

TRIBUNALE ORDINARIO DI VENEZIA

Procedura esecutiva immobiliare RGE 11/2023

AVVISO DI VENDITA CON GARA SINCRONA MISTA (D.M. 26/02/2015 N. 32)

Il sottoscritto avv. Marco Barbieri, con studio in Venezia-Mestre, Via Daniele Manin n.46, tel 0418723101, mail: barbieristudiolegale@gmail.com, pec: marco.barbieri@venezia.pecavvocati.it) nominato custode giudiziario con provvedimento del 21.4.2023 e professionista delegato alla vendita con ordinanza ex art. 569 cpc del 22.9.2023 nella procedura esecutiva immobiliare RGE 11/2023, promossa da Organa SPV srl con l'avv. Federica Bugaro

AVVISA

che il giorno **27.2.2024 alle ore 11.00** presso la Sala Aste dell'Associazione Notarile Procedure Esecutive Venezia (A.N.P.E.V.) sita in Mestre (Ve), Via Manin 46/d int.1, si procederà al

PRIMO ESPERIMENTO DI VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' SINCRONA MISTA della piena ed intera proprietà del seguente **LOTTO UNICO** (villetta a schiera con garage, piano S1-T-1°) sito in Pianiga (Ve) – Frazione Mellaredo, Via Perosi:

A-Dati catastali e descrizione del cespite:

- Appartamento, Catasto Fabbricati, Fg.20, particella 817, sub.13, categoria A/2, cl.2, consistenza 4, superficie 89, rendita €.206,58;
- Garage, Catasto Fabbricati, Fg.20, particella 817, sub.8, categoria C/6, cl.5, consistenza 29, superficie 29, rendita €.55,42;

“L'intero fabbricato è composto da n.3 piani complessivi di cui fuori terra n.2 e di cui interrati n.1.

Stato di manutenzione generale ottimo.

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si presenta in ottime condizioni di manutenzione, consone sia alla recente epoca di costruzione che alla tipologia edilizia. L'abitazione dispone di una vera e propria area pertinenziale scoperta circostante recintata, avente superficie di circa 240 mq.

Porzione di testa di una edificazione a schiera, progettata per essere un mini appartamento interamente sviluppato al piano terra (originariamente un ingresso/cucina/soggiorno, una camera da letto, un disimpegno ed un bagno), che tramite scala interna consente l'accesso all'ampio ripostiglio ed al garage situati al piano interrato ed al sottotetto (questo con altezza media dichiarata di mt 2,39).

L'unità immobiliare presenta delle significative difformità interne, ragionevolmente eseguite in corso di costruzione del complesso edilizio, consistenti in:

1) al piano terra la camera da letto è stata adibita a cucina, ed è stato spostato il bagno dalla parete est alla parete nord, con conseguente aumento della superficie a disposizione del soggiorno e contestuale riduzione di quella della camera da letto, che ha superficie inferiore al minimo richiesto di 14mq; poichè per le successive motivazioni non è possibile mantenere le attuali stanze da letto al piano sottotetto, occorre riportare il distributivo interno al progetto legittimato (quindi demolizione dell'attuale bagno e ricostruzione dello stesso nella posizione legittimata; 2)nel sottotetto sono state realizzate tre camere, un bagno e un disimpegno; trattasi di un'opera sanabile se intesa come realizzazione di semplici partizioni interne di un

locale che non ha caratteristiche di abitabilità (quindi non utilizzabile per gli attuali scopi abitativi) previa completa demolizione dell'esistente bagno con asporto dei sanitari e delle relative tubazioni. 3) la scala interna di accesso ai piani è stata girata di 180° rispetto al progetto; trattasi di un intervento agevolmente sanabile come opera interna che non comporta aumenti di superficie, volume o cambio di destinazione d'uso".

La rotazione di 180° della scala interna di accesso ai piani è regolarizzabile mediante sanatoria edilizia quantificabile in €2.500.

"Per il ripristino della situazione quo ante sottotetto, demolizione e spostamento bagno come da concessione e realizzazione nuova zona cucina: €20.000,00. Pratica professionale: €1.500,00. Oneri totali: €21.500,00".

Si fa espresso rinvio alla perizia del Geom. Diego Rossetto, della quale si è sopra riportato un estratto, per una completa descrizione dell'immobile.

Il perito non ha dichiarato la conformità catastale né quella edilizia.

B-Stato di occupazione

L'immobile risulta occupato dai debitori.

C-Provenienza

Il lotto oggetto di vendita è pervenuto agli esecutati per la quota di ½ ciascuno in comunione legale dei beni in forza di atto di compravendita a rogito del notaio Giardina in data 30.1.2009 ai nn. 115993/12330 trascritto a Padova in data 05.02.2009 ai nn. 4432/2555.

D- Prezzo base e offerta minima

Il prezzo base d'asta del lotto è pari ad €135.000,00 (centotrentacinquemilavirgolazerozero) con rilanci minimi in aumento di €2.000,00 (duemilavirgolazerozero) in caso di gara.

L'offerta minima è pari ad €. 101.250,00 (centounomiladuecentocinquantavirgolazerozero) e le offerte inferiori saranno giudicate inefficaci.

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

La vendita è soggetta ad imposta di registro.

E) Spese condominiali

Il perito precisa che le spese ordinarie annue di gestione dell'immobile ammontano ad "€2.500,00 (per la parte condominiale stimati in € 400,00)".

Per le spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia, il Geom. Rossetto precisa che "Il condominio al momento è gestito dallo Studio CP Amministrazioni Condominiali di Noventa Padovana che, più volte sollecitato anche formalmente, non ha mai dato alcuna risposta o reperibilità telefonica (i numeri di riferimento risultano inattivi).

Per quanto riferito dall'esecutato non risultano deliberate o previste spese di natura straordinaria".

Il professionista delegato alla vendita

RENDE NOTO CHE

-tutte le attività che, a norma degli artt. 571 e seguenti cpc, devono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione o a cura del cancelliere o del Giudice dell'Esecuzione, in forza della delega del Tribunale di Venezia, saranno effettuate dal professionista delegato avv. Marco Barbieri;

-il sottoscritto è stato nominato anche custode del bene pignorato. Per poter visionare l'immobile è necessario effettuare **la richiesta di visita** tramite il portale delle vendite pubbliche al seguente link: <https://pvp.giustizia.it> (è gradita, in ogni caso, comunicazione della richiesta anche all'indirizzo barbieristudiolegale@gmail.com);

Per qualunque informazione ci si riporta ai recapiti sopra indicati.

DISPOSIZIONI GENERALI SULLE CONDIZIONI DELLA VENDITA

E ONERI 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. 6.6.2001 n.380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, così come descritte nella perizia di stima alla quale si rinvia. La medesima è consultabile, unitamente all'ordinanza di delega e al presente avviso, all'interno del portale delle vendite pubbliche (<https://pvp.giustizia.it>), all'interno della sezione "vendite giudiziarie" del sito ufficiale del Tribunale di Venezia e nei siti dedicati www.rivistaastegiudiziarie.it, www.asteannunci.it, www.asteavvisi.it, www.canaleaste.it.

B) La vendita è a corpo e non a misura ed 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 dei beni.

D) 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.

E) Nel caso di immobile abitato dall'esecutato e dal suo nucleo familiare, l'aggiudicatario, o l'assegnatario, qualora intenda avvalersi della procedura esecutiva per ottenere la liberazione dell'immobile, deve presentare al Custode Giudiziario, al più tardi al momento del versamento del saldo prezzo, un'apposita istanza scritta e sottoscritta ed in tale caso il Custode provvede all'attuazione dell'ordine di liberazione di cui all'art.586 secondo comma c.p.c. secondo le modalità ed i tempi di cui all'art.560, sesto comma c.p.c. come modificato dalla legge n.8/2020 a spese della procedura. In difetto di tempestiva richiesta scritta, della liberazione

dell'immobile deve occuparsene lo stesso aggiudicatario, ovvero l'assegnatario, a proprie spese, esclusivamente con le forme di cui all'art.605 c.p.c.

F) Nel caso di beni mobili presenti nell'immobile che non debbano essere consegnati, il custode giudiziario provvede ai sensi dell'art. 560 sesto comma come modificato dalla legge n.8/2020.

G) La partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali.

H) Salvo quanto disposto nel successivo punto I), l'importo del prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione prestata) e delle spese, dovrà essere versato, entro il termine massimo di 120 giorni dalla data di aggiudicazione ovvero entro il minor termine indicato nell'offerta, mediante bonifico sul conto della procedura avente il seguente Iban: IT65M0874902001000000473104.

I) In caso di richiesta ex art. 41 T.U.B. avanzata dal creditore fondiario, l'aggiudicatario avrà facoltà - sempre che 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 comma 5 d.lgs. 1.9.1993 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 dell'aggiudicazione, avendo cura di inviare la precisazione del credito al professionista delegato e, per conoscenza e completezza del fascicolo, al GE. Il professionista 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, 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 descritte nel presente avviso.

L) Gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario/assegnatario che è inoltre tenuto al pagamento degli oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene, nonché dei compensi spettanti a norma del D.M. 227/2015 al professionista delegato incaricato della registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento e degli importi necessari per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli. L'importo complessivo di tali oneri accessori sarà tempestivamente comunicato dal delegato successivamente all'aggiudicazione e dovrà essere versato nel termine previsto per il saldo prezzo mediante bonifico bancario intestato alla procedura. Le somme a qualunque titolo versate dall'aggiudicatario saranno preventivamente imputate al pagamento degli oneri accessori e delle spese e quindi al pagamento del saldo prezzo.

M) In caso di mancato versamento di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo 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 professionista delegato) dichiarerà la decadenza dall'aggiudicazione con incameramento della cauzione.

N) Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistica edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art.40 della Legge 28 febbraio 1985 n. 47 come integrato e modificato dall'art. 46 del d.P.R. 6.6.2001 n.380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

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

P) 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.

Q) 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 professionista 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.

R) Il creditore che è rimasto assegnatario a favore di un terzo dovrà dichiarare al professionista 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.

S) In caso di aggiudicazione a seguito di gara tra gli offerenti ex art. 573 cpc, il termine per il deposito del saldo prezzo e delle spese sarà comunque 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

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. di questo Tribunale.

Le offerte d'acquisto possono essere presentate:

- telematicamente (offerte criptate) mediante invio delle medesime all'indirizzo pec del Ministero offertapvp.dgsia@giustiziacert.it;

- analogicamente (offerte cartacee), mediante deposito delle stesse presso lo studio del professionista delegato sito in Mestre (Venezia), Via Daniele Manin 46, dal lunedì al venerdì in un orario ricompreso tra le ore 9.00 e le 12.00 e tra le 15.00 e le 19.00 (esclusi sabato, domenica e festivi) previo preavviso telefonico al numero 0418723101.

Il deposito telematico e analogico delle domande di partecipazione deve avvenire entro le ore 12.00 del giorno precedente a quello dell'asta, ovvero entro le ore 12.00 del 26 Febbraio 2024.

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 delegato ed alla presenza degli offerenti on-line e di quelli comparsi personalmente o per delega davanti al professionista delegato.

Per quanto non espressamente previsto nel presente avviso le modalità della vendita sincrona mista saranno regolate dal D.M. 32/2015 anche nel caso di mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia (cfr. art.15).

Salvo quanto previsto dall'art. 571 cpc, 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.

Il delegato provvederà a dichiarare inefficaci o inammissibili le offerte criptate o analogiche presentate in modo non conforme a quanto disposto nell'ordinanza di delega del Giudice dell'esecuzione.

1b-Offerte analogiche (o cartacee)

-Le offerte analogiche di acquisto, corredate di una marca da bollo di €.16,00, come detto, dovranno essere sottoscritte e presentate in busta chiusa presso lo studio del professionista delegato negli orari sopra indicati entro le ore 12 del giorno precedente la data della vendita. Non è consentita la presentazione dell'offerta a mezzo fax o a mezzo mail.

-All'esterno della busta chiusa dovranno essere indicati esclusivamente i seguenti dati:

-la data e l'ora della vendita sincrona mista,

-il nome e il cognome di chi deposita materialmente l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente)

-il nome e il cognome del professionista delegato (avv. Marco Barbieri):

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

-L'offerta analogica dovrà contenere:

a) il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta); se l'offerente è coniugato, ovvero ancora unito civilmente o

convivente di fatto (l.76/2016), in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge, ovvero ancora dell'unito civilmente o del convivente more uxorio; 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 giustifichino i poteri del soggetto che sottoscrive l'offerta;

b) l'eventuale richiesta di godimento dei benefici fiscali per l'acquisto della prima casa;

c) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;

d) 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;

e) l'indicazione del termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari che non potrà essere superiore al termine massimo di 120 giorni dalla data di aggiudicazione;

f) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima;

-All'offerta analogica dovrà essere allegata, nella stessa busta:

1-una fotocopia del documento di identità dell'offerente (nonché del coniuge, ovvero ancora dell'unito civilmente o del convivente more uxorio ove in regime di comunione dei beni)

2-un assegno circolare non trasferibile intestato a "Tribunale di Venezia E.I.11/2023" 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 (o criptate)

Si precisa che il gestore della vendita telematica è stato individuato dal Giudice dell'Esecuzione in Astalegale.Net s.p.a. il cui portale, autorizzato dal Ministero della Giustizia per la gestione delle gare telematiche, è Spazioaste (www.spazioaste.it).

L'offerta di acquisto mediante modalità telematica dovrà essere presentata entro e non oltre le ore 12.00 del giorno precedente la data della vendita utilizzando esclusivamente il modulo precompilato Offerta Telematica scaricabile accedendo al portale delle vendite pubbliche gestito dal Ministero della Giustizia (<https://pvp.giustizia.it>). Le offerte criptate in bollo digitale (da pagarsi secondo le modalità indicate 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@giustiziacerit.it utilizzando la casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica appositamente rilasciata da un gestore pec o, in alternativa, mediante casella di posta certificata priva dei predetti requisiti ove l'offerta sia firmata digitalmente prima di essere criptata.

Si precisa che, entro le stesse ore 12.00 del giorno precedente la data dell'asta, dovrà risultare accreditato sul conto corrente della procedura esecutiva il bonifico relativo alla cauzione.

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>.

Le offerte criptate 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 sito <https://pvp.giustizia.it>.

-L'offerta dovrà contenere:

- a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;
- b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- e) la descrizione dei beni;
- f) l'indicazione del referente della procedura (avv. Marco Barbieri);
- g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- h) il prezzo offerto e il termine (non superiore a 120 giorni dalla data di aggiudicazione) per il pagamento del saldo prezzo, degli oneri tributari nonché dei compensi spettanti al delegato;
- i) l'importo versato a titolo di cauzione mediante bonifico bancario;
- l) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico con causale "cauzione Tribunale di Venezia E.I. 11/2023" effettuato per il versamento della cauzione pari almeno al 20% del prezzo offerto sul conto corrente intestato alla procedura Tribunale di Venezia E.I. 11/2023 aperto presso Centromarca Banca credito cooperativo di Treviso e Venezia ed avente il seguente IBAN: IT65M0874902001000000473104;
- m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera precedente;
- n) l'indirizzo di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal D.M. n. 32/2015.

Per le offerte telematiche la copia della contabile del versamento relativo alla cauzione deve essere allegata alla busta telematica contenente l'offerta. Il bonifico, quindi, dovrà essere eseguito in tempo utile affinché lo stesso risulti accreditato, al momento di apertura delle buste, sul conto corrente intestato alla procedura con generazione, entro l'orario indicato, anche della ricevuta di consegna. Ai fini della partecipazione alla gara gli interessati che intendono presentare l'offerta in via telematica/criptata devono far pervenire, all'interno del portale, la documentazione entro il termine sopra indicato. A tal fine è consigliabile iniziare il processo di inserimento con largo anticipo rispetto al termine fissato.

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 da 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. A coloro che, all'esito della gara, non risulteranno aggiudicatari, i bonifici saranno restituiti al netto degli oneri bancari.

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

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

SVOLGIMENTO DELLA GARA

- Coloro che hanno formulato l'offerta su supporto analogico partecipano comparando innanzi al professionista delegato. Le buste saranno aperte dal professionista delegato ed 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 collegandosi alla piattaforma di gara ministeriale tramite il sito www.spazioaste.it
- Chi avrà optato per la presentazione dell'offerta in forma analogica (cartacea), per poter partecipare alla gara, dovrà recarsi in tempo per le ore 11.00 presso l'Associazione Notarile Procedure Esecutive Venezia (A.N.P.E.V.) in Via Daniele Manin 46/d int 1.
- Le buste presentate con modalità telematica saranno aperte attraverso il portale, rese note agli offerenti presenti dinanzi al delegato ed analizzate unitamente alle offerte analogiche.
- Le offerte analogiche saranno inserite nel portale per poter essere visibili agli offerenti telematici.

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 qui 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 dinanzi al delegato.

La gara sincrona mista sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo di 60 secondi 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 analogica o criptata:

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 è 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 istanza 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 degli 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 proposte 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.

Il rilancio minimo è fissato con il seguente schema:

-valore inferiore a €.200.000,00: €2.000,00;

Se la gara sincrona mista non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il professionista delegato dispone l'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 prevede il versamento del saldo prezzo 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.

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

DISCIPLINA DELLA PUBBLICITA'

Della vendita viene data pubblica notizia mediante:

1-pubblicazione, a cura del professionista delegato, dell'avviso di vendita e della circolare 23.12.2020 n. 3593/20 di prot. di questo Tribunale sul Portale delle Vendite pubbliche del Ministero della Giustizia <https://pvp.giustizia.it>;

2-pubblicazione dell'ordinanza, a cura di Edicom Finance srl, dell'avviso di vendita, della circolare 23.12.2020 n. 3593/20 di prot. di questo Tribunale 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 D.M. 31.10.2006 in un termine non inferiore a 45 giorni

prima della data fissata per la vendita su: www.asteannunci.it, www.asteavvisi.it, www.canaleaste.it e www.rivistaastegiudiziarie.it;

3-pubblicazione di un estratto dell'avviso di vendita sul quindicinale "La Rivista delle Aste Giudiziarie" Edizione Nazionale e 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, immobiliare.it, attico.it, idealista.com, Bakeca.it, e-bay annunci, secondamano.it);

5-pubblicazione di un estratto del presente avviso in un termine non inferiore a 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, 27.11.2023

Il professionista delegato e custode

Avv. Marco Barbieri



