

TRIBUNALE ORDINARIO DI VENEZIA
Procedura Esecutiva Immobiliare R.G.E.I. 27/2018
AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO
CON MODALITA' SINCRONA MISTA

Il sottoscritto avv. Francesco Acerboni, delegato ex art. 591 bis c.p.c. dal Giudice dell'Esecuzione nella procedura in oggetto, avvisa che il giorno **19 luglio 2022 ad ore 15,30** presso il suo studio in Venezia Mestre via Torino 125 tel. 041/2604611, fax 041/2604600, si procederà alla vendita senza incanto con modalità sincrona mista, soggetta ad imposta di registro ove previsto dalla legge, della piena proprietà dei seguenti beni immobili:

LOTTO UNICO

Dati catastali attuali

N.C.E.U. Catasto Terreni - Comune di Marcon – Provincia di Venezia:

- Fg. 14, mapp. 941 categoria: sem.arborato, classe 3, mq. 6633 – R. € 46,76(dominicale) € 34,26 (agrario)
- Fg. 14, mapp. 952 categoria: sem.arborato, classe 3, mq. 916 – R. € 6,46 (dominicale) € 4,73 (agrario)
- Fg. 14, mapp. 956 categoria: sem.arborato, classe 3, mq. 22 – R. € 0,16(dominicale) € 0,11 (agrario)
- Fg. 14, mapp. 959 categoria: sem.arborato, classe 2, mq. 1006 – R. € 8,12 (dominicale) € 5,46 (agrario)
- Fg. 14, mapp. 949 categoria: sem.arborato, classe 3, mq. 4299 – R. € 30,31(dominicale) € 22,20 (agrario)

Quota e tipologia del diritto: quota 1/1 di piena proprietà

*

Descrizione del lotto unico

Trattasi di vasto appezzamento di terreno, definitivo da più mappali, edificabile, già urbanizzato (nel quale le opere di urbanizzazione sono completate) di forma poligonale attualmente incolto, senza alcuna recinzione.

Il fronte Nord-Ovest prospetta verso la rotatoria della Via della stazione e a Nord-Est si affaccia sulla ferrovia della linea Gaggio-Porta Est.

Caratteristiche zona: semicentrale

Area urbanistica: il contesto in cui si trova è inserito in una zona a destinazione prevalentemente commerciale, mista industriale con residenza.

Importanti zone limitrofe : centri limitrofi Marcon e Mogliano

Caratteristiche zone limitrofe: centri commerciali (Centro Valecenter) UCI cinema, produttive ecc.

Attrazioni paesaggistiche: Laguna di Venezia

Attrazioni storiche: Venezia

Principali collegamenti pubblici: servizi di autobus urbani, extraurbani, metropolitana di superficie Gaggio-Porta EST

Confini: per quanto riguarda i confini attuali, i mappali pignorati confinano partendo dal mapp. **956** (pignorato), a Sud con il lotto 955 (non pignorato) e a Nord con il mapp. **952** (pignorato), a sua volta il lotto **952** a Nord confina con il mapp.**949**, a Nord-Est verso la ferrovia con i mappali 366-365 appartenenti al fg.16) e a Sud con i mapp. 951-953. Il mapp.**949** (pignorato) a sua volta confina a Nord con il mapp.**941**(pignorato), a Nord- Est con i mappali 364-365 e a Sud con il **949** (pignorato); ancora il mapp.**941** (pignorato)confina con strada comunale a Nord-Ovest, a Nord con il mapp.942 e parte con il **959**(pignorato) e a Nord-Est parte con i mappali 384-386, infine il mapp.**959** confina a Nord-Ovest con il mapp. 958, a Nord con i mappali 1036,998,685 e a Sud parte con il mappale 386

Stato: Non occupato.

Ubicazione: MARCON (VE), località Gaggio, in Via Ferrovia
Tipologia area urbana ineditata di sup.fondiarie totale 12.829 mq.
Destinazione d'uso ammessa di tipo ricettivo

Conformità urbanistica

Dalla perizia redatta dall'arch. Susanna Tiepolo del 21 giugno 2019 (che si allega) risulta la conformità urbanistica con le seguenti premesse:

“L'immobile oggetto di pignoramento è costituito da più appezzamenti di terreno siti nel Comune di Marcon, località Gaggio, facenti parte della lottizzazione denominata “Progetto Norma n.29 “convenzionata con atto del Notaio Giuseppe Rasulo in Spinea in data 21.07.2006. Tale progetto prevedeva (e prevede tutt'ora) per le aree oggetto di pignoramento un'edificabilità con destinazione d'uso ricettivo. Per tale area è stata presentata in Comune di Marcon in data 31.03.2008 Prot. 88555, un progetto per la costruzione di un edificio ad uso ricettivo all'interno del “Progetto Norma n.29 per il quale è stato ottenuto parere favorevole con comunicazione in data 27.06.2008, prot.17551, con relativa integrazione in data 28.07.2008 prot. 20271. Successivamente la pratica edilizia è stata ripresentata in data 29.06.2010 con n.62 prot. 17716 per lavori di costruzione di edificio ad uso ricettivo all'interno del PN.29 –Lotto 1, dalla - (OMISSIS) - con ottenimento del parere favorevole. A tutt'oggi la pratica risulta archiviata per decorrenza dei termini.

Su tale area sono state effettuate tutte le opere di urbanizzazione primaria, i costi relativi all'urbanizzazione primaria risultano già compensati, mentre per gli oneri di urbanizzazione secondaria è possibile (in caso di presentazione di un nuovo progetto) di usufruire in detrazione l'importo di € 146.763,53 a scomputo.

Trattandosi di più appezzamenti di terreno tutti nella medesima zona, si è provveduto a chiedere all'Amministrazione Comunale di Marcon il Certificato di Destinazione Urbanistica da cui risulta che, rispetto allo strumento urbanistico vigente:

Il Comune di Marcon, ha come strumento urbanistico il PAT (Piano di Assetto Territoriale) approvato con D.G.P. n.11 in data 24.01.2014. Successivamente con delibera C.C. N.51 del 30-10-2017 2017 è stata approvata la terza variante al P.I. (Piano degli Interventi) divenuto efficace dal 30.11.2017 che sostituisce il Precedente Progetto Norma n.29.”

Sul punto si precisa che successivamente alla redazione della predetta perizia di stima è stata approvata, con D.C.C. N. 49 del 17/10/2019, la variante n. 1 al P.A.T. e, con D.C.C. n. 60 del 04/10/2021 del Comune di Marcon, la quarta variante al piano degli interventi (P.I.), con relativo elaborato grafico dell'area in questione.

Si allega mappale e Allegato 1 alle NTO aggiornato. Dal **CDU aggiornato**, rilasciato in data 14/03/2022 dal Comune di Marcon, (che si allega) risulta la seguente destinazione urbanistica dei singoli mappali costituenti il lotto unico:

“RISPETTO AGLI STRUMENTI URBANISTICI VIGENTI

- *l'area, identificata catastalmente dai mappali nn. 941, 949, 952, 956, 959, risulta inclusa nell'ambito territoriale omogeneo n. 4 (rif. art. 20-25 N.T.A. del P.A.T.);*
- *l'area, identificata catastalmente dal mappale n. 959(PARTE), risulta inclusa nei **terreni idonei a condizione C**: aree di bassura di origine antropica o naturale (con riferimento alla compatibilità geologica rappresentata nella Tavola n. 3 denominata “Carta delle Fragilità” del P.A.T.), nei quali le penalità ai fini edificatori sono quelle previste all'art. 11, commi 3-4, delle Norme Tecniche di Attuazione del P.A.T. e dall'art. 15 delle Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi, oltre che dalla più generale normativa in materia;*
- *l'area, identificata catastalmente dai mappali nn. 941, 949, 952, 956, 959(PARTE), risulta inclusa nei **terreni idonei a condizione D**: aree di ex discarica (con riferimento alla compatibilità geologica rappresentata nella Tavola n. 3 denominata “Carta delle Fragilità” del P.A.T.), nei quali le penalità ai fini edificatori sono quelle previste all'art. 11, commi 3-4, delle Norme Tecniche di Attuazione del P.A.T. e dall'art. 15 delle Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi, oltre che dalla più generale normativa in materia;*
- *l'area identificata catastalmente dai mappali nn. 941, 949, 952, 956, 959, risulta inclusa nelle **aree di urbanizzazione consolidata**, anche ai sensi della L.R. 14/2017 ed alla D.G.R.V. n. 668 del 15/05/2018 in materia di consumo di suolo, nelle quali sono applicabili le azioni strategiche e le relative direttive/prescrizioni previste dagli artt. 13 (commi 1-5), 15 e 20, delle Norme Tecniche di Attuazione del P.A.T., oltre che dalla più generale normativa in materia;*
- *l'area identificata catastalmente dai mappali nn. 941, 949, 952, 956, 959, risulta inclusa nella Zona destinata al sistema insediativo – **sottozona “C2”** numero progressivo **114**, nella quale gli interventi ammissibili sono quelli previsti dall'art. 36 delle Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi, oltre che alla più generale normativa in materia;*

- *l'area identificata catastalmente dai mappali nn. 941, 949, 952, 956, ricade in un lotto non edificato contrassegnato con il numero 193 del repertorio normativo, in cui le modalità di intervento sono quelle previste dall'Allegato 1 alle Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi;*
- *l'area identificata catastalmente dai mappali nn. 941, 949, 952, 956, risulta inclusa nell'ambito di localizzazione di medie strutture di vendita e di altre strutture alle stesse assimilate, nel quale sono applicabili le azioni strategiche e le relative direttive/prescrizioni previste dall'art. 13, commi 39-42, delle Norme Tecniche di Attuazione del P.A.T., oltre che dalla più generale normativa in materia;*
- *l'area identificata catastalmente dai mappali nn. 941, 949, 952, 956, 959, è classificata come "Zona vulnerabile da nitrati di origine agricola"; gli interventi dovranno garantire quanto previsto dall'art. 16, comma 7, delle Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi, oltre che dalla più generale normativa in materia;*
- *l'area identificata catastalmente dai mappali nn. 949(PARTE), 952(PARTE), risulta ricadere nella fascia di rispetto ferroviaria nella quale sono applicabili le disposizioni previste dall'art. 33 delle Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi, nonché le direttive/prescrizioni previste dall'art. 7 comma 6 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.A.T., oltre che dalla più generale normativa in materia;*
- *l'area identificata catastalmente dai mappali nn. 941(PARTE), 959(PARTE), risulta inclusa nella fascia di rispetto da metanodotto nella quale sono applicabili le disposizioni previste dall'art. 33 delle Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi, nonché le direttive/prescrizioni previste dall'art. 7 comma 12 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.A.T., oltre che dalla più generale normativa in materia;*
- *l'area identificata catastalmente dai mappali nn. 941, 949, 952, 956, 959, risulta inclusa nel Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico – P.A.I. – P1 – pericolosità idraulica moderata – scolo meccanico, nella quale sono applicabili le disposizioni previste all'art. 16 delle Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi ed alle relative Norme di Attuazione del P.A.I.;*
- *l'area identificata catastalmente dai mappali nn. 941, 949, 952, 956, 959, ricadendo nelle aree limitrofe allo scalo aeroportuale di Venezia, è ricompresa nelle mappe di vincolo per la navigazione aerea (rif. art. 707 commi 1, 2, 3, 4 Codice della Navigazione), nella quale gli interventi ammissibili sono quelli consentiti nel rispetto delle limitazioni relative agli ostacoli ed ai potenziali pericoli, al fine di garantire la sicurezza della navigazione aerea, conformemente alla normativa tecnica internazionale in materia".*

Vincoli ed oneri giuridici:

Dalla perizia, relazione notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari nel ventennio precedente al pignoramento del 30.01.2018 e dall'ispezione di aggiornamento presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Venezia relativamente al soggetto esecutato risulta quanto segue

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna

Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna

Atti di asservimento urbanistico:

a) Convenzione urbanistica relativa al Progetto Norma 29 con scrittura privata autenticata dal Notaio Giuseppe Rasulo, in data 21.07.2006 numero di rep.50388, trascritta in data 02.08.2006 ai nn.35115/20233 presso L'Agenzia delle Entrate- Ufficio Provinciale di Venezia a favore del Comune di Marcon (VE) C.F.: 82002050274, avente per oggetto le aree site in Comune di Marcon distinte al C.T: con il fg. 14, mappali 959-941-949-952- e 956 nonché beni e soggetti omissis (v. **all.10 alla perizia**).

b) Servitù di Metanodotto costituzione di diritti reali a titolo oneroso con scrittura privata autenticata dal Notaio Bressan Elena in data 29.08.2007 n.rep.18421/8330, trascritta in data 08.09.2007 ai nn.36892/21504 presso L'Agenzia delle Entrate- Ufficio Provinciale di Venezia, portante costituzione di servitù di metanodotto a carico delle aree distinte al CT con il Fg.14 mapp.941 e 959 nonché beni e soggetti omissis. (v. **all.08 alla perizia**)

c) Costituzione di vincolo con scrittura privata autenticata dal Notaio Guastamacchia Domenico, in data 03.11.2009 numero di rep. 241656/27570, trascritta in data 24.11.2009 ai nn. 40504/24166 presso L'Agenzia delle Entrate- Ufficio Provinciale di Venezia a favore del Comune di Marcon (VE) C.F.: 82002050274, contro l'esecutata, avente per oggetto le aree site in Comune di Marcon distinte al C.T: con il fg. 14, mappali 941-952-956-959 e 949. Trattasi di atto di Vincolo a parcheggio, ad area pedonale attrezzata ed a verde privato, l'esecutata, si è obbligata per sé ed aventi causa a qualsiasi titolo, nei confronti del Comune di Marcon, a quanto di seguito specificato:

1) a) destinare a uso pubblico: - le aree destinate a "aree pedonali attrezzate private ad uso pubblico", - le aree destinate a "parcheggio privato ad uso pubblico", così come indicate graficamente nelle planimetrie allegate al titolo;

2) a destinare a verde privato l'area indicata nella planimetria allegata al titolo;

3) alla manutenzione, a suo onere e spese, delle aree private destinate a “ parcheggio privato ad uso pubblico “ e ad “ aree pedonali attrezzate private ad uso pubblico, nonché ad “ area a verde privato “(v. **all.11 alla perizia**)

Costo complessivo previsto per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli:

L'importo complessivo per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli presumibilmente non supererà la somma complessiva di € **364,00** per la quale il CTU non ha detratto il costo di cancellazione ma sarà a cura della procedura esecutiva.

Descrizione	a) somma iscritta	b) %	(a x b)	c) spese fisse	d) imposta bollo	e)tass aipot.	Importo (axb)+c +d+e
Ipoteca volontaria nn.39954/8646 del 05.11.2008						€ 35,00	€ 35,00
Ipoteca volontaria nn.11660/1923 del 11.04.2017						€ 35,00	€ 35,00
Pignoramento nn.3308/2333 del 30.01.2018				€ 200,00	€ 59,00	€ 35,00	€ 294,00
Totale							€ 364,00

Nb. Il presente calcolo ha carattere informativo e non vincolante e pertanto l'effettiva somma dovuta dovrà essere calcolata dall'Agenzia del Territorio e richiesta dall'aggiudicatario.

Regime fiscale della vendita: L'esecutato risulta essere una società, pertanto la vendita del bene sarà soggetta a tassazione in ambito IVA.

Per maggiori informazioni si rimanda alla suddetta perizia di stima.

*

PREZZO BASE

Il prezzo base della vendita è fissato in € 1.110.000,00 (unmilione centodiecimila/00) con scatti minimi in aumento di euro 5.000,00 (cinquemila/00) in caso di gara.

Offerta minima euro 832.500,00 (ottocentotrentaduemilacinquecento/00)

*

CUSTODIA

La custodia dei beni è stata affidata dal Giudice dell'Esecuzione allo scrivente.

La richiesta di visita deve essere formulata al custode mediante il portale delle vendite pubbliche (<https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>).

*

CONDIZIONI DI VENDITA

1. La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380), con tutte le eventuali pertinenze, accessori, 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.
2. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi

genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

3. Agli effetti del DM 22 gennaio 2008 n. 37 e del D. Lgs. n. 192/05 e s.m.i., l'aggiudicatario, dichiarandosi edotto sui contenuti dell'ordinanza di vendita e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine agli impianti, dispenserà esplicitamente la procedura esecutiva dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme sulla sicurezza, che la certificazione/attestato di qualificazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze.
4. Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della l. 28 febbraio 1985, n. 47 come integrato e modificato dall'art. 46 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.
5. La partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali, nonché dal verificare il regime fiscale della vendita.
6. L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti **che saranno cancellate a cura e spese della procedura non essendo stato detratto il costo di cancellazione del CTU dal valore di stima.**
7. L'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri fiscali e 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 e dovranno essere versate dallo stesso aggiudicatario nel termine previsto per il saldo prezzo mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura. 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.
8. L'importo del prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione prestata), degli oneri e delle spese, dovrà essere versato, entro il termine massimo di giorni 120 dalla data di aggiudicazione 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 ancora a mezzo assegno/i circolare/i intestato/i alla procedura esecutiva.
9. L'elaborato peritale relativo alla stima e alla valutazione degli immobili posti in vendita con la presente ordinanza sarà pubblicato e disponibile per la consultazione, unitamente all'ordinanza di delega ed all'avviso di vendita, sul portale delle vendite pubbliche e sui siti internet individuati per la pubblicità.
10. Così come previsto dalla normativa vigente e indicato nella "Circolare in materia di custodia giudiziaria ex L. n. 8/2020 (in riforma dell'art. 560 c.p.c.)" del 23.12.2020 del Tribunale di Venezia Prot. n. 3594/20:
 - nel caso di immobile non abitato dall'esecutato e dal suo nucleo familiare, ovvero nel caso di immobile ad uso non abitativo (ad esempio garage, negozi, ecc.) il custode giudiziario procede alla liberazione, 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 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, una apposita istanza scritta e sottoscritta ed 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 ed i tempi di cui all'art. 560, 6° 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, 6° comma c.p.c. come modificato dalla L. n. 8/2020.

*

MODALITÀ DELLA VENDITA

Le forme di presentazione delle offerte e di svolgimento delle aste sono stabilite con modalità "sincrona mista" secondo quanto disposto con la circolare 23.12.2020 n. 3593/2020 di prot. del Tribunale di Venezia.

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 dal professionista delegato presso il suo studio.

Per quanto attiene il sistema delle vendite telematiche ed in particolare le modalità di presentazione e trasmissione delle offerte gli interessati possono consultare i manuali utenti reperibili sul sito <https://pvp.giustizia.it>.

In particolare le offerte criptate devono essere presentate mediante l'invio all'indirizzo PEC del Ministero offertapvp.dgsia@giustiziacert.it utilizzando esclusivamente il modulo Offerta Telematica scaricabile dal portale ministeriale.

Per quanto non espressamente previsto nell'ordinanza di delega 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).

*

GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA

Il gestore della vendita telematica è stato individuato dal Giudice dell'Esecuzione in Zucchetti Software Giuridico s.r.l. tramite il cui sito vetrina www.fallcoaste.it sarà possibile compilare le offerte telematiche e ci si potrà collegare alla piattaforma di gara il giorno della vendita.

*

OFFERTE DI PARTECIPAZIONE

Ai sensi dell'art. 571 c.p.c., ognuno, tranne il debitore, è ammesso ad offrire per l'acquisto dell'immobile pignorato personalmente o a mezzo di procuratore legale anche a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c..

Ai sensi dell'art. 579 c.p.c. le offerte debbono essere fatte personalmente o a mezzo di mandatario munito di procura speciale.

Nel caso gli offerenti (sia analogici che telematici) non partecipino personalmente ma a mezzo di professionista avvocato o mandatario munito di procura speciale è necessario allegare anche in copia immagine, nel primo caso, la delega autenticata dal legale e nel secondo caso la procura notarile o la procura speciale autenticata da altro pubblico ufficiale.

I procuratori legali (avvocati) possono fare offerte per persona da nominare.

Salva l'ipotesi di offerta per persona da nominare, e di assegnazione a favore di terzo, l'intestazione non potrà avvenire a favore di soggetto diverso dall'offerente.

Le domande di partecipazione possono essere presentate in via analogica o telematica secondo quanto prescritto in appresso.

Sia il deposito telematico che quello analogico delle domande di partecipazione deve avvenire entro le ore 12 (dodici) del giorno precedente a quello dell'asta.

Non verranno prese in considerazione offerte analogiche o telematiche pervenute dopo tale termine.

Per le sole offerte telematiche il bonifico relativo alla cauzione deve essere eseguito in tempo utile affinché la stessa risulti accreditata al momento di apertura delle buste sul conto corrente intestato alla procedura con generazione, entro l'orario indicato, anche della ricevuta di consegna.

Al momento dell'offerta, l'offerente deve dichiarare la residenza o eleggere domicilio nel Comune nel quale ha sede il Tribunale; in mancanza, le comunicazioni verranno fatte presso la cancelleria.

Le offerte potranno essere formulate per un importo inferiore alla base d'asta fino ad un quarto ma non oltre (sono quindi valide offerte per un importo pari al 75% del prezzo base) e dovranno essere accompagnate da una cauzione per un importo pari ad almeno il 20% del prezzo offerto (non del prezzo base), che sarà restituita in caso di mancata aggiudicazione e trattenuta in caso di rifiuto all'acquisto o di mancato versamento del saldo prezzo.

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 professionista delegato ed 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.

Ai sensi dell'art. 177 disp. att. c.p.c. l'aggiudicatario inadempiente è condannato con decreto del Giudice dell'esecuzione (decreto che costituisce titolo esecutivo ai sensi del secondo comma di tale norma) al pagamento della differenza tra il prezzo da lui offerto e quello minore per il quale è avvenuta la vendita

A coloro che, all'esito della gara non risultassero aggiudicatari, verranno restituiti, in caso di offerte analogiche, gli assegni e, in caso di offerte telematiche, i bonifici (questi ultimi al netto degli oneri bancari e senza interessi).

I. Offerte analogiche

Le offerte analogiche di acquisto (in bollo) dovranno essere presentate in busta chiusa presso lo studio del delegato entro le ore 12.00 del giorno precedente la data della vendita.

Sulla busta dovrà essere indicato 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 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 analogica dovrà contenere:

- a) il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale o la partita IVA, il domicilio, lo stato civile ed 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).
- b) 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.

- c) Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare che dovrà essere allegata.
- d) 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;
- 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 non potrà essere superiore al termine massimo di giorni 120 dalla data di aggiudicazione;
- h) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima e dei relativi allegati.

All'offerta analogica dovranno essere allegati, nella stessa busta:

- 1) la fotocopia di un valido documento di identità dell'offerente e copia del codice fiscale dello stesso (nonché del coniuge, ovvero ancora dell'unito civilmente, ovvero ancora dell'unito civilmente o del convivente more uxorio, ove in regime di comunione dei beni);
- 2) un assegno circolare non trasferibile intestato a “**Procedura esecutiva Tribunale di Venezia RG 27/2018**”, per un importo minimo pari al 20% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto.

II. Offerte telematiche criptate

Le offerte telematiche criptate dovranno essere conformi a quanto stabilito con Decreto 26 febbraio 2015, n. 32 (artt. 12 ss.) e depositate secondo le indicazioni riportate nel “Manuale Utente” pubblicato sul portale delle vendite telematiche del Ministero della Giustizia, consultabile sul sito <https://pvp.giustizia.it>.

Prima di compilare e di trasmettere la domanda gli interessati sono pertanto invitati a consultare il “Manuale Utente”.

Le offerte, in bollo digitale da pagarsi secondo le modalità indicate nel “Manuale Utente”, dovranno essere presentate, entro le ore 12.00 del giorno precedente la data della vendita, esclusivamente utilizzando il modulo di offerta telematica scaricabile dal portale ministeriale (<https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>) anche tramite il sito vetrina del gestore, previa registrazione.

L'offerta dovrà essere inviata all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia (offertapvp.dgsia@giustiziacerit.it) utilizzando la “casella di posta certificata per la vendita telematica” appositamente rilasciata da un gestore PEC ovvero, in alternativa, mediante PEC priva dei predetti requisiti ove l'offerta sia sottoscritta digitalmente prima di essere criptata.

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

Le offerte in particolare devono contenere quantomeno:

- a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;
- b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- e) la descrizione del bene;

- f) l'indicazione del prezzo offerto e il termine per il pagamento del prezzo e degli oneri tributari;
- g) l'indicazione del referente della procedura;
- h) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- i) l'importo versato a titolo di cauzione;
- j) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione pari almeno al 20% del prezzo offerto;
- k) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l);
- l) 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;
- m) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal D.M. 32/2015.

All'offerta dovranno essere allegati i documenti (in forma di documenti informatici o di copie informatiche, anche per immagine, prive di elementi attivi) utili o necessari per la partecipazione all'asta, ovvero gli stessi che devono essere allegati alle offerte analogiche e la prova della disposizione di bonifico.

Qualora l'offerta è formulata da più persone alla stessa deve essere allegata in formato immagine la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La procura è redatta nella forma dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata da notaio o da altro pubblico ufficiale e può essere allegata anche in copia immagine.

Il versamento della cauzione va eseguito tramite bonifico bancario sul conto corrente della procedura acceso presso Intesa SanPaolo s.p.a. Filiale di Mestre Venezia, Piazzetta Edmondo Matter, 2 - IBAN IT65F0306902118100000072746, indicando quale causale "versamento cauzione E.I. n. 27/2018 Tribunale di Venezia".

Il bonifico andrà effettuato in tempo utile affinché l'importo risulti accreditato sul conto corrente della procedura al momento dell'apertura delle buste con generazione, entro l'orario indicato, anche della ricevuta di consegna. Il mancato accredito del bonifico nel termine indicato sarà causa d'inefficacia dell'offerta.

Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia programmati (per tali dovendosi ritenere quelli di cui sia data notizia mediante avviso pubblicato sul sito del gestore della vendita telematica e sui siti internet ove è eseguito al pubblicità ex art. 490 c.p.c.), ovvero ancora nei casi non programmati, o non comunicati dal Ministero, l'offerta andrà depositata con le modalità di cui all'art. 15 D.M. n. 32/2015, al quale si rimanda.

Una volta trasmessa la busta digitale non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta d'asta e la relativa documentazione.

*

SVOLGIMENTO DELL'ASTA

- Coloro che hanno formulato l'offerta su supporto analogico partecipano comparando personalmente innanzi al professionista delegato. L'offerente in questo caso è tenuto a presentarsi personalmente, ovvero anche per delega, in forza di procura notarile, innanzi al delegato, nel suo studio. L'offerente è tenuto a presentarsi nell'ora indicata nell'avviso di vendita. In difetto, ricorrendone i presupposti, il bene gli sarà comunque aggiudicato.
- Coloro che hanno formulato l'offerta o la domanda con modalità telematiche invece parteciperanno alle operazioni di vendita con le medesime formalità, collegandosi alla piattaforma di gara ministeriale tramite il sito del gestore della vendita telematica, utilizzando le credenziali di accesso che lo stesso gestore, almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata

indicato nell'offerta, con invito a connettersi al portale. In prossimità della gara un estratto di tale invito sarà comunque trasmesso dal gestore, a mezzo SMS, anche al recapito di telefonia mobile indicato nell'offerta. L'offerente è tenuto a connettersi al portale. In difetto, ricorrendone i presupposti, il bene gli sarà comunque aggiudicato.

Le offerte telematiche saranno automaticamente decifrate non prima di centottanta e non oltre centoventi minuti antecedenti l'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita. Quindi all'apertura delle operazioni di vendita, le stesse saranno aperte dal delegato ed esaminate unitamente a quelle analogiche. Il contenuto delle buste analogiche sarà trasfuso dal delegato nel portale ministeriale, di modo che il loro contenuto sia visibile a coloro i quali partecipano alle operazioni di vendita con modalità telematiche.

Il professionista delegato provvederà a dichiarare inefficaci o inammissibili le offerte criptate o analogiche non conformi a quanto disposto nell'ordinanza di vendita.

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

La deliberazione sulle offerte avverrà con le modalità seguenti.

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'offerta criptata o analogica unica sia inferiore (nei limiti di un quarto) al prezzo base, si opera come segue:

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

Se, nel corso degli esperimenti di vendita successivi al primo, 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 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

Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte criptate o analogiche valide, si procederà alla gara sincrona mista sulla base della offerta criptata o analogica più alta (che potrà essere anche quella dell'offerente analogico non presente o dell'offerente digitale non collegato alla piattaforma).

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.

La gara si svolgerà consentendo agli offerenti, nella medesima unità di tempo, di eseguire la propria offerta migliorativa, nel rispetto dei tempi stabiliti, con possibilità per ognuno di rilanciare senza ordine preordinato e senza obbligo di sequenza.

I rilanci effettuati dai partecipanti alla gara presenti dinanzi al delegato saranno dallo stesso inseriti nel portale, di modo che siano visibili ai partecipanti con modalità telematiche.

I rilanci effettuati da questi ultimi saranno visibili ai partecipanti compararsi dinanzi al delegato tramite monitor installato nello studio del delegato.

L'aggiudicazione avverrà a favore di chi, a seguito di rilanci nella misura non inferiore al minimo (se inferiore al minimo il rilancio è da considerarsi come non fatto) abbia offerto il prezzo più alto, senza che nel tempo preventivamente stabilito dal delegato vi siano ulteriori rilanci.

I rilanci effettuati a termine scaduto non saranno considerati validi.

Se la gara sincrona mista non può aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il professionista delegato dispone l'aggiudicazione a favore di colui che abbia proposto la offerta criptata o analogica più vantaggiosa (nell'individuare l'offerta più vantaggiosa si terrà sempre conto del prezzo in via principale ma, a parità di prezzo, sarà scelta l'offerta che preveda il versamento del saldo nel più breve tempo possibile, ovvero, in subordine, quella cui sia allegata la cauzione di maggior 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 più vantaggiosa risulti pari al prezzo base il bene è senz'altro aggiudicato.

Se invece l'offerta criptata o analogica più alta risultasse comunque inferiore al prezzo base:

- qualora un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile (necessariamente a un 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.

*

ADEMPIMENTI SUCCESSIVI ALL'AGGIUDICAZIONE

L'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene, delle spese connesse alla registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento, nonché dei compensi spettanti a norma del decreto ministeriale n. 227 del 2015 al professionista delegato incaricato, e dovranno essere versati tutti nel termine previsto per il saldo prezzo mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura esecutiva, ovvero ancora a mezzo assegno/i circolare/i intestato/i come sopra. L'importo complessivo di tali oneri accessori 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.

L'aggiudicatario sarà tenuto a versare il saldo del prezzo di aggiudicazione, dedotta la cauzione prestata, e l'importo a titolo di anticipo spese e oneri entro il termine massimo di giorni 120 dalla data di aggiudicazione (ovvero entro il minor termine eventualmente indicato nell'offerta) mediante bonifico sul conto della procedura ovvero a mezzo assegno/i circolare/i intestato/i alla procedura esecutiva.

In caso di mancato versamento di quanto complessivamente dovuto (tanto a titolo di saldo del prezzo quanto a titolo di oneri e spese) entro il termine indicato nell'offerta, il Delegato è tenuto a rimettere gli atti della procedura al giudice dell'esecuzione, il quale dichiarerà la decadenza dall'aggiudicazione con incameramento della cauzione.

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 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.

Nell'ipotesi in cui il procuratore legale, cioè avvocato, abbia effettuato l'offerta criptata o analogica e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, nei tre giorni successivi dovrà dichiarare al delegato 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, rilasciata in data non successiva alla vendita stessa.

Il creditore che abbia ottenuto l'assegnazione del bene a favore di un terzo dovrà dichiarare al professionista delegato, nei cinque giorni dal provvedimento di assegnazione, il nome del soggetto terzo a favore del quale dovrà essere trasferito l'immobile, depositando la dichiarazione del terzo di volerne profittare, con sottoscrizione autenticata da pubblico ufficiale ed eventualmente i documenti comprovanti poteri e autorizzazioni. In mancanza, il trasferimento sarà fatto a favore del creditore. In ogni caso, gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione rimangono esclusivamente a carico del creditore.

*

PUBBLICITÀ DELLA VENDITA

Della vendita è data pubblicità:

- 1) sul Portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>;
- 2) nella sezione “vendite giudiziarie” del sito ufficiale del Tribunale di Venezia e sui siti www.asteannunci.it, www.asteavvisi.it, www.canaleaste.it, www.rivistaastegiudiziarie.it;
- 3) sul quindicinale *La Rivista delle Aste Giudiziarie* e tramite il servizio di geolocalizzazione attraverso l'app per *smartphone* “Gps Aste”; sul free press specializzato Rivista Aste Giudiziarie – Edizione Nord Est, nonché il servizio di Postal Target, oltre alla diffusione su uno dei siti commerciali previsti dal servizio Gestionale Aste;
- 4) per le sole procedure con prezzo base superiore ad euro 30.000,00 su uno dei seguenti quotidiani: *Il Gazzettino*, *La Nuova Venezia*, *Il Corriere del Veneto*;
- 5) per beni di particolare rilevanza o con valore d'asta superiore ad euro 500.000,00 anche sul quotidiano nazionale di economia *Il Sole24 ore*.

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

Maggiori informazioni sui beni pignorati e anche relativi alle generalità del soggetto passivo della procedura esecutiva, saranno ottenibili presso il sottoscritto delegato professionista, nominato altresì custode giudiziario, con Studio in Venezia, via Torino 125, tel. 041.2604611 e-mail info@acerboni.com

Venezia, 05 APRILE 2022

Il Delegato
avv. Francesco Acerboni

ALLEGATI:

- 1) ordinanza di delega
- 2) Circolare del 23.12.2020 prot. n. 3593/2020
- 3) Perizia 21.06.2019 ed allegati
- 4) Perizia integrativa 20.11.2019
- 5) CDU aggiornato
- 6) Estratto mappale aggiornato
- 7) All. 1 alle NTO aggiornato
- 8) Foto