

**avv. Massimo Aprile**  
*via Francesco Crispi n. 180/a*  
*30015 CHIOGGIA (Ve)*  
*tel. e fax 041.40.00.74*  
*studiolegaleaprile@virgilio.it*  
*pec: massimo.aprile@venezia.pecavvocati.it*  
*c.f.: PRL MSM 56M13 C6380*

**TRIBUNALE ORDINARIO DI VENEZIA - CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
**AVVISO DI VENDITA DI IMMOBILE SENZA INCANTO**  
**DELEGATA A PROFESSIONISTA**

**Nella esecuzione immobiliare R.Es. n. 291/18**

**Giudice dell'Esecuzione: dr.ssa Silvia Bianchi**

promossa da

**BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.**

(avv. Silvia Dantini)

con l'intervento della cessionaria del credito

**LINK FINANZIARIA S.R.L.** a nome e per conto di **CRIO SPV 4 s.r.l.**

(avv. Laura Bonfanti)

\*\*\*\*\*

Il sottoscritto avv. Massimo Aprile con studio in Chioggia (Ve) via F. Crispi n. 180/a, tel. e fax 041 400074 - e-mail: *studiolegaleaprile@virgilio.it* - professionista delegato alla vendita e custode dell'immobile come da ordinanza di delega in data 22 dicembre 2020 a norma dell'art. 591 bis c.p.c., nella procedura esecutiva R. Es. n. 291/18

**AVVISA**

che il giorno **22 novembre 2022 alle ore 10,00** presso l'**Associazione Notarile Procedure Esecutive Venezia** sita in Mestre (Ve), via Manin n. 2 (tel. 041 / 959944) si procederà al

**PRIMO ESPERIMENTO DI VENDITA SENZA INCANTO**

**CON IL SISTEMA SINCRONA MISTA**

individuando quale gestore della vendita telematica Zucchetti iscritto al registro dei gestori delle vendite telematiche di cui all'art. 3 del D.M. 32/2015 della piena proprietà (con le precisazioni di seguito indicate) dei seguenti beni immobili:

**LOTTO UNICO sito in Comune di Marcon (Ve) viale San Marco incrocio via Boschette (snc) costituito da:**

- fabbricato in corso di costruzione composto da n. 12 unità residenziali, n. 1 unità commerciale e n. 6 garages i cui lavori di costruzione e relativi procedimenti edilizi e amministrativi sono stati interrotti in corso d'opera. **Non** risulta presentata istanza di accatastamento ( pag 9 ctu).

Il lotto è costituito da due mappali che risultano ancora **catastalmente qualificati come terreni**, con la predetta costruzione in corso di esecuzione non differentemente accatastata.

**Identificazione catastale:**

Catasto Terreni:

- sezione censuaria Marcon, foglio 5, particella 1303, qualità semin. Arbor, classe 2, superficie catastale 917, reddito dominicale €. 7,48, reddito agrario €. 4,97;
- sezione censuaria Marcon, foglio 5, particella 1304, qualità semin. Arbor, classe 2, superficie catastale 395, reddito dominicale €. 3,22, reddito agrario €. 2,14.

I mappali 1303 e 1304 su cui insiste il fabbricato risultano **inedificati** (qualità seminato-arborato) in quanto, essendo stata abbandonata la costruzione in corso d'opera, non sono stati prodotti il tipo mappale per l'inserimento dell'edificio al catasto fabbricati, né le relative schede catastali.

Si precisa, inoltre, che il mappale 1304 risulta catastalmente intestato alla società [REDACTED] (e **non** all'esecutata) in quanto al verbale di conciliazione giudiziale rep. 2190/2006 Tribunale di Venezia nella causa civile r.g. 4265/2006 trascritto a Venezia il 25.09.2006 ai numeri 41710/23730 che ha avuto ad oggetto, tra l'altro, la cessione della proprietà del predetto mappale da [REDACTED] all'esecutata, **non** è seguita la voltura catastale (pag. 16 ctu).

L'onere della voltura catastale e ogni costo ad essa riferito saranno a carico dell'aggiudicatario.

- **Valore attribuito al lotto: €.** **563.380,00\*** al netto di tutte le decurtazioni di cui ha tenuto conto il ctu ed illustrate nella perizia (vd. pagg. 19, 20, 21 e 22) e nello stato di fatto in cui l'immobile si trova.

- **Diritto venduto:** piena proprietà **con le seguenti precisazioni.**

Con sentenza della Corte d'Appello di Venezia Seconda Sezione civile n. 581/2011 all'esito della causa civile R.G. 951/2009 (azione di rivendicazione) è stata accertata la comproprietà del mappale 1304 in capo all'esecutata e agli appellanti

Si precisa che tale accertamento opera *ex lege* anche nei confronti di tutti gli eventuali successivi aventi causa dall'esecutata e dagli appellanti.

I comproprietari del mappale 1304 (appellanti nel procedimento sopraindicato e i loro successivi aventi causa) tramite il legale che li ha assistiti in giudizio hanno dichiarato al ctu e al difensore del creditore procedente la disponibilità ad un accordo transattivo per la cessione delle quote di proprietà di loro spettanza della porzione comune del mappale 1304 con la rinuncia alla riduzione in pristino come disposta nella sopracitata sentenza d'appello (pag. 9 ctu e mail allegata sub. 7).

L'onere economico per il perfezionamento di tale accordo (quantificato in €. 56.000,00\* all'epoca della redazione della ctu – cfr. doc. 7 allegato a ctu) è stato tenuto in considerazione dal consulente tecnico nella valutazione complessiva e stima dei beni oggetto di vendita (pag. 21 ctu) e sarà a carico dell'aggiudicatario.

Allo stato, peraltro, il sottoscritto delegato alla vendita non può garantire l'effettiva conclusione dell'accordo transattivo.

- **Ubicazione:** comune di Marcon (Ve) Viale San Marco incrocio via Boschette (snc);

- **Descrizione:** il fabbricato si sviluppa su 4 piani fuori terra e dispone di 12 unità residenziali, 1 commerciale e 6 garages. Al piano terra trovano posto i garages e il negozio, mentre le unità residenziali sono riposte nel numero di 4 unità per i rispettivi 3 piani superiori (pag. 11 ctu);

- **Pratiche edilizie indicate in perizia** (pag. 10 c.t.u.):

- numero pratica 49/04

Intestazione: [REDACTED]

tipo pratica: variante in corso d'opera

Per lavori: variante in corso d'opera al permesso di costruire 49/04;

Oggetto: variante

Presentazione in data 24.04.2003 al n. prot. 10161

Rilascio in data 01.03.2004 al n. prot. 5584.

- numero pratica 21/07

Intestazione [REDACTED]

tipo pratica: Denuncia inizio attività

Per lavori: variante in corso d'opera al permesso di costruire 49/04;

Oggetto: variante

Presentazione in data 15.02.2007 al n. prot. 4114.

**- Confini:**

- il mappale 1303 confina a nord con mappale 1302, a est con mappale 1304, a sud con mappale 1226, a ovest con mappale 1302;

- il mappale 1304 confina a nord con strada comunale via Boschette, a est con mappali 1917, 25 e 1522, a sud con mappale 1305, a ovest con mappali 1303 e 1302

Per ogni ulteriore precisazione si rinvia al contenuto della consulenza tecnica d'ufficio dell'arch. Diego Giallombardo depositata nel fascicolo dell'esecuzione immobiliare 291/18 in cancelleria Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Venezia che **deve essere consultata** dall'offerente.

- **Conformità catastale:** alle pagg. 9 e 10 della perizia NON si dichiara la conformità catastale per la presenza delle seguenti irregolarità.

All'esito delle visure catastali il mappale 1304 non è conforme alle risultanze dei registri immobiliari. Lo stesso risulta intestato alla [REDACTED] anziché all'esecutata in quanto al verbale di conciliazione giudiziale rep. 2190/2006 Tribunale di Venezia (causa civile r.g. 4265/2006) trascritto a Venezia il 25.09.2006 ai numeri 41710/23730 (che ha avuto ad oggetto, tra l'altro, la cessione della proprietà del predetto mappale all'esecutata) non è seguita la voltura catastale (pag. 16 ctu).

L'onere della voltura catastale e ogni costo ad essa riferito saranno a carico dell'aggiudicatario.

I mappali 1303 e 1304 risultano inedificati (qualità seminato-arborato) in quanto, essendo stata abbandonata la costruzione in corso d'opera, non è stato prodotto il tipo mappale per l'inserimento dell'edificio al catasto fabbricati, oltre alle relative schede catastali.

Si precisa, inoltre, che con sentenza della Corte d'Appello di Venezia seconda sezione civile n. 581/2011 all'esito della causa civile R.G. 951/2009 (azione di rivendicazione) è stata accertata la comproprietà del mappale 1304 in capo all'esecutata ed agli appellanti accertamento che opera anche nei confronti di tutti gli eventuali successivi aventi causa da entrambe le parti.

- **Conformità edilizia:** a pag. 10 della perizia NON si dichiara la conformità edilizia in quanto il fabbricato, sebbene conforme alle pratiche edilizie indicate, non è completato.

- **Conformità urbanistica:** a pag. 11 della perizia NON si dichiara la conformità urbanistica.

In particolare nella ctu si dà atto della presenza di vincoli di carattere urbanistico (pagg. 10-11 ctu) riportati nell'allegato 1 della ctu stessa. In sostanza è necessario addivenire alla conclusione del procedimento urbanistico di costruzione con la richiesta di un nuovo titolo edilizio a completamento delle opere e con la gestione degli standards a parcheggio compromessi. Risultano, infatti, pignorati n. 6 garages ubicati nel fabbricato adiacente ed identificati in concessione quali standards a parcheggio per gli appartamenti del fabbricato oggetto di esecuzione. Essi dovranno essere rimpiazzati tramite monetizzazione secondo accordi da stipulare con il comune di Marcon (pag 11 ctu).

Allo stato il costo della monetizzazione da sostenersi per regolarizzare gli immobili non è quantificabile. Tale costo presuppone la riattivazione del permesso di costruire e l'iter progettuale e di gestione professionale dell'intervento con attività formali nei confronti dell'amministrazione comunale che ha la facoltà di derogare o meno ad alcune delle prescrizioni del regolamento edilizio anche in ottica di regolarizzare una condizione sugli scoperti annessi all'edificio. Ogni onere rimarrà a carico dell'aggiudicatario.

Il Comune di Marcon (come indicato nell'allegato 1 alla ctu) ha ribadito la necessità di ottenere un **nuovo** titolo abilitativo per completare i lavori previsti dai titoli originari (permesso di costruire n. 49/2004 del 01.03.2004 e successiva variante DIA del 15.02.2007 prot. 4114), entrambi decaduti ai sensi dell'art. 15 del D.P.R. 380/2001.

Si riporta, altresì, quanto testualmente indicato nell'allegato 1 alla ctu (comunicazione Comune Marcon prot. 0008430 del 14.05.2020 - rif. prot. 4699 del 06.03.2020):

*“Per quanto riguarda la criticità relativa ai posti auto si raccomanda la realizzazione dei 12 posti auto scoperti esterni e dei 2 posti auto associati all'attività commerciale, da vincolare ad uso pubblico, come previsto nella TAV. 1 allegata al succitato permesso di costruire (n.d.r. n. 49/2004 del 01.03.2004 e successiva variante DIA del 15.02.2007 prot. 4114). In considerazione delle particolari vicissitudini del fabbricato, lasciato per anni in stato di abbandono e degrado al centro della città, questa soluzione consente di valutare in maniera estensiva la circostanza che già nel permesso di costruire 49/2004 i garage erano previsti nell'edificio adiacente cosicché, dal punto di vista “quantitativo-urbanistico”, la dotazione complessiva viene rispettata a prescindere dalla proprietà.*

*Nella nuova richiesta di provvedimento edilizio, al fine di garantire la piena disponibilità dell'area su cui ricade l'edificio esistente, si evidenzia la necessità di superare le criticità*

*legate allo sconfinamento dell'edificio sul mapp. 304 (rectius 1304), già oggetto di sentenza civile n. 372/2009 superata da successiva sentenza civile n. 581/2011.*

*Si precisa, infine, che in sede di istanza di completamento delle opere edilizie sarà necessario corrispondere il conguaglio del costo di costruzione, per la quota di lavori non ancora completati, e che ai fini della segnalazione certificata di agibilità sarà necessario produrre la documentazione attestante il rispetto della normativa vigente al momento della presentazione di quest'ultima in materia di impianti, risparmio energetico, staticità e quant'altro" (lettera comune Marcon all. 1 ctu).*

La conformità dell'intervento allo strumento urbanistico dovrà essere, pertanto, adeguata come da comunicazione del comune di Marcon in ordine agli standard richiesti (pag. 11 ctu e allegato 1 alla ctu).

Ogni costo e/o onere per la regolarizzazione dell'immobile (dei quali allo stato non è possibile quantificare una previsione) sarà a carico dell'aggiudicatario.

- **Stato di occupazione:** libero

- **Spese di gestione condominiale:** sul punto, a pag. 17 della ctu, si dà atto che **non** vi sono spese di gestione condominiale.

- **Valore attribuito:** la valutazione complessiva del lotto corrisponde a **€. \*563.380,00\*** (euro cinquecentosessantatremilatrecentotrentacinque/00\*)

**Il prezzo offerto per tale lotto non può essere inferiore ad €. \*422.535,00\*** (€ quattrocentoventiduemilacinquecentotrentacinque/00) e, in caso di gara per pluralità di offerenti, ciascun rilancio non può essere inferiore ad €. \*5.000,00\* (€ cinquemila/00\*).

Il suddetto valore è stato calcolato dal ctu al netto di tutte le decurtazioni indicate nella perizia a pagg. 19, 20, 21 e 22 e nello stato di fatto in cui si trova l'immobile.

#### **VINCOLI E ONERI**

Vincolo, oneri, trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli sono stati indicati dal ctu a pagg. 14, 15, 16 e 17 della perizia.

In particolare si segnala la presenza di una servitù di passaggio pubblico trascritta presso la Conservatoria di Venezia in data 07.12.1999 ai numeri 36457/22545 contro il [REDACTED] [REDACTED] con riferimento all'immobile di cui al mappale 1304.

**REGIME FISCALE DELLA VENDITA:** la vendita ha per oggetto immobili che sono catastalmente censiti come terreni, ma che in realtà risultano edificati anche se non completati e non ancora accatastati per tali.

Il ctu a fronte di tale circostanza ha espresso incertezza sul regime di tassazione applicabile (imposta di registro o iva).

L'Agenzia delle Entrate espressamente interpellata sulla questione del regime di tassazione applicabile alla vendita (interpello n. 956-904/2022 del 7 aprile 2022) ha fornito, in data 5 luglio 2022, la seguente risposta allo specifico quesito formulato dallo scrivente delegato: “ ... *il trasferimento in esame avente ad oggetto terreni edificabili, sarà **soggetto ad IVA e, in ragione del principio di alternatività IVA/Registro, di cui all'articolo 40 del D.P.R. 26 aprile 1986 n. 131, ad imposta di registro, ipotecaria e catastale nella misura fissa di 200 euro ciascuna.***”

Per ogni ulteriore precisazione si rinvia al contenuto della consulenza tecnica d'ufficio dell'arch. Diego Giallombardo depositata nel fascicolo dell'esecuzione immobiliare 291/18 del Tribunale di Venezia che **deve essere consultata** dall'offerente.

\*\*\*\*\*

- L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni contenute nell'articolo 40 della legge 47/85 come integrato e modificato dall'art. 46 del D.p.r. n. 380/2001 e successive modificazioni, in materia di sanatoria edilizia purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

- La vendita è **soggetta alle imposte come sopra riportate.**

- Gli oneri tributari conseguenti all'acquisto e i compensi spettanti a norma del D.M. 227/2015 al professionista delegato incaricato della registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento e gli importi necessari per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli sono posti a carico dell'aggiudicatario e saranno comunicati tempestivamente a seguito dell'aggiudicazione. Solo gli importi per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli saranno successivamente restituiti all'aggiudicatario dalla procedura.

Tali somme dovranno essere versate dallo stesso aggiudicatario nel termine previsto per il saldo prezzo mediante bonifico bancario sul conto corrente presso Banca CARIGE - agenzia di Chioggia (Ve) - intestato alla procedura R. ES. n. 291/18 TRIBUNALE di Venezia ed avente il seguente codice IBAN: **IT 38 E 06175 20904 000000 521180.**

- **L'immobile verrà venduto a corpo e non a misura e nello stato di fatto e di diritto in cui si trova** (anche in relazione al testo unico di cui al DPR 380/2001) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive così come

descritto nella consulenza tecnica d'ufficio dell'arch. Diego Giallombardo depositata nel fascicolo dell'esecuzione immobiliare che **deve essere consultata** dall'offerente e alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali opere abusive, oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sul bene, anche non suscettibili di cancellazione con il decreto di trasferimento e che risulta consultabile nei siti internet **www.asteannunci.it**; **www.tribunale.veneziasgiustizia.it**, **www.asteavvisi.it**, **www.canaleaste.it**

- Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo; conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore - per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;

- Non si dispone dell'Attestazione di prestazione energetica (A.P.E.). Agli effetti del DM. 22 gennaio 2008 n. 37 e del D.Lgs. 192/05 e s.m.i., l'aggiudicatario, dichiarandosi edotto sui contenuti dell'ordinanza di vendita e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine agli impianti, dispenserà esplicitamente la procedura esecutiva dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme sulla sicurezza, che la certificazione/attestato di qualificazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze;

- 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 d'acquisto possono essere proposte telematicamente (offerte criptate) oppure analogicamente.**

- **Il deposito delle offerte sia in forma analogica che telematica deve avvenire entro e non oltre le ore 12,00 del giorno precedente a quello fissato per l'asta con l'avvertimento che, per le sole offerte telematiche, il bonifico dell'importo relativo alla cauzione deve essere eseguito in tempo utile affinché la stessa risulti accreditata al**



momento dell'apertura delle buste sul **conto corrente** Banca CARIGE - agenzia di Chioggia (Ve) - intestato alla procedura R. ES. n. 291/18 TRIBUNALE di Venezia ed avente il seguente codice IBAN: **IT 38 E 06175 20904 000000 521180**.

**con generazione, entro l'orario indicato, anche della ricevuta di consegna;**

- Per conoscere le **modalità di presentazione e trasmissione delle offerte telematiche**, gli interessati possono consultare i manuali utenti reperibili sul sito <https://pvp.giustizia.it> e che in particolare le **offerte criptate debbono essere presentate mediante l'invio all'indirizzo PEC del Ministero [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it) utilizzando esclusivamente il modulo "Offerta Telematica" scaricabile dal portale ministeriale.**

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

- Per quanto non espressamente previsto nel presente avviso e nell'ordinanza di vendita che lo ha generato, le modalità della vendita sincrona mista sono regolate dal D.M. n. 32/2015 anche per il caso di mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia (cfr. art. 15);

- La **richiesta di visita dell'immobile** deve essere **formulata al custode (avv. Massimo Aprile)** mediante il **portale** delle vendite pubbliche;

- Le **offerte di acquisto analogiche** (una per ciascun lotto in caso di più lotti) dovranno essere depositate **in bollo e in busta chiusa presso lo studio del delegato in Chioggia (Ve) via Francesco Crispi n. 180/a entro e non oltre le ore 12,00 (dodici) del giorno precedente a quello fissato per la vendita.**

- Sulla **busta** dovranno essere indicate esclusivamente le generalità di chi deposita materialmente l'offerta (che può essere anche persona diversa dall'offerente), il nome del professionista delegato e la data della vendita sincrona mista (nessun'altra indicazione deve essere apposta sulla busta e, dunque, né il nome delle parti, né il numero o nome della procedura, né il bene per cui è fatta l'offerta, né l'ora della vendita o altro);

- **L'offerta analogica dovrà in ogni caso contenere:**

- il cognome, il nome, il luogo e la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, il recapito telefonico, lo stato civile ed il regime patrimoniale dell'offerente **a cui sarà intestato l'immobile in caso di aggiudicazione (non sarà possibile intestare l'immobile a**

**soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta)** il quale dovrà anche presentarsi all'udienza fissata per la vendita;

- se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati i corrispondenti dati e documenti di identità del coniuge;

- se l'offerente agisce quale rappresentante legale di una società o di altro ente, l'offerta dovrà contenere la denominazione o la ragione sociale, la sede, il codice fiscale e il recapito telefonico, e dovrà essere accompagnata da un certificato di iscrizione alla Camera di Commercio dal quale risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina del soggetto che può impegnare la società, firmatario dell'offerta;

- se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta da chi esercita la potestà genitoriale, previa autorizzazione del giudice tutelare (da allegare all'offerta);

- **copia del documento di identità dell'offerente ovvero del suo legale rappresentante;**

- il lotto ed i dati identificativi dei beni per i quali l'offerta è proposta;

- **l'indicazione del prezzo offerto**, che a **pena di inefficacia** non potrà essere inferiore di oltre un quarto al prezzo base sopra indicato e quindi **non inferiore ad €. \*422.535,00\* (€.** **quattrocentoventiduemilacinquecentotrentacinque/00)**. E' quindi valida l'offerta che indichi un prezzo pari al 75% del prezzo base, mentre le offerte inferiori saranno giudicate invalide;

- l'indicazione del termine per il versamento del prezzo e degli oneri tributari (che non potrà essere superiore al termine massimo di 120 giorni dalla data di aggiudicazione), nonché ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta;

- **l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.**

All'offerta analogica dovrà essere allegato, a titolo di cauzione, ASSEGNO CIRCOLARE NON TRASFERIBILE intestato a **"E.I. n. 291/18 – avv. Massimo Aprile"** per importo minimo (a pena di inefficacia) pari ad un quinto (1/5, ossia il 20%) del prezzo offerto (e non del prezzo base) a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto. L'offerente può versare anche una cauzione più alta. Nessuna somma sarà richiesta in questa fase quale fondo spese.

- Le **offerte criptate** dovranno essere conformi a quanto stabilito con decreto 26 febbraio 2015 n. 32 (artt. 12 e seguenti) e depositate secondo le indicazioni riportate nel *"Manuale Utente"* pubblicato sul portale delle vendite telematiche del Ministero della Giustizia.

Esse, in particolare, devono contenere quantomeno:

- i dati identificativi dell'offerente con espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;
- l'Ufficio Giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro identificativo del lotto (lotto unico);
- la descrizione del bene;
- l'indicazione del referente della procedura (avv. Massimo Aprile);
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto e il termine, non superiore a 120 giorni dalla data di aggiudicazione, per il pagamento del saldo, degli oneri tributari nonché dei compensi spettanti al delegato;
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione pari ad almeno il 20% del prezzo offerto;
- il codice IBAN del conto e/o libretto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico versato a titolo di cauzione;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal D.M. 32/2015;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal D.M. 32/2015.

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

Almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita il gestore della vendita telematica invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato dall'offerente che ha trasmesso l'offerta in via telematica un invito a connettersi al portale e ad accedere con le proprie credenziali. Lo stesso invito verrà trasmesso dal gestore della vendita telematica al recapito telefonico indicato dall'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 e alla presenza degli offerenti *on line* e di quelli comparsi personalmente o per delega avanti il professionista delegato.

\*\*\*\*\*

L'offerta presentata è per legge irrevocabile, salvo quanto previsto dall'art. 571, 3° comma, del c.p.c., pur non dando senz'altro diritto all'acquisto del bene essendo facoltà del professionista delegato di valutare se dar luogo o meno alla vendita, anche nel caso di unico offerente, qualora il prezzo offerto sia inferiore a quanto previsto dall'art. 572 comma 3° c.p.c. e non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c..

La persona indicata nell'offerta o che ha presentato l'offerta per persona da nominare ex art. 579 3° comma c.p.c. è tenuta a presentarsi all'apertura delle buste nel giorno, ora e luogo come sopra fissati.

In caso di mancata presentazione e se l'offerta è la sola presentata per quel lotto, il bene andrà comunque aggiudicato all'offerente non presente. In caso di presenza di altre offerte per il bene in questione si darà luogo ad una gara sulla base dell'offerta migliore che potrà essere anche quella formulata dall'offerente non presente.

In caso di più offerte analogiche o criptate valide (è valida l'offerta al ribasso fino al limite del 25% di ribasso rispetto al prezzo base) si procederà a gara sincrona mista tra gli offerenti a norma dell'art. 573 c.p.c. sulla base dell'offerta analogica o criptata più alta, con **scatti minimi in aumento di €. \*5.000,00\* (cinquemila/00) cadauno.**

Il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi, a seguito dei rilanci, abbia offerto il prezzo più alto senza che nel tempo stabilito preventivamente dal delegato vi siano stati ulteriori rilanci.

In assenza di adesione alla gara i beni saranno aggiudicati a chi ha presentato l'offerta valutata migliore in termini di prezzo offerto, misura della cauzione e tempi di versamento del saldo-prezzo. In caso di offerte tra loro equiparabili, i beni saranno aggiudicati a chi ha depositato l'offerta per primo.

Non si terrà conto di offerte eventualmente pervenute dopo la conclusione della gara, neppure se il prezzo offerto fosse superiore di oltre un quinto a quello di aggiudicazione.

**Il termine per il versamento del saldo prezzo, nonché degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita, pari a 120 giorni dall'aggiudicazione, è termine dilatorio massimo. Resta salva per l'offerente la possibilità di indicare un termine più breve, circostanza che verrà valutata dal delegato o dal giudice ai fini dell'individuazione dell'offerta migliore.**

L'aggiudicatario dovrà effettuare il versamento del saldo del prezzo nel termine proposto nell'offerta ovvero entro e non oltre 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione **a mani** dello stesso professionista delegato con **assegno circolare** intestato a **“E.I. n. 291/18**

**Trib. Ve” – avv. Massimo Aprile” o mediante bonifico sul conto corrente** Banca CARIGE - agenzia di Chioggia (Ve) - intestato alla procedura R. ES. n. 291/18 TRIBUNALE di Venezia ed avente il seguente codice IBAN: **IT 38 E 06175 20904 000000 521180** con l'avvertimento che dell'opzione fatta per eseguire il saldo prezzo dovrà essere data preventiva comunicazione al delegato e nel caso in cui si opti per il bonifico, dopo la sua esecuzione, dovrà essere inviata al delegato copia del relativo ordine nel quale deve essere indicato il numero di CRO.

In ogni caso, a pena la decadenza dall'aggiudicazione con perdita del 20% versato a titolo di cauzione.

Del versamento il delegato rilascerà attestazione di sua esecuzione.

**Nello stesso termine dovrà effettuare a mani del professionista delegato il deposito per spese di trasferimento nella misura che verrà indicata dopo l'aggiudicazione.**

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti; se esistenti al momento della vendita, eventuali formalità pregiudizievoli saranno cancellate a spese e cura della procedura.

Se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del custode giudiziario.

Gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario.

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

\*\*\*\*\*

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

Maggiori informazioni potranno essere acquisite presso lo stesso professionista delegato avv. Massimo Aprile tel. 041 400074 – e-mail: studiolegaleaprile@virgilio.it nel suo studio in Chioggia (Ve) via Francesco Crispi 180/a.

Del presente avviso, dell'ordinanza di delega e della perizia di stima è stato disposto l'inserimento nei siti internet **www.tribunale.venezia.giustizia.it**, **www.asteannunci.it**, **www.asteavvisi.it**, **www.canaleaste.it**

Chioggia, 4 agosto 2022

**Il professionista delegato**

**avv. Massimo Aprile**



