

## TRIBUNALE ORDINARIO DI VENEZIA

- Causa civile: **RG n. 407/2023**, promossa da **AQUILA S.R.L.S.**
- Giudice: Dott.ssa Silvia Bianchi
- Professionista Delegato alla vendita: Avvocato Sabina Pellizzon

\* \* \*

Il sottoscritto avv. Sabina Pellizzon, iscritto all'Ordine degli Avvocati di Venezia, con studio in Venezia Cannaregio 5677, tel. e fax 0415231955 - e-mail: info@trevisanavvocati.it, pec: sabina.pellizzon@venezia.pecavvocati.it, nominato Delegato alla vendita con provvedimento del giorno 19.07.2023

### AVVISA

che il giorno **25 gennaio 2024 alle ore 15:30**, presso il proprio studio sito in Venezia, Cannaregio 5677 si procederà alla

#### **VENDITA SENZA INCANTO (I° esperimento)**

#### **CON MODALITA' SINCRONA MISTA ex art. 22 D.M. n. 32/2015**

dell'unità immobiliare pignorata, infra descritta, con le modalità e alle condizioni di seguito dettagliate

#### **A) DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI POSTI IN VENDITA**

**Lotto unico**, intera e piena proprietà.

**Catasto Fabbricati del Comune di Salzano,**

- **Foglio 9, particella 666, subalterno 9, Via Famiglia Cairoli, piano S1/T/1, cat. A/2, classe 3, consistenza vani 6,5, superficie totale 125 m<sup>2</sup>, totale escluse aree scoperte 116 m<sup>2</sup>, rendita catastale € 386,05;**

- **Foglio 9, particella 666, subalterno 8, Via Famiglia Cairoli, piano S1, cat. C/6, classe 7, consistenza 26 m<sup>2</sup>, superficie totale 29 m<sup>2</sup>, rendita catastale € 42,97;**

Fa altresì parte del lotto posto in vendita lo scoperto catastalmente identificato al Catasto fabbricati del Comune di Salzano, Foglio 9, particella 666, subalterno 7, Via Famiglia Cairoli n. 28/A, piano T, b.c.n.c. ai subb. 9 e 8.

*Gli immobili oggetto di pignoramento sono ubicati in una zona pressoché centrale del paese, valorizzata dal fatto di essere ampiamente servita sia a livello di trasporto che a livello commerciale.*

*Il bene oggetto di stima riguarda un'unità immobiliare ad uso residenziale in via Cairoli n. 28*

*Salzano (VE). Il bene è l'unità di testa di un edificio a schiera composto da tre porzioni. L'accesso avviene tramite due cancelli carrabili direttamente dalla via principale; il primo conduce al vialetto d'ingresso mentre il secondo serve per accedere al piano seminterrato.*

*L'abitazione è disposta su tre livelli: al piano seminterrato con accesso diretto ai piani superiori, è presente il garage ed il magazzino, mentre al piano terra si trova la cucina, la zona soggiorno, ed un bagno con apposito antibagno e infine al piano primo ci sono due camere da letto, un bagno e un guardaroba.*

*Il piano terra è esternamente dotato di un portico di modeste dimensioni con accesso tramite la cucina, al piano primo invece troviamo due poggiali.*

*Per quanto riguarda gli impianti (elettrico, gas, condizionamento e videocitofono) sono presenti e funzionanti mentre è presente ma non funzionante l'impianto di allarme.*

*Il portoncino metallico basculante del garage è dotato di apertura automatica.*

*L'intera proprietà è delimitata da una recinzione in mattoni facciavista e ferro battuto.*

Si fa espresso riferimento alla perizia dell'arch. Martina Chiarato, della quale si sono riportati sopra degli estratti, per un completa descrizione dell'immobile e delle sue criticità.

**Si precisa** che il perito non ha dichiarato la conformità edilizia in quanto “*a seguito dell'accesso agli atti presso il comune di Salzano e del sopralluogo nell'immobile oggetto di pignoramento è stata riscontrata la presenza di una cassetta degli attrezzi in legno le cui dimensioni sono difformi da quanto stabilito dall'art. 25 delle NTA del PRG. Tali difformità possono essere sanate con l'eliminazione del manufatto: Demolizione e smaltimento del manufatto ligneo €2.000,00*”.

**Si precisa** che, come evidenziato in perizia, vi è una servitù passiva a favore dell'Enel costituita con atto di data 20.04.1983 rep. 73012 in autentico notaio Giovanni Candiani trascritto a Padova in data 19.06.1984 ai n. 14246/9969.

**Si precisa** che nell'elaborato peritale non è stata inserita l'ipoteca volontaria iscritta in data 15.06.2005 presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Padova ai numeri 27512/7579 in favore di Unicredit Banca S.p.A., giusto atto di mutuo fondiario notaio Ernesto Marciano rep. 32441/10914. Anche tale iscrizione verrà cancellata a spese della procedura.

**Si precisa** che il valore del lotto indicato in perizia è relativo alla sola quota del 50%. Il valore dell'intero lotto per la quota del 100% è stato indicato dai procuratori delle parti e recepito dal Giudice a verbale d'udienza del 6.09.2023 in € 205.000,00.

## **B) STATO DI OCCUPAZIONE**

Come indicato nell'elaborato peritale l'immobile è attualmente occupato da parte esecutata.

Nel caso di immobile abitato da parte esecutata 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. 56, 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 aggiudicatari, ovvero l'assegnatario, a proprie spese, esclusivamente nelle forme di cui all'art. 605 c.p.c..

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

## **C) PREZZO BASE E OFFERTA MINIMA**

Il prezzo base d'aste del lotto è pari ad € 205.000,00 (duecentocinquemila/00), con rilanci minimi in aumento di € 5.000,00 (cinquemila/00) in caso di gara.

L'offerta minima è pari ad € 153.750,00 (centocinquantatremilasettecentocinquanta/00) e le offerte inferiori saranno giudicate inefficaci.

Per partecipare alla vendita deve essere depositato, a titolo di cauzione, un importo pari al 20% del prezzo offerto.

La vendita è soggetto a imposta di registro.

Il Professionista Delegato alla vendita

### **RENDE NOTO CHE**

- tutte le attività che, a norma degli artt. 571 e ss. cpc, devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice o a cura del Cancelliere o del Giudice, in forza dell'ordinanza di delega del Tribunale di Venezia, saranno effettuate dal Professionista Delegato Avv. Sabina Pellizzon;

- la sottoscritta, i cui recapiti sono sopra indicati, è stata nominata anche custode del bene pignorato.

- le visite all'immobile, formulate da parte degli interessati a partecipare all'asta all'indirizzo email [info@trevisanavvocati.it](mailto:info@trevisanavvocati.it), saranno fissate a cura del custode giudiziario dal lunedì al

venerdi (non festivi).

- l'elaborato peritale sarà disponibile per la consultazione, unitamente all'ordinanza di delega ed all'avviso di vendita sui siti internet indicati nel presente avviso in cui verrà effettuata la pubblicità.

Per qualunque informazione ci si riporta ai recapiti sopra indicati.

\*\*\*

## **DISPOSIZIONI GENERALI SULLE CONDIZIONI DELLA VENDITA E ONERI A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO**

**A)** 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. 6.06.2001 n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, diritti sulle parti comuni condominiali.

**B)** La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

**C)** La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. 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 del bene.

**D)** L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di pignoramenti, se esistenti al momento della vendita verranno cancellate a cura e spese della procedura.

**E)** La partecipazione alla vendita giudiziaria non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali, nonché dal verificare il regime fiscale della vendita.

**F)** Fatto salvo quanto previsto dal successivo punto G), l'importo del prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione prestata) e delle spese, dovrà essere versato entro il termine massimo di 120 giorni dalla data di aggiudicazione ovvero entro il minor termine indicato nell'offerta, mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura avente IBAN IT58 R087 4902 0020 0000 0474 122 ovvero ancora a mezzo assegno/i circolare/i intestato alla procedura.

**G)** In caso di richiesta ex art. 41 TUB avanzata dal creditore fondiario, l'aggiudicatario avrà la facoltà - sempre che ne ricorrano le condizioni - di subentrare nel contratto di finanziamento 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 un'istanza di pagamento anticipato, è necessario che il creditore fondiario precisi il proprio credito, in linea capitale, interessi e spese, nei 20 giorni successivi all'aggiudicazione avendo cura di inviare la precisazione del credito al professionista delegato e, per conoscenza e completezza di fascicolo, al GE; il delegato, una volta controllata la correttezza della precisazione del credito, comunicherà all'aggiudicatario la parte del saldo prezzo che lo stesso dovrà versare direttamente al creditore fondiario, con la specificazione che, on 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.

**H)** Gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario. Quest'ultimo è inoltre 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 professionista 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. Le somme a qualunque titolo versate dall'aggiudicatario saranno preventivamente imputate al pagamento degli oneri accessori e alle spese e, quindi al pagamento del saldo prezzo. L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti; se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a cura e spese della procedura.

**I)** 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.

**L)** Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28

febbraio 1985 n. 47 come integrato e modificato dall'art. 46 del DPR 6 giugno 2001 n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

**M)** Agli effetti del DM 22 gennaio 2008 n. 37 e del D.Lgs 192/05 e succ. mod., 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 di sicurezza, che la certificazione/attestato di qualificazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze.

**N)** Qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo intenda fare ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, egli dovrà indicare nella propria domanda di partecipazione l'istituto di credito mutuante; entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo le somme dovranno essere erogate direttamente dall'istituto di credito mutuante mediante bonifico sul conto della procedura. Conformemente a quanto previsto dall'art. 585 ultimo comma c.p.c. nel decreto di trasferimento il giudice dell'esecuzione inserirà la seguente dizione *“rilevato che il pagamento di parte del pezzo relativo al trasferimento del bene oggetto del presente decreto è avvenuto mediante erogazione della somma di .... da parte di ... a fronte del contratto di mutuo a rogito del rep..... e che le parti mutuante e mutuataria hanno espresso il consenso all'iscrizione di ipoteca di primo grado a garanzia del rimborso del predetto finanziamento, si rende noto che, conformemente a quanto disposto dall'art. 585 c.p.c. è fatto divieto al Conservatore dei Registri Immobiliari presso il Servizio di pubblicità immobiliare dell'Agenzia delle Entrate se non unitamente all'iscrizione di ipoteca di cui all'allegata nota”*. In caso di revoca dell'aggiudicazione le somme erogate saranno restituite direttamente all'istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

**O)** 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.

**P)** 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 in favore del creditore. In ogni caso, gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione sono esclusivamente a carico del creditore.

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

## **DISCIPLINA DELLA VENDITA CON MODALITA' SINCRONA MISTA**

### **1- Modalità e termini per la presentazione delle offerte**

#### **1a- Disposizioni generali**

Tutti ad eccezione del debitore sono ammessi a presentare le offerte.

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. 3593/20 di prot. del Tribunale di Venezia.

Le offerte d'acquisto possono essere presentate sia telematicamente (offerte criptate) secondo quanto previsto dal D.M. n. 32/2015, sia analogicamente (offerte cartacee), mediante deposito delle stesse presso lo studio del professionista delegato sito in Venezia, Cannaregio 5677, dal lunedì al venerdì in un orario ricompreso tra le ore 9,00 e le 12,30 (esclusi sabato, domenica e festivi) previo gradito preavviso telefonico al numero 0415231955.

**Il deposito telematico e analogico delle domande di partecipazione deve avvenire entro le ore 12,00 del giorno precedente a quello dell'asta.**

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

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

Le offerte criptate contenenti le domande di partecipazione per la vendita sincrona mista trasmesse secondo le modalità qui 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 online e di quelli comparsi personalmente o per delega davanti al delegato.

Per quanto non espressamente previsto nell'ordinanza di vendita, le modalità della vendita sincrona mista saranno regolate dal D.M. n. 32/2015 anche per il caso di mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia (cfr. art. 15).

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

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

### **1b) - Offerte analogiche (o cartacee)**

L'offerta analogica, corredata di marca da bollo da € 16,00, come detto, dovrà essere sottoscritta e presentata in busta chiusa presso lo studio del delegato negli orari sopra indicati entro le ore 12,00 del giorno precedente alla data della vendita.

Sulla busta dovrà essere indicato dal professionista delegato esclusivamente il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente), il nome del professionista e la data della vendita sincrona mista.

Nessuna altra indicazione deve essere apposta sulla busta e, dunque, nè nome delle parti, nè numero o nome della procedura, nè il bene per cui è stata fatta l'offerta, nè l'ora della vendita o altro.

L'offerta analogica dovrà contenere:

- il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile ed il recapito telefonico del soggetto a cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta); 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; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, deve essere allegato certificato del Registro delle Imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i

poteri;

- in caso di partecipazione tramite rappresentate andrà depositata procura speciale autenticata dal notaio o a mezzo di procuratore legale ex art. 579 u.c. c.p.c.;
- i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- **l'indicazione del prezzo offerto, che può essere inferiore al prezzo base, purché nei limiti di un quarto, mentre le offerte inferiori saranno giudicate inefficaci;**
- il termine del pagamento del prezzo e degli oneri tributari che non potrà essere superiore al termine massimo di 120 giorni dalla data di aggiudicazione;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima redatta dall'Architetto Martina Chiarato e del verbale d'udienza del 6.09.2023.

All'offerta analogica dovrà essere allegata fotocopia del documento di identità dell'offerente (nonché del coniuge, ovvero ancora dell'unito civilmente o del convivente more uxorio, ove in regime di comunione dei beni), nonché un assegno circolare non trasferibile intestato a "Giudizio di divisione RG 407/2023 Tribunale di Venezia" per un importo pari almeno al **20% del prezzo offerto**, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto.

### **1c) - Offerte telematiche (criptate)**

Si precisa che il gestore della vendita telematica è stato individuato in Astalegale.net.

Le offerte criptate dovranno essere inviate entro le ore 12,00 del giorno antecedente la gara, esclusivamente in via telematica utilizzando la piattaforma [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it) previa registrazione tramite la funzione "login".

Le offerte criptate dovranno essere conformi a quanto stabilito con Decreto 26.02.2015 n. 32 (artt. 123 e ss.) e depositate secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul portale delle vendite telematiche del Ministero della Giustizia pubblicato sul sito <https://pvp.giustizia.it>.

Le offerte criptate in bollo digitale (da pagarsi secondo le modalità individuate nel "Manuale Utente" pubblicato sul sito <https://pvp.giustizia.it>) devono essere inviate, unitamente agli allegati sotto indicati, all'indirizzo pec del Ministero [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it) utilizzando esclusivamente il modulo di offerta sopra richiamato.

L'utente, una volta registrato, sarà esclusivo responsabile dei propri codici di accesso (username e password) e non potrà cederli o divulgarli a terzi in quanto attraverso tali codici

avverrà la sua identificazione nel sistema.

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

L'offerta 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 ed il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- la descrizione del bene;
- l'indicazione del prezzo offerto e l'indicazione del termine per il versamento (termine massimo 120 giorni);
- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- la data, l'orario, il numero di CRO del bonifico con causale "cauzione giudizio divisionale RG 407/2023 Tribunale di Venezia" effettuato per il versamento della cauzione pari almeno al 20% del prezzo offerto sul conto corrente della procedura aperto presso Centromarca Banca filiale di Venezia, Cannaregio 3823, avente IBAN IT58 R087 4902 0020 0000 0474 122;
- l'indicazione del codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui al punto precedente;
- 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;
- un eventuale recapito telefonico ove ricevere le comunicazioni.

Per le offerte telematiche la copia della contabile del versamento relativo alla cauzione deve essere allagata alla busta telematica contenente l'offerta. Il bonifico relativo al versamento della cauzione quindi dovrà essere eseguito in tempo utile affinché lo stesso risulti accreditato, al momento dell'apertura delle buste, sul conto corrente intestato alla procedura, con generazione, entro l'orario indicato, anche della ricevuta di consegna. Il mancato

accredito del bonifico sul conto corrente sopra indicato entro il termine di presentazione delle offerte determinerà l'invalidità dell'offerta.

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

L'offerta 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. In caso di mancata aggiudicazione, l'importo della cauzione verrà restituito, al netto degli oneri bancari.

Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informatici del dominio giustizia, purché rientranti fra quelli programmati, sarà data notizia agli interessati dal gestore delle vendite tramite i siti internet ove è eseguita la pubblicità ex art. 490 cpc.

Presentando l'offerta criptata l'offerente esplicitamente dichiara di aver preso visione della perizia di stima.

### **SVOLGIMENTO DELLA GARA**

- Coloro che hanno formulato l'offerta su supporto analogico parteciperanno comparando innanzi al professionista delegato. Le buste verranno aperte dal professionista delegato e inserite dal professionista stesso nel portale, così rendendole visibili a coloro che partecipano alla vendita con modalità telematiche.

- Coloro che hanno formulato l'offerta con modalità telematiche partecipano alle operazioni di vendita con modalità telematiche, collegandosi alla piattaforma ministeriale [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it), utilizzando le credenziali d'accesso che il gestore delle vendite telematica, 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.

- Chi avrà optato per la presentazione dell'offerta in forma analogica (cartacea) dovrà recarsi in tempo per le ore 15,30 presso lo Studio dell'avv. Sabina Pellizzon in Venezia, Cannaregio 5677 per poter partecipare alla gara, mentre chi avrà optato per la presentazione telematica dell'offerta potrà partecipare alla vendita ovunque si trovi, purché munito di credenziali di accesso al portale e connessione internet.

- Le buste presentate con modalità telematica saranno aperte attraverso il portale, rese note agli offerenti presenti dinnanzi al delegato ed analizzate unitamente alle offerte analogiche.
- Le offerte analogiche saranno inserite nel portale per poter essere visibili agli offerenti telematici.
- Il professionista delegato provvederà a dichiarare inefficaci o inammissibili le offerte criptate o analogiche presentate in modo non conforme a quanto disposto nell'ordinanza di vendita.
- In caso di pluralità di offerte valide, al termine del loro esame, avrà inizio la gara, che si svolgerà con modalità sincrona mista partendo dall'offerta più alta con i rilanci in seguito indicati. I rilanci effettuati dai partecipanti presenti innanzi al delegato saranno riportati nel portale a cura del professionista e resi visibili a coloro che partecipano alle operazioni di vendita con modalità telematiche.
- I rilanci effettuati dai partecipanti connessi al portale saranno resi visibili tramite il portale ai partecipanti presenti dinnanzi al delegato.
- La gara sincrona mista sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo di 2 minuti senza che vi siano state offerte migliorative rispetto all'ultima offerta valida. L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario del bene.

#### **DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE ANALOGICHE E TELEMATICHE**

La deliberazione sulle offerte avverrà con le seguenti modalità:

##### A- In caso di offerta unica criptata o analogica

Qualora in uno qualsiasi degli esperimenti di vendita sia stata proposta un'unica offerta criptata o analogica pari o superiore al prezzo base, essa è senz'altro accolta.

Nel corso del primo esperimento di vendita se l'unica offerta criptata o analogica sia inferiore (nei limiti di un quarto) al prezzo base, si opera come segue:

- qualora specifiche circostanze consentano di ritenere che, in tal caso, ricorra una seria possibilità di aggiudicare l'immobile a prezzo superiore, il professionista delegato dispone, anche in presenza di istanze di assegnazione, che si proceda ad un ulteriore tentativo di vendita alle stesse condizioni (e dunque sincrona mista con identico prezzo base);
- qualora non sussistano tali specifiche circostanze ed un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;

- qualora non sussistano tali specifiche circostanze e nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato all'unico offerente.

Nel corso di esperimenti di vendita successivi al primo se l'unica offerta criptata o analogica sia inferiore nei limiti di un quarto al prezzo base, si opera come segue:

- qualora un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;
- qualora nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato all'unico offerente.

#### B- In caso di pluralità di offerte criptate o analogiche

Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state presentate più offerte criptate o analogiche valide, si procederà a gara sincrona mista sulla base dell'offerta criptata o analogica più alta. Nel corso di tale gara ciascuna offerta criptata o analogica in aumento, da effettuarsi nel termine stabilito preventivamente dal delegato, non potrà essere inferiore al rilancio minimo di € 5.000,00.

Se la gara sincrona mista non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il professionista delegato dispone la aggiudicazione a favore di colui che abbia proposto l'offerta criptata o analogica più vantaggiosa (nell'individuare l'offerta più vantaggiosa, si terrà sempre conto del prezzo ma, a parità di prezzo, sarà prescelta l'offerta che preveda il versamento del saldo nel più breve tempo possibile, ovvero, in subordine, quella cui sia allegata la cauzione di maggiore entità).

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

Se l'offerta criptata o analogica più alta o più vantaggiosa è inferiore al prezzo base:

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

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

minore indicato nell'offerta dall'aggiudicatario.

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 in favore del creditore. In ogni caso, gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione sono esclusivamente a carico del creditore.

Qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo intenda fare ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, egli dovrà indicare nella propria domanda di partecipazione l'istituto di credito mutuante; entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo le somme dovranno essere erogate direttamente dall'istituto di credito mutuante mediante bonifico sul conto della procedura. Conformemente a quanto previsto dall'art. 585 ultimo comma c.p.c. nel decreto di trasferimento il giudice dell'esecuzione inserirà la seguente dizione *“rilevato che il pagamento di parte del pezzo relativo al trasferimento del bene oggetto del presente decreto è avvenuto mediante erogazione della somma di da parte di a fronte del contratto di mutuo a rogito del rep..... e che le parti mutuante e mutuataria hanno espresso il consenso all'iscrizione di ipoteca di primo grado a garanzia del rimborso del predetto finanziamento, si rende noto che, conformemente a quanto disposto dall'art. 585 c.p.c. è fatto divieto al Conservatore dei Registri Immobiliari presso il Servizio di pubblicità immobiliare dell'Agenzia delle Entrate se non unitamente all'iscrizione di ipoteca di cui all'allegata nota”*.

In caso di revoca dell'aggiudicazione le somme erogate saranno restituite direttamente

all'istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

Si fa in ogni caso totale rinvio all'ordinanza di delega del 17.07.2023.

### **DISCIPLINA DELLA PUBBLICITA'**

Della vendita dovrà essere data pubblica notizia mediante:

- 1) pubblicazione del presente avviso e della circolare 23.12.2020 n. 3596/20 di prot. del Tribunale di Venezia su portale delle vendite pubbliche del Ministero di Giustizia <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>;
- 2) pubblicazione dell'ordinanza, dell'avviso di vendita, della della circolare 23.12.2020 n. 3596/20 di prot. del Tribunale di Venezia e di copia della perizia con i relativi allegati nella sezione "vendite giudiziarie" del sito ufficiale del Tribunale di Venezia, oltre che sui siti internet regolarmente iscritti all'elenco ministeriale come previsto dal DM 31.10.2006 in un termine non inferiore a 45 giorni prime della data fissata per la vendita su: [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it), [www.canaleaste.it](http://www.canaleaste.it), [www.asteavvisi.it](http://www.asteavvisi.it) e [www.rivistaastegiudiziarie.it](http://www.rivistaastegiudiziarie.it);
- 3) pubblicazione di un estratto dell'avviso di vendita sul quindicinale "La Rivista delle Aste Giudiziarie" edizione Nazionale a tramite il servizio di geolocalizzazione dell'immobile attraverso l'app per smartphone "GpsAste";
- 4) pubblicazione sul free press specializzato Rivista Aste Giudiziarie - Edizione Nord Est, nonché sul Servizio di "Postal target", oltre alla diffusione a rotazione sui siti commerciali previsti dal servizio Gestionale Aste (es. [casa.it](http://casa.it), [immobiliare.it](http://immobiliare.it), [attico.it](http://attico.it), [idealista.com](http://idealista.com), [bakeca.it](http://bakeca.it), [ebay annunci](http://ebay annunci), [secondamano.it](http://secondamano.it));
- 5) pubblicazione di un estratto del presente avviso in un termine non inferiore ai 45 giorni prima della data fissata per la vendita in uno dei seguenti quotidiani: il Gazzettino di Venezia, La Nuova Venezia, Il Corriere del Veneto.

Venezia, 10 ottobre 2023

Il Professionista Delegato e Custode Giudiziario

Avv. Sabina Pellizzon