



## TRIBUNALE ORDINARIO DI VENEZIA

**Esecuzione Immobiliare R.G. n. 112/2022  
PICCOLA SOCIETA' COOPERATIVA.**

### **AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SINCRONA MISTA**

*art.570 c.p.c., 161ter disp. att. c.p.c. e 22 D.M. N°32/2015*

La sottoscritta avv. Anna Chiara Ronconi, del foro di Venezia, con Studio in Via San Rocco 7, Venezia-Mestre, tel 041.981438, fax 041.8520028, mail [annachiara@ronconilex.it](mailto:annachiara@ronconilex.it), Pec [anna.ronconi@venezia.pecavvocati.it](mailto:anna.ronconi@venezia.pecavvocati.it), professionista delegato a norma dell'art. 591 bis cpc con Ordinanza del 16/05/2023 del G.E. Silvia Bianchi

#### AVVISA

che il giorno **4 Luglio 2024 ad ore 16,00**, presso la **EDICOM FINANCE SRL**, in Venezia-Mestre, Via Spalti 2, presso la sala Aste Telematiche, si procederà alla vendita senza incanto, con modalità sincrona mista, della piena proprietà degli immobili così censiti:

#### **LOTTO 1**

##### **A- PORZIONE DI BIFAMILIARE OVEST** così censita

Catasto Fabbricati1, comune Fossò, foglio 11, particella 336, subalterno 9, indirizzo Via Bosello 77, piano T- categoria A/7, classe 3, consistenza 9 vani, superficie Totale: 331 m2 Totale: escluse aree scoperte\*\*: 317 m, rendita €Euro 557,77

L'immobile è abitato dall'esecutato e dal suo nucleo familiare ed è situata in Via Bosello che è la laterale di una strada provinciale che conduce al centro di Fossò, a sud rispetto al centro. Attraversa un'area prevalentemente residenziale con ampi spazi agricoli o verdi, costeggiata per lunghi tratti su due lati da fossi e da campi, nonché da una successione di lotti con fabbricati isolati di altezza non superiore ai due piani, nonché da pochi capannoni. L'edificazione è riconducibile principalmente agli anni 70 o successivi, generalmente in discrete o buone condizioni manutentive e con rari interventi contemporanei.

**Caratteristiche zona:** periferica buona

**Area urbanistica:** residenziale prevalente a traffico locale

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Servizi offerti dalla zona: scuole media statale ed elementare, materna, istituti (entro il raggio di 3 km), farmacie (entro il raggio di 3 km. n.2), uffici postali (n.2 entro il raggio di 3 km), ospedale di Dolo (a 8 km. circa)

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali agricole

**Importanti centri limitrofi:** Chioggia, Venezia, Padova.

**Attrazioni paesaggistiche:** laguna di Venezia e di Chioggia.

**Attrazioni storiche:** ville Venete, Strà, Dolo e Riviera del Brenta.

**Principali collegamenti pubblici:** linea autobus P.di Sacco-Dolo-Venezia fermate in via Provinciale est 750 m. circa, stazione ferroviaria Vigonza e Piove di Sacco 12 km. circa, cesello Calcroci 5 km.

circa, barriera autostradale Mirano Dolo 17 km. circa

**IDENTIFICATIVO CORPO:** A - porzione di bifamiliare ovest.

Abitazione in villini [A7] - sito in Fosso' (VE) CAP: 30030, Via Bosello 77

Quota e tipologia del diritto

Proprietà 1/2. Attuale proprietà catastalmente individuata: 1/2 i n comunione di beni con la moglie

L'immobile è occupato dall'esecutato e dalla sua famiglia

\*\*\*\*\*

#### **B- PORZIONE DI BIFAMILIARE EST.**

Abitazione in villini [A7] sito in Fosso' (VE) CAP: 30030, Via Bosello 77, Catasto Fabbricati Comune di Fossò foglio 11, particella 336, subalterno 7, indirizzo Via Bosello 77, piano T-1. L'immobile è abitato dall'esecutato e dal suo nucleo familiare

comune Fossò, categoria A/7, classe 3, consistenza 6 vani, superficie Totale: 158 m2 Totale: escluse aree scoperte: 153 m, rendita €Euro 371,85

Quota e tipologia del diritto

Proprietà 1/2. Attuale proprietà catastalmente individuata: 1/2 i n comunione di beni con la moglie L'immobile è occupato dall'esecutato e dalla sua famiglia

L'edificazione è riconducibile principalmente agli anni 70 o successivi, generalmente in discrete o buone condizioni manutentive e con rari interventi contemporanei.

\*\*\*\*\*

#### **C-TERRENO AGRICOLO**

Terreno agricolo sito in Fosso' (VE) CAP: 30030, Via Bosello 77

Quota e tipologia del diritto

1/1 - Piena proprietà

Identificato al catasto Terreni :

Proprietà 1/1 bene personale , sezione censuaria Fossò, foglio 11, particella 596, qualità semin arbor, classe 2, superficie catastale 9.21, reddito dominicale: €7,81, reddito agrario: €5,47

Confini: confina a nord con part.517, a est con part.336, a sud con part.600, a ovest con part.50

#### **D- AREA URBANA**

Sito in Fossò Via Bosello 77

Quota e tipologia del diritto

½ in regime di comunione dei beni

Identificato al catasto Fabbricati :

Proprietà: 1/2e, foglio 11, particella 600, indirizzo Via Bosello , piano T, comune Fossò, categoria F/1, classe , consistenza 750 mq., rendita €/ Derivante da: Fg 11 mapp 256-257

#### **E – AREA URBANA**

Identificato al catasto fabbricati foglio 11 particella 336 sub 12 Via Bosello piano T Comune di Fossò categoria F/ classe consistenza 16 mq

Proprietà ½ in regime di comunione dei beni

#### **F- AREA URBANA**

Identificato al catasto fabbricati foglio 11 particella 336 sub 13 Via Bosello piano T Comune di Fossò categoria F/ classe consistenza 1229 mq

Proprietà ½ in regime di comunione dei beni

Gli immobili sono occupati dall'esecutato e dalla sua famiglia

**Prezzo base €229.850,56(Duecentoventinovemilaottocinquanta/56)**

**Offerta minima** efficace ai sensi dell'art. 571 c.p.c.

€ **172.387,92** (centosettantaduemilatrecentoottantasette/92), pari al 75% del prezzo base.

Si precisa:

-che 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;

-che gli oneri tributari e le spese dell'attività del professionista, che il D.M. 15 ottobre 2015 n. 227 pone a carico dell'aggiudicatario, saranno comunicate tempestivamente e dovranno essere versate dallo stesso aggiudicatario nel termine previsto per il saldo prezzo;

autonomi. Ristrutturato nel 2005. E' circondato da un ampio piazzale coperto di ghiaia fatto salva una porzione con pavimentazione cementizia. Sussistono dubbi sulla sua totale legittimità e sanabilità, come dettagliatamente esposto nel capitolo riguardante le pratiche edilizie (paragrafo 4.1.1).

Lo scoperto unitario circostante il capannone è catastalmente diviso in tre parti in ragione della provenienza delle intestazioni diverse. La prima parte è pertinenziale d'edificio (bene personale dell'esecutato), le altre due sono aree urbane con intestazioni catastali diverse dalla prima (in comunione dei beni tra l'esecutato e la moglie)

Quota e tipologia del diritto

1/1 piena proprietà – bene personale dell'esecutato

In caso di gara scatti minimi in aumento

**QUANTO AL LOTTO 1 di €5000,00** (cinquemila/00)

da effettuarsi nel termine di un minuto

- che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; che la vendita è a corpo e non a misura; che eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;

-che 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;

-che il termine per l'effettuazione del saldo prezzo, di centoventi giorni dall'aggiudicazione costituisce il termine dilatorio massimo: resta salva per l'offerente la possibilità di indicare un termine più breve, circostanza questa che verrà valutata dal delegato o dal giudice ai fini della individuazione della miglior offerta;

-che l'offerta per la vendita senza incanto è per legge irrevocabile, salvo quanto previsto dall'art. 571, III° comma n. 3, c.p.c. e fermo restando che alla vendita si applica in ogni caso l'art. 586 c.p.c.; l'offerente è tenuto a presentarsi all'udienza sopra indicata; 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 della offerta migliore, che potrà essere anche quella formulata dall'offerente non presente;

**-che la presentazione delle offerte potrà avvenire con modalità analogica oppure telematica come in appresso meglio specificato;**

**-che il deposito delle offerte sia in modalità analogica che in modalità telematica deve avvenire entro le ore 12 del giorno precedente quello dell'asta con l'avvertenza che per le sole offerte telematiche il bonifico dell'importo relativo alla cauzione deve essere eseguito *sul conto corrente intestato alla procedura esecutiva 112/2022 avente le seguenti coordinate IBAN: IT 82 h030 6902 1181 0000 0073 554* , intestato a “Esecuzione Immobiliare 112/2022”, in tempo utile affinché detto accredito possa essere accertato disponibile sul conto della procedura al momento dell'apertura delle buste, 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](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it) utilizzando esclusivamente il modulo Offerta Telematica scaricabile dal portale ministeriale;**

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

**-che la richiesta di visita dell'immobile deve essere formulata al custode mediante il portale delle vendite pubbliche;**

-che l'importo del prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione prestata) e delle spese, dovrà essere versato entro il termine massimo di giorni 120 dalla data di aggiudicazione ovvero entro il minor termine indicato in offerta, mediante **bonifico** sul conto della procedura, come sopra indicato ovvero su quello che sarà eventualmente successivamente indicato dal creditore fondiario nella misura stabilita dal delegato e che le somme a qualunque titolo versate dall'aggiudicatario saranno preventivamente imputate al pagamento degli oneri accessori e delle spese e, quindi, al pagamento del saldo prezzo;

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

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

In ogni caso l'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 17, quinto comma, e dell'art. 40, sesto comma della L. 47/85 e successive modifiche.

Le offerte d'acquisto **analogiche**, una per ciascun lotto in caso di più lotti, dovranno essere depositate in bollo e in busta chiusa portante le sole generalità di chi presenta l'offerta, (che può anche essere persona diversa dall'offerente), il nome del professionista delegato e la data della vendita, presso lo studio del professionista delegato, **Avv. Anna Chiara Ronconi, in Venezia Mestre via San Rocco 7**, entro le ore 12,00 del giorno precedente la data della vendita.

All'offerta dovrà essere allegato assegno circolare (conforme all'art. 82 e segg. R.D. n.1736/1933) non trasferibile intestato “ E.I. N° 112/2022 – Avv. Anna Chiara Ronconi Delegato” per un importo minimo pari al 20% del prezzo offerto, a titolo di cauzione che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto.

La persona indicata in offerta come intestataria del bene o che ha presentato l'offerta per persona da nominare ex art. 579 3° co. c.p.c., è tenuta a presentarsi all'udienza sopraindicata.

In caso di più offerte valide (è valida l'offerta al ribasso fino al limite del 25% di ribasso rispetto al prezzo base), si procederà a gara sulla base dell'offerta più alta; il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi, a seguito di 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, l'immobile verrà aggiudicato a colui che avrà presentato la migliore offerta (valutata non solo in termini di prezzo, ma anche di misura della cauzione e tempi di saldo prezzo ovvero che, ai fini dell'individuazione dell'offerta più vantaggiosa, si terrà sempre conto del prezzo ma, a parità di prezzo, sarà prescelta l'offerta che preveda il versamento del saldo nel più breve tempo possibile, ovvero, in subordine, quella cui sia allegata la cauzione di maggiore entità); se le offerte sono tutte equiparabili, allora l'immobile verrà aggiudicato a chi ha depositato l'offerta per primo; nella vendita non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara, neppure se il prezzo offerto fosse superiore di oltre un quinto a quello di aggiudicazione.

Nell'offerta l'offerente, ai sensi dell'art. 174 disp. att. c.p.c., deve dichiarare la residenza o eleggere domicilio nel Comune nel quale ha sede il Tribunale; in mancanza le comunicazioni verranno eseguite presso la cancelleria;

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti; se esistenti al momento della vendita eventuali iscrizioni saranno cancellate a cura e spese della procedura, con l'avvertenza che l'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene nonché dei compensi spettanti a norma del decreto ministeriale n. 227 del 2015 al delegato incaricato della registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento e degli importi necessari per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli: questi ultimi gli saranno successivamente restituiti dalla procedura; l'importo complessivo di tali oneri accessori sarà tempestivamente comunicato dal delegato successivamente all'aggiudicazione.

Si evidenzia inoltre:

-che se l'immobile è ancora occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile dello stesso sarà effettuata, salvo espresso esonero,

a cura del custode giudiziario;

-che gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario;

-che la vendita è soggetta ad imposta di registro;

-che l'elaborato peritale sarà disponibile per la consultazione, unitamente alla ordinanza di delega ed all'avviso di vendita, sui siti internet su cui verrà effettuata la pubblicità;

L'offerta dovrà contenere inoltre:

- la dichiarazione espressa di aver consultato la perizia di stima;

- l'indicazione del nome, cognome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico, fotocopia del documento di identità, 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), il quale dovrà anche presentarsi all'udienza fissata per la vendita e, ove l'offerente sia una società, il certificato di iscrizione alla C.C.I.A.A. e un documento in originale attestante i poteri conferiti al legale rappresentante ovvero al soggetto che può impegnare la società; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare;

- se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni dovranno essere indicati i corrispondenti dati e documenti del coniuge;

- in caso di partecipazione alla gara tramite rappresentante va depositata procura speciale autenticata dal notaio o a mezzo procuratore legale ex art. 579, ultimo comma, c.p.c.;

- il regime e le agevolazioni fiscali all'acquisto spettanti ed espressamente richieste dall'offerente;

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

-la dichiarazione di esonero della procedura dalla produzione della certificazione di conformità impianti e A.P.E. che acquisirà a propria cura e spese;

-l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore ai valori sopra indicati a pena di esclusione e il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari che non potrà essere superiore al termine massimo di giorni 120 dalla data di aggiudicazione ed ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta;

**-le offerte criptate dovranno essere conformi a quanto stabilito con Decreto 26.2.2015 n.32 (artt. 12 e segg.) e depositate secondo le indicazioni riportate nel “Manuale Utente” pubblicato sul portale delle vendite telematiche del Ministero della Giustizia. Esse dovranno essere presentate utilizzando esclusivamente il modulo precompilato Offerta Telematica,**

scaricabile, accedendo al portale delle vendite pubbliche gestito dal Ministero della Giustizia (<https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>) oppure al portale del gestore della vendita telematica, oppure tramite il sito [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it) del gestore della vendita telematica Edicom Finance srl, al quale sarà possibile accedere previa registrazione.

Gli interessati dovranno consultare quindi il manuale utente scaricabile dai siti sopra indicati.

In particolare, le offerte digitali 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;
- la descrizione del bene;
- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento (termine massimo giorni 120);
- 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 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. n. 32/2015;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni.

All'offerta dovrà essere allegata la prova della disposizione di bonifico della cauzione, non inferiore al 20% del prezzo offerto, da versarsi sul conto della procedura come sopra indicato.

La ricevuta del bonifico completa di numero di identificazione del versamento stesso dovrà essere allegata alla busta telematica contenente l'offerta.

L'offerta in bollo digitale (da pagarsi secondo le modalità indicate nel manuale utente) dovrà essere inviata, unitamente ai documenti allegati, entro le ore 12,00 del giorno precedente la data dell'asta all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia:

[offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it) utilizzando la “casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica” appositamente rilasciata da un



**gestore PEC o, in alternativa, mediante casella di posta certificata priva dei predetti requisiti ove l'offerta sia firmata digitalmente prima di essere criptata.**

**Entro il medesimo termine delle ore 12,00 del giorno precedente la data della vendita dovrà essere accreditato il bonifico della cauzione sul conto corrente intestato alla procedura.**

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

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

**Si evidenzia che il mancato accredito del bonifico entro il termine di presentazione delle offerte determina l'invalidità dell'offerta.**

**A coloro che, all'esito della gara, non risulteranno aggiudicatari, le somme bonificate a titolo di cauzione saranno restituite al netto degli oneri bancari.**

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

**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.**

**SVOLGIMENTO DELLA GARA: coloro che hanno formulato l'offerta su supporto analogico partecipano comparando innanzi al professionista delegato. L'offerente è tenuto a presentarsi personalmente alla vendita al fine di partecipare alla gara tra più offerenti, diversamente, ricorrendone i presupposti, il bene gli sarà comunque aggiudicato.**

**Le buste saranno aperte dal professionista delegato ed inserite dal professionista stesso nel portale al fine di renderle visibili a coloro che partecipano alla vendita con modalità telematiche.**

**Coloro che hanno formulato l'offerta con modalità telematiche partecipano alle operazioni di vendita con modalità telematiche collegandosi alla piattaforma di gara ministeriale tramite il sito [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it) utilizzando le**

credenziali di accesso che il gestore della vendita telematica, almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta, con invito a connettersi al portale. Un estratto di tale invito sarà trasmesso dal gestore, a mezzo SMS, anche al recapito di telefonia mobile indicato nella domanda dall'offerente, il quale è tenuto a connettersi al portale. In difetto, ricorrendone i presupposti, il bene gli sarà comunque aggiudicato.

In caso di pluralità di offerte valide, al termine del loro esame avrà inizio la gara, che si svolgerà con modalità sincrona mista, partendo dall'offerta più alta con i rilanci indicati.

I rilanci effettuati dai partecipanti presenti innanzi al delegato saranno riportati nel portale a cura del professionista e resi visibili a coloro che partecipano alle operazioni di vendita con modalità telematiche.

I rilanci effettuati dai partecipanti connessi al portale saranno resi visibili tramite il portale ai partecipanti presenti dinanzi al delegato.

La gara telematica sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo indicato per effettuare i rilanci senza che siano state proposte offerte migliorative rispetto all'ultima offerta valida.

L'offerente che avrà formulato l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario del bene.

**In caso di richiesta ex art. 41 T.U.B. avanzata dal creditore fondiario, l'aggiudicatario avrà facoltà – semprechè 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 quindici giorni dall'aggiudicazione, al pagamento allo stesso delle rate scadute, accessori e spese (art. 41 co. 5 D. Lgs. 01/09/1993 n. 385 T.U. leggi in materia bancaria e creditizia);**

**ove non intenda profittare del mutuo e sia stata formulata istanza di pagamento anticipato, è necessario che il creditore fondiario precisi il proprio credito, in linea capitale, interessi e spese, nei 20 giorni successivi alla comunicazione dell'aggiudicazione, avendo cura di inviare la precisazione del credito al professionista delegato e, per conoscenza e completezza del fascicolo, al G.E.;**

**in caso di mancato pagamento l'aggiudicatario verrà considerato inadempiente ex art. 587 c.p.c. (art. 41 co. 4 D. Lgs. citato)**

Con separata nota il delegato provvederà a comunicare tempestivamente all'aggiudicatario l'ammontare della parte di somma da versare in caso di richiesta ex art. 41 T.U.B. direttamente al creditore fondiario nonché quella ulteriormente necessaria per perfezionare il saldo prezzo, comprensiva degli oneri di trasferimento e delle spese per l'attività del professionista che il d.m. 15 ottobre 2015 n. 227 pone a carico del medesimo aggiudicatario nonché le modalità e i tempi di versamento di dette somme.

**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.**

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 della offerta criptata o analogica più alta; nel corso di tale gara ciascuna offerta criptata o analogica in aumento, da effettuarsi nel termine stabilito preventivamente dal delegato, non potrà essere inferiore al rilancio minimo.

**Il rilancio minimo è fissato con il seguente schema:**

**valore immobili inferiore a euro 50mila: euro 500,00;**

**valore inferiore a 100mila: euro 1.000,00;**

**valore inferiore a 200mila: euro 2.000,00;**

**valore superiore a 200mila: euro 5.000,00.**

Se la gara sincrona mista non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il professionista delegato dispone la aggiudicazione a favore di colui che abbia proposto la offerta criptata o analogica più vantaggiosa (nell'individuare la offerta più vantaggiosa, si terrà sempre conto del prezzo ma, a

parità di prezzo, sarà prescelta la offerta che preveda il versamento del saldo nel più breve tempo possibile, ovvero, in subordine, quella cui sia allegata la cauzione di maggiore entità). Quando all'esito della gara sincrona mista tra gli offerenti, ovvero, nel caso di mancata adesione alla gara, all'esito della comparazione delle offerte depositate, 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 caso di aggiudicazione a seguito di gara tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c., il termine per il deposito del saldo del prezzo e delle spese sarà comunque quello sopra indicato ovvero quello minore indicato nell' offerta dall'aggiudicatario; -non verranno prese in considerazione offerte criptate o analogiche pervenute dopo la conclusione della gara;

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

-il creditore che è rimasto assegnatario a favore di un terzo dovrà dichiarare al delegato, nei cinque giorni dal provvedimento di assegnazione, il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito l'immobile, depositando la dichiarazione del terzo di volerne profittare, con sottoscrizione autenticata da pubblico ufficiale e i documenti comprovanti gli eventualmente necessari poteri ed autorizzazioni. In mancanza, il trasferimento è fatto a favore del creditore. In ogni caso, gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione sono esclusivamente a carico del creditore;

Qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo intenda fare ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, egli dovrà indicare nella propria offerta d'acquisto il nominativo dell'istituto di credito mutuante: entro il termine per il versamento del saldo prezzo le somme dovranno essere erogate direttamente dall'istituto di credito mutuante mediante bonifico sul conto della procedura.

In caso di revoca dell'aggiudicazione le somme erogate saranno restituite direttamente all'istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

Si comunica infine che tutte le attività svolte in Cancelleria o avanti il Giudice

dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione, verranno svolte dall'avv. Anna Chiara Ronconi che, nella qualità di custode, potrà fornire ogni ulteriore informazione, anche relativa alle generalità del soggetto passivo della procedura esecutiva, previo appuntamento telefonico al n. **041.981438**, presso il proprio studio in Venezia Mestre, in via San Rocco 7, (cfr. sito internet: [www.ronconilex.it](http://www.ronconilex.it)), con il seguente orario: dal lunedì al venerdì dalle ore 10,00 alle ore 12,00 e dalle ore 16,00 alle ore 18,00 esclusi i giorni festivi, il venerdì pomeriggio, il sabato e la domenica ed a cui potranno essere rivolte, tramite PVP, le richieste di visita.

**Gli interessati a presentare offerta di acquisto hanno diritto di esaminare i beni formulando apposita richiesta mediante il portale delle vendite pubbliche.**

Del presente bando d'asta, dell'ordinanza di delega e della perizia di stima è stato disposto l'inserimento nei siti internet [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it), [www.asteavvisi.it](http://www.asteavvisi.it); [www.canaleaste.it](http://www.canaleaste.it); [www.rivistaastegiudiziarie.it](http://www.rivistaastegiudiziarie.it); e Portale delle Vendite Pubbliche (<https://pvp.giustizia.it>).

Venezia,20/04/2024

IL PROFESSIONISTA DELEGATO

*Avv. Anna Chiara Ronconi*

-