

**TRIBUNALE ORDINARIO di VENEZIA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

Procedura Esecutiva 16_2023 R.E.

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Silvia Bianchi

Professionista Delegato: Dott. Massimo Crosara

1° ESPERIMENTO

AVVISO di VENDITA IMMOBILIARE

DELEGATA a PROFESSIONISTA INCARICATO

Il sottoscritto dr. Massimo Crosara, Commercialista in Chioggia (Ve) delegato ex art.591-bis C.p.c. dal Giudice dell'Esecuzione nella procedura Esecutiva Immobiliare n. 16/2023 del Tribunale di Venezia con provvedimento del 26 settembre 2023, già nominato custode giudiziario

AVVISA

Della fissazione per il giorno **13 marzo 2024 alle ore 11.00, presso la sala d'aste sita in Mestre (VE) Via Spalti, n. 2**, della vendita "*sincrona mista senza incanto*" ex art. 591 bis c.p.c. dove i rilanci possono essere formulati, nella medesima unità di tempo, sia in via telematica sia comparendo innanzi al referente della procedura (cioè il professionista delegato), del lotto unico oggetto della procedura innanzi richiamata.

Di seguito si elencano analiticamente gli immobili, già descritti nella perizia redatta dal CTU Arch. Francesco Nassuato di Santa Maria di Sala (VE) allegata al fascicolo della esecuzione, che deve essere consultata, dall'eventuale offerente ed alla quale si fa espresso rinvio per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali pesi e oneri a qualsiasi titolo gravanti sui beni.

Si procederà alla vendita senza incanto dei seguenti immobili:

LOTTO UNICO

Diritto: Piena Proprietà (appartamento residenziale con scoperto esclusivo collocato al piano terra di un edificio condominiale a destinazione abitativa e della relativa autorimessa situata al piano interrato)

Descrizione dei beni relativi al lotto unico.

Il lotto comprende un'unità a destinazione residenziale facente parte di un edificio condominiale situato in una zona residenziale a breve distanza dal centro del comune di Camponogara (Ve), oltre ad una unità immobiliare adibita ad autorimessa. All'edificio condominiale si accede dalla pubblica via mediante un cancelletto pedonale comune servito da impianto citofonico ed una porta di ingresso comune, quindi attraverso il corridoio condominiale è possibile raggiungere il portoncino di ingresso dell'unità immobiliare ad uso abitativo che si sviluppa al piano terra dell'edificio condominiale e dalla quale a sua volta è possibile raggiungere lo scoperto esclusivo confinate con la pubblica via e rampa carraia di altro edificio. L'accesso pedonale al garage è garantito dall'interno del condominio attraverso la scala interna comune che porta al piano sotto strada o dall'esterno attraverso rampa carrabile alla cui sommità si trova un cancello ad ante battenti dotato di motorizzazione elettrica.

Le seguenti unità risultano così accatastate:

- **Appartamento - Identificato al catasto Fabbricati - N.C.E.U.:**

Comune di Camponogara (VE), foglio 8, particella 964, subalterno 14, scheda catastale VE0042271 del 10/03/2006; indirizzo via Sandro Pertini n.13, interno 4, piano terra; categoria catastale A/2, classe 3; consistenza catastale vani 4, superficie catastale mq. 81,00; rendita catastale: € 247,90.

- **Autorimessa - Identificato al catasto Fabbricati - N.C.E.U.:**

Comune di Camponogara (VE), foglio 8, particella 964, subalterno 6, scheda catastale VE0042271 del 10/03/2006; indirizzo via Sandro Pertini n.13, piano interrato; categoria catastale: C/6, classe 8; consistenza catastale: mq. 20,00; superficie catastale: mq. 22,00; rendita catastale: € 28,92.

Situazione urbanistica e catastale:

La perizia ha riscontrato la non conformità catastale e edilizia. L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5° comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, 6° comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47. Eventuali a busi urbanistici dovranno essere regolarizzati a cura e spese dell'aggiudicatario, ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano; in difetto l'immobile dovrà essere rimesso in ripristino, sempre a spese dell'aggiudicatario. **Maggiori informazioni presenti in perizia a cui si rimanda e che si ritiene letta, compresa ed accettata con la presentazione dell'offerta.**

Prezzo base: € 134.000,00 (Euro centotrentaquattromila/00)

(in caso di gara, scatti minimi in aumento di € 2.000,00# (Euro duemila/00).

Offerta minima pari al 75% del prezzo base: € 100.500,00# (Euro centomilacinquecento/00).

Vendita soggetta ad Imposta di Registro, ai sensi del D.P.R. 131/1986, a carico dell'aggiudicatario.

Stato di occupazione

Le unità di cui al foglio 8 particella 964, sub 14-6 vengono messe in vendita libere; attualmente l'immobile è abitato dall' esecutato e dal suo nucleo familiare, ulteriori specifiche presenti nell'elaborato peritale al quale si rimanda.

CONDIZIONI DI VENDITA

Gli immobili vengono ceduti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano (anche in relazione al T.U. di cui al D.P.R. 6.6.2001, n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, come descritto nella relazione di stima del Arch. Francesco Nassuato, a cui si fa espresso rinvio, anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni. 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. L'elaborato peritale ed i relativi allegati sono resi disponibili per la consultazione secondo le modalità indicate nel paragrafo relativo alla disciplina della pubblicità della presente vendita.

La partecipazione alla vendita è subordinata alla presentazione della domanda di partecipazione, con la quale deve essere depositata una cauzione pari ad almeno il 20 per cento del prezzo offerto. A parità di prezzo offerto, cauzioni di importo maggiore saranno considerate ai fini dell'individuazione dell'offerta più vantaggiosa. **Il termine di versamento del saldo prezzo, nonché degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita, è di 120 giorni dalla aggiudicazione.**

A parità di prezzo offerto, termini di versamento più ristretti saranno considerati ai fini della individuazione della offerta più vantaggiosa. Le somme a qualunque titolo versate dall'aggiudicatario saranno preventivamente imputate al pagamento degli oneri accessori e delle spese e, quindi, al saldo prezzo. In caso di mancato versamento di quanto dovuto (sia a titolo di saldo del prezzo che degli 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 dell'aggiudicazione, con conseguente incameramento della cauzione.

Gli oneri tributari, quelli derivanti dalla vendita (ad esempio registrazione, volturazione e trascrizione dell'atto di trasferimento) e le spese dell'attività del professionista, che in base al D.M. n. 227 del 15-10-2015 sono poste a carico dell'aggiudicatario, saranno comunicati tempestivamente e dovranno essere versati nei termini previsti per il saldo prezzo mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura (che sarà indicato a cura del professionista delegato).

L'immobile verrà venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti che saranno cancellate a cura e spese della procedura, per le specifiche si fa diretto riferimento all'elaborato peritale; per quanto non espressamente previsto nella presente ordinanza le modalità di vendita sincrona mista saranno regolate dal DM 32/2015 anche in caso di mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia. In ordine alla liberazione dell'immobile da persone e cose si precisa che:

- **nel caso di immobile non abitato dall'esecutato e dal suo nucleo familiare, ovvero nel caso di immobile ad uso non abitativo (ad esempio garage, negozi, ecc.):** il custode giudiziario procede alla liberazione, a spese della procedura, salvo esonero dell'aggiudicatario o dell'assegnatario, da comunicarsi al custode in tempo utile e con apposita istanza scritta e sottoscritta;
- **nel caso di immobile abitato dall'esecutato e dal suo nucleo familiare:** l'aggiudicatario, o l'assegnatario, qualora intenda avvalersi della procedura esecutiva per ottenere la liberazione dell'immobile, deve presentare al custode giudiziario, al più tardi al momento del versamento del saldo prezzo, una apposita istanza scritta e sottoscritta ed in tale caso il custode provvede all'attuazione dell'ordine di liberazione di cui all'art. 586, 2° comma c.p.c., secondo le modalità ed i tempi di cui all'art. 560, 6° comma c.p.c., come modificato dalla L. n. 8/2020, a spese della procedura. In difetto di tempestiva richiesta scritta, della liberazione dell'immobile deve occuparsene lo stesso aggiudicatario, ovvero l'assegnatario, a proprie spese, esclusivamente con le forme di cui all'art. 605 c.p.c.; quanto ai beni mobili presenti nell'immobile che non debbano essere consegnati il custode giudiziario provvede ai sensi dell'art. 560, 6° comma c.p.c. come modificato dalla L. n. 8/2020;

DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ DELLE VENDITE

Della vendita dovrà essere data pubblica notizia mediante:

- 1) pubblicazione dell'avviso di vendita e della circolare 23.12.2020 n. 3593/20 di prot. di questo Tribunale sul portale delle vendite pubbliche (PVP) del Ministero di Giustizia: <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>, a cura del professionista delegato ed a spese dei creditori;
- 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 DM 31/10/2006 in un termine non inferiore a quarantacinque giorni prima della data fissata per la vendita su: www.asteannunci.it; www.asteavvisi.it; www.canaleaste.it e www.rivistaastegiudiziarie.it;
- 3) un estratto dell'avviso di vendita dovrà essere inoltre pubblicato con spese a carico della procedura sul quindicinale "La Rivista delle Aste Giudiziarie" Edizione Nazionale e tramite il servizio di geolocalizzazione dell'immobile attraverso la App per smart phone Gps Aste; è disposta inoltre la pubblicazione sul free press specializzato Rivista Aste Giudiziarie - Edizione Nord Est, nonché il servizio di "Postal Target" che invierà missiva ai residenti nelle adiacenze ed al cap di riferimento ove l'immobile è staggito 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). Su richiesta per i beni di interesse commerciale o turistico è aggiunta anche la pubblicazione dell'estratto di vendita sul free press specializzato Rivista Aste Giudiziarie - Edizione Lombardia;
- 4) Per le sole procedure con prezzo base superiore ad Euro 30.000 pubblicazione di un estratto in un termine non inferiore a quarantacinque giorni prima della data fissata per la vendita su uno dei seguenti quotidiani a cura di Edicom Finance: **Il Gazzettino di Venezia - La Nuova Venezia - Il Corriere del Veneto** con l'applicazione delle tariffe applicate ad Edicom Finance Srl in accordo con la concessionaria che dovrà contenere i seguenti dati essenziali:
 - a) numero di ruolo della procedura; b) nome del Giudice dell'Esecuzione; c) nome del custode ed indicazione del suo numero telefonico; d) diritto reale posto in vendita (piena proprietà, quota parte della piena proprietà, usufrutto, nuda proprietà ecc.); e) tipologia (appartamento, terreno, villa, negozio, locale, ecc.); f) comune ed indirizzo ove è situato l'immobile; g) caratteristiche (superficie, vani, piano, interno, ecc.); h) eventuali pertinenze (balcone, cantina, box, posto auto, giardino, ecc.); i) condizione (libero, occupato, dal debitore/da terzi); j) ammontare del prezzo base per la vendita e del rilancio minimo in caso di gara; k) termine per la presentazione delle offerte per la vendita sincrona mista o sincrona telematica; l) data, luogo ed ora fissata per la vendita sincrona mista o per la vendita sincrona telematica; m) orario di apertura delle buste; q) indicazioni su dove reperire maggiori informazioni (Custode dell'immobile con indicazione del numero di telefono - Cancelleria del Tribunale Ordinario di Venezia - Siti internet;

5) per beni di particolare rilevanza o con valore base d'asta superiore ad Euro 500.000,00 l'estratto di vendita andrà pubblicato anche sul quotidiano nazionale di economia "Sole24ore" alle tariffe riservate da Edicom Servizi al Tribunale di Venezia;

DISCIPLINA DELLA VENDITA

Le attività che a norma degli articoli 571 e seguenti c.p.c. devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o a cura del cancelliere o del Giudice dell'Esecuzione sono eseguite dal professionista delegato presso il suo studio.

La vendita avviene nella modalità "*sincrona mista senza incanto*" ex art. 591 bis c.p.c. nella quale i rilanci possono essere formulati, nella medesima unità di tempo, sia in via telematica sia comparando innanzi al referente della procedura (cioè il professionista delegato); le forme di presentazione delle offerte e la modalità di svolgimento dell'asta sono stabilite con modalità sincrona mista o sincrona telematica secondo quanto disposto con la circolare prot. n. 3593/20 del 23/12/2020 di questo tribunale. Le offerte di acquisto possono essere presentate in due modalità tra di loro alternative, la modalità analogia/cartacea e la modalità telematica/cryptata.

L'offerta di acquisto può essere presentata:

- in **modalità cartacea**: consegna presso lo studio del delegato alla vendita dott. Dott. Massimo Crosara Viale G. Da Verrazzano n. 48/B - 30015 Chioggia (Ve)
- in **modalità telematica**, previo accesso al sito www.garavirtuale.it selezione del bene di interesse e, tramite il comando "partecipa all'asta", compilazione del modulo ministeriale di "presentazione offerta. Il "Manuale utente per la presentazione dell'Offerta Telematica" indicante tutti i passaggi necessari per completare la procedura di presentazione dell'offerta in modalità telematica è disponibile nel sito ufficiale del Ministero al seguente indirizzo: <http://pvp.giustizia.it> ed in particolare le offerte devono essere inviate all'indirizzo PEC del Ministero offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

Il deposito telematico e analogico delle domande di partecipazione deve avvenire entro le ore 12 del giorno precedente a quello dell'asta e per le sole offerte telematiche il bonifico relativo alla cauzione deve essere eseguito in tempo utile affinché la stessa risulti accreditata sul conto corrente intestato alla procedura al momento di apertura delle buste 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 e, in mancanza, le comunicazioni verranno fatte presso la cancelleria.

Le Offerte Analogiche:

Le offerte analogiche di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa presso lo studio del delegato entro le ore 12 (dodici) del giorno precedente la 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 delegato e la data della vendita; nessuna altra indicazione deve essere apposta sulla busta e, dunque, né nome delle parti, né numero o nome della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta, né l'ora della vendita o altro;

L'offerta potrà contenere anche l'eventuale riserva di nomina di un terzo (artt. 571, 579 e 583 c.p.c.). La dichiarazione di nomina dovrà redigersi in forma di scrittura privata autenticata e, oltre che dall'offerente, dovrà essere sottoscritta anche dal terzo per accettazione della nomina stessa, sia delle condizioni di vendita di cui infra. La riserva dovrà essere sciolta e fatta pervenire al Professionista dott. Massimo Crosara non oltre i tre giorni successivi all'aggiudicazione. Le previsioni relative al contenuto e agli allegati dell'offerta sono stabilite a pena d'invalidità della stessa e di esclusione dell'offerente dal successivo svolgimento della procedura competitiva.

Ai sensi dell'art. 571 c.p.c. le offerte di acquisto debbono essere formulate personalmente o a mezzo di procuratore legale da intendersi come "avvocato".

L'offerente cartaceo deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) applicando la marca da bollo all'offerta presentata, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000, dichiarandolo all'atto dell'offerta.

Le offerte devono contenere:

- un assegno circolare non trasferibile intestato a «TRIB. DI VE E.I. N. 16/2023», per un importo pari al 20 per cento del prezzo offerto (che può anche non coincidere con il prezzo base), a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto.
- il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, copia del documento di riconoscimento dell'offerente, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta), il quale dovrà anche presentarsi alla data fissata per la vendita. 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 ed allegata copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare, allegando copia del provvedimento autorizzativo, copia del documento e del codice fiscale del minore, copia del documento e del codice fiscale del soggetto autorizzato alla sottoscrizione dell'offerta;

- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;
- se l'offerta è formulata da più persone, copia dei documenti e codice fiscale di tutti gli offerenti, altrimenti copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto che sottoscrive l'offerta, quindi copia del documento e del codice fiscale del soggetto che sottoscrive l'offerta.
- se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, dovrà essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri; se l'offerente risulta essere extracomunitario dovrà essere allegato il permesso di soggiorno od un equipollente documento;
- i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- l'indicazione del prezzo offerto, che può essere inferiore al prezzo indicato come presso base fino a $\frac{1}{4}$. È quindi valida l'offerta che indichi un prezzo pari al 75% del prezzo base, mentre le offerte inferiori saranno giudicate invalide;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e di rinunciare alla proposizione di qualsiasi azione di nullità, annullamento, invalidità o risarcimento derivante dalla omessa consegna dell'attestato di certificazione energetica.
- 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 prezzo 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 di trascrivere il presente decreto se non unitamente all'iscrizione dell'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.
- Indicazione della volontà/possibilità del godimento di eventuali benefici fiscali (ad esempio c.d. "beneficio prima casa" / "prezzo valore", etc), **salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo**

Le previsioni relative al contenuto e agli allegati dell'offerta sono stabilite a pena d'invalidità della stessa e di esclusione dell'offerente dal successivo svolgimento della procedura competitiva.

Nessuna somma sarà richiesta, in questa fase, quale fondo spese. Il 20% è l'importo minimo a pena di inefficacia, come già anticipato è facoltà dell'offerente versare una cauzione più elevata o indicare un termine di saldo ridotto rispetto ai 120 giorni previsti come termine ultimo. Tali circostanze saranno valutate dal delegato o dal Giudice ai fini della individuazione della migliore offerta. L'offerta per la vendita senza incanto è irrevocabile. L'offerente è tenuto a presentarsi alla data di vendita sopra indicata; in caso di mancata presentazione e se l'offerta è l'unica presentata per quel lotto il bene sarà comunque aggiudicato dall'offerente non presente. In caso di presenza di altre offerte per il bene in questione si darà luogo ad una gara sulla base della offerta migliore, che potrà anche essere formulata dall'offerente non presente. Gli oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene nonché i compensi spettanti al professionista delegato a norma del DM 227/2015 sono posti a carico dell'aggiudicatario e saranno comunicati tempestivamente successivamente all'aggiudicazione. Tali somme dovranno essere versate dallo stesso nel termine previsto per il saldo prezzo nelle modalità comunicate dal delegato alla vendita. Il pagamento dell'eventuale residuo prezzo dovrà avvenire entro e non oltre 120 dalla data di aggiudicazione, o il minore termine proposto dall'offerente, pena la decadenza dalla aggiudicazione con perdita del 20% versato a titolo di cauzione. Gli estremi del pagamento saranno comunicati all'aggiudicatario dal professionista delegato.

Offerte Criptate/Telematiche

Le offerte criptate devono essere conformi a quanto stabilito dal DM 26-2-2015 n. 32 (artt. 12 e seguenti) e depositate secondo le indicazioni del "Manuale Utente" pubblicato sul portale delle vendite telematiche del Ministero della Giustizia. 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> e che in particolare le offerte criptate debbono essere presentate mediante l'invio all'indirizzo PEC del Ministero offertapvp.dgsia@giustiziacert.it utilizzando esclusivamente il **modulo Offerta Telematica** scaricabile dal portale ministeriale.

L'utente deve essere in possesso di un proprio indirizzo di posta elettronica certificata (PEC) o in alternativa della firma digitale.

Il presentatore dell'offerta telematica deve coincidere con l'offerente e, a tal fine, l'offerta deve pervenire da casella PEC riferibile unicamente all'offerente o ad uno dei co-offerenti.

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

La presentazione dell'offerta e la partecipazione alla gara, in caso di piu' co-offerenti, sono ammesse a mezzo di procura speciale rilasciata, per atto pubblico o scrittura privata autenticata, ad uno dei co-offerenti titolare di casella PEC, ovvero ad un avvocato ai sensi degli artt. 579 e 582 c.p.c..

Le offerte sono presentate in modalità telematica, previo accesso al sito www.garavirtuale.it selezione del bene di interesse e, tramite il comando "partecipa all'asta", compilazione del modulo ministeriale di "presentazione offerta.

L'offerente telematico deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato sul portale dei servizi telematici all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, tramite il servizio "pagamento di bolli digitali", tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" reperibile sul sito internet pst.giustizia.it.

Le offerte telematiche devono quantomeno contenere:

- a) I dati identificativi dell'offerente, con 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 identificativo del lotto;
- e) La descrizione del bene;
- f) L'indicazione del referente della procedura;
- g) La data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- h) L'importo versato a titolo di cauzione;
- i) Il prezzo offerto e il termine, non superiore a 120 giorni dalla data di aggiudicazione per il pagamento del saldo degli oneri tributari nonché dei compensi spettante al delegato;
- j) Espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima;
- k) La data, l'orario il numero del CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione pari almeno al 20% del prezzo offerto, come da coordinate bancarie di seguito riportate;
- l) Il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera precedente;
- m) L'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal DM 32/2015;
- n) Eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni.
- o) **Indicazione della volontà/possibilità del godimento di eventuali benefici fiscali (ad esempio c.d. "beneficio prima casa" / "prezzo valore", etc), salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo;**
- p) Prova di assolvimento dell'imposta di bollo o dichiarazione di non assoggettabilità;

- q) 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 prezzo 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 di trascrivere il presente decreto se non unitamente all'iscrizione dell'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.
- r) L'offerta potrà contenere anche l'eventuale riserva di nomina di un terzo (artt. 571, 579 e 583 c.p.c.). La dichiarazione di nomina dovrà redigersi in forma di scrittura privata autenticata e, oltre che dall'offerente, dovrà essere sottoscritta anche dal terzo per accettazione della nomina stessa, sia delle condizioni di vendita di cui infra. La riserva dovrà essere sciolta e fatta pervenire al Professionista Delegato non oltre i tre giorni successivi all'aggiudicazione.

Le somme dovranno essere versate sul conto corrente acceso presso Banca Adria Colli Euganei di Chioggia e intestato a TRIB. DI VE E.I. N. 16/2023 – Iban IT 53 J 08982 20900 011011002562 (importo pari almeno al 20% del prezzo offerto). Il 20% è l'importo minimo a pena di inefficacia, come già anticipato è facoltà dell'offerente versare una cauzione più elevata o indicare un termine di saldo ridotto rispetto ai 120 giorni previsti come termine ultimo. Tali circostanze saranno valutate dal delegato o dal Giudice ai fini della individuazione della migliore offerta.

Il bonifico relativo alla cauzione delle offerte telematiche 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.

Le previsioni relative al contenuto e agli allegati dell'offerta sono stabilite a pena d'invalidità della stessa e di esclusione dell'offerente dal successivo svolgimento della procedura competitiva.

Per assistenza in merito alla presentazione delle offerte in modalità telematica si potrà contattare il numero 0418622235 o scrivere all'indirizzo info@garavirtuale.it. Il "Manuale utente per la presentazione dell'Offerta Telematica" indicante tutti i passaggi necessari per completare la procedura di presentazione dell'offerta in

modalità telematica è disponibile nel sito ufficiale del Ministero al seguente indirizzo:
https://pst.giustizia.it/PST/resources/cms/documents/ManualeUtenteOfferta06_08_2021.pdf.

Svolgimento della vendita

Le offerte criptate contenenti domande di partecipazione per la vendita sincrona mista trasmesse secondo le modalità sopra descritte saranno aperte ed esaminate unitamente a quelle analogiche esclusivamente il giorno fissato per l'asta tenuta dal Delegato ed alla presenza degli offerenti on line e di quelli comparsi personalmente o per delega davanti al Delegato. Gli offerenti cartacei sono chiamati a comparire nel luogo e all'ora fissati per l'asta, mentre Gli offerenti telematici, ovvero che hanno formulato l'offerta con modalità telematiche, partecipano alle operazioni di vendita mediante la connessione al sito www.garavirtuale.it.

Tra 120 e 180 minuti prima della gara le offerte verranno trasmesse al gestore della vendita.

Gli ammessi alla gara riceveranno, 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, all'indirizzo PEC indicato nel modulo ministeriale di offerta, le credenziali per accedere alla vendita in oggetto. Un ulteriore invito a connettersi per partecipare alle operazioni di vendita verrà trasmesso a mezzo SMS al recapito di telefonia mobile fornito nell'offerta.

Per assistenza in merito alla presentazione delle offerte in modalità telematica si potrà contattare il numero 0418622235 o scrivere all'indirizzo info@garavirtuale.it

Il delegato potrà inviare messaggi a tutti i partecipanti, ovvero solo ad alcuni di questi, per avvisarli circa la tempistica di inizio della gara o per altre comunicazioni. I messaggi saranno visualizzati dai partecipanti nella pagina della vendita.

La gara, avrà inizio al termine delle operazioni per l'esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal delegato al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti ammessi alla gara.

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.

Si dichiareranno inefficaci o inammissibili le offerte criptate o analogiche presentate in modo non conforme a quanto disposto nel presente avviso e nella ordinanza di vendita.

Per l'offerente telematico, la restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente indicato nel modulo di offerta, mentre per l'offerente cartaceo la restituzione avverrà con la riconsegna dell'assegno circolare al termine delle operazioni di vendita.

La deliberazione sulle offerte avverrà con le seguenti modalità:

In caso di offerta unica criptata o analogica

Qualora vi sia un'unica offerta, criptata o analogica, pari o superiore al prezzo base, essa sarà senz'altro accolta. Nel corso del primo esperimento di vendita se l'unica offerta sarà inferiore (nei limiti di un quarto) al prezzo base si opererà come segue:

- 1) Qualora si possa ritenere possibile aggiudicare, in base a specifiche circostanze, l'immobile a prezzo superiore il professionista delegato disporrà, anche in presenza di istanze di assegnazione, che si proceda ad un ulteriore tentativo di vendita alle stesse condizioni (e quindi sincrona mista con medesimo prezzo base);
- 2) Qualora non vi siano queste specifiche circostanze ed un creditore abbia proposto istanza di assegnazione al prezzo almeno pari a quello base, il bene sarà assegnato al creditore;
- 3) Qualora non sussistano nessuna di tali circostanze e nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione, il bene sarà 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.

In caso di pluralità di offerte criptate o analogiche

Si procederà a gara sincrona mista sulla base dell'offerta più alta, nel corso della quale non potrà essere effettuato alcun rilancio inferiore al rilancio minimo. Qualora non vi siano adesioni alla gara l'aggiudicazione sarà disposta a favore di colui che avrà proposto l'offerta analogica o criptata più vantaggiosa (l'individuazione dell'offerta più vantaggiosa si baserà sempre sul prezzo, ma a parità di prezzo, sarà preferita l'offerta che prevede il versamento del saldo nel più breve tempo possibile, ovvero, in subordine, quella a cui sia allegata la cauzione di maggiore entità).

Quando all'esito della gara tra gli offerenti, ovvero, nel caso di mancata adesione alla gara, all'esito della comparazione delle offerte depositate, la 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 sia 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 casi 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 dell'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 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;

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;

In caso di richiesta ex art. 41 T.U.B. avanzata dal creditore fondiario, 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 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 sopra descritte.

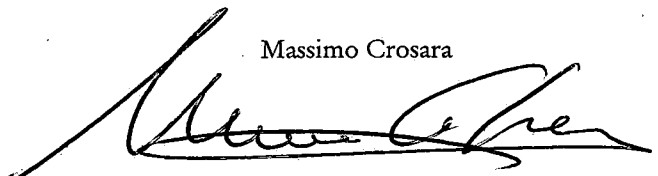
Qualora l'aggiudicatario, avesse per il pagamento del saldo prezzo, inteso fare ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull' immobile acquistato, ed avesse indicato nella propria domanda di partecipazione l'istituto di credito mutuante; relativamente alle somme che fossero state erogate direttamente dall'istituto di credito sul conto della procedura mediante bonifico bancario e finalizzate al saldo prezzo conformemente all'art 585 c.p.c., entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo; in caso di revoca dell'aggiudicazione le somme saranno restituite direttamente all'istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

Il sottoscritto Delegato è disponibile per ogni ulteriore informazione previo appuntamento presso il proprio studio in Chioggia (VE) Viale G. Da Verrazzano n.48/B, e ai seguenti recapiti: studiocrosara@gmail.com, Tel 041-8876301 e 338-1595620

Chioggia 07/12/2023

Il Professionista Delegato

Massimo Crosara



Prot. 3593/20



TRIBUNALE ORDINARIO DI VENEZIA
Prima Sezione Civile – Gruppo Esecuzioni Immobiliari

NUOVE DISPOSIZIONI IN MATERIA DI VENDITE IMMOBILIARI DELEGATE

Il Magistrato Coordinatore del Gruppo Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Venezia Dott.ssa Gabriella Zanon;

sentito il Presidente del Tribunale;

- in considerazione della permanenza dell'emergenza epidemiologica determinata dalla diffusione del covid-19 e la conseguente proroga delle misure di prevenzione e protezione sociale;

- in ragione del fatto che, in caso di mancata diminuzione dei contagi, ovvero ancora in caso di nuove ondate pandemiche, tali misure potranno essere ulteriormente prorogate anche nel periodo breve-medio;

- ritenuto opportuno fornire indicazioni ai professionisti delegati, anche nel lungo periodo, al fine di salvaguardare ed assicurare l'efficienza dei procedimenti esecutivi, scongiurando nel contempo il rischio di possibili revoche degli esperimenti di vendita in particolare per ragioni legate al distanziamento sociale da tenersi nei luoghi di celebrazione degli esperimenti

dispone

che per tutte le procedure esecutive immobiliari pendenti davanti al Tribunale di Venezia nelle quali sia già stata pronunciata ordinanza di delega, per le quali non operi la sospensione disposta dall'art. 54 ter L. n. 27/2020 (ed anche per queste ultime, a scadenza della sospensione), il Professionista Delegato, tenuto conto della contingente situazione epidemiologica, delle vigenti misure di protezione, della natura e delle caratteristiche del bene oggetto del pignoramento, nonché di ogni eventuale altra ragione di opportunità, possa scegliere che le vendite di ciascun esperimento di vendita, anche all'interno della stessa procedura, si svolgano secondo le modalità della "vendita sincrona telematica", ovvero secondo le modalità della "vendita sincrona mista", con determinazione da assumere nell'avviso di vendita.

Restano esclusi i soli esperimenti di vendita per i quali sia già stato pubblicato il bando d'asta al momento di inserimento della presente circolare nel sito del Tribunale.

La presente circolare dovrà essere pubblicata nei siti già indicati nell'ordinanza di delega e nel PVP (oltre all'ordinanza di delega stessa, all'avviso di vendita ed alla perizia di stima).

Tale regolamentazione rimarrà in vigore fino ad eventuale revoca del presente provvedimento (a prescindere quindi dall'evoluzione dell'emergenza sanitaria) e deve ritenersi operante anche per i giudizi divisionali endoesecutivi.

In ragione della riforma dell'art. 560 c.p.c. per effetto della entrata in vigore della legge n. 8/2020 di conversione del D.L. n. dalla L. n. 8/2020 di conversione del D.L. n. 162/2019, e tenuto altresì conto della circolare emessa in data odierna in materia di custodia giudiziaria, dispone altresì che in tutti i nuovi avvisi di vendita i professionisti delegati, laddove l'immobile sia occupato dall'esecutato e dalla sua famiglia, segnalino ai potenziali offerenti che l'immobile potrà essere liberato solo a seguito dell'emissione del decreto di trasferimento e che l'aggiudicatario / assegnatario potrà richiedere la liberazione dell'immobile a cura del custode giudiziario ed a spese della procedura esecutiva, da farsi per iscritto al più tardi al momento del versamento del saldo prezzo e della costituzione del deposito spese di trasferimento.

Venezia, 23 dicembre 2020

Il Magistrato Coordinatore
Dott.ssa Gabriella Zanon

Gabriella Zanon

Si dispone che il presente provvedimento sia comunicato al Presidente del Tribunale, alla Presidente della I sezione Civile, ai GOT del gruppo esecuzioni mobiliari, al Direttore dott.ssa Clara Santin, al Funzionario Giacomo Torto, al personale della Cancelleria delle esecuzioni immobiliari, al Presidente del Consiglio dell'Ordine degli Avvocati di Venezia, al Presidente dell'ANPEV, al Presidente del Consiglio dell'Ordine dei Commercialisti di Venezia, al Presidente del Consiglio dell'Ordine degli Architetti di Venezia, al Presidente del Consiglio dell'Ordine degli Ingegneri di Venezia, al Presidente del Consiglio dell'Ordine dei Geometri di Venezia, al Presidente del Consiglio dell'Ordine dei Dottori agronomi e forestali, all'associazione di Professionisti e Custodi C.U.S.T.O.D.I.A. (all'indirizzo info@custodiavenezia.it), nonché inserito nel sito WEB del Tribunale.

Il Magistrato Coordinatore
Dott.ssa Gabriella Zanon

