

TRIBUNALE ORDINARIO DI VENEZIA
CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI
PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 117/2022
AVVISO DI VENDITA

Il sottoscritto NOTAIO VALERIA TERRACINA
iscritto all'Ordine COLLEGIO NOTARILE DEL DISTRETTO DI VENEZIA
con studio in SAN DONA' DI PIAVE (VE), CORSO SILVIO TRENTIN N. 108
tel. 0421 – 333038
pec: valeria.terracina@postacertificata.notariato.it
e-mail: aste@terracina.biz

nominato custode giudiziario e professionista delegato alla vendita ex art. 591-bis c.p.c. con ordinanza 22 maggio 2024 del Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Sara Pitinari, nell'esecuzione immobiliare promossa da LANCELOT SPE SRL.

AVVISA

che il giorno **17 SETTEMBRE 2024 alle ore 15,00**, nel suo studio, si procederà alla vendita senza incanto (**PRIMO esperimento**), ex art. 570 c.p.c, con modalità sincrona mista ex art. 22 D.M. n. 32/2015 dei seguenti

DIRITTI IMMOBILIARI IN VENDITA

LOTTO N. 1

L'appartamento al piano primo sito in Eraclea in Piazza Garibaldi n. 23 con accesso da una scala da via Roma n. 4. Così a Catasto:

CATASTO FABBRICATO – Comune di Eraclea

Foglio 45

mappale 279 (duecentosettantanove), subalterno 4 (quattro), Piazza Garibaldi n. 23, piano T-2, categoria A/3, classe 5, vani 6, superficie catastale: totale 138

– totale escluse aree scoperte 133 mq, R.C. Euro 291,28.

DATI RIEPILOGATIVI DELLA VENDITA

- **prezzo base:** Euro 91.719,00;
- **offerta minima** per partecipare all'asta: 68.789,25, pari al 75% del prezzo base;
- **termine presentazione offerte:** ore 12.00 del giorno precedente la vendita;
- **cauzione minima:** almeno il 20% del prezzo offerto;
- **rilancio minimo** nel caso di gara fra più offerenti: € 1.000,00;
- **termine per il saldo prezzo:** 120 giorni dall'aggiudicazione;
- **art. 41 TUB:** no
- **spese condominiali impagate;** no
- **stato di occupazione del lotto:** abitazione principale dell'esecutato;
- **tassazione:** registro.

DESCRIZIONE DEL LOTTO

Trattasi di abitazione a piano primo di tipo economico priva di agibilità, composta da soggiorno-cucina, lavanderia, 2 camere, bagno e WC, 2 terrazzini, con ripostiglio a piano secondo, in discreto stato di manutenzione.

Si invita, in ogni caso, a consultare la perizia di stima dell'Architetto Danilo Balduit, alla quale si rinvia, disponibile presso lo studio del delegato e comunque consultabile, unitamente alla ordinanza di delega, al presente avviso, ed unitamente alla circolare 26.5.2023 n. 1927/23-U di prot. del Tribunale di Venezia, all'interno del portale delle vendite pubbliche (PVP) <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>, all'interno della sezione "vendite giudiziarie" del sito del Tribunale di Venezia www.tribunale.venezia.giustizia.it, all'interno dei siti internet dedicati www.asteannunci.it, www.asteavvisi.it,

www.rivistaastegiudiziarie.it e www.canaleaste.it ed all'interno del sito vetrina (www.garavirtuale.it o www.spazioaste.it o www.fallcoaste.it), del gestore della vendita telematica.

Titoli Edilizi:

Numero pratica: pratica edilizia 1983/00134
Tipo pratica: agibilità e assegnazione del numero civico
Per lavori: Variante al fabbricato ad uso abitazione civile
Oggetto: variante
Presentazione in data 30/03/1984 al n. di prot. 134/83
Abitabilità/agibilità in data 02/05/1984

Numero pratica: Concessione edilizia n. 114/1997
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: modifiche interne, ossia modifiche al piano terra e primo e creazione di nuovo sottotetto su fabbricato esistente sito in P.zza Garibaldi.
Oggetto: Nuova Concessione
Presentazione in data 12/09/1998

Numero pratica: DIA n.273/2000
Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività.
Per lavori: Opere interne alla costruzione che non comportano modifiche della sagoma e dei prospetti.

Abusi:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: 1) Altezza del vano soggiorno pari a 246 cm (inferiore anche ai parametri minimi previsti dall'Art. 34 del Dpr380/01); 2) Rapporto aero-illuminante inferiore a 1/8 della superficie a pavimento; 3) La disposizione del vano scala che conduce al sottotetto e il vano adiacente sono diametralmente opposti a dove avrebbero dovuto essere. E' stata presentata una pratica per regolarizzare quanto appena descritto (DIA n. 273/2000), ma la pratica è rimasta incompiuta.

Regolarizzabile mediante: Completamento della pratica di DIA n. 273/2000; adeguamento dei fori finestra e pagamento della sanzione amministrativa

completamento della pratica DIA n. 273/2000: € 1.500,00

pagamento sanzione amministrativa + diritti di segreteria: € 1.200,00

modifiche del solaio zona soggiorno: € 30.000,00

Oneri Totali: € 32.700,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia;

note: A seguito della presentazione dell'ultima pratica edilizia n. 114/1997 sono state apportate delle modifiche all'immobile che lo hanno reso inagibile in quanto una parte del soggiorno ha un'altezza di 2.46 m. Alla Concessione Edilizia n. 114/1997 non è mai stata data l'agibilità. Per risolvere il problema bisognerebbe modificare il solaio del soggiorno in modo da recuperare l'altezza mancante e completare la pratica n. 273/2000 rimasta incompiuta.

Assenza di conformità edilizia

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nella planimetria catastale si dichiara un'altezza della zona giorno pari a 2.70 m, invece solo l'angolo cottura e la zona notte hanno un'altezza di 2.70 m. Il soggiorno, diversamente da quanto dichiarato, ha un'altezza di 2.46 m.

Regolarizzabile mediante: Aggiornamento planimetria catastale.

Aggiornamento planimetria catastale: € 300,00.

Oneri Totali: € 300,00.

Assenza di conformità catastale

A.P.E.: (non presente)

Confini: al piano terra: mapp. 278, mapp. 249, mapp. 285 e altra unità; al piano primo: distacco su mapp. 278, distacco su mapp. 249, distacco su mapp. 285, distacco su mapp. 284, distacco su mapp. 279 e distacco su mapp. 272; al piano secondo: distacco su mapp. 278, sottotetto non utilizzabile, distacco su mapp. 279 e distacco su sottotetto non utilizzabile.

LOTTO N. 2

Ufficio a piano terra nel centro di Ponte Crepaldo – Eraclea (VE), Piazza San Giovanni Bosco n. 7, così al Catasto:

CATASTO FABBRICATO – Comune di Eraclea

- Foglio 36 (trentasei) -

mappale 80 (ottanta) subalterno 22 (ventidue), Piazza San Giovanni Bosco n. 7, piano T, categoria A/10, classe 1, vani 3, superficie catastale: totale 75, R.C.

Euro 1.038,08.

DATI RIEPILOGATIVI DELLA VENDITA

- **prezzo base:** 72.900,00
- **offerta minima** per partecipare all'asta: 54.675,00, pari al 75% del prezzo base;
- **termine presentazione offerte:** ore 12.00 del giorno precedente la vendita;
- **cauzione minima:** almeno il 20% del prezzo offerto;
- **rilancio minimo** nel caso di gara fra più offerenti: € 1.000,00;
- **termine per il saldo prezzo:** 120 giorni dall'aggiudicazione;
- **art. 41 TUB:** no
- **spese condominiali impagate;** no
- **stato di occupazione del lotto:** non occupato, le chiavi sono in possesso del debitore
- **tassazione:** registro.

DESCRIZIONE DEL LOTTO

Trattasi di ufficio a piano terra, composto da sala attesa, ufficio, ripostiglio, WC e anti bagno, in stato di manutenzione scarso.

Si invita, in ogni caso, a consultare la perizia di stima dell'Architetto Danilo Balduit, alla quale si rinvia, disponibile presso lo studio del delegato e comunque consultabile, unitamente alla ordinanza di delega, al presente avviso, ed unitamente alla circolare 26.5.2023 n. 1927/23-U di prot. del Tribunale di Venezia, all'interno del portale delle vendite pubbliche (PVP) <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>, all'interno della sezione "vendite giudiziarie" del sito del Tribunale di Venezia www.tribunale.venezias.giustizia.it, all'interno dei siti internet dedicati www.asteannunci.it, www.asteavvisi.it,

www.rivistaastegiudiziarie.it e www.canaleaste.it ed all'interno del sito vetrina (www.garavirtuale.it o www.spazioaste.it o www.fallcoaste.it), del gestore della vendita telematica.

Titoli Edilizi:

Numero pratica: Pratica Edilizia n. 184/88
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: Concessione edilizia per la realizzazione di due negozi al piano terra.
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 14/12/1990 al n. di prot. 015829
Abitabilità/agibilità in data 04/02/1991

Numero pratica: Pratica Edilizia n.98/98
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: Varianti ed ampliamento a fabbricati esistenti
Oggetto: variante
Presentazione in data 16/11/2004

Numero pratica: denuncia inizio attività
Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività
Per lavori: modifiche interne all'ufficio.
Oggetto: variante
Presentazione in data 16/11/2004.

Abusi:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Demolizione della parete in cartongesso che divideva la sala d'attesa dall'ufficio.
Regolarizzabile mediante: presentazione di CILA in sanatoria.
CILA in sanatoria e oneri per la regolarizzazione: € 2.000,00
Oneri Totali: € 2.000,00

Assenza di conformità edilizia

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: All'ingresso dell'immobile, è stata demolita la parete in cartongesso che divideva la sala d'attesa dall'ufficio, creando un unico vano.
Si deve presentare un aggiornamento della planimetria catastale.

Assenza di conformità catastale

A.P.E.: non presente

Confini: scoperto comune ai sub. 15-17-18-21-22, altra unità, scoperto comune ai sub. 17-18 e passaggio comune sub. 15-17-18-21-22.

LOTTO N. 3

Abitazione di tipo economico al grezzo a piano secondo in Ponte Crepaldo-Eraclea (VE), Piazza San Giovanni Bosco n. 7, così al Catasto:

CATASTO FABBRICATO – Comune di Eraclea

- Foglio 36 (trentasei) -

mappale 80 (ottanta) subalterno 18 (diciotto), Piazza San Giovanni Bosco n. 7, piano 2, categoria A/3, classe 4, vani 2,5, superficie catastale: totale 74 – totale escluse aree scoperte 57 mq, R.C. Euro 103,29.

DATI RIEPILOGATIVI DELLA VENDITA

- **prezzo base**: 16.096,25
- **offerta minima** per partecipare all'asta: **12.072,19**, pari al 75% del prezzo base;
- **termine presentazione offerte**: ore 12.00 del giorno precedente la vendita;
- **cauzione minima**: almeno il **20% del prezzo offerto**;
- **rilancio minimo** nel caso di gara fra più offerenti: **€ 500,00**;
- **termine per il saldo prezzo**: **120 giorni** dall'aggiudicazione;
- **art. 41 TUB**: no
- **spese condominiali impagate**; no
- **stato di occupazione del lotto**: non occupato, le chiavi sono in possesso del debitore
- **tassazione**: registro.

DESCRIZIONE DEL LOTTO

Trattasi di appartamento al grezzo al piano secondo, con un solo locale soggiorno con zona cottura, terrazzo e terrazzino, in stato di manutenzione scarso.

Si invita, in ogni caso, a consultare la perizia di stima dell'Architetto Danilo Balduit, alla quale si rinvia, disponibile presso lo studio del delegato e comunque consultabile, unitamente alla ordinanza di delega, al presente avviso, ed unitamente alla circolare 26.5.2023 n. 1927/23-U di prot. del Tribunale di Venezia, all'interno del portale delle vendite pubbliche (PVP) <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>, all'interno della sezione "vendite giudiziarie" del sito del Tribunale di Venezia www.tribunale.venezia.giustizia.it, all'interno dei siti internet dedicati www.asteannunci.it, www.asteavvisi.it, www.rivistaastegiudiziarie.it e www.canaleaste.it ed all'interno del sito vetrina (www.garavirtuale.it o www.spazioaste.it o www.fallcoaste.it), del gestore della vendita telematica.

Titoli Edilizi:

Numero pratica: Pratica Edilizia n. 184/88

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Concessione edilizia per la realizzazione di due negozi al piano terra.

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 14/12/1990 al n. di prot. 015829

Abitabilità/agibilità in data 04/02/1991.

Numero pratica: Pratica Edilizia n.98/98

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Varianti ed ampliamento a fabbricati esistenti

Oggetto: variante

Presentazione in data 16/11/2004.

Numero pratica: Pratica Edilizia n.369/03

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Ampliamento ad uso residenziale

Oggetto: variante

Presentazione in data 26/08/2003 al n. di prot. 16754

Abusi:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Le ripartizioni interne, che sono state realizzate al grezzo, non corrispondono con le partizioni interne rappresentate nei progetti depositati.

Regolarizzabile mediante: CILA in sanatoria per modifiche interne già eseguite.

Presentazione pratica edilizia CILA art. 6bis DPR 380/01 + oneri: € 2.700,00

Oneri Totali: € 2.700,00.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia;

note: Alla scadenza del Permesso di costruire, sono state presentate domande di proroga per il completamento dei lavori, ma quest'ultimi non sono mai stati completati. Ovviamente l'immobile non ha l'agibilità e per averla dovrebbe essere completato. Presentando opportuna documentazione l'immobile potrà essere completato.

Assenza di conformità edilizia

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: La distribuzione interna dell'immobile è diversa da quella che era stata autorizzata nel permesso di costruire. È vero anche che l'immobile non è mai stato completato. Allo stato attuale si può dire che si trova al "grezzo" senza serramenti intonaci interni e impianti. Chi dovesse procedere con il completamento dell'immobile potrebbe presentare una pratica edilizia e completarlo secondo il progetto autorizzato.

Assenza di conformità catastale

A.P.E: non presente

Confini: distacco su scoperto comune ai sub. 15-17-18-21-22, distacco su scoperto di altra unità, distacco su scoperto comune ai sub. 17-18 e distacco su passaggio comune sub. 15-17-18-21-22.

N.B. Nel caso di terreni va indicata la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del testo unico di cui al D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, nonché le notizie di cui all'art. 46 del citato testo unico e di cui all'art. 40 della L. 28 febbraio 1985, n. 47, e successive modificazioni (in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare le nullità di cui all'art. 46, co. I del citato testo unico, ovvero di cui

all'art. 40, co. 2, della citata L. 28 febbraio 1985, n. 47, ne va fatta menzione).

LOTTO N. 4

Magazzino a piano terra in Ponte Crepaldo-Eraclea (VE), Piazza San Giovanni Bosco n. 7, così al Catasto:

CATASTO FABBRICATO – Comune di Eraclea

- Foglio 36 (trentasei) -

mappale 80 (ottanta) subalterno 21 (ventuno), Piazza San Giovanni Bosco n. 7, piano T, categoria C/2, classe 8, mq 6, superficie catastale: totale 7 mq, R.C. Euro 4,96.

DATI RIEPILOGATIVI DELLA VENDITA

- **prezzo base**: 5.390,00
- **offerta minima** per partecipare all'asta: **4.042,50**, pari al 75% del prezzo base;
- **termine presentazione offerte**: ore 12.00 del giorno precedente la vendita;
- **cauzione minima**: almeno il **20% del prezzo offerto**;
- **rilancio minimo** nel caso di gara fra più offerenti: **€ 500,00**;
- **termine per il saldo prezzo**: **120 giorni** dall'aggiudicazione;
- **art. 41 TUB**: no
- **spese condominiali impagate**; no
- **stato di occupazione del lotto**: occupato dal debitore
- **tassazione**: registro.

DESCRIZIONE DEL LOTTO

Trattasi di magazzino a piano terra, in stato di manutenzione sufficiente.

Si invita, in ogni caso, a consultare la perizia di stima dell'Architetto Danilo Balduit, alla quale si rinvia, disponibile presso lo studio del delegato e comunque consultabile, unitamente alla ordinanza di delega, al presente avviso, ed unitamente alla circolare 26.5.2023 n. 1927/23-U di prot. del Tribunale di Venezia, all'interno del portale delle vendite pubbliche (PVP) <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>, all'interno della sezione "vendite giudiziarie" del sito del Tribunale di Venezia www.tribunale.venezia.giustizia.it, all'interno dei siti internet dedicati www.asteannunci.it, www.asteavvisi.it, www.rivistaastegiudiziarie.it e www.canaleaste.it ed all'interno del sito vetrina (www.garavirtuale.it o www.spazioaste.it o www.fallcoaste.it), del gestore della vendita telematica.

Titoli Edilizi:

Numero pratica: Pratica Edilizia n. 184/88
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: Concessione edilizia per la realizzazione di due negozi al piano terra.
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 14/12/1990 al n. di prot. 015829
Abitabilità/agibilità in data 04/02/1991

Numero pratica: Pratica Edilizia n.98/98
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: Varianti ed ampliamento a fabbricati esistenti
Oggetto: variante
Presentazione in data 16/11/2004

Numero pratica: Pratica Edilizia n.369/03
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: Ampliamento ad uso residenziale
Oggetto: variante
Presentazione in data 26/08/2003 al n. di prot. 16754

Conformità edilizia

Abusi: nessuno

Conformità catastale



A.P.E: non presente

Confini: altra unità, scoperto comune ai sub. 17-18 per due lati e altra unità.

CUSTODIA

La custodia dei beni è stata affidata dal Giudice dell'Esecuzione, con decreto 21 giugno 2022, al sottoscritto delegato alla vendita (tel. 0421-333038/email aste@terracina.biz), al quale le richieste di visita potranno essere rivolte ai recapiti indicati in epigrafe, ovvero ancora per il tramite del portale delle vendite pubbliche (<https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>).

GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA

Il gestore della vendita telematica è stato individuato dal Giudice dell'Esecuzione in Astalegale.Net S.p.A., tramite il cui sito www.spazioaste.it sarà possibile accedere al Modulo Ministeriale "Offerta Telematica", necessario alla presentazione dell'offerta in modalità telematica e ci si potrà collegare alla piattaforma di gara il giorno della vendita.

OFFERTE DI PARTECIPAZIONE

Tutti, escluso/a l'esecutato/a, potranno presentare offerte, personalmente, ovvero ancora a mezzo di procuratore legale, cioè avvocato, anche ex art. 579, 3° co. c.p.c, purché muniti di procura autenticata da notaio o altro pubblico ufficiale.

Salva l'ipotesi di offerta per persona da nominare, e di assegnazione a favore di un terzo, il bene/diritto non potrà comunque essere intestato a soggetto diverso dall'offerente.

Le offerte andranno depositate entro le ore 12.00 del giorno precedente la vendita; potranno essere formulate per un importo inferiore alla base d'asta fino ad $\frac{1}{4}$ ma non oltre (sono quindi valide offerte per un importo pari al 75% del

prezzo base) e dovranno essere accompagnate da una cauzione per un importo pari ad almeno il 20% del prezzo offerto, che sarà restituita in caso di mancata aggiudicazione e trattenuta invece in caso di rifiuto all'acquisto o di mancato versamento del saldo prezzo.

Le offerte di partecipazione sono irrevocabili, salva l'ipotesi che sia ordinato l'incanto o siano decorsi 120 giorni dalla loro presentazione e non siano state accolte (art. 571, 3° co. cpc). Alla vendita si applica in ogni caso l'art. 586 c.p.c. Le offerte potranno essere analogiche (cartacee) o telematiche (digitali).

CONTENUTO DELLE OFFERTE ANALOGICHE (CARTACEE)

Le offerte dovranno contenere, oltre all'indicazione dell'Ufficio Giudiziario davanti al quale pende la procedura, l'anno ed il numero di R.G., il giorno e l'ora fissati per l'inizio delle operazioni di vendita ed il nome del delegato:

a) le generalità dell'offerente: se persona fisica con cognome, nome, data di nascita, codice fiscale, recapito telefonico e stato civile con autodichiarazione del regime patrimoniale prescelto, ove coniugato e nel caso di unioni civili o di convivenze di fatto (L. n. 76/2016). In caso di comunione dei beni andranno indicati anche i dati del coniuge, della persona unita civilmente o del convivente di fatto. In caso di minore d'età andranno indicati i dati dei genitori o di chi esercita la potestà. Se persona giuridica o altro ente andranno indicati denominazione, sede legale, partita IVA e i dati del legale rappresentante p.t.;

b) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è formulata e, nel caso di più lotti, l'indicazione del lotto. Ove l'offerente fosse interessato all'acquisto di uno solo, indifferentemente, tra i più lotti di beni simili (es. box) posti in vendita dalla medesima procedura in una stessa udienza, potrà presentare un'unica offerta valida per più lotti, allegando una cauzione pari al 20% del prezzo del lotto di maggior valore, dichiarando però di volerne acquistare uno solo. In tal caso si renderà aggiudicatario di un solo lotto;

c) il prezzo offerto;

d) il termine per il pagamento del saldo e degli oneri di trasferimento;

e) la dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima, dei relativi allegati, del presente avviso e di ogni altro documento pubblicato sui siti, nonché quella ex D.M. n. 37/08 e D.Lgs. n. 192/05 e s.m.i.;

f) il regime fiscale dell'offerente e l'eventuale richiesta di agevolazione fiscale per l'acquisto;

g) la dichiarazione di residenza o l'elezione di domicilio nel Comune di Venezia, ovvero ancora il domicilio telematico dell'offerente al quale, diversamente, le comunicazioni saranno inviate in Cancelleria;

h) ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta, anche ex art. 574 c.p.c. Alle offerte analogiche, in regola con il bollo e sottoscritte (dai genitori o da chi esercita la potestà in caso di minore), andrà allegato in copia un documento di identità ed il codice fiscale dell'offerente (oltre a quelli, in caso di comunione legale dei beni, del coniuge o dell'unito civilmente, o del convivente di fatto, con l'estratto proveniente dal Registro Unioni Civili, o il certificato anagrafico o lo stato di famiglia o di residenza ed il contratto di convivenza); oltre a quelli dei genitori con la copia autentica dell'autorizzazione del G.T. in caso di minore d'età; il documento di identità ed il codice fiscale del legale rappresentante, con il certificato del registro delle imprese, ovvero in alternativa una visura camerale aggiornata a non più di 10 giorni, dalla quale risultino i poteri, ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri in caso di persona giuridica o ente) ed un assegno circolare N.T. intestato "E.I. N. 117/2022 Tribunale di Venezia" per un importo non inferiore al 20% del prezzo offerto, a titolo di cauzione.

Le offerte dovranno pervenire in busta chiusa nello studio del delegato, mediante consegna al predetto, ovvero ad un suo incaricato ad hoc. Sulla busta andranno indicate dal ricevente le sole generalità di chi presenta l'offerta -che potrà essere persona anche diversa dall'offerente- il nome del delegato e la

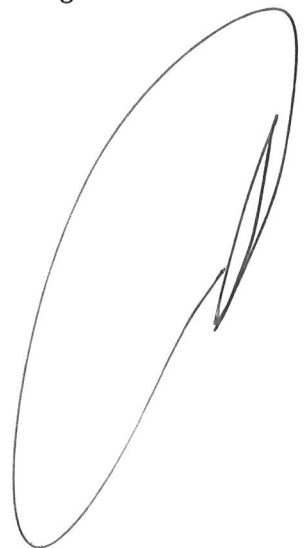
data della vendita: esclusa ogni ulteriore indicazione (ad esempio il numero o il nome della procedura, il nome delle parti, il bene, l'ora della vendita, ecc.).

CONTENUTO DELLE OFFERTE TELEMATICHE (DIGITALI)

Le offerte dovranno essere presentate esclusivamente utilizzando il modulo "Offerta Telematica", accessibile tramite il sito vetrina www.garavirtuale.it, o www.fallcoaste.it, o www.spazioaste.it del gestore della vendita telematica. Prima di compilare e di trasmettere la domanda gli interessati sono peraltro invitati a consultare il "manuale utente", scaricabile dal portale ministeriale <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it> nella sezione "FAQ", posto che le offerte dovranno essere conformi al contenuto del D.M. n. 32/2015 (artt.12 e segg.).

Le offerte, che a sensi dell'art. 571 c.p.c. potranno essere presentate unicamente dall'offerente (o da uno degli offerenti o dal legale rappresentante della società offerente) o dal suo procuratore legale anche a norma dell'art. 579, 3° co c.p.c., dovranno contenere, quantomeno:

- a)** i dati identificativi dell'offerente, con indicazione del codice fiscale e della partita IVA. Ove l'offerente risieda fuori dal territorio dello Stato, e non risulti attribuito il codice fiscale, andrà indicato quello rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante;
- b)** l'Ufficio Giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c)** l'anno ed il numero di R.G. della stessa;
- d)** il numero o altro dato identificativo del lotto;
- e)** la descrizione del bene;
- f)** l'indicazione del delegato (referente della procedura);
- g)** il giorno e l'ora fissati per l'inizio delle operazioni di vendita;



h) il prezzo offerto ed il termine per il pagamento del prezzo e degli oneri di trasferimento;

i) l'importo versato a titolo di cauzione;

l) la data, l'orario ed il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;

m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma di cui alla lettera precedente;

n) l'indirizzo PEC utilizzato per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal D.M. n. 32/2015;

o) il recapito di telefonia mobile ai fini dell'art. 16 del D.M. predetto.

All'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità dell'offerente (nonché del coniuge, ovvero ancora dell'unito civilmente o del convivente more di fatto, ove in regime di comunione dei beni) nonché se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, deve essere allegato certificato del registro delle imprese, ovvero in alternativa una visura camerale aggiornata a non più di 10 giorni) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri, oltre alle dichiarazioni corrispondenti ai punti b), e), f) e g) delle offerte analogiche e la prova della disposizione di bonifico della cauzione, nella misura non inferiore al 20% del prezzo offerto, completa di numero di identificazione, da accreditarsi sul c/c n. 030/469805 acceso dal delegato presso CENTROMARCA BANCA iban: IT 12N087 4936 2800 0000 0469 805 intestato E.I. N. 117/2022 TRIBUNALE DI VENEZIA". La causale del bonifico dovrà riportare la sola dicitura "E.I. N. 117/2022 - cauzione", esclusa ogni altra indicazione.

L'offerta generata dal Modulo Ministeriale "Offerta Telematica", corredata dalla ricevuta comprovante il pagamento del bollo digitale (da effettuarsi tramite il portale ministeriale <http://pst.giustizia.it>), dovrà essere inviata all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it utilizzando la

“casella di posta certificata per la vendita telematica” appositamente rilasciata da un gestore PEC ovvero, in alternativa, mediante PEC priva dei predetti requisiti ove l’offerta sia sottoscritta digitalmente prima di essere criptata. L’offerta si intenderà depositata nel momento della generazione della ricevuta, completa di avvenuta consegna, da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia. Ove, al momento dell’apertura delle buste contenenti le offerte, l’importo corrispondente alla cauzione non risultasse ancora accreditato sul conto della procedura, l’offerta sarà considerata inammissibile a prescindere dal momento dell’esecuzione dell’ordine di bonifico, per cui lo stesso andrà disposto per tempo di modo che, entro il termine per la presentazione delle offerte, risulti generata anche la ricevuta di consegna.

Nel caso di offerta formulata da più persone alla stessa dovrà essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di PEC per la vendita telematica. La procura dovrà essere redatta nelle forme dell’atto pubblico o della scrittura privata autenticata da notaio o altro pubblico ufficiale e dovrà essere allegata anche in copia per immagine.

Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia, programmati (per tali dovendosi ritenere quelli di cui sia data notizia mediante avviso pubblicato sul sito del gestore della vendita telematica e sui siti internet ove è eseguita la pubblicità ex art. 490 c.p.c.), ovvero ancora nei casi non programmati, o non comunicati dal Ministero, l’offerta andrà depositata con le modalità di cui all’art. 15 D.M. n. 32/2015, al quale si rimanda.

PARTECIPAZIONE ALLE OPERAZIONI DI VENDITA **E DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE**

Gli offerenti analogici parteciperanno alle operazioni di vendita comparando personalmente, ovvero ancora per delega, in forza di procura notarile, innanzi al delegato, nel suo studio. L’offerente è tenuto a presentarsi nell’ora indicata

nell'avviso di vendita. In difetto, ricorrendone i presupposti, il bene gli sarà comunque aggiudicato. Gli offerenti telematici parteciperanno invece alle operazioni di vendita collegandosi alla piattaforma di gara tramite il sito vetrina www.garavirtuale.it, o www.fallcoaste.it, o www.spazioaste.it del gestore della vendita telematica, utilizzando le credenziali di accesso che quest'ultimo, almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni, invierà all'indirizzo PEC indicato nell'offerta, con invito a connettersi al portale. In prossimità della gara un estratto di tale invito sarà comunque trasmesso dal gestore, a mezzo SMS, anche al recapito di telefonia mobile indicato nell'offerta. L'offerente è tenuto a connettersi al portale. In difetto, ricorrendone i presupposti, il bene gli sarà comunque aggiudicato.

Le offerte telematiche saranno automaticamente decifrate non prima di centottanta e non oltre centoventi minuti antecedenti l'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita. Quindi, all'apertura delle operazioni di vendita, le stesse saranno aperte dal delegato ed esaminate unitamente a quelle analogiche. Il contenuto delle buste analogiche sarà trasfuso dal delegato nel portale del gestore, di modo che il loro contenuto sia visibile a coloro i quali partecipano alle operazioni di vendita con modalità telematiche.

Le offerte presentate in modo difforme dall'ordinanza di delega, ovvero non cauzionate nei termini e modi sopra indicati, saranno dichiarate inammissibili.

In caso di unica offerta (analogica o telematica), ove il prezzo offerto sia pari o superiore al prezzo base il bene (o diritto) andrà comunque aggiudicato all'offerente, anche se assente alle operazioni di vendita. Ove il prezzo offerto fosse inferiore al prezzo base, purché non inferiore al prezzo minimo, limitatamente al primo esperimento si farà luogo alla vendita a meno che il delegato non ritenga vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita, da farsi in quel caso alle stesse condizioni anche in presenza di istanze di assegnazione; ovvero ancora, ove non sussistano tali

specifiche circostanze, qualora un creditore abbia proposto istanza di assegnazione, nel qual caso si farà luogo all'assegnazione. A partire dal secondo esperimento di vendita, ove l'unica offerta fosse inferiore al prezzo base, purché nei limiti del prezzo minimo, il bene (o diritto) sarà aggiudicato all'unico offerente, a meno che non sia presentata istanza di assegnazione, nel qual caso non si darà luogo alla vendita e si procederà con l'assegnazione.

In caso di pluralità di offerte (analogiche e/o telematiche) gli offerenti presenti e/o collegati alla piattaforma del gestore saranno invitati dal delegato ad una gara sulla base dell'offerta migliore, che potrà essere anche quella dell'offerente analogico non presente, o dell'offerente digitale non collegato alla piattaforma.

Il diritto immobiliare verrà aggiudicato a chi, a seguito di rilanci, da farsi nella misura non inferiore a quella minima indicata (se inferiore al minimo il rilancio è da ritenersi come non fatto) e nel termine previsto, usualmente 60 (sessanta) secondi dal rilancio precedente, abbia offerto il prezzo più alto, senza che nel tempo indicato vi siano stati ulteriori rilanci. La gara si svolgerà consentendo agli offerenti, nella medesima unità di tempo, di eseguire la propria offerta migliorativa, nel rispetto dei limiti stabiliti, con possibilità per ognuno di rilanciare senza ordine preordinato e senza obbligo di sequenza.

I rilanci effettuati dai partecipanti alla gara presenti dinnanzi al delegato saranno dallo stesso inseriti nel portale del gestore, di modo che siano visibili ai partecipanti con modalità telematiche. I rilanci effettuati da questi ultimi saranno visibili ai partecipanti comparsi dinnanzi al delegato tramite il monitor installato nella sala aste dello studio del delegato.

In mancanza di gara, per assenza, ovvero per mancato collegamento alla piattaforma di gara, di tutti gli offerenti, ovvero ancora per mancata adesione alla gara, il bene/diritto verrà aggiudicato a colui il quale avrà presentato la migliore offerta, che il delegato individuerà tenendo conto prima del prezzo offerto, poi dei tempi del pagamento (l'offerente può indicare, per il versamento

del saldo prezzo e degli oneri di trasferimento, un termine più breve rispetto a quello di legge) quindi dell'entità delle cauzioni prestate, nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa. In caso di offerte identiche l'immobile verrà aggiudicato a chi avrà depositato l'offerta per primo.

In caso di istanze di assegnazione ex art. 588 c.p.c., ove il prezzo indicato nell'offerta migliore, ovvero ancora ove a seguito di gara il prezzo raggiunto fosse comunque inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza di vendita, non si farà luogo alla vendita e si procederà alla assegnazione.

ADEMPIMENTI SUCCESSIVI ALL'AGGIUDICAZIONE/ASSEGNAZIONE

Non saranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara. Gli offerenti analogici risultati non aggiudicatari riceveranno in restituzione le cauzioni mediante consegna dell'assegno al termine della gara, mentre quelli telematici le riceveranno a mezzo bonifico, sulle coordinate indicate nell'offerta, al netto di eventuali oneri bancari. In caso di offerta per persona da nominare, l'aggiudicatario dovrà dichiarare al delegato, entro i tre giorni successivi alla vendita, il nome della persona per la quale ha presentato l'offerta, depositando l'originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita. In difetto l'aggiudicazione sarà fatta a favore dell'offerente per persona da nominare. In caso di assegnazione a favore di un terzo, il creditore dovrà dichiarare al delegato, entro i cinque giorni successivi al provvedimento di assegnazione, il nome del terzo a favore del quale andrà trasferito il bene o il diritto, depositando la dichiarazione del terzo di volerne profittare, con sottoscrizione autenticata da pubblico ufficiale ed i documenti comprovanti gli eventuali necessari poteri ed autorizzazioni. In mancanza, il trasferimento andrà fatto a favore del creditore. In ogni caso gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione saranno a carico del creditore.

SALDO PREZZO

L'aggiudicatario dovrà corrispondere il saldo prezzo ed il deposito delle spese di trasferimento, queste ultime nella misura che sarà indicata dal delegato dopo l'aggiudicazione, con bonifico bancario sul conto corrente della procedura esecutiva, entro 120 giorni dall'aggiudicazione, ovvero ancora nel minor termine indicato nell'offerta. In difetto verrà dichiarato decaduto dal G.E., previa rimessione del fascicolo da parte del delegato e la cauzione sarà trattenuta dalla procedura a titolo di multa; riservata l'applicazione degli artt. 587, ultimo co. c.p.c. e 177 disp. att. c.p.c. e trans. 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 del prezzo.

Qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del prezzo, intenda fare ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, dovrà indicare nell'offerta, ove possibile, il nome dell'istituto bancario mutuante, di modo che nel decreto di trasferimento sia indicata la dizione di cui all'art. 585 penultimo co. c.p.c..

ART. 41 TULB (eventuale)

In considerazione del fatto che la creditrice procedente/intervenuta ha formulato istanza di applicazione, opera l'art. 41 TULB sicché l'aggiudicatario avrà facoltà -sempreché ne ricorrano le condizioni- di subentrare nel contratto di finanziamento stipulato dall'esecutato con l'Istituto Fondiario, assumendo gli obblighi relativi, ove provveda, nel termine di 15 giorni dall'aggiudicazione, al pagamento in favore dello stesso delle rate scadute, accessori e spese (art. 41 co. 5 D.lgs. 385/1993). Ove, invece, l'aggiudicatario non intenda profittare del mutuo, il creditore fondiario dovrà precisare il suo credito per capitale, interessi e spese, nei venti giorni successivi alla comunicazione dell'aggiudicazione,

avendo cura di inviare la precisazione del credito al delegato ed al G.E. Il delegato, controllata la correttezza della precisazione del credito, verserà al creditore fondiario una somma non superiore all'80% del prezzo di aggiudicazione, dopo che l'aggiudicatario avrà versato il saldo prezzo, unitamente alle spese di trasferimento, sul conto corrente della procedura esecutiva. Tale versamento avrà comunque natura provvisoria e diverrà definitivo solo a seguito dell'approvazione del piano di riparto e nella misura in cui esso è stato approvato.

DISCIPLINA DELLA VENDITA

- La vendita sarà effettuata nella situazione di fatto e di diritto in cui gli immobili si trovano (anche in relazione al T.U. di cui al D.P.R. n. 380/01), con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, oneri o pesi. La vendita deve intendersi a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dare luogo a risarcimenti, indennità o riduzioni di prezzo.
- La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità e non potrà essere revocata per nessun motivo. Di conseguenza l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere -ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici, o derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento degli impianti alle leggi vigenti, spese condominiali non pagate dell'anno in corso e dell'anno precedente- per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti, e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dare luogo a risarcimenti, indennità o riduzione di prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.
- A sensi e per gli effetti del D.M. n. 37/08 e del D.Lgs. n. 192/05 e s.m.i. l'aggiudicatario, dichiarandosi edotto sui contenuti dell'ordinanza di vendita e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine agli impianti, dovrà

dispensare esplicitamente la procedura esecutiva, nell'offerta, ovvero al più tardi a verbale, dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme sulla sicurezza, sia la certificazione/attestato di qualificazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze.

- Per gli immobili realizzati in violazione nella normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario, ovvero ancora l'assegnatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 L. n. 47/1985 come integrato e modificato dall'art. 46 D.P.R. n. 380/2001, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

- Il compendio immobiliare sarà trasferito libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita, le stesse saranno cancellate a cura del delegato ed a spese della procedura esecutiva.

- Gli oneri fiscali della vendita (registrazione decreto di trasferimento, trascrizione e volture catastali) resteranno invece a carico dell'aggiudicatario, al quale, ex art. 2 punto 7 D.M. n. 227/2015 andrà posto il 50%, salvo diversa percentuale stabilita dal Tribunale, oltre spese generali ed oneri di legge, del compenso liquidato dal G.E. in favore del delegato, relativamente alla fase di trasferimento della proprietà.

- ove non sussistano titoli opponibili alla procedura, il custode giudiziario procede sempre alla liberazione dell'immobile, a spese della procedura, salvo espresso esonero dell'aggiudicatario o dell'assegnatario, da comunicarsi al custode (nel quale caso alla liberazione provvede l'aggiudicatario, ovvero l'assegnatario, con le forme dell'art. 605 c.p.c.); se l'immobile è occupato dal debitore e dal suo nucleo familiare, l'ordine di liberazione è emesso contestualmente al decreto di trasferimento; quanto ai beni mobili presenti nell'immobile che non debbano essere consegnati il custode giudiziario intimerà al soggetto tenuto al rilascio di asportarli, assegnandogli un termine non inferiore a trenta giorni, salvi i casi di urgenza; dell'intimazione darà atto a

verbale ovvero lo notificherà, se il soggetto intimato non sia presente avvertendolo che se l'asporto non sarà eseguito entro il termine assegnato i beni mobili saranno considerati abbandonati ed il custode, salva diversa disposizione del Giudice dell'Esecuzione, ne curerà lo smaltimento o la distruzione;

- restano a carico dell'aggiudicatario e non potranno essere cancellate con il decreto di trasferimento le seguenti formalità:

*** nessuna.**

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

PUBBLICITA'

In considerazione del valore del bene, il presente avviso sarà pubblicato per estratto, una sola volta, a rotazione, a cura del Gestore della pubblicità, ed a spese a carico della procedura esecutiva, all'interno dei quotidiani "*Il Gazzettino di Venezia*", "*La Nuova Venezia*" e "*Il Corriere del Veneto*", nonché all'interno del quindicinale "*La rivista delle Aste Giudiziarie*", edizione nazionale. Sarà inoltre inserito, unitamente alla perizia e all'ordinanza di delega, dal delegato nel PVP e dal Gestore della Pubblicità nei siti internet sopra indicati oltreché pubblicizzato tramite i servizi di geolocalizzazione della app per smart phone "*Gps Aste*", sul free press specializzato *Rivista Aste Giudiziarie - Edizione Nord Est* e di "*Postal Target*" e diffuso a rotazione sui siti commerciali previsti dal servizio "*Gestionale Aste*" (ad esempio *casa.it*, *immobiliare.it*, *attico.it*, *idealista.com*, *bakeka.it*, *e-bay annunci*, *secondamano.it*). L'estratto di vendita andrà infine pubblicato anche sul quotidiano nazionale di Economia "*Sole24 ore*" alle tariffe concordate da Edicom Servizi con il Tribunale di Venezia (solo per beni di particolare rilevanza o con valore base d'asta superiori ad €

500.000,00);

Si comunica, infine, che tutte le attività che a norma degli art. 571 e segg. c.p.c. debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, o dal Cancelliere ovvero ancora dal Giudice dell'Esecuzione, saranno effettuate dal professionista delegato nel suo studio in SAN DONA' DI PIAVE (VE), CORSO SILVIO TRENTIN N. 108 (o nel diverso luogo autorizzato dal Giudice dell'Esecuzione) presso il quale potrà essere assunta ogni ulteriore informazione, dal lunedì al venerdì, in orario di ufficio, sabato, domenica e festivi esclusi.

San Donà di Piave, 20 giugno 2024.

Il professionista delegato

A large, stylized handwritten signature in black ink, written over the text 'Il professionista delegato'. The signature is highly cursive and loops around the text.