

TRIBUNALE ORDINARIO DI VENEZIA

Procedura esecutiva n. 176/2022 (a cui è riunita la n.264/2022)

PRIMO AVVISO DI VENDITA

Il sottoscritto avv. Barbara Berto, con studio in Dolo (VE) P.tta A. Moro n. 11, delegato, ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., ordinanza del 22/09/2023, G.E. Dott.ssa Tania Vettore ora Dott.ssa Ivana Morandin nella procedura esecutiva n. 176/2022, a cui è stata riunita la n. 264/2022, promossa da Montenegro Ivan

AVVISA

che il giorno **27/09/2024 alle ore 16.00** presso la sala ASTE EDICOM di Mestre (VE) Via Spalti n. 2 si procederà al

PRIMO ESPERIMENTO DI VENDITA

CON MODALITÀ SINCRONA MISTA

senza incanto della piena proprietà delle consistenze immobiliari di seguito descritte alle condizioni sotto riportate.

BENI IN VENDITA

LOTTO UNICO

consistente in tre immobili indicati in perizia come "lotto" 001) 002) 003)

venduti come unico lotto

come disposto dal Giudice dell'esecuzione

Prezzo base: € 69.500,00 (costituito dalla somma dei valori indicati per ciascun bene nella perizia dell'Architetto Francesca Vergine come disposto dal Giudice).

Prezzo minimo per partecipare alla gara: € 52.125,00 (75% del prezzo base).

Rilancio minimo: € 1.000,00.

Diritto venduto: intera piena proprietà di immobile residenziale destinato ad alloggio privo di bagno, intera piena proprietà di immobile residenziale destinato a garage, intera piena proprietà di immobile residenziale destinato a magazzini / depositi.

Ubicazione del lotto unico: Via Cazzaghetto n.163 Dolo (VE).

Dati Catastali: Catasto fabbricati - Comune di Dolo, Foglio 2, mappale 895 sub 2 (A3), sub 4 (C6), sub 6 (C2);

- appartamento : mappale 895 sub 2, Via Cazzaghetto n.163 Dolo (VE), piano terra con accesso pedonale, Cat. A/3, indirizzo Via Cazzaghetto n.163 Dolo (VE), Cl. 4 vani 4.0, Sup. Cat. 103 mq. – R.C. €. 413,17;

- garage: mappale 895, sub 4, Via Cazzaghetto civ. 163, Cat. C/6, Cl. 2 mq. 57.0, P.T. Sup. Cat. 61 mq. – R.C. €. 129,53;

- magazzino: mappale 895 sub 6, Via Cazzaghetto civ. 163, Cat. C/2, Cl. 2 mq. 34.0, P.T. Sup. Cat. 40 mq. – R.C. €. 42,14;

Confini: nell'estratto mappa l'unità immobiliare ricade sulla particella 895, la quale confina in corpo unico, a nord con i mappali 1113, 427 e 444, ad est ancora col mappale 444, a sud ancora con il

mapp.444 e col mappale 1119 (ricadente su parti fossato e banchina stradale di via Cazzaghetto), infine ad ovest col mapp. 894.

Destinazione d'uso: unità residenziale con garage e magazzino.

Stato occupazionale: libero.

Descrizione: L'edificio di cui fanno parte le unità immobiliari sottoposte a procedura esecutiva si trova in località Arino, periferica, del comune di Dolo, in un contesto rurale.

L'edificio in cui ricadono le unità immobiliari (sub 2 e 4) è stato costruito nel 1975, insieme all'unità sub 6 posta all'esterno sull'area coperta della particella 895, con rilascio di concessione edilizia in sanatoria datata 26 marzo 1986, presumibilmente con fondazioni in c.a., murature portanti in mattoni, strutture orizzontali realizzate con solai in laterocemento, intonaci esterni ed interni al civile.

L'edificio ha accesso pedonale e carraio da sud, da via Cazzaghetto al civ. 163 attraverso due cancelli contigui, uno pedonale con vialetto lastricato e separato da una siepe e uno carraio. L'area scoperta è adibita a giardino.

L'appartamento si trova a piano terra dell'edificio principale ed è composto da un ingresso-cucina, una camera posta sulla sinistra dell'entrata ed un altro locale retrostante.

Il CTU ha evidenziato che manca il bagno.

I pavimenti sono in piastrelle ceramiche e battiscopa in legno. Le pareti sono intonacate e dipinte. Gli infissi esterni sono in legno con vetrocamera e avvolgibili in plastica come oscuranti. Le porte interne sono in legno: all'inglese quella di entrata, tamburate le altre e in alluminio quella di comunicazione con l'unità sub 4 (*garage*).

Nel locale retrostante è stata aperta una porta di comunicazione con le scale che portano al piano superiore, non interessato dalla presente procedura esecutiva.

Non c'è un impianto di riscaldamento ma solo una stufa non a norma in cucina con scarico fumi in facciata sul fronte est.

L'impianto idrico è presente in cucina.

L'impianto elettrico è esistente per luce e F.M. con conduttori incassati a muro.

Lo stato di manutenzione è normale.

Il subalterno 4 è costituito da un'autorimessa con pavimentazione in battuto di cemento e portone di accesso in ferro a due ante sul lato est.

L'impianto elettrico è esistente per luce e F.M. con conduttori incassati a muro.

All'interno del vano autorimessa è stato ricavato un piccolo vano adibito a centrale termica (*a detta dell'esecutata ora non funzionante*) e lavanderia attribuito catastalmente al sub 2.

L'altezza di tutto il piano terra (sub 2 e 4) è di mt 2,94.

Il subalterno 6 è costituito da un deposito di forma rettangolare di profondità mt. 4,19 e lunghezza mt 9,72; ad esso si addossa una tettoia fatiscente ricadente con molta probabilità sul mappale 444 non appreso alla presente procedura. L'altezza interna è di mt 2,05. La costruzione è ripartita internamente in tre vani (*una parete divisoria è stata aggiunta successivamente rispetto alla planimetria condonata*), due dei quali hanno doppio affaccio su lati lunghi (*est-ovest*). E' stata aperta una porta in più nella parte centrale del lato ovest. L'edificio è in muratura con copertura in travetti di calcestruzzo ad andamento inclinato.

Relativamente ai beni, ma in particolare per gli impianti, si ritiene necessario applicare una riduzione pari al 3% del valore di stima dei beni per assenza di garanzia per vizi occulti agli stessi in quanto vendita giudiziaria (si veda perizia).

Irregolarità:

Come indicato nella perizia di stima a seguito di "istanza all'Ufficio Tecnico Edilizia Privata del Comune di DOLO del 11.12.2022, risulta che l'immobile sito a Dolo (VE), in via Cazzaghetto civ.163 è legittimo sotto l'aspetto urbanistico ed edilizio in quanto relativamente allo stesso esiste:

Sanatoria ai sensi dell'art.31 della Legge 28 febbraio 1985 n.47 Pratica nr. 1136 (Prot. n.5719/86 del 26.03.86) (si veda per esteso la perizia pag. 17).

Nella perizia il perito ha constatato che:

- l'unità immobiliare (sub.2), presenta delle difformità rispetto agli elaborati grafici depositati presso l'amministrazione comunale che consistono in: # *modifiche del distributivo interno; # apertura di una porta di comunicazione col vano scala di pertinenza di altra unità immobiliare estranea alla presente procedura esecutiva;*

- l'unità immobiliare (sub.6), presenta delle difformità rispetto agli elaborati grafici depositati presso l'amministrazione comunale che consistono in: a) *costruzione di una tramezza interna alla "stalla"; b) variazione della forometria esterna* e pertanto si ravvisa la necessità di presentare una pratica di sanatoria edilizia (per stima costi si veda perizia pag. 18).

Il perito ha inoltre evidenziato che " *non risulta rilasciato nessun certificato di agibilità/abitabilità per nessuna delle unità immobiliari soggette a procedura esecutiva*".

Si fa notare che relativamente al fabbricato "C", costituente il sub.6) non risulta sia stato adempiuto alle condizioni particolari, specificate nel titolo della sanatoria edilizia 1136/86 (si veda perizia).

Ultimo atto di provenienza al debitore esecutato: atto di donazione ricevuto dal notaio Antonio Dussin di Dolo in data 13/02/2014 Rep. 19859/14959, trascritto a Venezia in data 26/02/2014 ai nn. 4827/3602.

Regime fiscale della vendita: la vendita è soggetta ad imposta di registro ed imposte ipotecarie e catastali.

Spese condominiali: no.

§

CONDIZIONI E MODALITA' DI VENDITA

La vendita avverrà alle seguenti condizioni.

Il prezzo base è pari a:

- LOTTO UNICO € 69.500,00 (costi di cancellazione gravami, a carico della procedura).

Il prezzo offerto può essere inferiore al prezzo base, purché nei limiti di un quarto, mentre le offerte inferiori saranno giudicate inefficaci.

Per partecipare alla vendita deve essere depositata una cauzione di importo almeno pari al 20% del prezzo offerto.

- Il saldo del prezzo da parte dell'aggiudicatario dovrà essere effettuato nel termine massimo perentorio di centoventi giorni dall'aggiudicazione mediante bonifico bancario le cui coordinate bancarie verranno comunicate dal professionista delegato. Termini di versamento più ristretti saranno considerati ai fini dell'individuazione dell'offerta più vantaggiosa, a parità di prezzo offerto.

- Le somme a qualunque titolo versate dall'aggiudicatario saranno preventivamente imputate al pagamento degli oneri accessori e delle spese e, quindi, al saldo del prezzo.

In caso di mancato versamento di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo del prezzo sia a titolo di oneri accessori) entro il termine indicato nell'offerta, il giudice dell'esecuzione (cui dovranno essere rimessi gli atti a cura del delegato) dichiarerà la decadenza dall'aggiudicazione con incameramento della cauzione.

- Gli oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene nonché i compensi spettanti al professionista delegato a norma del DM 227/015 sono posti a carico dell'aggiudicatario e saranno comunicati tempestivamente successivamente all'aggiudicazione. Tali somme dovranno essere versate dallo

stesso nel termine previsto per il saldo del prezzo mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura.

- Il sottoscritto avvocato è stata nominato anche custode dei beni. Per ogni ulteriore informazione è disponibile, previo appuntamento, presso il proprio studio in Dolo (VE), P.tta Aldo Moro n. 11, tel. 041.415412 – mail:barbaraberto@studiolegaleberto.it.

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

- Il deposito sia in forma analogica che telematica delle domande di partecipazione deve avvenire entro e non oltre le ore 12.00 del giorno antecedente a quello fissato per l'asta; il bonifico relativo alla cauzione delle offerte telematiche deve essere eseguito in tempo utile affinché la stessa risulti accreditata al momento di apertura delle buste sul conto corrente intestato alla procedura con generazione, entro l'orario indicato, anche della ricevuta di consegna.

- 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 articoli 571 e seguenti c.p.c. devono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione o a cura del cancelliere o del giudice dell'esecuzione sono eseguite dal professionista delegato presso il suo studio, fatto salvo l'esperimento di vendita che si terrà presso la sala aste Edicom in Mestre (VE) Via Spalti n.2;

- Per quanto attiene il sistema delle vendite telematiche ed in particolare le modalità di presentazione e trasmissione delle offerte è possibile consultare i manuali utenti reperibili sul sito <https://pvp.giustizia.it>. 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.

- Per quanto non espressamente previsto nella presente Ordinanza 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).

- le richieste di visita dell'immobile dovranno essere formulate al custode giudiziario mediante apposita richiesta da inoltrarsi attraverso il portale delle vendite pubbliche, collegandosi al sito <https://pvp.giustizia.it/pvp/>.

- le visite degli immobili richieste dagli interessati a partecipare all'asta saranno fissate dal custode giudiziario dal lunedì al venerdì (non festivi) ed il sabato mattina, in orario da concordare, previo accordo con l'esecutato occupante l'immobile e preavviso allo stesso di almeno 48 ore.

§

SI RENDE NOTO CHE

- i) nel caso di immobile non abitato dall'esecutato e dal suo nucleo familiare, ovvero nel caso di immobile ad uso non abitativo (ad esempio garage, negozi ecc.) il custode giudiziario procede alla

liberazione, a spese della procedura, salvo esonero dell'aggiudicatario o dell'assegnatario, da comunicarsi al custode in tempo utile e con apposita istanza scritta e sottoscritta;

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

- la vendita degli immobili avviene allo stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova, (anche in relazione al testo unico di cui al D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, diritti sulle eventuali parti condominiali;

- la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;

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

- per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della L. 28/02/1985 n.47 come integrato e modificato dall'art. 46 del d.P.R. 6/06/2001, n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 gg. dalla notifica del decreto di trasferimento;

- agli effetti del DM. 37/2008 e del D.Lgs. 192/2005 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.

Si evidenzia inoltre che:

- gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti che saranno cancellate a cura e spese della procedura;

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

- ai sensi dell'art. 63 bis disp. att. c.c. " *Chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidalmente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente*";

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

- la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali, nonché dal verificare il regime fiscale della vendita.

§

DISCIPLINA DELLA VENDITA CON MODALITÀ SINCRONA MISTA

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 telematicamente (offerte criptate) sia analogicamente.

- OFFERTE ANALOGICHE

Le offerte analogiche di acquisto, corredate di una marca da bollo di euro 16,00, dovranno essere presentate in busta chiusa presso lo studio del Delegato 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 e la data della vendita sincrona mista; nessuna altra indicazione deve essere apposta sulla busta e, dunque, né nome delle parti, né numero o nome della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta, né l'ora della vendita o altro.

- Le offerte analogiche dovranno contenere:

a. il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile, ed il recapito telefonico del soggetto cui andranno intestati gli immobili (non sarà possibile intestare gli immobili a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta); se l'offerente è coniugato ovvero ancora unito civilmente o convivente di fatto (L. n.76/2016), in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge, ovvero ancora dell'unito civilmente o del convivente more uxorio; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare; se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, deve essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;

b. i dati identificativi dei beni per i quali l'offerta è proposta;

c. l'indicazione del prezzo offerto che può essere inferiore al prezzo base, purché nei limiti di un quarto, mentre le offerte inferiori saranno giudicate inefficaci;

d. il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari che non potranno essere superiori al termine massimo di giorni 120 dalla data di aggiudicazione;

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

- All'offerta analogica deve essere allegata nella stessa busta:

- una fotocopia del documento d'identità dell'offerente (nonché del coniuge, ovvero ancora dell'unito civilmente o del convivente more uxorio, ove in regime di comunione dei beni)
- un assegno circolare non trasferibile intestato alla procedura esecutiva per un importo pari ad almeno il 20% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso l'aggiudicatario rifiuti l'acquisto.

- **OFFERTE CRIPTATE**

Le offerte criptate dovranno essere conformi a quanto stabilito dal D.M. 26.02.2015 n. 32 (artt. 12 e ss) e depositate secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul portale delle vendite telematiche del Ministero della Giustizia.

Il gestore indicato nell'ordinanza di delega è Edicom Finance S.r.l.

Il "Manuale utente per la presentazione dell'Offerta Telematica" indicante tutti i passaggi necessari per completare la procedura di presentazione dell'offerta in modalità telematica è disponibile nel sito ufficiale del Ministero al seguente indirizzo: https://pst.giustizia.it/PST/resources/cms/documents/ManualeUtenteOfferta06_08_2021.pdf.

Le offerte in particolare dovranno 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 dei beni;
- f) l'indicazione del prezzo offerto;
- g) l'indicazione del referente della procedura (avv. Barbara Berto);
- h) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- i) l'importo versato a titolo di cauzione;
- l) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione pari almeno al 20% del prezzo offerto;
- m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera precedente: IBAN IT 96 J 08749 02001 000000474658 Centro Marca Banca Credito cooperativo di Treviso e Venezia, Filiale di Mestre (VE);
- n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal D.M. 32/2015;
- o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni.
- p) il termine, non superiore a 120 giorni dalla data dell'aggiudicazione, per il pagamento del saldo, degli oneri tributari nonché dei compensi spettanti al delegato.

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

- 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.

- 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'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 del decreto di trasferimento; l'importo complessivo di tali oneri accessori sarà tempestivamente comunicato dal delegato successivamente all'aggiudicazione. 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 del prezzo;

- salvo quanto disposto nel successivo punto, 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 nell'offerta, mediante bonifico sul conto della procedura, i cui estremi, ed in particolare l'IBAN, saranno comunicati all'aggiudicatario dal professionista delegato;

- in caso di richiesta ex art. 41 T.U.B. avanzata dal creditore fondiario, l'aggiudicatario avrà facoltà – sempreché ne ricorrano le condizioni – di subentrare nel contratto di finanziamento fondiario stipulato dal debitore con l'istituto fondiario, assumendo gli obblighi relativi, ove provveda, nel termine di 15 giorni dall'aggiudicazione, al pagamento allo stesso delle rate scadute, accessori e spese (art. 41 co.5 D. Lgs. 1/09/1993, n. 385 TU leggi in materia bancaria e creditizia); ove non intenda profittare del mutuo e sia stata formulata istanza di pagamento anticipato, è necessario che il creditore fondiario precisi il proprio credito, in linea capitale, interessi e spese, nei 20 giorni successivi alla comunicazione della aggiudicazione, avendo cura di inviare la precisazione del credito al professionista delegato e, per conoscenza e completezza del fascicolo, al G.E.; il delegato, una volta controllata la correttezza della precisazione del credito, comunicherà all'aggiudicatario la parte del saldo prezzo che lo stesso dovrà versare direttamente al creditore fondiario, con la specificazione che, in ogni caso, detto versamento non potrà essere superiore all'80% del prezzo di aggiudicazione, al lordo della cauzione; la parte residua del prezzo, comprensiva degli oneri di trasferimento, dovrà essere versata alla procedura secondo le modalità sopra descritte;

- in caso di mancato versamento di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo del prezzo sia a titolo di oneri accessori) entro il termine indicato nell'offerta, il giudice dell'esecuzione (cui dovranno essere rimessi gli atti a cura del delegato) dichiarerà la decadenza dall'aggiudicazione con incameramento della cauzione;

- il professionista delegato provvederà a dichiarare inefficaci o inammissibili le offerte criptate o analogiche presentate in modo non conforme a quanto disposto in questa ordinanza;

§

- 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 di immobili inferiore a euro 50mila: euro 500,00; - valore inferiore ad € 100mila: euro 1000,00; valore inferiore ad 200 mila: euro 2.000,00; valore superiore ad € 200.000,00: 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 ora 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 domanda di partecipazione l'istituto di credito mutuante; entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo le somme dovranno essere erogate direttamente dall'istituto di credito mutuante mediante bonifico sul conto della procedura. In caso di revoca dell'aggiudicazione le somme erogate saranno restituite direttamente all'istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

- Si fa totale rinvio all'ordinanza di delega pubblicata.

§

DISCIPLINA DELLA PUBBLICITA'

Della vendita viene data pubblica notizia mediante:

1) pubblicazione dell'avviso di vendita e della circolare 23/12/2020 n. 3593/2020 sul Portale delle vendite pubbliche del Ministero di Giustizia: <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>, a cura del delegato ed a spese dei creditori;

2) pubblicazione dell'ordinanza, a cura di Edicom Finance, dell'avviso di vendita e copia della perizia con i relativi allegati, nella sezione "vendite giudiziarie" del sito ufficiale del Tribunale di Venezia, oltre che sui siti internet regolarmente iscritti all'elenco ministeriale come previsto dal DM 31/10/2006 in un termine non inferiore a quarantacinque giorni prima della data fissata per la vendita su: www.asteannunci.it; www.asteavvisi.it; www.canaleaste.it e www.rivistaastegiudiziarie.it;

3) un estratto dell'avviso di vendita è inoltre pubblicato con spese a carico della procedura sul quindicinale "La Rivista delle Aste Giudiziarie" Edizione Nazionale e tramite il servizio di geolocalizzazione dell'immobile attraverso la App per smart phone Gps Aste; è disposta inoltre la pubblicazione sul free press specializzato Rivista Aste Giudiziarie – Edizione Nord Est, nonché il servizio di "Postal Target" che invierà missiva ai residenti nelle adiacenze ed al cap di riferimento ove l'immobile è staggito oltre alla diffusione a rotazione sui siti commerciali previsti dal servizio Gestionale Aste (Es. Casa.it; immobiliare.it; attico.it ; idealista.com, Bakeca.it, e-bay annunci; secondamano.it).

4) pubblicazione di un estratto in un termine non inferiore a quarantacinque giorni prima della data fissata per la vendita su uno dei seguenti quotidiani Il Gazzettino di Venezia - La Nuova Venezia – Il Corriere del Veneto.

Venezia, lì 01/06/2024

Il professionista delegato

Avv. Barbara Berto