

**TRIBUNALE ORDINARIO DI VENEZIA**  
**AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE DELEGATA A PROFESSIONISTA**

**Giudice dell'Esecuzione: dottoressa Silvia Bianchi**  
**Custode e delegato alla vendita: dottoressa Tatiana Memo**  
**Procedura Esecutiva n. 124/2021 + 277/2021**

La sottoscritta dottoressa Tatiana Memo, con studio a Mestre (VE), via Mestrina n.6, professionista delegato alla vendita dal Giudice dell'esecuzione dottoressa Silvia Bianchi, a norma dell'art. 591 bis c.p.c., con ordinanza del 12 luglio 2022, nella procedura esecutiva n. 124/2021+277/2021

**AVVISA**

che il giorno **21 marzo 2023 dalle ore 10:00**, presso il proprio studio, in Mestre, via Mestrina, 6 tel. 041/974466 - fax 041/985371 si procederà al primo esperimento di vendita senza incanto della piena proprietà degli immobili sotto elencati rappresentati

**Primo esperimento di vendita senza incanto**

**Le operazioni di apertura delle offerte avverranno con i seguenti orari:**

**Lotto 1 ore 10.00 - 21 marzo 2023**  
**Lotto 2 ore 10.45 - 21 marzo 2023**  
**Lotto 3 ore 11.30 - 21 marzo 2023**  
**Lotto 4 ore 12.15 - 21 marzo 2023**  
**Lotto 5 ore 13.00 - 21 marzo 2023**  
**Lotto 6 ore 15.00 - 21 marzo 2023**  
**Lotto 7 ore 15.45 - 21 marzo 2023**  
**Lotto 8 ore 16.30 - 21 marzo 2023**  
**Lotto 9 ore 17.15 - 21 marzo 2023**  
**Lotto 10 ore 18.00 - 21 marzo 2023**

**L'aggiudicatario è obbligato solidalmente al pagamento delle spese condominiali (se presenti) relative all'anno in corso e a quello precedente così come previsto dall'art.63, c.2 delle disposizioni attuative del c.p.c.**

Il fabbricato in oggetto si configura come un grande capannone suddiviso in più unità disposte su due livelli. I lotti posti in vendita sono costituiti da 10 fabbricati ad uso industriale ed uno ad uso commerciale siti a Cazzago (VE), Via del lavoro.

**Lotto 1 - Corpo A:**

Ubicazione:

Il fabbricato è sito a Cazzago (VE), Via del lavoro.

Descrizione:

Si tratta della porzione di capannone ubicata al piano terra sul lato est del fabbricato.

Si compone di un ampio locale dotato dei servizi igienici, degli impianti di illuminazione, di climatizzazione e riscaldamento, di impianto antintrusione e videosorveglianza a circuito chiuso.

Superficie complessiva di circa mq **600,00**.

Dati catastali:

N.C.E.U, Comune di Pianiga

- Foglio 13, particella 839, subalterno 6, indirizzo via del lavoro, piano T, comune Pianiga, categoria D/7, rendita € 1.971,00

Confini: Al PT l'unità confina a nord con il sub 7, a est con il sub 6, sud con il sub 10, 4 (bcnc), 10,11, 5 (bcnc) e a ovest con il sub 11

Il prezzo base del lotto è fissato in **237.150,00 €** (duecentotrentasettemilacentocinquanta//00 euro), al lordo delle spese per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli ed al netto del costo per regolarizzare delle eventuali difformità catastali ed irregolarità edilizie.

Il costo per le cancellazioni delle formalità sarà a carico della procedura mentre il costo per la regolarizzazione delle eventuali difformità catastali e le irregolarità edilizie saranno a carico dell'aggiudicatario.

L'immobile risulta occupato con contratto di locazione stipulato in data 01/07/2017.

Tipologia contratto: 6+6, scadenza 30/06/2023.

La vendita è soggetta ad IVA.

**Lotto 2 - Corpo B:**

Ubicazione:

Il fabbricato è sito a Cazzago (VE), Via del lavoro.

Descrizione:

L'unità di cui al sub 7 si configura come un ampio locale al PT, servito da bagni e piccoli depositi, è collegato verticalmente da una doppia scala mobile al piano superiore. Anche il P1 è dotato di spazi di servizio quali spogliatoi, ripostigli e bagni. L'unità è collegata su entrambi i piani ai vani scala sub 2 e sub 3 (bcnc). Completa l'unità l'area esterna esclusiva che si sviluppa lungo i lati nord, ovest, sud e una porzione a est del lotto su cui sorge il fabbricato. L'unità è dotata degli impianti di illuminazione, di climatizzazione e riscaldamento, di impianto antintrusione e videosorveglianza a circuito chiuso.

Superficie complessiva di circa mq **1.679,00**.

Dati catastali:

N.C.E.U, Comune di Pianiga

- Foglio 13, particella 839, subalterno 7, indirizzo via del lavoro, piano T, 1, comune Pianiga, categoria D/8, rendita € 17.375,00

Confini: Al PT l'unità confina a Nord con lo scoperto (sub 7), a est con il sub 6 e il sub 2 (vano scale bcnc), a sud con il sub 15, a ovest con il sub 8 e con il sub 3 (vano scale bcnc). Al P1 l'unità confina a nord con la proiezione sullo scoperto (sub 7) a est con il sub 2 (vano scale) e sub 14, a sud con i sub 10 e 11 e a ovest con il sub 3 (vano scale bcnc) e con il sub 13.

Il prezzo base del lotto è fissato in **884.833,00 €** (ottocentoottantaquattromilaottocentotrentatre//00 euro), al lordo delle spese per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli ed al netto del costo per regolarizzare delle eventuali difformità catastali ed irregolarità edilizie.

Il costo per le cancellazioni delle formalità sarà a carico della procedura mentre il costo per la regolarizzazione delle eventuali difformità catastali e le irregolarità edilizie saranno a carico dell'aggiudicatario.

L'immobile risulta libero.

La vendita è soggetta ad IVA.

### **Lotto 3 - Corpo C:**

Ubicazione:

Il fabbricato è sito a Cazzago (VE), Via del lavoro.

Descrizione:

L'unità di cui al sub 8 si configura come un ampio locale al PT destinato a deposito.

Superficie complessiva di circa mq **618,00**.

Dati catastali:

N.C.E.U, Comune di Pianiga

- Foglio 13, particella 839, subalterno 8, indirizzo via del lavoro, piano T, comune Pianiga, categoria D/8, rendita € 2.856,00

Confini: L'unità confina a Nord con lo scoperto (sub 7), a est con il sub 7, il sub 3 (vano scale bcnc), il sub 15, sub 11 e sub 12.

Il prezzo base del lotto è fissato in **315.180,00 €** (trecentoquindicimilacentottanta//00 euro), al lordo delle spese per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli ed al netto del costo per regolarizzare delle eventuali difformità catastali ed irregolarità edilizie.

Il costo per le cancellazioni delle formalità sarà a carico della procedura mentre il costo per la regolarizzazione delle eventuali difformità catastali e le irregolarità edilizie saranno a carico dell'aggiudicatario.

L'immobile risulta libero.

La vendita è soggetta ad IVA.

### **Lotto 4 - Corpo D:**

Ubicazione:

Il fabbricato è sito a Cazzago (VE), Via del lavoro.

Descrizione:

L'unità di cui al sub 9 si configura come un ampio locale al P1, destinato a deposito, accessibile dal blocco scale interno all'edificio posto sull'angolo su est. L'unità è dotata di ripostiglio e servizio igienico, privo di sanitari.

Superficie complessiva di circa mq **165,00**.

Dati catastali:

N.C.E.U, Comune di Pianiga

- Foglio 13, particella 839, subalterno 9, indirizzo via del lavoro, piano T, 1, comune Pianiga, categoria D/7, rendita € 1.374,00

Confini: Al PT l'unità confina a est e a sud con lo scoperto di proprietà esclusiva del sub 7, a ovest con il sub 10 e a nord con il sub 6. Al P1 l'unità confina a est e a sud con la proiezione sullo scoperto (sub 7), a ovest con il sub 10 e a nord con il sub 14

Il prezzo base del lotto è fissato in **84.150,00 €** (ottantaquattromilacentocinquanta//00 euro), al lordo delle spese per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli ed al netto del costo per regolarizzare delle eventuali difformità catastali ed irregolarità edilizie.

Il costo per le cancellazioni delle formalità sarà a carico della procedura mentre il costo per la regolarizzazione delle eventuali difformità catastali e le irregolarità edilizie saranno a carico dell'aggiudicatario.

L'immobile risulta libero.

La vendita è soggetta ad IVA.

### **Lotto 5 - Corpo E:**

Ubicazione:

Il fabbricato è sito a Cazzago (VE), Via del lavoro.

Descrizione:

L'unità di cui al sub 10 si configura come un ampio locale al P1, destinato a deposito, accessibile direttamente dall'esterno dal blocco scale interno all'edificio posto sul lato sud del fabbricato. L'unità è servita da un montacarichi accessibile dal vano filtro individuato catastalmente al sub 4 e dalla scala di sicurezza esterna. Il deposito è collegato da una porta interna al sub 11.

Superficie complessiva di circa mq **289,00**.

Dati catastali:

N.C.E.U, Comune di Pianiga

- Foglio 13, particella 839, subalterno 10, indirizzo via del lavoro, piano T, 1, comune Pianiga, categoria D/7, rendita € 1.967,00

Confini: Al PT il vano montacarichi e zona filtro confinano a nord con il sub 15, a est con il sub 6, a sud con lo scoperto di proprietà esclusiva del sub 7, e a ovest con il sub 4 (bcnc); il vano scale confina a nord con il sub 15, a est con il sub 4 (bcnc), a sud con lo scoperto

di proprietà esclusiva del sub 7, e a ovest con il sub 11. Al P1 l'unità confina a nord con il sub 7, a est con il sub 9, a sud con la proiezione sullo scoperto di proprietà esclusiva del sub 7, a ovest con il sub 11.

Il prezzo base del lotto è fissato in **147.390,00 €** (centoquarantasettemilatrecentonovanta//00 euro), al lordo delle spese per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli ed al netto del costo per regolarizzare delle eventuali difformità catastali ed irregolarità edilizie.

Il costo per le cancellazioni delle formalità sarà a carico della procedura mentre il costo per la regolarizzazione delle eventuali difformità catastali e le irregolarità edilizie saranno a carico dell'aggiudicatario.

L'immobile risulta libero.

La vendita è soggetta ad IVA.

### **Lotto 6 - Corpo F:**

Ubicazione:

Il fabbricato è sito a Cazzago (VE), Via del lavoro.

Descrizione:

L'unità di cui al sub 11 si configura come un ampio locale al P1, destinato a deposito, accessibile direttamente dall'esterno dal blocco scale interno all'edificio posto sul lato sud del fabbricato. L'unità è servita da un montacarichi accessibile dal vano filtro individuato catastalmente al sub 5 e dalla scala di sicurezza esterna. Il deposito è dotato di bagno con antibagno.

Superficie complessiva di circa mq **646,00**.

Dati catastali:

N.C.E.U, Comune di Pianiga

- Foglio 13, particella 839, subalterno 11, indirizzo via del lavoro, piano T, 1, comune Pianiga, categoria D/7, rendita € 2.604,00

Confini: Al PT, il vano montacarichi e la zona filtro confinano a nord con il sub 8, a est con il sub 5 (bcnc), a sud con lo scoperto di proprietà esclusiva del sub 7, e a ovest con il sub 12; il vano scale confina a nord con il sub 15, a est con il sub 10, a sud con lo scoperto di proprietà esclusiva del sub 7, e a ovest con il sub 5 (bcnc). Al P1, l'unità confina a nord con il sub 7 e il sub 13, a est con il sub 7 e il sub 10, a sud con la proiezione sullo scoperto di proprietà esclusiva del sub 7, e a ovest con il sub 12 e il sub 13.

Il prezzo base del lotto è fissato in **329.460,00 €** (trecentoventinovemilaquattrocentosessanta//00 euro), al lordo delle spese per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli ed al netto del costo per regolarizzare delle eventuali difformità catastali ed irregolarità edilizie.

Il costo per le cancellazioni delle formalità sarà a carico della procedura mentre il costo per la regolarizzazione delle eventuali difformità catastali e le irregolarità edilizie saranno a carico dell'aggiudicatario.

L'immobile risulta libero.  
La vendita è soggetta ad IVA.

### **Lotto 7 - Corpo G:**

Ubicazione:

Il fabbricato è sito a Cazzago (VE), Via del lavoro.

Descrizione:

L'unità di cui al sub 12 si configura come un ampio locale al P1, destinato a deposito, con accesso indipendente e dotato di ripostiglio oltre a bagno con antibagno.

Superficie complessiva di circa mq **350,00**.

Dati catastali:

N.C.E.U, Comune di Pianiga

- Foglio 13, particella 839, subalterno 12, indirizzo via del lavoro, piano T, 1, comune Pianiga, categoria D/7, rendita € 1.366,00

Confini: Al PT la scala d'accesso confina a nord con il sub 8, a est con il sub 11, a sud con lo scoperto di proprietà esclusiva del sub 7, e a ovest con il sub 11 Al P1 l'unità confina a nord con il sub 13, a est e a sud con la proiezione sullo scoperto di proprietà esclusiva del sub 7 a ovest con il sub 11.

Il prezzo base del lotto è fissato in **178.500,00 €** (centosettantottomilacinquecento//00 euro), al lordo delle spese per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli ed al netto del costo per regolarizzare delle eventuali difformità catastali ed irregolarità edilizie.

Il costo per le cancellazioni delle formalità sarà a carico della procedura mentre il costo per la regolarizzazione delle eventuali difformità catastali e le irregolarità edilizie saranno a carico dell'aggiudicatario.

L'immobile risulta libero.

La vendita è soggetta ad IVA.

### **Lotto 8 - Corpo H:**

Ubicazione:

Il fabbricato è sito a Cazzago (VE), Via del lavoro.

Descrizione:

L'unità di cui al sub 13, accessibile dal vano scala (sub 3 bcnc) posto a nord del fabbricato, ospita al proprio interno un ingresso, un vano adibito a uffici, due locali a depositi, due wc con antibagno e un locale tecnico. I locali sono ubicati al P1.

Superficie complessiva di circa mq **282,00**.

Dati catastali:

N.C.E.U, Comune di Pianiga

- Foglio 13, particella 839, subalterno 13, indirizzo via del lavoro, piano P1, comune

Pianiga, categoria D/7, rendita € 1.272,00

Confini: Al P1 l'unità confina a nord e a ovest con la proiezione sullo scoperto di proprietà esclusiva del sub 7, a est con il sub 3 (bcnc), e con il sub 11, a sud con il sub 12.

Il prezzo base del lotto è fissato in **143.820,00 €** (centoquarantatremilaottocentoventi//00 euro), al lordo delle spese per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli ed al netto del costo per regolarizzare delle eventuali difformità catastali ed irregolarità edilizie.

Il costo per le cancellazioni delle formalità sarà a carico della procedura mentre il costo per la regolarizzazione delle eventuali difformità catastali e le irregolarità edilizie saranno a carico dell'aggiudicatario.

L'immobile risulta occupato dall'esecutato.

La vendita è soggetta ad IVA.

### **Lotto 9 - Corpo I:**

Ubicazione:

Il fabbricato è sito a Cazzago (VE), Via del lavoro.

Descrizione:

L'unità di cui al sub 14, accessibile dal vano scala (sub 2 bcnc) e dalla scala di emergenza esterna posto a est del fabbricato, ospita al proprio interno un locale adibito a deposito/magazzino oltre a due wc con antibagno.

Superficie complessiva di circa mq **329,00**.

Dati catastali:

N.C.E.U, Comune di Pianiga

- Foglio 13, particella 839, subalterno 14, indirizzo via del lavoro, piano P1, comune Pianiga, categoria D/7, rendita € 1.072,00

Confini: Al P1 l'unità confina a nord e a est con la proiezione sullo scoperto di proprietà esclusiva del sub 7, a est con il sub 2 (bcnc), e con il sub 7, a sud con il sub 9.

Il prezzo base del lotto è fissato in **167.790,00 €** (centosessantasettemilasettecentonovanta//00 euro), al lordo delle spese per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli ed al netto del costo per regolarizzare delle eventuali difformità catastali ed irregolarità edilizie.

Il costo per le cancellazioni delle formalità sarà a carico della procedura mentre il costo per la regolarizzazione delle eventuali difformità catastali e le irregolarità edilizie saranno a carico dell'aggiudicatario.

L'immobile risulta libero.

La vendita è soggetta ad IVA.

### **Lotto 10 - Corpo L:**

Ubicazione:

Il fabbricato è sito a Cazzago (VE), Via del lavoro.

Descrizione:

L'unità di cui al sub 15, collegata al montacarichi al sub 10, ospita al proprio interno un locale adibito a deposito/magazzino al piano terra.

Superficie complessiva di circa mq **752,00**.

Dati catastali:

N.C.E.U, Comune di Pianiga

- Foglio 13, particella 839, subalterno 15, indirizzo via del lavoro, piano PT, comune Pianiga, categoria D/7, rendita € 2.536,00

Confini: Al PT l'unità confina a nord con il sub 7, a est con il sub 6, sud con il sub 10, 4 (bcnc), 10,11, 5 (bcnc) e a ovest con il sub 11

Il prezzo base del lotto è fissato in **383.520,00 €** (trecentoottantatremilacinquecentoventi//00 euro), al lordo delle spese per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli ed al netto del costo per regolarizzare delle eventuali difformità catastali ed irregolarità edilizie.

Il costo per le cancellazioni delle formalità sarà a carico della procedura mentre il costo per la regolarizzazione delle eventuali difformità catastali e le irregolarità edilizie saranno a carico dell'aggiudicatario.

L'immobile risulta libero.

La vendita è soggetta ad IVA.

\*\*\*

La vendita verrà effettuata secondo la modalità "sincrona mista" intesa come *modalità di svolgimento dell'incanto o della gara nella vendita immobiliare senza incanto in cui i rilanci possono essere formulati, nella medesima unità di tempo, sia in via telematica sia comparando innanzi al giudice o al referente della procedura ovvero sia al professionista delegato.*

**Il gestore della vendita sarà Asta Legale.net Spa, iscritto presso il Registro dei Gestori delle Vendite Telematiche tenuto dal Ministero della Giustizia, come previsto dall'art. 3 del D.M. n. 32/2015.**

I beni vengono venduti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, in quanto la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, 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.

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.

L'aggiudicatario, ai sensi del DM. 22 gennaio 2008, n. 37 e del D.Lgs. n. 192/05 e successive modifiche e/o integrazioni, dichiarandosi edotto sui contenuti dell'ordinanza di vendita e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine agli impianti, dispenserà esplicitamente la procedura esecutiva dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme sulla sicurezza, che la certificazione/attestato di qualificazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze.

La perizia di stima redatta dall'architetto Gesumina Stefania Minoia, alla quale si fa espresso rinvio, anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri, pesi e gravami a qualsiasi titolo, risulta consultabile sui siti [www.tribunale.venezia.giustizia.it](http://www.tribunale.venezia.giustizia.it) (sezione "vendite giudiziarie"), e [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) e sul Portale delle Vendite Pubbliche (<https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>).

Il deposito telematico e analogico delle domande di partecipazione deve avvenire **entro le ore 12.00 del giorno precedente l'asta**. 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 il domicilio nel Comune nel quale ha sede il Tribunale. In mancanza, le comunicazioni verranno fatte presso la cancelleria.

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

Potranno essere presentate due diversi tipi di offerte: quelle analogiche e quelle telematiche (ovvero criptate).

Le **offerte analogiche** di acquisto dovranno essere presentate in bollo da € 16,00 ed in busta chiusa presso lo studio del delegato entro le ore 12 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, l'indicazione del Lotto per cui si offre: nessuna altra indicazione deve essere apposta sulla busta.

L'offerta analogica dovrà contenere:

- l'indicazione del cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico, regime patrimoniale del soggetto che sottoscrive ed a cui andrà intestato l'immobile e, ove l'offerente sia una società, il certificato di iscrizione alla C.C.I.A.A. e un documento in originale attestante i poteri conferiti al legale rappresentante ovvero al soggetto che può impegnare la

società;

- se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare;
- se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni dovranno essere indicati i corrispondenti dati del coniuge;
- il regime e le agevolazioni fiscali all'acquisto spettanti ed espressamente richieste dall'acquirente; qualora la vendita sia assoggettata ad imposta di registro, l'offerente dovrà dichiarare l'eventuale opzione per la tassazione in base al valore catastale anziché sul prezzo di aggiudicazione;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;
- i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- l'indicazione del prezzo offerto - che potrà essere inferiore al prezzo indicato come prezzo base fino ad  $\frac{1}{4}$  (è quindi valida l'offerta che indichi un prezzo pari al 75% del prezzo base). Le offerte inferiori saranno giudicate invalide;
- 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.

All'offerta analogica dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità dell'offerente, nonché un assegno circolare non trasferibile intestato "E.I. 124/2021 – dott.ssa Tatiana Memo" per un importo minimo pari al 20 % del prezzo offerto (e non del prezzo base), a titolo di cauzione che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto. Il 20% è l'importo minimo a pena di inefficacia: l'offerente può versare anche una cauzione più alta. L'offerta presentata è irrevocabile, salvo quanto previsto dall'art. 571, 3° co. c.p.c..

Le **offerte criptate** di acquisto dovranno essere conformi a quanto stabilito con Decreto 26.2.2015 n. 32 (artt. 12 e ss.) e depositate secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul portale delle vendite telematiche del Ministero della Giustizia.

L'offerta criptata dovrà contenere:

- i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;
- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- la descrizione del bene;
- l'indicazione del referente della procedura;
- l'indicazione del prezzo offerto - che potrà essere inferiore al prezzo indicato come prezzo base fino ad  $\frac{1}{4}$  (è quindi valida l'offerta che indichi un prezzo pari al 75% del prezzo base). Le offerte inferiori saranno giudicate invalide;
- l'importo versato a titolo di cauzione sul conto corrente intestato alla procedura all'IBAN: **IT10V083560200000000072335**;
- 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;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui al punto precedente;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- 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.

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 dalla dott.ssa Tatiana Memo ed alla presenza degli offerenti *on-line* e di quelli comparsi personalmente. È inoltre consentito, in caso di impossibilità da parte dell'interessato a presenziare personalmente all'asta, delegare, con procura autenticata da un notaio, un procuratore legale per partecipare all'asta, conferendo la facoltà di effettuare rilanci in caso di gara.

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>. Inoltre, le offerte criptate devono 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.

Si provvederà a dichiarare inefficaci o inammissibili le offerte criptate o analogiche presentate in modo non conforme a quanto disposto in questa ordinanza.

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

Nell'ipotesi in cui il procuratore legale, cioè avvocato, abbia effettuato l'offerta criptata o analogica e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, 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.

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.

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.

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 e degli importi necessari per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli; questi ultimi gli saranno successivamente restituiti dalla procedura; l'importo complessivo di tali oneri accessori sarà tempestivamente comunicato dal delegato successivamente all'aggiudicazione. Le somme a qualunque titolo versate dall'aggiudicatario saranno preventivamente imputate al pagamento degli oneri accessori e delle spese e, quindi, al pagamento del saldo del prezzo.

L'aggiudicatario effettuerà il versamento del prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione prestata) e delle spese, 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 all'IBAN: **IT10V083560200000000072335**.

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 (cui dovranno essere rimessi gli atti a cura del delegato) dichiarerà la decadenza dall'aggiudicazione con incameramento della cauzione.

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

L'aggiudicatario avrà facoltà, sempreché 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. 1/09/1993, n. 385 TU leggi in materia bancaria e creditizia).

Ove non intenda profittare del mutuo e sia stata formulata istanza di pagamento anticipato, è necessario che il creditore fondiario precisi il proprio credito, in linea capitale, interessi e spese, nei 20 giorni successivi alla comunicazione della aggiudicazione, avendo cura di inviare la precisazione del credito al professionista delegato e, per conoscenza e completezza del fascicolo, al G.E.. Il delegato, dott.ssa Tatiana Memo, una volta controllata la correttezza della precisazione del credito, comunicherà all'aggiudicatario la parte del saldo prezzo che lo stesso dovrà versare direttamente al creditore fondiario, con la specificazione che, in ogni caso, detto versamento non potrà essere superiore all'80% del prezzo di aggiudicazione, al lordo della cauzione. La parte residua del prezzo, comprensiva degli oneri di trasferimento, dovrà essere versata alla procedura secondo le modalità sopra descritte.

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

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti che saranno cancellate a cura e spese della procedura.

Qualora l'aggiudicatario non lo esenti, il custode procederà alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura sino all'approvazione del progetto di distribuzione.

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario. Tali oneri tributari e le spese dell'attività del professionista che il d.m. 15 ottobre 2015, n. 227 pone a carico dell'aggiudicatario saranno comunicate tempestivamente e dovranno essere versate dallo stesso aggiudicatario nel termine previsto per il saldo prezzo mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura.

L'elaborato peritale sarà disponibile per la consultazione, unitamente alla ordinanza di delega ed all'avviso di vendita, sui siti internet in cui viene effettuata la pubblicità.

Per tutto quanto qui non espressamente previsto 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).

Si comunica, altresì, che tutte le attività da svolgersi in Cancelleria, o avanti al Giudice dell'Esecuzione, o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione che sono state delegate a norma dell'art. 591 bis verranno svolte dalla dott.ssa Tatiana Memo, che potrà fornire ogni ulteriore informazione previo appuntamento, presso il proprio studio con il seguente orario: dal lunedì al venerdì dalle ore 9.00 alle ore 12.30 e dalle ore 15.00 alle ore 18.00, sabato, domenica, festivi e termini feriali ex L. 742/69 esclusi.

Maggiori informazioni sui beni pignorati presso lo studio del delegato dott.ssa Tatiana Memo, previo appuntamento telefonico 041/974466.

La richiesta di visita dovrà essere formulata al custode mediante il portale delle vendite pubbliche.

Mestre, 30/11/2022

Il Professionista delegato  
dottoressa Tatiana Memo

