

*Studio Legale*  
*Avvocato LUCIANA SALIN*  
*Viale Ancona 17 - Venezia-Mestre (VE)*  
*Tel. 041/94.01.77 - Fax 041/53.22.610*  
*e-mail: NASALI02@salinluciana.191.it*  
*P.E.C.: luciana.salin@venezia.pecavvocati.it*

**- TRIBUNALE ORDINARIO DI VENEZIA -**

**AVVISO DI VENDITA - I° Esperimento**

**Esecuzione Immobiliare n. 180/2020**

La sottoscritta Avv. Luciana Salin, di Venezia-Mestre, con studio in Venezia-Mestre, Viale Ancona n. 17 (tel. 041-940177; fax 041-5322610; e-mail [nasali02@salinluciana.191.it](mailto:nasali02@salinluciana.191.it); P.E.C. luciana.salin@venezia.pecavvocati.it), delegata alla vendita ex art. 591-bis c.p.c. nella procedura esecutiva immobiliare suindicata con ordinanza del 14.01.2022 - visti gli artt. 569 e segg. cod.proc.civ.,

**AVVISA**

che il giorno **21 giugno 2022 alle ore 9,00** presso la sala dell'Associazione Notarile Procedure Esecutive di Venezia - ANPEV, in Venezia -Mestre, via Daniele Manin n. 46/d, si procederà alla

**VENDITA SENZA INCANTO**

con modalità sincrona mista ex art. 22 D.M. n. 32/2015 (gestore della vendita telematica Zucchetti software Giuridico s.r.l. di Vicenza P.iva 02667520247, attraverso la piattaforma [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it)) dei seguenti lotti:

**LOTTO 1** - piena proprietà dei seguenti beni immobili così individuati e censiti al Catasto Fabbricati:

-Comune di Mira (VE) – foglio 34, part. 55, sub. 2, cat. A/3, cl. 2, consistenza 15 vani, sup. mq. 394, , piano T-1-Via Ballò,11- rendita € 890,89;

- Comune di Mira (VE) – foglio 34, part. 55, sub. 6, cat. D/10, piano T ,Via Ballò,11-rendita € 7.700,00.

Trattasi di fabbricato residenziale di due piani fuori terra situato in zona agricola e di stalla, tettoia e manufatti di un piano fuori terra e funzionali all'allevamento del bestiame ,con ampio scoperto comune. Adiacente all'abitazione vi è un piccolo magazzino.. L'abitazione presenta irregolarità catastali ed edilizie sanabili con un costo rispettivamente di circa € 800,00 e di circa € 4.000,00. I manufatti funzionali all'allevamento del bestiame presentano irregolarità catastali sanabili con un costo di circa € 1.500,00. Non risultano certificati abitabilità/agibilità del fabbricato residenziale. Per maggiori informazioni in ordine a tali irregolarità si rinvia alla

**Studio Legale**  
**Avvocato LUCIANA SALIN**  
**Viale Ancona 17 - Venezia-Mestre (VE)**  
**Tel. 041/94.01.77 - Fax 041/53.22.610**  
**e-mail: NASALI02@salinluciana.191.it**  
**P.E.C.: luciana.salin@venezia.pecavvocati.it**

perizia e successiva integrazione dell'arch. Gianluca Italia e agli allegati della stessa, consultabili sui siti internet dove è pubblicato l'avviso di vendita e sul portale delle vendite pubbliche del ministero di giustizia: <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>. Spese di gestione ordinarie annue: fabbricato residenziale circa € 5.000,00; stalla circa € 35.000,00 (in relazione al volume dell'attività svolta). Gravano sui mappali a favore del Comune di Mira atti d'obbligo in data 8.06.1989, 4.07.1995 e vincoli di destinazione a non variare la destinazione in data 11.11.1999 e 14.4.2003. Area destinata a zona agricola E2 ex art.19, par.1 N.T.A.

**Prezzo base d'asta: € 867.716,32=**

**Offerta minima: € 650.787,24 =**

**Rilancio Minimo** (in caso di pluralità di offerte e conseguente gara): € 5.000,00.=.

**Cauzione minima:** 20% del prezzo offerto.

**Termine per il saldo del prezzo:** massimo 120 giorni dalla data di aggiudicazione.

Vendita soggetta ad imposta di registro. L'immobile è occupato dall'esecutato e dai suoi familiari.

\*\*\*

### **AVVISA**

che il giorno **21 giugno 2022 alle ore 9,30** presso la sala dell'Associazione Notarile Procedure Esecutive di Venezia - ANPEV, in Venezia -Mestre, via Daniele Manin n. 46/d, si procederà alla

### **VENDITA SENZA INCANTO**

con modalità sincrona mista ex art. 22 D.M. n. 32/2015 (gestore della vendita telematica Zucchetti software Giuridico s.r.l. di Vicenza P.iva 02667520247, attraverso la piattaforma [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it)) dei seguenti lotti:

**LOTTO 2** – piena proprietà dei seguenti beni immobili così individuati e censiti al Catasto Terreni:

- Comune di Mira (VE) – foglio 34 ,mapp. 64, qualità vigneto/seminativo , cl. 1/3, sup.catastale 5000/18220 , reddito dominicale € 52,16/114,80, reddito agrario € 28,41/84,69;

**Studio Legale**  
**Avvocato LUCIANA SALIN**  
**Viale Ancona 17 - Venezia-Mestre (VE)**  
**Tel. 041/94.01.77 - Fax 041/53.22.610**  
**e-mail: NASALI02@salinluciana.191.it**  
**P.E.C.: luciana.salin@venezia.pecavvocati.it**

Trattasi di terreno agricolo di forma triangolare e orografia pianeggiante dotato di fossati artificiali quali sistemi irrigui. Per maggiori informazioni in ordine a tali irregolarità si rinvia alla perizia e successiva integrazione dell'arch. Gianluca Italia e agli allegati della stessa, consultabili sui siti internet dove è pubblicato l'avviso di vendita e sul portale delle vendite pubbliche del ministero di giustizia: <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>. Nessuna spesa di gestione ordinaria annua. Area destinata a zona agricola E2 ex art.19,par.1 N.T.A

**Prezzo base d'asta: € 97.736,00=**

**Offerta minima: € 73.302,00 =.**

**Rilancio Minimo** (in caso di pluralità di offerte e conseguente gara): € 1.000,00.=.

**Cauzione minima:** 20% del prezzo offerto.

**Termine per il saldo del prezzo:** massimo 120 giorni dalla data di aggiudicazione.

Vendita soggetta ad imposta di registro. Il bene è occupato dall'esecutato .

\*\*\*\*

### AVVISA

che il giorno **21 giugno 2022 alle ore 10.00** presso la sala dell'Associazione Notarile Procedure Esecutive di Venezia - ANPEV, in Venezia -Mestre, via Daniele Manin n. 46/d, si procederà alla

### **VENDITA SENZA INCANTO**

con modalità sincrona mista ex art. 22 D.M. n. 32/2015 (gestore della vendita telematica Zucchetti software Giuridico s.r.l. di Vicenza P.iva 02667520247, attraverso la piattaforma [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it)) dei seguenti lotti:

**LOTTO 3** - piena proprietà dei seguenti beni immobili così individuati e censiti al Catasto Terreni:

- Comune di Mira (VE) – foglio 34, part. 132, qualità seminativo, cl. 3, 85 are 80 ca, reddito dominicale € 50,69, reddito agrario € 39,88.

Trattasi di terreno agricolo di forma rettangolare e orografia pianeggiante dotato di fossati artificiali quali sistemi irrigui. Per maggiori informazioni in ordine a tali irregolarità si rinvia alla perizia e successiva integrazione dell'arch. Gianluca Italia e agli allegati della stessa,

**Studio Legale**  
**Avvocato LUCIANA SALIN**  
**Viale Ancona 17 - Venezia-Mestre (VE)**  
**Tel. 041/94.01.77 - Fax 041/53.22.610**  
**e-mail: NASALI02@salinluciana.191.it**  
**P.E.C.: luciana.salin@venezia.pecavvocati.it**

consultabili sui siti internet dove è pubblicato l'avviso di vendita e sul portale delle vendite pubbliche del ministero di giustizia: <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>.. Nessuna spesa di gestione ordinaria annua. Area destinata a zona agricola E2 ex art.19,par.1 N.T.A

**Prezzo base d'asta: € 32.604,00 =**

**Offerta minima: € 24.453,00 =**

**Rilancio Minimo** (in caso di pluralità di offerte e conseguente gara): € 500,00.=.

**Cauzione minima:** 20% del prezzo offerto.

**Termine per il saldo del prezzo:** massimo 120 giorni dalla data di aggiudicazione.

Vendita soggetta ad imposta di registro. Il bene è occupato dall'esecutato.

\*\*\*\*

### AVVISA

che il giorno **21 giugno 2022 alle ore 10.30** presso la sala dell'Associazione Notarile Procedure Esecutive di Venezia - ANPEV, in Venezia -Mestre, via Daniele Manin n. 46/d, si procederà alla

### **VENDITA SENZA INCANTO**

con modalità sincrona mista ex art. 22 D.M. n. 32/2015 (gestore della vendita telematica Zucchetti software Giuridico s.r.l. di Vicenza P.iva 02667520247, attraverso la piattaforma [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it)) dei seguenti lotti:

**LOTTO 4** - piena proprietà dei seguenti beni immobili così individuati e censiti al Catasto Terreni:

- Comune di Mira (VE) – foglio 34, part. 246, qualità seminativo, cl. 3, 86 are 52 ca, reddito dominicale € 51,39, reddito agrario € 40,22.

Trattasi di terreno agricolo di forma rettangolare e orografia pianeggiante dotato di fossati artificiali quali sistemi irrigui. Per maggiori informazioni in ordine a tali irregolarità si rinvia alla perizia e successiva integrazione dell'arch. Gianluca Italia e agli allegati della stessa, consultabili sui siti internet dove è pubblicato l'avviso di vendita e sul portale delle vendite pubbliche del ministero di giustizia: <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>.. Nessuna spesa di gestione ordinaria annua. Area destinata a zona agricola E2 ex art.19,par.1 N.T.A. Sussiste servitù a favore di Enel Spa trascritta il 26.04.1991 ai nn. 9116/6480.

**Studio Legale**  
**Avvocato LUCIANA SALIN**  
**Viale Ancona 17 - Venezia-Mestre (VE)**  
**Tel. 041/94.01.77 - Fax 041/53.22.610**  
**e-mail: NASALI02@salinluciana.191.it**  
**P.E.C.: luciana.salin@venezia.pecavvocati.it**

**Prezzo base d'asta: € 32.877,60 =**

**Offerta minima: € 24.658,20 =.**

**Rilancio Minimo** (in caso di pluralità di offerte e conseguente gara): € 500,00.=.

**Cauzione minima:** 20% del prezzo offerto.

**Termine per il saldo del prezzo:** massimo 120 giorni dalla data di aggiudicazione.

Vendita soggetta ad imposta di registro. Il bene è occupato dall'esecutato

### **CONDIZIONI DI VENDITA**

- a) Chiunque può partecipare, tranne il debitore.
- b) La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive il tutto come esattamente descritto nella perizia di stima dell'arch. Gianluca Italia e allegati cui si rinvia anche per ciò che riguarda eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni. 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.
- c) La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. 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.
- d) Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 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.

- e) L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti, che saranno cancellate a cura del delegato e spese a carico della procedura;
- f) gli oneri fiscali derivanti dalla vendita sono a carico dell'aggiudicatario.
- g) L'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita con la presente ordinanza sarà disponibile per la consultazione, unitamente all'ordinanza di vendita e all'avviso d'asta, sui siti internet individuati per la pubblicità.
- h) La partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali.
- i) Ai sensi del D.M. 22.01.2008 n. 37 e D.lgs. 192/05 e successive modifiche, l'aggiudicatario, dichiarandosi edotto sui contenuti dell'ordinanza di vendita e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine agli impianti, dispenserà la procedura esecutiva dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme sulla sicurezza, sia la attestazione di qualificazione energetica, dichiarando di voler assumere tale incombente.
- l) In caso di immobile non abitato dall'esecutato e dal suo nucleo familiare ,ovvero nel caso di immobile ad uso non abitativo ( garage, negozi ecc), la sua liberazione sarà attuata a cura del custode giudiziario e con spese carico della procedura, salvo esonero dell'aggiudicatario o dell'assegnatario, da comunicarsi al custode in tempo utile e con apposita istanza scritta e sottoscritta; in caso di immobile abitato dall'esecutato e dal suo nucleo familiare, l'aggiudicatario o l' 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, apposita istanza scritta e sottoscritta e in tale caso il custode provvede all'attuazione dell'ordine di liberazione di cui all'art. 586,2 comma c.p.c secondo le modalità e i tempi di cui all'art.560 6° comma c.p.c. come modificato dalla l.8/20,a spese della procedura .. In difetto di tempestiva richiesta scritta, la liberazione sarà a cura e spese dell'aggiudicatario /assegnatario esclusivamente con le formalità di cui all'art.605 c.p.c.; quanto a i beni mobili presenti nell'immobile che non devono essere consegnati, il custode giudiziario provvede ai sensi del'at.560,6° c. c.p.c come modificato dalla L.80/20.
- m) Tutte le attività che a norma degli artt. 571 e ss. c.p.c. devono essere compiute in Cancelleria o avanti al Giudice dell'Esecuzione o a cura del cancelliere o del Giudice

**Studio Legale**  
**Avvocato LUCIANA SALIN**  
**Viale Ancona 17 - Venezia-Mestre (VE)**  
**Tel. 041/94.01.77 - Fax 041/53.22.610**  
**e-mail: NASALI02@salinluciana.191.it**  
**P.E.C.: luciana.salin@venezia.pecavvocati.it**

dell'Esecuzione saranno effettuate dal professionista delegato. Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

**MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE:**

**- OFFERTA IN FORMA CARTACEA /ANALOGICA -**

**1)** Le offerte di acquisto analogiche dovranno essere presentate in bollo da €.16,00 (o secondo le correnti tariffe), in busta chiusa, presso lo studio del delegato come sopra indicato, **entro le ore 12.00 del giorno precedente la data della vendita**; sulla busta dovrà essere indicato a cura del delegato o di un suo incaricato, esclusivamente il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente), il nome del professionista, la data della vendita sincrona mista;

**2)** l'offerta analogica dovrà contenere:

**-per le persone fisiche: a)** il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile, il regime patrimoniale e il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile, eventuale richiesta di godere dei benefici fiscali per l'acquisto della prima casa, copia di valido documento di identità; se l'offerente è coniugato, ovvero ancora unito civilmente o convivente di fatto (l.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 ; nel caso in cui l'offerente sia in regime di comunione di beni , per escludere il bene aggiudicato dalla comunione è necessario che il coniuge partecipi all'udienza fissata per l'esame delle offerte e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 cod.civ.; 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;

**b) per le persone giuridiche:** denominazione sociale, sede, numero iscrizione Registro Imprese, codice fiscale/partita IVA, generalità del legale rappresentante, indirizzo PEC e dovrà allegarsi certificato della Camera di Commercio in corso di validità da cui risultino la costituzione della società e i poteri conferiti al legale rappresentante;

**Studio Legale**  
**Avvocato LUCIANA SALIN**  
**Viale Ancona 17 - Venezia-Mestre (VE)**  
**Tel. 041/94.01.77 - Fax 041/53.22.610**  
**e-mail: NASALI02@salinluciana.191.it**  
**P.E.C.: luciana.salin@venezia.pecavvocati.it**

- c) in nessun caso sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che ha sottoscritto l'offerta;
- d) l'offerente dovrà dichiarare residenza o eleggere domicilio nel Comune di Venezia ai sensi dell'art. 582 c.p.c.; in mancanza le notificazioni e le comunicazioni verranno fatte presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Venezia;
- e) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- f) 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;
- g) il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari che comunque dovrà essere effettuato entro e non oltre il termine di giorni 120 dalla data di aggiudicazione;
- h) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima e dei suoi allegati e di accettare l'immobile, tutti gli impianti, le pertinenze e gli accessori nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano;
- i) all'offerta analogica dovrà essere allegata, nella 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 di beni) nonché un assegno circolare non trasferibile intestato a "Es. Imm. n. 180/2020 Tribunale di Venezia" per un importo pari almeno al 20 per cento del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto.

**- OFFERTE TELEMATICHE/CRIPATE -**

Le offerte di acquisto criptate/telematiche (in bollo digitale da pagarsi secondo le modalità indicate nel manuale utente) devono essere inviate **entro e non oltre le ore 12.00 del giorno antecedente la gara** mediante invio all'indirizzo pec del Ministero: offertapvp.dgsia@giustiziacert.it utilizzando esclusivamente il modulo di Offerta Telematica scaricabile dal portale ministeriale. Le modalità di presentazione e trasmissione delle offerte telematiche sono consultabili nel "Manuale Utente" pubblicato sul sito <https://pvp.giustizia.it>, da cui sarà scaricabile il modulo precompilato di Offerta Telematica, oppure tramite il sito del gestore della vendita telematica designato dal Giudice dell'Esecuzione Zucchetti-Falco Aste al sito [www.falcoaste.it](http://www.falcoaste.it). Le offerte telematiche/



**Studio Legale**  
**Avvocato LUCIANA SALIN**  
**Viale Ancona 17 - Venezia-Mestre (VE)**  
**Tel. 041/94.01.77 - Fax 041/53.22.610**  
**e-mail: NASALI02@salinluciana.191.it**  
**P.E.C.: luciana.salin@venezia.pecavvocati.it**

criptate dovranno essere conformi a quanto stabilito nel D.M. 26.02.2015 n. 32 (artt. 12 e segg.) e devono contenere quantomeno:

- a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA e con allegata fotocopia della carta d'identità;
  - 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 delegato alla vendita;
  - 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 (termine massimo 120 giorni)
  - 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 per cento del prezzo offerto effettuato sul c/c intestato alla procedura (causale: "versamento cauzione E.I. n. 180/2020 Tribunale di Venezia") presso Banca Annia Mestre- Corso Del Popolo,89, al seguente IBAN: IT06L 08452 02002 030130070199.
- La copia della contabile del versamento deve essere allegata alla busta telematica contenente l'offerta. Il mancato accredito del bonifico è causa di nullità dell'offerta. Detto bonifico dovrà essere effettuato in tempo utile affinché l'accredito possa esser accertato disponibile sul conto corrente della procedura, e comunque almeno tre giorni prima della scadenza del termine entro il quale devono essere proposte le offerte di acquisto, con generazione, entro l'orario indicato, anche della ricevuta di consegna;
- m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
  - n) l'indirizzo di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal D.M. n. 32/2015;
  - o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal D.M. 32/2015.

All'offerta devono essere allegati i documenti (in forma di documenti informatici o di copie informatiche, anche per immagine, prive di elementi attivi) utili o necessari per partecipare

all'asta ovvero gli stessi che devono essere allegati alle offerte analogiche e la prova della disposizione di bonifico).

#### **DISPOSIZIONI COMUNI A ENTRAMBE LE MODALITA'**

1) 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 *on-line* e di quelli comparsi personalmente o per delega avanti al delegato.

2) Si fa presente che l'offerta telematica risulterà criptata dal Ministero sino al giorno fissato per la gara. Per quanto qui non espressamente previsto si rinvia al D.M. n. 32/2015; nei casi di mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia (cfr. art. 15), purché 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 c.p.c.. In questi soli casi le offerte telematiche potranno essere formulate a mezzo telefax al recapito del delegato.

3) Al fine della partecipazione alla gara gli interessati che intendono presentare l'offerta telematica/criptata devono far pervenire all'interno del portale, a pena di esclusione, la documentazione sopra elencata. Per evitare l'incompleta e/o mancata trasmissione della documentazione si consiglia di iniziare il processo di inserimento con ampio anticipo rispetto al termine fissato. Una volta trasmessa la busta digitale non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta d'asta e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate con modalità riservate.

L'offerta si considera 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.

4) 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.

5) 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 sarà comunicato dal delegato successivamente all'aggiudicazione; le somme a qualunque titolo versate dall'aggiudicatario saranno preventivamente imputate al pagamento degli oneri accessori e delle spese e, quindi, al pagamento del saldo del prezzo.

6) Salvo quanto previsto al successivo punto 7), l'importo del prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione prestata) e delle spese, dovrà essere versato entro il termine massimo di 120 giorni dalla data di aggiudicazione ovvero entro il minor termine indicato nell'offerta, mediante bonifico sul conto della procedura i cui estremi sono sopra riportati.

7) In caso di richiesta *ex art. 41 T.U.B.* avanzata dal creditore fondiario, l'aggiudicatario avrà facoltà – *sempréché* ne ricorrano le condizioni – di subentrare nel contratto di finanziamento fondiario stipulato dal debitore con l'istituto fondiario, assumendo gli obblighi relativi, ove provveda, nel termine di 15 giorni dall'aggiudicazione, al pagamento allo stesso delle rate scadute, accessori e spese (art. 41 co. 5 D.lgs. 01.09.1993, n. 385); ove non intenda profittare del mutuo ed essendo stata formulata istanza di pagamento anticipato, è necessario che il creditore fondiario precisi il proprio credito, in linea capitale, interessi e spese, nei 20 giorni successivi alla comunicazione della aggiudicazione, avendo cura di inviare la precisazione del credito al professionista delegato e al G.E.; il delegato, una volta controllata la correttezza della precisazione del credito, comunicherà all'aggiudicatario la parte del saldo prezzo che lo stesso dovrà versare direttamente al creditore fondiario; 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.

7) 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.

**Studio Legale**  
**Avvocato LUCIANA SALIN**  
**Viale Ancona 17 - Venezia-Mestre (VE)**  
**Tel. 041/94.01.77 - Fax 041/53.22.610**  
**e-mail: NASALI02@salinluciana.191.it**  
**P.E.C.: luciana.salin@venezia.pecavvocati.it**

8) Il professionista delegato provvederà a dichiarare inefficaci o inammissibili le offerte criptate o analogiche presentate in modo non conforme a quanto disposto nell'ordinanza del 14.01.2022 del Giudice dell'Esecuzione e riportato nel presente avviso di vendita.

9) Nell'ipotesi in cui l'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 originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa.

10) 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 eventualmente necessari poteri ed 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.

#### **MODALITA' DI DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE:**

In caso di **offerta unica - criptata o analogica-**

Qualora in uno qualsiasi degli esperimenti di vendita sia proposta un'unica offerta per importo pari o superiore al prezzo base, si procederà all'aggiudicazione all'unico offerente.

Nel corso del primo esperimento di vendita se l'offerta criptata o analogica è inferiore nei limiti di un quarto al prezzo base d'asta, 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, anche in presenza di istanze di assegnazione, si procederà 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.

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, qualora un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;

- qualora nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato all'unico offerente.

In caso di **pluralità di offerte - criptate o analogiche-**

si procederà a gara sincrona mista sulla base dell'offerta criptata o analogica più alta; nel corso di tale gara ciascuna offerta criptata o analogica in aumento, da effettuarsi nel termine preventivamente stabilito dal delegato, non potrà essere inferiore ai seguenti rilanci minimi: LOTTO 1: €. 5.000,00 ; LOTTO 2: €. 1.000,00 ; LOTTO 3 e LOTTO 4: €. 500,00. Se la gara sincrona mista non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, l'aggiudicazione verrà disposta a favore di colui che abbia proposto la offerta criptata o analogica più vantaggiosa (e quindi l'offerta garantita da idonea garanzia di pagamento – es. fideiussione -; in caso di più offerte di pari importo ed egualmente garantite, sarà considerata migliore quella che preveda il versamento del saldo nel termine minore; nel caso di offerte di pari importo, egualmente garantite e con lo stesso termine di pagamento, sarà considerata migliore quella presentata per prima, ovvero, in subordine, quella cui sia allegata la cauzione di maggiore entità).

Quando all'esito della gara tra gli offerenti, ovvero nel caso di mancata adesione alla gara, all'esito della comparazione delle offerte depositate, l'ultima offerta sia pari o superiore al prezzo base d'asta, il bene sarà aggiudicato.

Qualora l'ultima offerta formulata sia inferiore al prezzo base:

- qualora un creditore abbia formulato istanza di assegnazione 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.

**Studio Legale**  
**Avvocato LUCIANA SALIN**  
**Viale Ancona 17 - Venezia-Mestre (VE)**  
**Tel. 041/94.01.77 - Fax 041/53.22.610**  
**e-mail: NASALI02@salinluciana.191.it**  
**P.E.C.: luciana.salin@venezia.pecavvocati.it**

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

L'aggiudicatario dovrà versare nel termine indicato nell'offerta ovvero, in mancanza, entro e non oltre 120 giorni dall'aggiudicazione il residuo del prezzo dovuto, detratto l'importo già versato a titolo di cauzione, oltre alle spese necessarie per il pagamento degli oneri fiscali (tassa registro pari al 9%), per la trascrizione del decreto di trasferimento, e per parte del compenso spettante al delegato alla vendita. Il saldo del prezzo e il pagamento delle spese dovranno essere eseguiti sul conto corrente bancario intestato alla procedura. Qualora il conguaglio sia in eccesso, l'eventuale residua somma sarà restituita all'aggiudicatario. Qualora per il pagamento del saldo prezzo l'aggiudicatario 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. In caso di revoca dell'aggiudicazione, le somme erogate saranno restituite direttamente all'istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

Si specifica che il mancato versamento del saldo prezzo e/o delle spese di procedura comporterà la decadenza dell'aggiudicazione e la perdita della cauzione, fatto salvo il risarcimento del maggior danno ai sensi degli artt. 587 e 177 disp.att cod. proc. civ..

#### **PUBBLICITA' DELLA VENDITA**

Del presente avviso d'asta, dell'ordinanza di delega e della perizia di stima è stata disposta la pubblicazione nei siti internet: -, [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it), [www.asteavvisi.it](http://www.asteavvisi.it), [www.canaleaste.it](http://www.canaleaste.it), [www.rivistaastegiudiziarie.it](http://www.rivistaastegiudiziarie.it), oltre che nel Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero di Giustizia <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>;

Si precisa che il G.E. in data 28.01.2021 ha nominato quale custode dei beni pignorati il sottoscritto professionista delegato e che ogni informazione potrà essere richiesta telefonicamente allo stesso al numero tel. 041/940177. Le richieste di visita dell'immobile - che verranno effettuate dal lunedì' al venerdì (ore 9-19) e al sabato (9-13) - devono essere formulate al custode mediante il Portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia;

**Studio Legale**  
**Avvocato LUCIANA SALIN**  
**Viale Ancona 17 - Venezia-Mestre (VE)**  
**Tel. 041/94.01.77 - Fax 041/53.22.610**  
**e-mail: NASALI02@salinluciana.191.it**  
**P.E.C.: luciana.salin@venezia.pecavvocati.it**

si invitano gli interessati a far pervenire altresì la richiesta di visita all'indirizzo mail:  
**nasali02@salinluciana.191.it.**

Venezia - Mestre, 15 febbraio 2022

Il Professionista Delegato

Avv. Luciana Salin