

**TRIBUNALE ORDINARIO DI VENEZIA**  
**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**II° AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' SINCRONA MISTA**

**(D.M. 26/02/2015 n. 32)**

**Esecuzione Immobiliare n. 75/2021 promossa da Credito Fondiario S.p.A.**

Il sottoscritto Dott. Michele Feltrin, iscritto all'Ordine dei Dottori Commercialisti e Esperti Contabili di Venezia, con studio in 30022 Ceggia (VE), via Virginia Tonelli, 51/2, tel. 0421/329466, fax 0421/466612, Delegato alla Vendita con ordinanza del G.E. Dott.ssa Sara Pittinari in data 18.04.2023,

**AVVISA**

che il giorno **05/04/2024 ad ore 10.00**, presso la sala dell'Associazione Notarile Procedure Esecutive di Venezia – ANPEV, in Venezia-Mestre, Via Daniele Manin n. 46/D, si procederà alla vendita senza incanto con modalità sincrona mista (1° esperimento) della piena proprietà del seguente bene immobile:

**LOTTO UNICO: ABITAZIONE IN VILLINO, GARAGE, TERRENO e AREA URBANA  
PIENA PROPRIETA' (1000/1000)**

**Comune di Marcon (Ve), Via Monte Grappa n. 31**

così censito al Catasto Fabbricati e Terreni:

- Comune di Marcon (Ve), Via Monte Grappa n. 31, Fg. 4, Part. 794, Sub. 4 BCNC al sub. 2 e 3;
- Comune di Marcon (Ve), Via Monte Grappa n. 31, Fg. 4, Part. 794, Sub. 2, Piano T-1, Cat. A/7, Cl. 3, Cons. 9,5 vani, Sup. 246 mq., R.C. € 932,20;
- Comune di Marcon (Ve), Via Monte Grappa n. 31, Fg. 4, Part. 794, Sub. 3, Piano T, Cat. C/6, Cl. 6, Cons. 24 mq., Sup. 29 mq., R.C. € 68,17;
- Comune di Marcon (Ve), Fg. 4, Part. 795, seminativo arboreo, Cl. 1, Ha 00.01.22, Deduz. C36, R.D. € 1,15 – R.A. € 0,69;
- Comune di Marcon (Ve), Via Monte Grappa n. 31, Fg. 4, Part. 797, Area Urbana 135 mq., Piano T.

Trattasi di edificio costituito da piano terra e piano primo realizzato con Concessione Edilizia n. 921 del 1983. L'immobile in oggetto è costituito da scoperto privato, da piano terra composto da ingresso, disimpegno, cucina, soggiorno, taverna, locale ad uso centrale termica e lavanderia, servizio igienico, cantina e garage. Il garage è di fatto adibito ad ufficio, per cui ad oggi non

potrebbe essere utilizzato come garage. Il primo piano è composto da tre camere da letto, un servizio igienico, un'altra stanza denominata "sottotetto", ribassata rispetto al piano, con annesso bagno finestrato che risulta essere abusivo. Tutta la casa è dotata di impianto di riscaldamento e termosifoni. È dotata, altresì, di impianto di allarme, impianto di climatizzazione estiva solo nello studio (garage) al piano terra.

Nello scoperto risulta essere presente un gazebo di legno. Verso il confine est si trova una pompeiana per il parcheggio di autovetture, priva di titolo autorizzativo e pertanto abusiva. I confini del lotto sono delimitati da una recinzione in muratura sul lato nord e da una rete sui lati est – ovest. Non esiste alcuna recinzione a delimitazione degli altri due mappali 795 e 797 che diventano parte integrante dello scoperto di proprietà. Nel lotto 795 sono presenti un piccolo deposito attrezzi in legno e una recinzione per animali. Nel lotto 797 è stata realizzata la zona barbecue.

A sud dei mappali 795 e 797 si trova il mappale 798 che non fa parte del procedimento. Il mappale 798 gode di una servitù di passaggio, il cui accesso avviene dal civico 31 di Via Monte Grappa, ovvero attraverso lo scoperto dell'immobile staggito. I mappali oggetto di esecuzione sono divisi dal mappale 798 da una recinzione in rete da andamento non rettilineo, risultando consigliabile, contestualmente alla vendita, eseguire un rilievo per il ri-confinamento dei lotti.

Lo stato di manutenzione dell'intero complesso immobiliare, sia per finiture sia per vetustà può definirsi molto buono.

L'immobile presenta difformità esterne ed interne.

Le difformità esterne riguardano principalmente la presenza di pompeiana priva di titolo autorizzativo che, stante il suo posizionamento in zone destinate al sistema ambientale – zone agricole, ai fini della regolarizzazione edilizia urbanistica catastale l'Arch. Francesca Artico (esperto alla stima nominato dal Tribunale di Venezia) ritiene la demolizione la soluzione più economica.

Le difformità interne riguardano principalmente il servizio igienico realizzato nel sottotetto per il quale è indicata come soluzione il ripristino dello stato dei luoghi.

Manca inoltre l'attestato di prestazione energetica.

Nella perizia di stima l'Arch. Francesca Artico NON dichiara la conformità edilizia e catastale. Dichiara la conformità urbanistica.

Si invita in ogni caso a prendere visione della perizia di stima dell'Arch. Francesca Artico, disponibile presso lo studio del Delegato e comunque consultabile sui siti internet individuati per la pubblicità infra indicati a cui espressamente si rinvia, assieme all'ordinanza di vendita e all'avviso di vendita.

L'immobile risulta OCCUPATO.

Si precisa che qualora l'aggiudicatario/assegnatario intenda avvalersi della procedura esecutiva per ottenere la liberazione dell'immobile, dovrà presentare allo scrivente Custode Giudiziario, al più tardi al momento del versamento del saldo prezzo, una apposita istanza scritta e sottoscritta ed in tale caso il Custode provvederà all'attuazione dell'ordine di liberazione di cui all'art. 586 comma 2 c.p.c., secondo le modalità ed i tempi di cui all'art. 560 comma 6 c.p.c., come modificato dalla L. 8/2020, a spese delle procedura. In difetto di tempestiva richiesta scritta, la liberazione dell'immobile dovrà essere svolta dallo stesso aggiudicatario, ovvero dall'assegnatario, a proprie spese, esclusivamente nelle forme di cui all'art. 605 c.p.c.

Prezzo base: **€ 348.750,00.**

Offerta minima per la partecipazione alla vendita all'asta: **€ 261.563,00** (pari al 25% in meno del prezzo base).

Termine presentazione offerte: **04/04/2024 ore 12.00**

Cauzione: **20% del prezzo offerto.**

Termine massimo per saldo prezzo: **120 giorni dall'aggiudicazione**

Vendita soggetta ad imposta di registro in quanto trattasi di unità immobiliare intestata a persone fisiche.

Le offerte presentate inferiori all'importo minimo dell'offerta partecipativa sopra indicata saranno giudicate inefficaci.

Nel caso di gara, l'offerta minima di rilancio è di € 5.000,00.

---

## **CUSTODIA**

Si precisa che con il medesimo provvedimento del G.E. in data 29.03.2018, il sottoscritto professionista Delegato è stato altresì nominato custode dei beni pignorati in sostituzione del debitore e che ogni informazione potrà essere rivolta allo stesso a mezzo contatto telefonico presso il proprio studio come più sopra indicato, esclusivamente nelle giornate del lunedì e del martedì dalle ore 15.00 alle ore 18.00. Non verranno eseguite visite dell'immobile nella settimana precedente l'esperimento di vendita.

La richiesta di visita dev'essere formulata al Delegato mediante il Portale delle Vendite Pubbliche.

## **GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA**

Il gestore della vendita telematica è stato individuato in Zucchetti Software Giuridico s.r.l. (Vicenza – P.Iva 02667520247, T. 0444346211, Email: [aste@fallco.it](mailto:aste@fallco.it)) tramite la cui piattaforma [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it) sarà possibile compilare le offerte telematiche e ci si potrà collegare alla piattaforma di gara il giorno della vendita.

## **CONDIZIONI DI VENDITA**

La vendita sarà effettuata nella situazione di fatto e di diritto in cui gli immobili si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, siccome esaurientemente descritto della perizia di stima depositata in Cancelleria Esecuzioni Immobiliari il 23.01.2022 dell'Arch. Francesca Artico agli atti della procedura ed a cui espressamente si rimanda.

La vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di 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 dall'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. 28.02.1985 n. 47, come integrato e modificato dall'art. 46 del DPR 6 giugno 2001 n. 380, purchè presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

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

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

Sono altresì a carico dell'aggiudicatario le spese per eventuali difformità edilizie e la regolarizzazione dello stato di fatto dei beni.

L'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita con la presente ordinanza sarà disponibile per la consultazione sui siti internet individuati per la pubblicità.

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

Ai sensi del DM 22.01.2008 n. 37 e D.Lgs. 192/05 e successive modifiche, l'aggiudicatario, dichiarandosi edotto sui contenuti dell'ordinanza di vendita, sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine agli impianti, dispenserà la procedura esecutiva dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme di sicurezza, sia l'attestazione di qualificazione energetica, dichiarando di voler assumere tale incumbente.

In caso di immobile non abitato dall'esecutato e dal suo nucleo familiare, ovvero nel caso di immobile ad uso non abitativo (garage, negozi, ecc.) la sua liberazione sarà eseguita a cura del Custode Giudiziario e con spese a carico della procedura, salvo esonero dell'aggiudicatario o dell'assegnatario, da comunicarsi al Custode in tempo utile e con apposita istanza scritta e sottoscritta. In caso di immobile abitato dall'esecutato e dal suo nucleo familiare, qualora l'aggiudicatario/assegnatario intenda avvalersi della procedura esecutiva per ottenere la liberazione dell'immobile, dovrà presentare allo scrivente Custode Giudiziario, al più tardi al momento del versamento del saldo prezzo, una apposita istanza scritta e sottoscritta ed in tale caso il Custode provvederà all'attuazione dell'ordine di liberazione di cui all'art. 586 comma 2 c.p.c., secondo le modalità ed i tempi di cui all'art. 560 comma 6 c.p.c., come modificato dalla L. 8/2020, a spese delle procedura. In difetto di tempestiva richiesta scritta, la liberazione dell'immobile dovrà essere svolta dallo stesso aggiudicatario, ovvero dall'assegnatario, a proprie spese, esclusivamente nelle forme di cui all'art. 605 c.p.c.. Quanto ai beni mobili presenti nell'immobile che non devono essere consegnati, il Custode Giudiziario provvede ai sensi dell'art. 560 comma 6 c.p.c. come modificato dalla L. 8/2020.

Tutte le attività che a norma degli artt. 571 e ss. C.p.c. devono essere compiute in Cancelleria o avanti al Giudice dell'Esecuzione o a cura del cancelliere o del Giudice dell'Esecuzione saranno effettuate dal professionista delegato. Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge,

## **DISCIPLINA DELLA VENDITA**

Le forme di presentazione delle offerte e di svolgimento delle aste sono stabilite con modalità sincrona mista. Le offerte d'acquisto possono essere proposte sia analogicamente (cartacea) sia telematicamente (offerte criptate). L'aggiudicazione sarà disposta a favore di colui che ha 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 preveda il versamento del saldo nel più breve tempo possibile, ovvero in subordine, quella cui sia allegata la cauzione di maggiore entità, ovvero a parità di tali circostanze, quella presentata per prima.

Tutti, tranne il debitore, sono ammessi a presentare offerte personalmente, o a mezzo di procuratore legale (esclusivamente avvocato), anche ai sensi dell'art. 579 comma 3 c.p.c., purché munito di procura autenticata da notaio o da altro pubblico ufficiale.

Nel caso in cui il procuratore legale, cioè avvocato, sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al Delegato nei tre giorni successivi alla vendita il nome della persona

per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa.

Salva l'ipotesi di offerta per persona da nominare e di assegnazione a favore di terzo, l'intestazione non potrà avvenire a favore di soggetto diverso dall'offerente.

Le offerte d'acquisto potranno essere presentate:

**A) IN FORMA CARTACEA (ANALOGICA)**, con le seguenti modalità:

le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa presso lo Studio del Delegato in Ceggia (Ve), Via Virginia Tonelli n. 51/2 (tel. 0421.329466, fax 0421.0421.466612, e-mail: [michele@studiomichelefeltrin.it](mailto:michele@studiomichelefeltrin.it), pec: [michelefeltrin@legalmail.it](mailto:michelefeltrin@legalmail.it)) **entro le ore 12.00 del giorno precedente la data della vendita.**

Sulla busta dovrà essere indicato esclusivamente:

- il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente);
- il nome del professionista delegato;
- la data della vendita sincrona mista;

**NESSUNA ALTRA INDICAZIONE DEVE ESSERE APPOSTA SULLA BUSTA.**

La busta dovrà contenere:

1. offerta irrevocabile di acquisto sottoscritta con firma leggibile e per esteso, completa di marca da bollo di € 16,00, contenente:

- nome, cognome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico, fotocopia di documento di identità in corso di validità, eventuale richiesta di godere dei benefici fiscali per l'acquisto della prima casa, regime patrimoniale del soggetto che si sottoscrive ed a cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta).

Ove l'offerente sia una società: denominazione sociale, sede, certificato di iscrizione al Registro delle Imprese, codice fiscale/partita iva unitamente ad un documento attestante i poteri conferiti al legale rappresentante ovvero al soggetto che può impegnare la società;

- se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati i corrispondenti dati del coniuge, unitamente a copia di un documento di identità in corso di validità (ovvero dell'unito civilmente o del convivente more uxorio). Nel caso in cui l'offerente sia in regime di comunione di beni, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione è necessario che il coniuge partecipi all'udienza fissata per l'esame delle offerte e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c.

- Se l'offerente è minorenne e/o interdetto e/o inabilitato, l'offerta dovrà essere sottoscritta da chi ne esercita la potestà, la curatela o la tutela e andrà allegata copia autentica del provvedimento del Giudice Tutelare di autorizzazione all'acquisto.

In caso di partecipazione all'incanto tramite rappresentante va depositata procura speciale autenticata dal notaio o a mezzo procuratore legale ex art. 579 u.c. c.p.c.;

- i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- il regime e le agevolazioni fiscali all'acquisto spettanti ed espressamente richieste dall'offerente;
- l'indicazione del prezzo offerto, che potrà essere inferiore al prezzo base sopra indicato fino ad  $\frac{1}{4}$  a pena di inefficacia;
- l'indicazione del tempo, del modo di pagamento del prezzo e degli oneri tributari ed ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta da parte del Delegato o dal G.E. ai fini dell'individuazione dell'offerta migliore. Il termine di 120 giorni per il versamento del saldo rappresenta il termine massimo possibile da indicare, salva la possibilità per l'offerente di indicare un termine più breve, che costituirà oggetto della valutazione di cui sopra;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima, degli allegati e dell'avviso di vendita e di ogni altro documento pubblicato sui siti di seguito indicati e di accettare l'immobile, tutti gli impianti, le pertinenze e gli accessori nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano;
- la dichiarazione di esonero della procedura dalla produzione della certificazione di conformità degli impianti e A.P.E. che l'aggiudicatario acquisirà a propria cura e spese (come previsto ai sensi del D.M. 22 gennaio 2008 n. 37 e del D.Lgs. 192/2005 e successive modificazioni).

2. all'offerta analogica dovrà essere allegata nella stessa busta un assegno circolare bancario non trasferibile intestato a: "Procedura esecutiva n. 75/2021" per un importo pari almeno al 20% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, a pena di inefficacia, che sarà trattenuta in caso di rifiuto all'acquisto da parte dell'offerente che risulti aggiudicatario.

**B) IN FORMA TELEMATICA (CRIPTATA)**, con le seguenti modalità:

- 1) le **offerte criptate (telematiche)** dovranno essere conformi a quanto stabilito con Decreto 26.02.2015 n. 32 (artt. 12 e ss.) e depositate **entro le ore 12.00 del giorno precedente la data della vendita** secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul portale delle vendite telematiche del Ministero della Giustizia.

Esse in particolare devono contenere quantomeno:

- 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 del bene (dati identificativi del bene);
- f) l'indicazione del prezzo offerto e del termine per il pagamento del saldo prezzo e degli oneri di trasferimento (comunque non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione);
- g) l'indicazione del Delegato (referente della procedura);
- h) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- i) l'importo versato a titolo di cauzione;
- j) la data, l'orario e il numero del CRO del bonifico effettuato con indicazione delle coordinate bancarie della procedura esecutiva (E.I. 75/2021, Iban IT29P0623036040000015199630, acceso presso Credit Agricole, filiale di Ceggia) per il versamento della cauzione pari almeno al 20% del prezzo offerto. Il bonifico dovrà essere eseguito in tempo utile affinché al momento dell'apertura delle buste la somma risulti già accreditata e comunque almeno tre giorni prima della scadenza del termine entro il quale devono essere proposte le offerte di acquisto, con generazione, entro l'orario indicato, anche della ricevuta di consegna. Il mancato accredito del bonifico sul conto corrente sopra indicato per la procedura è causa di nullità dell'offerta.

---

La copia della contabile del versamento deve essere allegata alla busta telematica contenente l'offerta. Il mancato accredito del bonifico è causa di nullità dell'offerta.

- k) il bonifico dovrà contenere la causale "versamento cauzione E.I. n. 75/2021 – Tribunale di Venezia";
- l) il codice Iban del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera j) e il codice Iban di chi versa per la restituzione della cauzione in caso di mancata aggiudicazione;
- m) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal D.M. n. 32/2015;
- n) un recapito di telefonia fissa e/o mobile;
- o) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima, degli allegati e dell'avviso di vendita e di ogni altro documento pubblicato sui siti di seguito indicati e di

accettare l'immobile, tutti gli impianti, le pertinenze e gli accessori nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano;

p) la dichiarazione di esonero della procedura dalla produzione della certificazione di conformità degli impianti e A.P.E. che l'aggiudicatario acquisirà a propria cura e spese (come previsto ai sensi del D.M. 22 gennaio 2008 n. 37 e del D.Lgs. 192/2005 e successive modificazioni);

q) ricevuta di pagamento telematico della marca da bollo dell'importo di € 16,00.

All'offerta devono essere allegati i documenti (in forma di documenti informatici o di copie informatiche, anche per immagine, prive di elementi attivi) utili o necessari per partecipare all'asta ovvero gli stessi che devono essere allegati alle offerte analogiche e la prova della disposizione di bonifico.

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

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 ed alla presenza degli offerenti on-line e di quelli comparsi personalmente o per delega avanti al Delegato. Si fa presente che l'offerta telematica risulterà criptata dal Ministero sino al giorno fissato per la gara;

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.

Tutte le attività che a norma degli artt. 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;

Per le modalità di presentazione e trasmissione delle offerte è possibile consultare i manuali utenti reperibili sul sito <https://pvp.giustizia.it>. In particolare le offerte criptate debbono essere presentate mediante l'invio all'indirizzo PEC del Ministero [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it) utilizzando esclusivamente il modulo offerta telematica scaricabile dal portale ministeriale.

L'utente una volta registrato, sarà esclusivo responsabile dei propri codici di accesso che non potranno essere ceduti o divulgati a terzi in quanto attraverso tali codici avverrà la sua identificazione al sistema.

Per quanto non espressamente previsto nell'ordinanza di vendita, le modalità della vendita sincrona mista saranno regolate dal D.M. n. 32/2015 anche per il caso di mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio di giustizia (cfr. art. 15). Ai fini della partecipazione alla gara, gli interessati che intendono presentare l'offerta in via telematica/criptata devono far pervenire, all'interno del portale, a pena di esclusione, la documentazione sopra indicata. Onde evitare la non completa e quindi mancata trasmissione della documentazione è consigliabile iniziare il processo di inserimento con largo anticipo rispetto al termine fissato.

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

L'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 assegno circolare intestato a: "Procedura esecutiva n. 75/2021" in caso di offerta cartacea, e mediante bonifico sul conto della procedura Iban IT29P0623036040000015199630, acceso presso Credit Agricole, filiale di Ceggia, in caso di offerta telematica, i cui estremi, ed in particolare l'Iban, saranno comunicati all'aggiudicatario dal Delegato.

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

#### **MODALITA' DI PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA E GARA.**

Il giorno 05/04/2024, ad ore 10.00, presso la sala dell'Associazione Notarile Procedure Esecutive di Venezia – ANPEV, in Venezia-Mestre, Via Daniele Manin n. 46/D, le offerte presentate con modalità analogica (cartacea) verranno aperte alla presenza del Delegato e verranno inserite nella piattaforma telematica, così da essere visibili anche agli altri offerenti connessi alla piattaforma. Chi ha presentato l'offerta analogica (cartacea) dovrà, quindi, presentarsi presso la Sala Aste il giorno e l'ora dell'asta.

Le offerte presentate con modalità criptata saranno aperte dal Delegato attraverso la piattaforma del gestore della vendita ed esaminate unitamente a quelle analogiche (cartacee) 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 al Delegato.

Chi ha presentato l'offerta telematica potrà partecipare alla vendita da remoto, collegandosi alla piattaforma di gara tramite il sito [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it) del gestore della vendita telematica Zucchetti Software Giuridico S.r.l., utilizzando le credenziali di accesso che quest'ultimo, almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni, invierà all'indirizzo pec indicato nell'offerta con invito a connettersi al portale. L'offerente telematico è tenuto a connettersi al portale, ove in difetto, ricorrendone i presupposti, il bene gli verrà ugualmente aggiudicato. Lo stesso dicasi per gli offerenti analogici che dovranno presenziare alla gara.

Alla vendita senza incanto è ammessa la partecipazione per procura solo se conferita ad un avvocato ex art. 571 c.p.c.

L'aggiudicatario/assegnatario è tenuto al pagamento degli oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene nonché dei compensi spettanti a norma del D.M. 227/2015 al Delegato incaricato alla registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento. Tali importi saranno tempestivamente comunicati dal Delegato successivamente all'aggiudicazione.

La deliberazione sulle offerte avverrà con le seguenti modalità:

**In caso di offerta unica criptata o analogica.**

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

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

- qualora specifiche circostanze consentano di ritenere che, in tal caso, ricorra una seria possibilità di aggiudicare l'immobile a prezzo superiore, il professionista delegato dispone, anche in presenza di istanze di assegnazione, che si proceda ad un ulteriore tentativo di vendita alle stesse condizioni (e dunque sincrona mista e 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.

#### **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, che potrà anche essere quella presentata dall'offerente non presente.

Nel corso di tale gara ciascuna offerta criptata o analogica in aumento, da effettuarsi nel termine di 60 secondi e non potrà essere inferiore al rilancio minimo (€ 5.000,00).

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 (l'individuazione dell'offerta più vantaggiosa si baserà sempre sul prezzo, ma a parità di prezzo, sarà preferita l'offerta che preveda il versamento del saldo nel più breve tempo possibile, ovvero in subordine, quella cui sia allegata la cauzione di maggiore entità, ovvero a parità di tali circostanze, quella presentata per prima).

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 vantaggiosa sia inferiore 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 al miglior offerente.

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

Non verranno prese in considerazione offerte criptate o analogiche pervenute dopo la conclusione della gara, neppure se il prezzo offerto fosse superiore di oltre 1/5 a quello di aggiudicazione.

Nell'ipotesi in cui il procuratore legale (avvocato) abbia effettuato l'offerta criptata o analogica e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al Delegato, nei tre giorni successivi alla vendita, il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa.

Il creditore che è rimasto assegnatario a favore di un terzo dovrà dichiarare al Delegato, nei cinque giorni dal provvedimento di assegnazione, il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito l'immobile, depositando la dichiarazione del terzo di volerne profittare, con sottoscrizione autenticata da pubblico ufficiale e i documenti comprovanti gli eventuali 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 eventualmente a carico del creditore. L'importo del prezzo di aggiudicazione (saldo prezzo) al netto della cauzione prestata e le spese di trasferimento nella misura che verrà indicata preventivamente dal Delegato (oneri tributari, compensi del Delegato ex D.M. 227/2015, spese connesse alla trascrizione e voltura del decreto di trasferimento) dovranno essere versate dall'aggiudicatario entro il termine massimo di 120 giorni dalla data di aggiudicazione ovvero entro il minor termine indicato nell'offerta, a mezzo bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura di cui sopra, o a mezzo assegno circolare bancario intestato alla procedura esecutiva. Le somme a qualunque titolo versate dall'aggiudicatario saranno imputate prima al pagamento degli oneri accessori e delle spese e, quindi, al pagamento del saldo prezzo.

Qualora per il pagamento del saldo del prezzo l'aggiudicatario 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 del 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.

Poiché il creditore fondiario ha avanzato richiesta ex art. 41 TUB, 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. 01.09.1993 n. 385).

Ove non intenda profittare del mutuo ed essendo 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 G.E..

Il Delegato, una volta controllata la correttezza della precisazione del credito, comunicherà all'aggiudicatario la parte del saldo prezzo che lo stesso dovrà versare direttamente al creditore

fondario, 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;

In caso di mancato versamento di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo del prezzo sia a titolo di oneri accessori e spese) entro il termine indicato nell'offerta, il Giudice dell'Esecuzione (cui dovranno essere rimessi gli atti a cura del Delegato) dichiarerà la decadenza dall'aggiudicazione con incameramento della cauzione, salvo il risarcimento del maggior danno ai sensi degli artt. 587 c.p.c e 177 disp. att. c.p.c.

Del presente avviso d'asta, dell'ordinanza di delega e della perizia di stima è stata disposta la pubblicazione:

- sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero di Giustizia (<https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>), a cura del Delegato ed a spese dei creditori;
- nella sezione "vendite giudiziarie" del sito del Tribunale di Venezia, oltre che sui siti internet regolarmente iscritti all'elenco ministeriale come previsto dal DM 31.10.2006 ([www.asteavvisi.it](http://www.asteavvisi.it), [www.canaleaste.it](http://www.canaleaste.it), [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it), [www.rivistaastegiudiziarie.it](http://www.rivistaastegiudiziarie.it), e [www.fallcoweb.it](http://www.fallcoweb.it), a cura del Gestore Zucchetti Software Giuridico S.r.l.);
- sul quindicinale "La Rivista delle Aste Giudiziarie" e tramite il servizio di geo-localizzazione attraverso l'app per smartphone "Gps Aste", nonché sul free press specializzato Rivista Aste Giudiziarie – Edizione Nord Est e sul servizio "Postal Target"; sarà inoltre diffuso a rotazione sui siti commerciali previsti dal servizio Gestionale Aste ([casa.it](http://casa.it), [immobiliare.it](http://immobiliare.it), [attico.it](http://attico.it), [idealista.com](http://idealista.com), [Bakeca.it](http://Bakeca.it), e-bay annunci, [secondamano.it](http://secondamano.it));
- per le sole procedure con prezzo base superiore ad € 30.000,00 sarà pubblicato un estratto su uno dei seguenti quotidiani: Il Gazzettino di Venezia, La Nuova Venezia, Il Corriere del Veneto.

Ceggia-Venezia, 10 gennaio 2024

IL PROFESSIONISTA DELEGATO

Dott. Michele Feltrin

