero entro il minor termine indicato nell'offerta, pena la decadenza dell'aggiudicazione con perdita del 20% versato a titolo di cauzione.

Atteso che tra i creditori muniti di titolo esecutivo vi è un creditore fondiario, l'aggiudicatario avrà facoltà – semprechè 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 (quindici) giorni dall'aggiudicazione al pagamento allo stesso delle rate scadute, accessori e spese (art. 41, comma 5, D.Lgs. 01/09/1993 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 (venti) giorni successivi alla comunicazione dell'aggiudicazione, avendo cura di inviare la precisazione del credito al professionista delegato e, per conoscenza e completezza di fascicolo, al G.E.

Il professionista 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 con bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura ovvero a mezzo assegno/i circolare/i intestato/i alla procedura esecutiva.

L'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene nonché dei compensi spettanti a norma del decreto ministeriale n. 227 del 2015 al delegato incaricato della registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento. L'importo complessivo di tali oneri accessori sarà tempestivamente comunicato dal delegato successivamente all'aggiudicazione.

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

In caso di mancato versamento di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo del prezzo sia a titolo di oneri accessori) entro il termine indicato nell'offerta, il Giudice dell'Esecuzione dichiarerà la decadenza dall'aggiudicazione con incameramento della cauzione.

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 dell'aggiudicatario.

#### ➤ **Condizioni della vendita**

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova (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.

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 del bene.

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 cancellati a cura e spese della procedura.

Nel caso di rendesse necessaria la liberazione dell'immobile, vi provvederà il custode giudiziario, 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.

#### ➤ **Disciplina della pubblicità**

Del presente bando d'asta, dell'ordinanza di vendita e della perizia di stima è stato disposto l'inserimento, per la relativa consultazione, nei siti internet [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it), [www.tribunale.veneziasgiustizia.it](http://www.tribunale.veneziasgiustizia.it), [www.asteavvisi.it](http://www.asteavvisi.it), [www.canaleaste.it](http://www.canaleaste.it), [www.rivistaastegiudiziarie.it](http://www.rivistaastegiudiziarie.it), nonché sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero di Giustizia all'indirizzo <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>.

#### ➤ **Visite all'immobile**

Le visite dell'immobile richieste dagli interessati a partecipare all'asta saranno fissate dal custode giudiziario dal lunedì al venerdì (non festivi), dalle ore 9.00 alle ore 19.00 ed il sabato dalle ore 9.00 alle ore 13.00, previo accordo con l'esecutato e preavviso dello stesso di almeno 48 ore.

La rag. Lauretta Pol Bodetto, in qualità di custode dell'immobile, potrà altresì fornire ogni ulteriore informazione a chiunque vi abbia interesse, previo appuntamento telefonico, presso il proprio studio come sopra indicato (tel. 0421.280632; e-mail [lauretta.polbodetto@virgilio.it](mailto:lauretta.polbodetto@virgilio.it)).

\*\*\*

Per quanto non espressamente previsto nel presente avviso, 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).

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 da professionista delegato presso il suo studio come sopra indicato.

Portogruaro, 2 dicembre 2021

Il professionista delegato  
rag. Lauretta Pol Bodetto

