

avv. Massimo Aprile

via Francesco Crispi n. 180/a 30015 CHIOGGIA (Ve)

tel. e fax 041.40.00.74

studiolegaleaprile@virgilio.it

pec: massimo.aprile@venezia.pecavvocati.it

c.f.: PRL MSM 56M13 C6380

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

Nella esecuzione immobiliare R. Es. n. 99/2021

Giudice dell'Esecuzione: **dr.ssa Sara Pitinari**

promossa da

SPRING SPV S.R.L.

(avv. Luca Schiavon)

(avv. Antonio Zurlini)

e con l'intervento di

CF LIBERTY SERVICING SPA

(avv. Francesco Casellati)

e **BETON VENETA SRL**

(avv.ti Paolo Finco e Sandro Terrestri)

Il sottoscritto avv. Massimo Aprile con studio in Chioggia (Ve) via F. Crispi n. 180/a, tel. e fax 041 400074 - e-mail: studiolegaleaprile@virgilio.it - professionista delegato alla vendita e custode dell'immobile rispettivamente come da ordinanze di delega a norma dell'art. 591 bis c.p.c. in data 7 giugno 2022 e di nomina a custode in data 22 giugno 2021 nella procedura esecutiva R. Es. n. 99/2021

AVVISA

che il giorno **19 marzo 2024 alle ore 9.00** presso **Associazione Notarile Procedure Esecutive Venezia** sita in Mestre (Ve), via Manin nr.46/D (tel. 041/959944) si terrà il

PRIMO ESPERIMENTO DI VENDITA SENZA INCANTO

CON IL SISTEMA SINCRONA MISTA

individuando quale gestore della vendita telematica Zucchetti software, della piena proprietà dei seguenti beni immobili:

LOTTO 1) - EDIFICI UNIFAMILIARI IN CORSO DI COSTRUZIONE E AREA COLLEGATA

Corpo Unico sito in Chioggia (Ve), frazione Canal di Valle, via Canal di Valle.

Trattasi dei corpi di fabbrica in fase di costruzione di 6 villette unifamiliari e del terreno ad essi vincolato.

- **Valore attribuito:** **€. *135.805,00*** al netto delle decurtazioni e nello stato di fatto in cui si trova.

- **Identificazione catastale:**

- **Catasto Fabbricati**

foglio 69, particella 2324, subalterno 1, indirizzo Via Canal di Valle, piano T, comune C638, categoria F/3. Trattasi di unità in costruzione; nell'elaborato planimetrico è adibita a strada di accesso;

foglio 69, particella 2324, subalterno 2, indirizzo Via Canal di Valle, piano T, comune C638, categoria F/3. Trattasi di unità in costruzione; nell'elaborato planimetrico è adibita a corte dei subb. 3, 4 e 5;

foglio 69, particella 2324, subalterno 3, indirizzo Via Canal di Valle, piano T, comune C638, categoria F/3. Trattasi di unità in costruzione; nell'elaborato planimetrico è adibita a posto auto;

foglio 69, particella 2324, subalterno 4, indirizzo Via Canal di Valle, piano T, comune C638, categoria F/3. Trattasi di unità in costruzione; nell'elaborato planimetrico è adibita a garage;

foglio 69, particella 2324, subalterno 5, indirizzo Via Canal di Valle, piano T - 1, comune C638, categoria F/3. Trattasi di unità in costruzione; nell'elaborato planimetrico è adibita a residenza;

foglio 69, particella 2324, subalterno 6, indirizzo Via Canal di Valle, piano T, comune C638, categoria F/3. Trattasi di unità in costruzione; nell'elaborato planimetrico è adibita corte dei subb. 7, 8 e 9;

foglio 69, particella 2324, subalterno 7, indirizzo Via Canal di Valle, piano T, comune C638, categoria F/3. Trattasi di unità in costruzione; nell'elaborato planimetrico è adibita a posto auto;

foglio 69, particella 2324, subalterno 8, indirizzo Via Canal di Valle, piano T, comune C638, categoria F/3. Trattasi di unità in costruzione; nell'elaborato planimetrico è adibita a garage;

foglio 69, particella 2324, subalterno 9, indirizzo Via Canal di Valle, piano T - 1, comune C638, categoria F/3. Trattasi di unità in costruzione; nell'elaborato planimetrico è adibita a residenza;

foglio 69, particella 2324, subalterno 10, indirizzo Via Canal di Valle, piano T, comune C638, categoria F/3. Trattasi di unità in costruzione; nell'elaborato planimetrico è adibita corte dei subb. 11, 12 e 13;

foglio 69, particella 2324, subalterno 11, indirizzo Via Canal di Valle, piano T, comune C638, categoria F/3. Trattasi di unità in costruzione; nell'elaborato planimetrico è adibita a posto auto;

foglio 69, particella 2324, subalterno 12, indirizzo Via Canal di Valle, piano T, comune C638, categoria F/3. Trattasi di unità in costruzione; nell'elaborato planimetrico è adibita a garage;

foglio 69, particella 2324, subalterno 13, indirizzo Via Canal di Valle, piano T - 1, comune C638, categoria F/3. Trattasi di unità in costruzione; nell'elaborato planimetrico è adibita a residenza;

foglio 69, particella 2324, subalterno 14, indirizzo Via Canal di Valle, piano T, comune C638, categoria F/3. Trattasi di unità in costruzione; nell'elaborato planimetrico è adibita a corte dei subb. 15, 16 e 17;

foglio 69, particella 2324, subalterno 15, indirizzo Via Canal di Valle, piano T, comune C638, categoria F/3. Trattasi di unità in costruzione; nell'elaborato planimetrico è adibita a posto auto;

foglio 69, particella 2324, subalterno 16, indirizzo Via Canal di Valle, piano T, comune C638, categoria F/3. Trattasi di unità in costruzione; nell'elaborato planimetrico è adibita a garage;

foglio 69, particella 2324, subalterno 17, indirizzo Via Canal di Valle, piano T - 1, comune C638, categoria F/3. Trattasi di unità in costruzione; nell'elaborato planimetrico è adibita a residenza;

foglio 69, particella 2324, subalterno 18, indirizzo Via Canal di Valle, piano T, comune C638, categoria F/3. Trattasi di unità in costruzione; nell'elaborato planimetrico è adibita corte dei subb. 19, 20 e 21;

foglio 69, particella 2324, subalterno 19, indirizzo Via Canal di Valle, piano T, comune C638, categoria F/3. Trattasi di unità in costruzione; nell'elaborato planimetrico è adibita a posto auto;

foglio 69, particella 2324, subalterno 20, indirizzo Via Canal di Valle, piano T, comune C638, categoria F/3. Trattasi di unità in costruzione; nell'elaborato planimetrico è adibita a garage;

foglio 69, particella 2324, subalterno 21, indirizzo Via Canal di Valle, piano T - 1, comune C638, categoria F/3 Trattasi di unità in costruzione, nell'elaborato planimetrico è adibita a residenza;

foglio 69, particella 2324, subalterno 22, indirizzo Via Canal di Valle, piano T, comune C638, categoria F/3. Trattasi di unità in costruzione, nell'elaborato planimetrico è adibita a corte dei subb. 23, 24 e 25;

foglio 69, particella 2324, subalterno 23, indirizzo Via Canal di Valle, piano T, comune C638, categoria F/3. Trattasi di unità in costruzione; nell'elaborato planimetrico è adibita a posto auto;

foglio 69, particella 2324, subalterno 24, indirizzo Via Canal di Valle, piano T, comune C638, categoria F/3 Trattasi di unità in costruzione; nell'elaborato planimetrico è adibita a garage;

foglio 69, particella 2324, subalterno 25, indirizzo Via Canal di Valle, piano T - 1, comune C638, categoria F/3. Trattasi di unità in costruzione; nell'elaborato planimetrico è adibita a residenza.

- Catasto Terreni:

Intestazione: ENTE URBANO, sezione censuaria C638, foglio 69, particella 2324, qualità ENTE URBANO, superficie catastale 5.861.

Trattasi del lotto pertinenziale delle costruzioni.

Derivante da: Tipo Mappale del 12/12/2016 Pratica n. VE0162125 in atti dal 12/12/2016 presentata il 12/12/2016 (n. 162125.1/2016)

Note: Nel pignoramento è erroneamente indicata la superficie di mq. 2.442.

- Catasto Terreni:

foglio 69, particella 1551, qualità ORTO, superficie catastale 2.442

Ulteriori informazioni: Trattasi del terreno limitrofo alla particella 2324

- **Diritto venduto:** piena proprietà;

- **Ubicazione:** Comune di Chioggia (Ve) frazione Canal di Valle - Via Canal di Valle

- **Descrizione:** Trattasi della costruzione iniziata di n. 6 villette unifamiliari. Lo stato di costruzione dei corpi di fabbrica (come rilevato in perizia) risulta all'elevazione del piano terra e dello scheletro dei pilastri del piano primo con scale di collegamento.

Nel lotto è compreso tutto il terreno di pertinenza costituito dalle particelle 2324 e 1551.

- Vincoli e oneri non cancellabili con il decreto di trasferimento

- Trascrizione nn. 1010/1443 del 27 marzo 1996: notaio Bandieramonte di Mestre costituzione di servitù coattiva di metanodotto a favore della Società Italiana per il Gas per Azioni sul fondo identificato al NCT Comune di Chioggia foglio 69 mappale 183 nat. T;
- Trascrizione nn. 4371/7081 del 4 novembre 2003: scrittura privata autenticata notaio Caputo di Chioggia del 27 ottobre 2003 n. 128920/10153 di repertorio, costituzione di servitù di passaggio pedonale e carrabile (allo scopo di consentire l'accesso) a carico dell'appezzamento di terreno mappale 1550 foglio 69 ed a favore dell'appezzamento di terreno distinto con il mappale 1551 del foglio 69. La servitù dovrà essere esercitata su una striscia di terreno della larghezza di ml. 4 (quattro) e lungo tutto il confine (ciglio del fosso) nord-est in maniera tale da non arrecare pregiudizio ai proprietari del fondo servente i quali restano obbligati a non compiere cose od opere che ne rendano più gravoso l'esercizio.
- Trascrizione nn. 2601/4129 del 1° luglio 2003: scrittura privata autenticata dal notaio Iacobone di Chioggia in data 18 giugno 2003 rep. 13732, riguardante l'immobile censito al NCT Chioggia fg. 69 mapp. 1501 nat. T are 110,00.

Quadro D: *l'esecutato ha presentato al Comune di Chioggia richiesta di concessione edilizia prot. n. 2002/36086 per costruzione edificio residenziale, annessi e recinzione. L'intervento richiesto è ammissibile a condizione che siano costituiti vincoli ai sensi degli articoli 3, 6 e 8 della legge Regione Veneto n. 24/85. Hanno costituito un vincolo di destinazione d'uso a residenza agricola, ai sensi dell'art. 3 comma 1 punto 2) della legge regione Veneto 5 marzo 1985 n. 24, sino a variazione dello strumento urbanistico, nonché un vincolo di non edificazione ai sensi dell'art. 8 della legge regione Veneto 5 marzo 1985 n. 24 ed un vincolo di destinazione d'uso avente per oggetto la destinazione esclusiva ad annesso rustico da costruirsi sul terreno sito nel comune di Chioggia ai sensi dell'art. 6 della legge regione Veneto 5 marzo 1985 n. 24, sino a variazione dello strumento urbanistico, tutti a favore del comune di Chioggia, codice fiscale 00621100270.*

A margine della suddetta trascrizione risultano trascritte le seguenti formalità:

- * nn. 336/1683 del 2 aprile 2013 – INEFFICACIA TOTALE;
- * nn. 1150/1684 del 2 aprile 2013 – Costituzione di vincolo IN RETTIFICA rogito notaio Iacobone in data 21/03/2013 nn. 21744/9833 di repertorio.

Misure Penali

L'area è stata sottoposta a sequestro penale preventivo ex art. 321 c.p.p. (provvedimento 09/02/2021 prot. veev 08.2021.10) per effetto dello sversamento da parte di terzi di materiale di risulta provenienti da lavorazioni edili.

Il Giudice dell'Esecuzione con provvedimento del 14.03.2023 ha ritenuto la predetta circostanza **non ostativa** della vendita del Lotto 1, a condizione che venga data "adeguata pubblicità" alla presenza della misura cautelare.

- **Stato di occupazione:** libero;

- **Pratiche edilizie indicate in perizia:** Permesso di costruire n. 240 per lavori di costruzione di sei casette unifamiliari (domanda presentata in data 02.01.2012 al n. prot. 116 e rilasciato in data 19.11.2013)

Il permesso di costruire risulta scaduto.

- **Conformità catastale:** il ctu a pag. 14 della perizia **dichiara** la conformità catastale

- **Conformità edilizia:** il ctu a pag. 15 della perizia **dichiara** la conformità edilizia

- **Conformità urbanistica:** il ctu a pag. 15 della perizia **dichiara** la conformità urbanistica

Per ogni ulteriore precisazione si rinvia al contenuto della consulenza tecnica d'ufficio del geom. Alessandro Penzo depositata in data 17/10/2023 nel fascicolo dell'esecuzione immobiliare 99/2021 in cancelleria Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Venezia che deve essere consultata dall'offerente.

- **Spese di gestione condominiale:** nessuna in quanto non è costituito condominio.

- **Valore attribuito:** €. ***135.805,00*** (euro centotrentacinquemilaottocentocinque/00*) al netto delle decurtazioni, nello stato di fatto in cui si trova.

Il prezzo offerto per tale lotto non può essere inferiore ad €. *101.853,75* (€ centounomilaottocentocinquante/75) e, in caso di gara per pluralità di offerenti, ciascun rilancio non può essere inferiore ad €. *2.000,00* (duemila/00).

LOTTO 2) - APPARTAMENTO

Abitazione di tipo economico (cat. A/3) sita nel Comune di Chioggia (Ve), via G. Bembo n. 15 (già loc. Orti Est civ. 183/B).

- **Identificazione catastale:** Catasto Fabbricati Comune di Chioggia foglio 39, particella 455, subalterno 20, Località Orti Est 183/B (ora via G. Bembo n. 15), piano 2, categoria A/3, classe 5, consistenza 5, rendita € 464,81;

- **Diritto venduto:** piena proprietà;

- **Ubicazione:** Chioggia (Ve) via G. Bembo n. 15 (già loc. Orti Est civ. 183/B);

- **Confini:** confinante con proprietà di terzi per due lati e con prospetto su scoperto, salvo altri;

- **Descrizione:** Trattasi di appartamento ubicato al piano secondo del fabbricato di maggiore consistenza sito nel comune di Chioggia via G. Bembo n. 15 (ex loc. Orti Est civ. 183/B) e composto da ingresso, pranzo soggiorno e cucina, un disimpegno che conduce a due camere da letto ed un bagno. A servizio della zona giorno è presente una veranda.

- **Stato di occupazione:** libero (pag. 27 perizia);

- **Pratiche edilizie indicate in perizia** (pag. 25):

- Numero pratica: 22699

Tipo pratica: Concessione edilizia Note tipo Pratica: Costruzione fabbricato condominiale

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 17/02/1968 al n. di prot. 8474

Rilascio in data 05/06/1971

- Numero pratica: 1014

Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L. 28/02/85 n. 47)

Per lavori: Chiusura poggolo con veranda Oggetto: variante

Presentazione in data 18/12/1985 al n. di prot. 57646

Rilascio in data 24/05/1996

- **Conformità edilizia:** il ctu **dichiara** la conformità edilizia a pagina 26 della perizia.

- **Conformità urbanistica:** il ctu **dichiara** la conformità urbanistica a pagina 26 della perizia.

- **Conformità catastale:** il ctu **dichiara** la conformità catastale a pagina 25 della perizia.

- **Spese di gestione condominiale:** l'appartamento fa parte del condominio denominato "Quirinus II".

Le spese ordinarie di gestione annue ammontano a circa €. 930,00.

Presenza di spese insolute alla data della perizia € 189,83.

- **Valore attribuito:** €. *123.156,94* (euro centoventitremilacentocinquantesi/94) al netto delle decurtazioni, nello stato di fatto in cui si trova.

Il prezzo offerto per tale lotto non può essere inferiore ad €. *92.367,70* (€. novantaduemilatrecentosessantasette/70) e, in caso di gara per pluralità di offerenti, ciascun rilancio non può essere inferiore ad €. *2.000,00* (€. *duemila/00*).

Per ogni ulteriore precisazione si rinvia al contenuto della consulenza tecnica d'ufficio del geom. Alessandro Penzo depositata in data 17/10/2023 nel fascicolo dell'esecuzione immobiliare 99/2021 in cancelleria Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Venezia che deve essere consultata dall'offerente.

LOTTO 3) – GARAGE

Garage sito nel Comune di Chioggia (Ve) via G. Bembo n. 21 (già viale Mediterraneo 183/A2);

- **Identificazione catastale** Catasto Fabbricati Comune di Chioggia foglio 39, particella 456, subalterno 17, indirizzo viale Mediterraneo, piano S1, categoria C/6, classe 6, consistenza 15, rendita € 51,90;

- **Diritto venduto:** piena proprietà;

- **Ubicazione:** Chioggia (Ve) via G. Bembo n. 21 (già viale Mediterraneo 183/A2)

- **Confini:** confinante con rampa d'accesso e con similari per due lati, salvo altri;

- **Descrizione:** garage al piano interrato del condominio denominato "Zeus". Il garage è il primo a sinistra dopo essere scesi attraverso la rampa di accesso.

- **Stato di occupazione:** non occupato – libero (pag. 34 perizia);

- **Pratiche edilizie indicate in perizia** (pag. 32):

- Numero pratica: 35145 Tipo pratica: Licenza edilizia

Per lavori: Costruzione fabbricato residenziale

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 22/08/1968

- Numero pratica: 350

Tipo pratica: Concessione edilizia in sanatoria (L. 47/1985 art. 13)

Per lavori: Costruzione piano interrato e altre modifiche

Oggetto: Variante

Presentazione in data 01/01/1986 al n. di prot. 17387

Rilascio in data 14/09/1995

- **Conformità edilizia: dichiarata** dal ctu a pagina nr. 33 della perizia.

- **Conformità urbanistica: dichiarata** dal ctu a pagina nr. 33 della perizia.

- **Conformità catastale: dichiarata** dal ctu a pagina nr. 32 della perizia.

- **Spese di gestione condominiale:** il garage fa parte del condominio denominato "Zeus".

Millesimi di proprietà 4,30

Presenza di spese insolite (€ 864,73 alla data di redazione della perizia - pag. 36 perizia)

- **Valore attribuito: € *13.492,50* (euro tredicimilaquattrocentonovantadue/50)** al netto delle decurtazioni, nello stato di fatto in cui si trova.

Il prezzo offerto per tale lotto non può essere inferiore ad € *10.119,37 (€ diecimilacentodiciannove/37) e, in caso di gara per pluralità di offerenti, ciascun rilancio non può essere inferiore ad € *500,00* (€ cinquecento/00)

Per ogni ulteriore precisazione si rinvia al contenuto della consulenza tecnica d'ufficio del geom. Alessandro Penzo depositata in data 17/10/2023 nel fascicolo dell'esecuzione immobiliare 99/2021 in cancelleria Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Venezia che **deve essere consultata** dall'offerente.

LOTTO 4) – GARAGE

Garage sito nel Comune di Chioggia (Ve) via A. Barbarigo n. 305/AE;

- **Identificazione catastale** Catasto Fabbricati Comune di Chioggia foglio 40, particella 317, subalterno 20, indirizzo via Barbarigo, piano S1, categoria C/6, classe 6, consistenza 14, rendita € 48,44;

- **Diritto venduto:** piena proprietà;

- **Ubicazione:** Chioggia (Ve) via A. Barbarigo n. 305/AE;

- **Confini:** confinante con passaggio comune e con similari per due lati, salvo altri;

- **Descrizione:** garage al piano interrato del condominio denominato "Marbella". Il garage è il terz'ultimo a sinistra dopo essere scesi dalla rampa di accesso.

- **Stato di occupazione:** non occupato – libero (pag. 42 perizia);

- **Pratiche edilizie indicate in perizia** (pag. 39):

- Numero pratica: 26893

Tipo pratica: Licenza edilizia

Per lavori: Volturazione licenza 988 del 30/01/1974

Oggetto: Variazione

Presentazione in data 17/09/1975

Rilascio in data 26/09/1975 n. prot. 26893

Volturazione di nominativo

- Numero pratica: 988

Tipo pratica: Licenza edilizia

Per lavori: Costruzione fabbricato residenziale

Oggetto: Nuova costruzione

Presentazione in data 05/01/1974

Rilascio in data 30/01/1974 n. prot. 988

- Numero pratica: 76088

Tipo pratica: Concessione edilizia in sanatoria (L. 47/1985 art. 13)

Per lavori: Costruzione due garages al piano interrato

Oggetto: Variazione

Presentazione in data 19/03/1986 n. prot. 11795

Rilascio in data 09/12/1995

- **Conformità edilizia: dichiarata** dal ctu a pagina nr. 40 della perizia.

- **Conformità urbanistica: dichiarata** dal ctu a pagina nr. 40 della perizia.

- **Conformità catastale: dichiarata** dal ctu a pagina nr. 39 della perizia.

- **Spese di gestione condominiale:** il garage fa parte del condominio denominato "Marbella". Millesimi di proprietà 5,65

Presenza di spese insolute (€. 70 al 10.11.2022)

- **Valore attribuito: €. *11.098,50* (euro undicimilanovantotto/50)** al netto delle decurtazioni, nello stato di fatto in cui si trova.

Il prezzo offerto per tale lotto non può essere inferiore ad €. *8.323,87 (€. ottomilatrecentoventitre/87) e, in caso di gara per pluralità di offerenti, ciascun rilancio non può essere inferiore ad €. *500,00* (€. cinquecento/00)

Per ogni ulteriore precisazione si rinvia al contenuto della consulenza tecnica d'ufficio del geom. Alessandro Penzo depositata in data 17/10/2023 nel fascicolo dell'esecuzione immobiliare 99/2021 in cancelleria Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Venezia che **deve essere consultata** dall'offerente.

DISPOSIZIONI COMUNI

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

- La vendita è **soggetta ad imposta di registro**. Le imposte da corrispondere sono quelle ordinarie: **imposta di registro; imposta ipotecaria; imposta catastale**.

- Gli oneri tributari conseguenti all'acquisto e i compensi spettanti a norma del D.M. 227/2015 al professionista delegato incaricato della registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento sono posti a carico dell'aggiudicatario.

Tali somme dovranno essere versate dallo stesso aggiudicatario nel termine previsto per il saldo prezzo mediante bonifico bancario sul conto corrente presso BPER BANCA s.p.a. agenzia di Chioggia (Ve) - intestato alla procedura "**TRIBUNALE DI VENEZIA R ES 99 2021 C/O AVV. MASSIMO APRILE**" ed avente il seguente codice IBAN: **IT 47 C 05387 20904 000047684476**.

- **Ogni lotto verrà venduto a corpo e non a misura e nello stato di fatto e di diritto in cui si trova** (anche in relazione al testo unico di cui al DPR 380/2001) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive così come descritto nella consulenza tecnica d'ufficio del. Geom Alessandro Penzo depositata nel fascicolo dell'esecuzione immobiliare che **deve essere consultata** dall'offerente e alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali opere

abusive, oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sul bene, anche non suscettibili di cancellazione con il decreto di trasferimento e che risulta consultabile nei siti internet www.asteannunci.it; www.rivistaastegiudiziarie.net; www.asteavvisi.it, www.canaleaste.it

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

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

- Al momento dell'offerta, l'offerente deve dichiarare la residenza o eleggere domicilio nel comune nel quale ha sede il Tribunale. In mancanza le comunicazioni verranno fatte presso la cancelleria;

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

- Il deposito delle offerte sia in forma analogica che telematica deve avvenire entro e non oltre le ore 12,00 del giorno precedente a quello fissato per l'asta con l'avvertimento che, per le sole offerte telematiche, il bonifico dell'importo relativo alla cauzione deve essere eseguito in tempo utile affinché la stessa risulti accreditata al momento dell'apertura delle buste sul conto corrente presso BPER BANCA s.p.a. agenzia di Chioggia (Ve) - intestato alla procedura "TRIBUNALE DI VENEZIA R ES 99 2021 C/O AVV. MASSIMO APRILE" ed avente il seguente codice IBAN: IT 47 C 05387

20904 000047684476 con generazione, entro l'orario indicato, anche della ricevuta di consegna;

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

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

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

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

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

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

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

- il cognome, il nome, il luogo e la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, il recapito telefonico, lo stato civile ed il regime patrimoniale dell'offerente **a cui sarà intestato l'immobile in caso di aggiudicazione (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta)** il quale dovrà anche presentarsi all'udienza fissata per la vendita;

- se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati i corrispondenti dati e documenti di identità del coniuge;
- se l'offerente agisce quale rappresentante legale di una società o di altro ente, l'offerta dovrà contenere la denominazione o la ragione sociale, la sede, il codice fiscale e il recapito telefonico, e dovrà essere accompagnata da un certificato di iscrizione alla Camera di Commercio dal quale risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina del soggetto che può impegnare la società, firmatario dell'offerta;
- se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta da chi esercita la potestà genitoriale, previa autorizzazione del giudice tutelare (da allegare all'offerta);
- **copia del documento di identità dell'offerente ovvero del suo legale rappresentante;**
- il lotto ed i dati identificativi dei beni per i quali l'offerta è proposta;
- **l'indicazione del prezzo offerto**, che a **pena di inefficacia** non potrà essere inferiore di oltre un quarto al prezzo base sopra indicato per ciascun singolo lotto e quindi **non inferiore a**

€ *101.853,75* (€ centounomilaottocentocinquantatre/75) per il lotto 1

€ *92.367,70* (€ novantaduemilatrecentosessantasette/70) per il lotto 2

€ *10.119,37* (€ diecimilacentodiciannove/37) per il lotto 3

€ *8.323,87* (€ ottomilatrecentoventitre/87) per il lotto 4

E' quindi valida l'offerta che indichi per ciascun lotto un prezzo pari al 75% del prezzo base, mentre le offerte inferiori saranno giudicate invalide;

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

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

All'offerta analogica dovrà essere allegato, a titolo di cauzione, ASSEGNO CIRCOLARE NON TRASFERIBILE intestato a "**TRIBUNALE DI VENEZIA R ES 99 2021 C/O AVV. MASSIMO APRILE**" per importo minimo (a pena di inefficacia) pari ad un quinto (1/5, ossia il 20%) del prezzo offerto (e non del prezzo base) a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto. L'offerente può versare anche una cauzione più alta. Nessuna somma sarà richiesta in questa fase quale fondo spese.

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

Esse, in particolare, devono contenere quantomeno:

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

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

Almeno trenta minuti prima dell’inizio delle operazioni di vendita il gestore della vendita telematica invierà all’indirizzo di posta elettronica certificata indicato dall’offerente che ha trasmesso l’offerta in via telematica un invito a connettersi al portale e ad accedere con le proprie credenziali. Lo stesso invito verrà trasmesso dal gestore della vendita telematica al recapito telefonico indicato dall’offerente.

Le offerte criptate contenenti le domande di partecipazione per la vendita sincrona mista trasmesse secondo le modalità sopra descritte saranno aperte ed esaminate unitamente a quelle analogiche esclusivamente il giorno fissato per l’asta tenuta dal delegato e alla

presenza degli offerenti *on line* e di quelli comparsi personalmente o per delega avanti il professionista delegato.

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

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

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

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

di €. *2.000,00* (duemila/00) per il lotto 1

di €. *2.000,00* (duemila/00) per il lotto 2

di €. *500,00* (cinquecento/00) per il lotto 3

di €. *500,00* (cinquecento/00) per il lotto 4

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

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

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

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

L'aggiudicatario dovrà effettuare il versamento del saldo del prezzo nel termine proposto nell'offerta ovvero entro e non oltre 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione **a mani dello stesso professionista delegato con assegno circolare intestato a "E.I. n. 99/2021 – avv. Massimo Aprile" o mediante bonifico sul conto corrente BPER BANCA s.p.a. agenzia di Chioggia (Ve) - intestato alla procedura "TRIBUNALE DI VENEZIA R ES 99 2021 C/O AVV. MASSIMO APRILE"** ed avente il seguente codice IBAN: **IT 47 C 05387 20904 000047684476** con l'avvertimento che dell'opzione fatta per eseguire il saldo prezzo dovrà essere data preventiva comunicazione al delegato e nel caso in cui si opti per il bonifico, dopo la sua esecuzione, dovrà essere inviata al delegato copia del relativo ordine nel quale deve essere indicato il numero di CRO.

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

Del versamento il delegato rilascerà attestazione di sua esecuzione.

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

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

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

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

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

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

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

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

Chioggia, 3 gennaio 2024

Il professionista delegato

avv. Massimo Aprile