



## TRIBUNALE ORDINARIO DI VENEZIA

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 342/2018

promossa da Laura Milani con l'avv. Mara Moressa del Foro di Padova

### AVVISO DI VENDITA DI IMMOBILE SENZA INCANTO CON MODALITÀ SINCRONA MISTA DELEGATA A PROFESSIONISTA

- primo esperimento di vendita -

Il sottoscritto dott. Mirco Crepaldi, dottore commercialista, iscritto all'ordine dei Dottori Commercialisti ed Esperti Contabili del circondario del Tribunale di Venezia, con studio in Chioggia (Ve) Via S. Marco n. 1935/b (tel. 041- 55.41.555, email: [studio.crepaldi@tin.it](mailto:studio.crepaldi@tin.it), [crepaldimirco@pec.it](mailto:crepaldimirco@pec.it) professionista delegato dal Giudice dell'Esecuzione a norma dell'art. 591 *bis* c.p.c., con ordinanza del 14.09.2021, nell'**Esecuzione Immobiliare n. 342/2018**,

#### AVVISA

che il giorno **22 Marzo 2022 alle ore 16.00**, presso lo studio del professionista delegato Dott. Mirco Crepaldi, in Chioggia-Sottomarina (Ve), Via S. Marco n. 1935/b, procederà al primo esperimento di **vendita senza incanto con modalità sincrona mista** con le modalità previste dall'art. 570 c.p.c. e dal D.M. 32/2015 e con individuazione quale gestore della vendita telematica di ZUCCHETTI SOFTWARE GIURIDICO degli immobili sotto descritti, alle condizioni e modalità di seguito indicate:

#### LOTTO 1

**Diritto venduto:** piena proprietà

**Ubicazione:** Chioggia (Ve), Via F. Pigafetta n. 150

**Dati catastali:**

Catasto Fabbricati, Comune di Chioggia

➤ foglio 39, particella 1680, sub. 3, zona censuaria 2, piano t-1-2, categoria A/2, classe 3, vani 9, superficie totale mq. 293, rendita euro 636,66.

**Descrizione:** Trattasi di appartamento della superficie lorda commerciale di circa 255 mq, sito in porzione di edificio, distribuito tra i piani rialzato, primo con annessi cantine e ripostigli al piano seminterrato e tre soffitte al piano secondo. In merito ai tre vani soffitta si segnala che questi attualmente sono usati come due camere da letto ed un servizio igienico.

Per l'esatta identificazione delle porzioni oggetto del presente Lotto si deve far riferimento alla planimetria rilevata dal C.T.U. ed allegata alla perizia di stima.

**Regolarità urbanistico/edilizia:** per l'immobile in oggetto sono state reperite le seguenti pratiche edilizie:

- Concessione edilizia n° 125 rilasciata in data 25/10/1988 per lavori edili di nuova costruzione (pratica prot. n. 45723 del 16/07/1986),
- Permesso a costruire in sanatoria n. 273 rilasciato in data 08/10/2009 (pratica prot. n. 2887 del 17/01/2008).

La perizia evidenzia numerose difformità rispetto allo stato concessionato, meglio e più ampiamente descritte nella stessa.

Regolarità edilizia: vedasi perizia di stima.

Stato di possesso: l'immobile risulta occupato dall'esecutato e dal suo nucleo familiare.

**Il prezzo base del lotto è fissato in euro 579.031,00**

**Offerta minima Euro 434.273,25** pari al 75% del prezzo base.

Rilancio minimo (in caso di pluralità di offerte e conseguente gara) nella misura di **euro 5.000,00**.

**La vendita è soggetta ad imposta di registro, ipotecaria e catastale.**

## **LOTTO 2**

**Diritto venduto:** piena proprietà

**Ubicazione:** Chioggia (Ve), Via F. Pigafetta n. 150

**Dati catastali:**

Catasto Fabbricati, Comune di Chioggia

➤ foglio 39, particella 1680, sub. 4, zona censuaria 2, piano semin-terra-primi, categoria A/2, classe 3, vani 5,5, superficie totale mq. 112, rendita euro 511,29.

Descrizione: Trattasi di appartamento della superficie lorda commerciale di circa 147 mq, sito in porzione di edificio, distribuito tra i piani rialzato, primo con annessa cantina al piano seminterrato.

Per l'esatta identificazione delle porzioni oggetto del presente Lotto si deve far riferimento alla planimetria rilevata dal C.T.U. ed allegata alla perizia di stima.

Regolarità urbanistico/edilizia: per l'immobile in oggetto sono state reperite le seguenti pratiche edilizie:

- Concessione edilizia n° 125 rilasciata in data 25/10/1988 per lavori edili di nuova costruzione (pratica prot. n. 45723 del 16/07/1986),
- Permesso a costruire in sanatoria n. 273 rilasciato in data 08/10/2009 (pratica prot. n. 2887 del 17/01/2008).

La perizia evidenzia numerose difformità rispetto allo stato concessionato, meglio e più ampiamente descritte nella stessa.

Regolarità edilizia: vedasi perizia di stima.

Stato di possesso: in uso all'esecutato.

**Il prezzo base del lotto è fissato in euro 330.131,00**

**Offerta minima Euro 247.598,25** pari al 75% del prezzo base.

Rilancio minimo (in caso di pluralità di offerte e conseguente gara) nella misura di **euro 5.000,00**.

**La vendita è soggetta ad imposta di registro, ipotecaria e catastale.**

### **LOTTO 3**

**Diritto venduto:** piena proprietà

**Ubicazione:** Chioggia (Ve), Via F. Pigafetta n. 150

**Dati catastali:**

Catasto Fabbricati, Comune di Chioggia

➤ foglio 39, particella 1680, sub. 1, zona censuaria 2, piano seminterrato, categoria C/6, classe 5, consistenza mq. 70, superficie totale mq. 74, rendita euro 209,68.

**Descrizione:** Trattasi di un garage con annessa cantina della superficie lorda commerciale di circa 41 mq, sito in porzione di edificio e sviluppato integralmente al piano seminterrato.

Per l'esatta identificazione delle porzioni oggetto del presente Lotto si deve far riferimento alla planimetria rilevata dal C.T.U. ed allegata alla perizia di stima.

**Regolarità urbanistico/edilizia:** per l'immobile in oggetto sono state reperite le seguenti pratiche edilizie:

- Concessione edilizia n° 125 rilasciata in data 25/10/1988 per lavori edili di nuova costruzione (pratica prot. n. 45723 del 16/07/1986),
- Permesso a costruire in sanatoria n. 273 rilasciato in data 08/10/2009 (pratica prot. n. 2887 del 17/01/2008).

La perizia evidenzia numerose difformità rispetto allo stato concessionato, meglio e più ampiamente descritte nella stessa.

**Regolarità edilizia:** vedasi perizia di stima.

**Stato di possesso:** l'immobile risulta occupato dall'esecutato e dal suo nucleo familiare.

**Il prezzo base del lotto è fissato in euro 86.331,00**

**Offerta minima Euro 64.748,25** pari al 75% del prezzo base.

Rilancio minimo (in caso di pluralità di offerte e conseguente gara) nella misura di **euro 1.000,00**.

**La vendita è soggetta ad imposta di registro, ipotecaria e catastale.**

I beni indicati vengono ceduti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano (anche in relazione al T.U. di cui al D.P.R. 6.6.2001, n. 380) e come descritto nella relazione di stima dell'arch. Angelo Vianelli del 26.05.2021, a cui si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni, e che risulta consultabile, unitamente all'ordinanza di delega e al presente avviso di vendita, sui siti: <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>; [www.rivistaastegiudiziarie.it](http://www.rivistaastegiudiziarie.it); [www.asteanunci.it](http://www.asteanunci.it);

## DETERMINA

Di seguito le modalità di svolgimento della procedura competitiva e le principali condizioni di vendita.

### TERMINI E MODALITÀ 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 di procuratore legale, cioè avvocato, munito di procura speciale autenticata da notaio, ovvero a mezzo di procuratore legale nel caso di offerte per persona da nominare *ex art. 579 c.p.c.*

Per partecipare alla procedura competitiva di vendita ciascun interessato dovrà depositare un'offerta di acquisto, al prezzo che potrà essere inferiore a quello indicato come prezzo base fino ad 1/4 (è quindi valida l'offerta che indichi un prezzo pari al 75% del prezzo base).

Le forme di presentazione delle offerte e di svolgimento dell'asta sono stabilite con modalità sincrona mista, pertanto le offerte potranno essere presentate alternativamente:

- \* in modalità analogica, cioè in modo tradizionale, quindi cartacee in busta chiusa
- \* criptate telematiche

La gara si svolgerà nella modalità **sincrona mista**, così come definita dall'art. 2 del D.M. 26.2.2015, n. 32, il quale prevede che i rilanci possono essere formulati, nella medesima unità di tempo, sia in via telematica, sia comparando innanzi al referente della procedura.

#### Modalità di presentazione delle offerte

##### **A) Offerte presentate in via analogica**

Le offerte analogiche di acquisto irrevocabili, in bollo da euro 16,00, devono essere depositate **entro le ore 12.00 del giorno precedente la data della vendita** presso lo studio del professionista delegato in Chioggia (Ve) Via S. Marco n. 1935/b, in busta chiusa, con indicato all'esterno esclusivamente il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente), il nome del professionista e la data della vendita sincrona mista; nessuna altra indicazione deve essere apposta sulla busta e, dunque, 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 dovrà contenere:

- le generalità del partecipante: se persona fisica con indicazione del cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, residenza o domicilio ai fini delle comunicazioni che in mancanza verranno effettuate in Cancelleria, recapito telefonico, stato civile con

autodichiarazione in ordine al regime patrimoniale del coniugato - nonché i dati del coniuge se l'offerente è coniugato in regime di comunione dei beni - e nel caso di unioni civili o convivenze di fatto ai sensi della L. 76/2016 (allegando le copie dei relativi certificati che lo attestino).

Non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta. Ove l'offerente sia un minore, l'indicazione dei medesimi dati da parte dei genitori, o di chi esercita la potestà, con allegata copia autenticata del provvedimento di autorizzazione del Giudice Tutelare.

Se partecipante è società o altro ente indicando denominazione, sede legale, ed elezione di domicilio, partita iva, il nominativo ed i dati del legale rappresentante ed allegando il certificato di iscrizione al registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri.

In caso di offerta per persona da nominare, il procuratore legale dovrà dichiarare nei tre giorni dall'assegnazione, il nome della persona per cui ha presentato l'offerta, depositando il mandato; in mancanza l'assegnazione diventerà definitiva a nome del procuratore;

- i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è formulata e, in caso di più lotti, l'indicazione del lotto;
- l'indicazione del prezzo offerto che può essere inferiore al prezzo base, purché nei limiti di un quarto (è quindi valida l'offerta che indichi un prezzo pari al 75% del prezzo base), mentre le offerte inferiori saranno giudicate invalide;
- l'indicazione dei termini di pagamento del saldo prezzo e degli oneri accessori, 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, degli allegati e dell'avviso di vendita;
- l'indicazione del regime fiscale e le agevolazioni per l'acquisto richiesti dall'offerente;
- ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta anche in relazione all'applicazione dell'art. 574 c.p.c.

All'offerta analogica dovrà essere allegata, all'interno della stessa busta, una fotocopia del documento di identità dell'offerente (nonché del coniuge, ovvero 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 342/2018 Tribunale di Venezia*" 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 dell'acquisto.

Il 20% è l'importo minimo a pena di inefficacia dell'offerta; l'offerente può comunque versare una cauzione più elevata.

## **B) Offerte criptate telematiche**

L'offerta telematica è irrevocabile e dovrà essere conforme a quanto stabilito con Decreto n.32/2015 (artt. 12 e ss.) e dovrà essere precompilata utilizzando la piattaforma telematica del gestore ([www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it)) previa registrazione e secondo le indicazioni riportate nei manuali utenti reperibili sul sito del portale delle vendite telematiche del Ministero della Giustizia <https://pvp.giustizia.it>.

Le offerte precompilate e firmate digitalmente devono essere inviate esclusivamente in via telematica all'indirizzo di posta certificata dedicato del Ministero [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it), utilizzando esclusivamente il modulo Offerta Telematica scaricabile dal portale ministeriale, entro e non oltre le ore 12.00 del giorno precedente all'asta, data e ora entro la quale dovrà essere stata generata la ricevuta di consegna.

L'offerente telematico deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad euro 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000.

Il bollo può essere pagato sul portale dei servizi telematici all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, tramite il servizio "pagamenti di bolli digitali", tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" reperibile sul sito internet [pst.giustizia.it](http://pst.giustizia.it).

Le offerte che possono essere presentate unicamente dall'offerente (o da uno degli eventuali plurimi offerenti o dal legale rappresentante della società offerente) o da un suo procuratore legale ai sensi dell'art. 579 comma 3 c.p.c. devono contenere:

- i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA e la residenza o l'elezione di domicilio nel comune nel quale ha sede il Tribunale, senza indicazione del quale le comunicazioni verranno effettuate presso la Cancelleria;
- i dati identificativi del presentatore se diverso dall'offerente;
- 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 referente della procedura (il delegato alla vendita);
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- 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 accessori 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, degli allegati e dell'avviso 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 esecutiva (E.I. 342/2018 Tribunale di Venezia, IBAN IT75J0898220900011011002166 BancAdria Colli Euganei – Credito Cooperativo Soc. Coop. – filiale di Sottomarina di Chioggia – Ve -) per il versamento della cauzione, pari almeno al 20% del prezzo offerto.**

Il bonifico relativo alla cauzione 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, ai fini della eventuale restituzione della cauzione;
- 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;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal D.M. 32/2015.

Alla domanda di partecipazione dovranno essere allegati tutti i documenti utili ai fini della dichiarazione dello stato civile dell'offerente (a titolo esemplificativo i dati del coniuge se l'offerente è coniugato in regime di comunione dei beni – nonché fotocopia di un documento di identità dell'offerente e, ove l'offerente sia un minore, l'indicazione dei medesimi dati dei genitori, o di chi esercita la potestà, e la copia autentica del provvedimento di autorizzazione del Giudice Tutelare) ovvero della qualifica del rappresentante dell'offerente persona giuridica (a titolo esemplificativo i dati del rappresentante legale ed allegando il certificato di iscrizione al registro imprese, oltre che la procura ovvero un documento attestante i poteri conferiti al legale rappresentante, ovvero al soggetto che può impegnare la società).

Nel caso in cui il presentatore sia persona diversa dall'offerente dovrà essere depositata copia della procura speciale notarile conferita al procuratore legale dall'offerente e nel caso in cui vi siano più offerenti dovrà essere allegata la procura rilasciata dagli offerenti al titolare della casella di posta certificata utilizzata per la vendita telematica.

Dovranno, inoltre, allegarsi i documenti attestanti il regime patrimoniale prescelto da chi partecipa all'asta e del regime fiscale che intende adottare l'offerente in caso di aggiudicazione, nonché l'attestazione di aver preso visione della perizia di stima.

Alla domanda di partecipazione dovrà essere allegata la ricevuta di pagamento del bollo. Potranno, inoltre essere allegati tutti i documenti ritenuti utili ai fini della validità dell'offerta. Ciascun offerente, inoltre, per essere ammesso alla vendita telematica deve comprovare l'avvenuto versamento della cauzione a garanzia dell'offerta di importo pari almeno al 20% del prezzo offerto, allegando copia dell'ordine di bonifico effettuato sul c/c della procedura

esecutiva aperto presso BancAdria Colli Euganei – Credito Cooperativo Soc. Coop. – filiale di Sottomarina di Chioggia – Ve, recante IBAN IT75J0898220900011011002166 e riportare come causale “cauzione E.I. 342/2018 Tribunale di Venezia”, escluso ogni altro dato (e, in particolare, il nome dell’offerente).

Il mancato accredito del bonifico nel conto corrente di cui sopra è causa di esclusione dell’offerta di partecipazione. In caso di mancata aggiudicazione l’importo di cui alla cauzione verrà restituito.

Una volta trasmessa l’offerta via posta certificata non sarà più possibile modificarla o cancellarla e/o inserire ulteriore documentazione e la predetta offerta sarà conservata con modalità riservate dal portale ministeriale e sino al giorno dell’asta.

Le offerte telematiche/cryptate contenenti le domande di partecipazione per la vendita sincrona mista trasmesse secondo le modalità sopra descritte saranno aperte ed esaminate unitamente a quelle analogiche esclusivamente il giorno fissato per l’asta tenuta dal Delegato ed alla presenza degli offerenti on-line e di quelli comparsi personalmente o per delega avanti al Delegato.

#### **APERTURA DELLE BUSTE ED EVENTUALE GARA TRA GLI OFFERENTI**

Il giorno dell’asta, alla presenza del professionista delegato alla vendita, degli offerenti che avranno presentato domande di partecipazione cartacea e agli offerenti telematici che potranno collegarsi tramite il sito gestore, mediante apposite credenziali fornite dal Ministero, saranno aperte le buste presentate in formato cartaceo/analogico e saranno visibili attraverso il portale gestore della vendita le offerte telematiche decryptate dal Ministero.

Si precisa che, salvo quanto previsto dall’art. 571 c.p.c., l’offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile e che si potrà procedere all’aggiudicazione al miglior offerente anche qualora questi non compaia o non si colleghi telematicamente il giorno fissato per la vendita.

Le buste telematiche e cartacee contenenti le offerte verranno aperte dal delegato solo nella data ed all’orario dell’udienza di vendita telematica sopra indicata.

Il professionista delegato visualizzerà le offerte pervenute telematicamente e i documenti ad esse allegati e autorizzerà gli "offerenti telematici" a partecipare all'asta.

Prima dell’inizio della gara, il professionista delegato registrerà anche gli "offerenti tradizionali" in sala che parteciperanno alla gara fisicamente.

Il professionista delegato potrà inviare messaggi ai partecipanti per avvisarli circa la tempistica di inizio della gara o per altre comunicazioni. I messaggi saranno visualizzati dai partecipanti nella pagina della vendita.

Si precisa che **anche nel caso di mancata connessione/presenza da parte dell’unico offerente l’aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.**



Prima della gara 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 di vendita e procederà alla deliberazione delle offerte secondo le seguenti modalità:

a) 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'unica offerta criptata o analogica sia 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, un ulteriore tentativo di vendita alle stesse condizioni (e dunque, senza incanto 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 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 opera 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 è aggiudicato all'unico offerente.

b) 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; nel corso di tale gara ciascuna offerta criptata o analogica in aumento, da effettuarsi nel termine stabilito preventivamente dal delegato, non potrà essere inferiore al **rilancio minimo di euro 5.000,00 per il Lotto 1, di euro 5.000,00 per il Lotto2 e di euro 1.000,00 per il lotto 3.**

I rilanci saranno consentiti agli offerenti, nella medesima unità di tempo, in progressione migliorativa, senza ordine e senza obbligo di sequenza l'offerente telematico potrà digitare autonomamente il proprio rilancio, mentre quelli dei partecipanti in sala saranno inseriti dal

delegato alle vendite nel portale e tutti saranno resi visibili ai partecipanti sia telematici che analogici.

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 abbia proposto l'offerta criptata o analogica più vantaggiosa.

Nell'individuare l'offerta più vantaggiosa si terrà sempre conto del prezzo.

A parità di prezzo sarà prescelta l'offerta che preveda il versamento del saldo nel più breve tempo possibile, ovvero, in subordine, quella cui sia allegata la cauzione di maggiore entità.

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

Se l'offerta criptata o analogica più alta, ovvero la 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 è assegnato al creditore;
- qualora nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato al miglior offerente.

Le offerte criptate contenenti le domande di partecipazione per la vendita sincrona mista, trasmesse secondo le modalità sopra descritte, saranno aperte ed esaminate unitamente a quelle analogiche esclusivamente il giorno fissato per l'asta tenuta dal delegato ed alla presenza degli offerenti, comparsi personalmente o per delega.

L'offerente potrà farsi rappresentare da un avvocato munito di procura notarile rilasciata in data antecedente alla data di vendita relativa alla proposta di acquisto depositata, procura che deve essere consegnata dall'avvocato al professionista delegato in sede di gara o inviata in caso di offerente telematico.

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

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

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 di vendita.

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

### **TRASFERIMENTO DEL BENE**

Il trasferimento del lotto a favore dell'aggiudicatario avverrà mediante decreto di trasferimento.

Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti, se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a cura e spese della procedura.

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

Il creditore che è rimasto assegnatario a favore di un terzo, dovrà dichiarare al delegato, nei cinque giorni dal provvedimento di assegnazione, il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito l'immobile, depositando la dichiarazione del terzo di volerne profittare, con sottoscrizione autenticata da pubblico ufficiale e i documenti comprovanti gli eventuali poteri ed autorizzazioni necessari. 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 mediante bonifico sul conto della procedura.

Conformemente a quanto previsto dall'art. 585, ultimo comma, c.p.c. nel decreto di trasferimento il Giudice dell'Esecuzione inserirà la seguente dizione *“rilevato che il pagamento di parte del prezzo relativo al trasferimento del bene oggetto del presente decreto è avvenuto mediante erogazione della somma di .. da parte di .. a fronte del contratto di mutuo a rogito repertorio .. e che le parti mutuante e mutuataria hanno espresso il consenso all'iscrizione di ipoteca di primo grado a garanzia del rimborso del predetto finanziamento, si rende noto che, conformemente a quanto disposto dall'art. 585 c.p.c., è fatto divieto al Conservatore dei Registri Immobiliari presso il Servizio di pubblicità immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di trascrivere il presente decreto se non unitamente all'iscrizione 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.

Le cauzioni prestate dai non aggiudicatari saranno restituite immediatamente ai presenti e inviate a mezzo posta agli assenti nei tre giorni successivi.

Agli offerenti telematici sarà bonificato l'importo sempre nei tre giorni successivi.

L'aggiudicazione, pur essendo definitiva, non produrrà alcun effetto traslativo fino alla firma del decreto di trasferimento da parte del giudice dell'esecuzione.

### **SALDO PREZZO E SPESE**

L'importo del prezzo di aggiudicazione (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione) e delle spese, dovrà essere versato, entro il termine massimo di giorni 120 dalla data di aggiudicazione (termine non soggetto a sospensione feriale), ovvero entro il minor termine indicato nell'offerta, mediante bonifico sul conto della procedura, i cui estremi, ed in particolare l'IBAN, saranno comunicati all'aggiudicatario dal professionista delegato, ovvero a mezzo assegno circolare intestato alla procedura esecutiva.

La vendita è soggetta ad iva/imposta di registro, ipotecarie e catastali nella misura prevista dalla legge.

Si avverte che gli oneri tributari derivanti dalla vendita e le spese dell'attività del professionista che il D.M. 15 ottobre 2015 n. 227 pone a carico dell'aggiudicatario saranno comunicate tempestivamente dal professionista 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 esecutiva, ovvero a mezzo assegni circolari intestati come sopra.

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.

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 conseguente incameramento della cauzione.

Se l'aggiudicatario intenderà, sussistendone i presupposti, beneficiare di agevolazioni previste dalla legge, dovrà comunicarlo all'atto dell'aggiudicazione o mediante apposita dichiarazione scritta contenente l'attestazione della sussistenza dei requisiti di legge.

In caso di richiesta *ex art. 41 TUB* 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, assumendone 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 T.U. leggi

in materia bancaria e creditizia).

Ove non intenda avvalersi di tale facoltà 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 venti giorni successivi alla comunicazione dell'aggiudicazione, avendo cura di inviare la precisazione del credito al professionista delegato e, per conoscenza e completezza del fascicolo, al Giudice dell'Esecuzione.

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 precisazione 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.

### **PRINCIPALI CONDIZIONI DI VENDITA**

Si indicano di seguito, a titolo non esaustivo e con riserva di eventuali modifiche e/o integrazioni, le principali condizioni della vendita che sarà conclusa con l'aggiudicatario.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, come dettagliatamente descritto nella perizia redatta di cui in premessa, 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, in quanto la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità o difformità dell'immobile venduto, né potrà essere revocata per alcun motivo.

L'esistenza di eventuali vizi, difetti, 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 o emersi dopo la compravendita, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento anche in deroga all'art. 1494 c.c, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nell'elaborazione del prezzo a base d'asta.

La partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali, nonché dal verificare il regime fiscale della vendita.

Grava su ciascun partecipante alla gara di vendita l'onere di prendere preventiva, integrale ed accurata visione del presente avviso di vendita, della perizia di stima nonché delle condizioni generali di vendita.

L'aggiudicatario, ai sensi del DM. 22 gennaio 2008, n. 37 e del D.Lgs. n. 192/05 e successive modifiche e/o integrazioni, 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.

Si precisa che 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 (centoventi) giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

Si sottolinea che l'elaborato peritale sarà disponibile per la consultazione, unitamente all'ordinanza di delega ed all'avviso di vendita, sui siti internet in cui verrà effettuata la pubblicità.

### **PUBBLICITÀ**

Del presente avviso di vendita, dell'ordinanza di delega e della perizia di stima con i relativi allegati verrà data pubblica notizia mediante pubblicazione:

- sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero di Giustizia <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>, a cura del professionista delegato ed a spese dei creditori;
- a cura di Edicom Finance srl, nella sezione "Vendite Giudiziarie" del sito ufficiale del Tribunale di Venezia, oltre che sui siti internet regolarmente iscritti all'elenco ministeriale come previsto dal D.M. 31 ottobre 2006 [www.asteavvisi.it](http://www.asteavvisi.it), [www.canaleaste.it](http://www.canaleaste.it), [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it), [www.rivistaastegiudiziarie.it](http://www.rivistaastegiudiziarie.it);
- un estratto dell'avviso di vendita verrà pubblicato con spese a carico della procedura sul quindicinale "la Rivista delle Aste Giudiziarie" Edizione Nazionale e tramite servizio di geolocalizzazione dell'immobile attraverso la App per smart phone Gps Aste; è disposta inoltre la pubblicazione sul free press specializzato Rivista Aste Giudiziarie – edizione Nord Est, nonché il servizio Postal Target, oltre alla diffusione a rotazione sui siti commerciali previsti dal servizio Gestione Aste;
- pubblicazione di un estratto su uno dei seguenti quotidiani a cura di Edicom Finance; Il Gazzettino di Venezia – La Nuova Venezia - Il Corriere Veneto;
- ovvero presso lo studio del custode giudiziario.

### **STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE**

Si precisa che:

- nel caso di immobile non abitato dall'esecutato o dal suo nucleo familiare, ovvero nel caso

di immobile ad uso non abitativo (ad esempio garage, negozi, ecc.) il custode giudiziario procede alla liberazione secondo le prescrizioni individuate dal G.E. 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 dall'esecutato o dal suo nucleo familiare, l'aggiudicatario o assegnatario, qualora intenda avvalersi della procedura esecutiva per ottenere la liberazione dell'immobile, deve presentare al custode giudiziario, al più tardi al momento del versamento del saldo prezzo, una apposita istanza scritta e sottoscritta ed in tale caso il custode provvede all'attuazione dell'ordine di liberazione di cui all'art. 586, secondo comma c.p.c., secondo le modalità e i termini 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 deve occuparsene lo stesso aggiudicatario, ovvero l'assegnatario, a proprie spese, esclusivamente con le forme di cui all'art. 605 c.p.c..

Quanto ai beni mobili presenti nell'immobile che non debbano essere consegnati il custode giudiziario provvede ai sensi dell'art. 560, sesto comma, c.p.c. come modificato dalla L. n.8/2020.

### **AVVERTIMENTI E DISPOSIZIONI GENERALI**

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

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

Per quanto non espressamente previsto nel presente avviso 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 (cfr. art. 15).

Si comunica, altresì, che tutte le attività che a norma degli articoli 571 e seguenti c.p.c. devono essere compiute in Cancelleria, o avanti il Giudice dell'Esecuzione, o dal Cancelliere e dal Giudice dell'Esecuzione che sono state delegate a norma dell'articolo 591 *bis* c.p.c. verranno svolte dal delegato dott. Mirco Crepaldi presso il proprio studio in Chioggia (Ve) Via S. Marco n. 1935/b.

### **CUSTODE GIUDIZIARIO**

Il sottoscritto dott. Mirco Crepaldi è altresì nominato custode giudiziario delle sopra indicate unità immobiliari e potrà fornire ogni ulteriore informazione non indicate nel presente avviso, previo appuntamento, presso il proprio Studio con il seguente orario: dal lunedì al giovedì dalle ore 9.30 alle ore 12.30 e dalle ore 15.00 alle ore 18.00 e il venerdì dalle ore 9.30 alle ore 12,30 (tel. 041- 55.41.555).

### **VISITE IMMOBILE**

Si precisa che la visita all'immobile deve essere necessariamente formulata al custode mediante il Portale delle Vendite Pubbliche (in caso di mancato riscontro entro 5 giorni dalla richiesta presentata tramite il portale, si invita a contattare direttamente il Custode).

Si specifica che le visite agli immobili richieste dagli interessati a partecipare all'asta saranno fissate dal custode giudiziario dal lunedì al venerdì (non festivi), dalle ore 09.00 alle ore 19.00, previo accordo con l'esecutato e preavviso allo stesso di almeno 48 ore.

Chioggia, 01 dicembre 2021

Il Professionista Delegato  
dott. Mirco Crepaldi