



TRIBUNALE ORDINARIO DI VENEZIA
Sezione Esecuzioni Immobiliari

AVVISO DI VENDITA SINCRONA MISTA

Il sottoscritto dott. Stefano Bortolussi con studio in San Donà di Piave (Ve), Via Cesare Battisti n. 45, professionista delegato dal Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Silvia Bianchi, a norma dell'art. 591 bis c.p.c., con ordinanza del giorno 13 febbraio 2024, nell'Esecuzione Immobiliare n. 373/2022 promossa da promossa da AMCO ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.

AVVISA

che il giorno **26 novembre 2024, alle ore 15.00** presso lo studio del professionista delegato, in San Donà di Piave (Ve), Via Cesare Battisti n. 45, procederà alla

VENDITA SENZA INCANTO

con modalità sincrona mista ovvero sincrona telematica della piena proprietà dei seguenti beni siti nel Comune di Marcon (VE), via Alta 167, Catasto Fabbricati Venezia:

Comune di Marcon (VE), via Alta 167

foglio 4, particella 855, categoria F1, superficie mq. 8.288,
foglio 4, particella 856, categoria F1, superficie mq. 433,
foglio 4, particella 857, categoria F1, superficie mq. 1.223,
foglio 4, particella 858, categoria F1, superficie mq. 2314,
foglio 4, particella 859, categoria F1, superficie mq. 2.226,
foglio 4, particella 860, categoria F1, superficie mq. 99,
foglio 4, particella 861, categoria F1, superficie mq. 1.752,
foglio 4, particella 863, categoria F1, superficie mq. 629,
foglio 4, particella 864, categoria F1, superficie mq. 2.345,
foglio 4, particella 865, categoria F1, superficie mq. 184,
foglio 4, particella 866, categoria F1, superficie mq. 998,
foglio 4, particella 867, categoria F1, superficie mq. 26,
foglio 4, particella 868, categoria F1, superficie mq. 108,
foglio 4, particella 869, categoria F1, superficie mq. 1.113,
foglio 4, particella 870, categoria F1, superficie mq. 14,
foglio 4, particella 871, categoria F1, superficie mq. 3.044,
foglio 4, particella 872, categoria F1, superficie mq. 1.561,
foglio 4, particella 873, categoria F1, superficie mq. 3.040,
foglio 4, particella 874, categoria F1, superficie mq. 27.64,
foglio 4, particella 875, categoria F1, superficie mq. 45,
foglio 4, particella 876, categoria F1, superficie mq. 686,
foglio 4, particella 877, categoria F1, superficie mq. 922,
foglio 4, particella 878, categoria F1, superficie mq. 385,
foglio 4, particella 879, categoria F1, superficie mq. 1.257,
foglio 4, particella 880, categoria F1, superficie mq. 1.568,
foglio 4, particella 881, categoria F1, superficie mq. 414,
foglio 4, particella 882, categoria F1, superficie mq. 12.856,
foglio 4, particella 862, categoria D/1, rendita € 128 cabina elettrica (superficie lotto 61)

Catasto terreni Venezia,

Comune di Marcon (VE), Foglio 4, particella 20, qualità prato, classe 1, superficie catastale 550, RD: € 3,49, RA: € 1,85

Ulteriori informazioni: trattasi dell'argine del rio Fossa Storta

Comune di Marcon (VE), Foglio 4, particella 133, qualità seminativo, classe 2, superficie catastale 10, RD: €

0,08, RA: € 0,05

Comune di Marcon (VE), Foglio 4, particella 588, qualità prato, classe 1, superficie catastale 566, RD: € 3,60, RA: € 1,90

Ulteriori informazioni: trattasi dell'argine del rio Fossa Storta

Catasto Fabbricati di Treviso

Comune di Mogliano Veneto (TV), Sezione E, via Torni 167
foglio 5, particella 946, categoria F1, superficie mq. 350,
foglio 5, particella 947, categoria F1, superficie mq. 683,
foglio 5, particella 948, categoria F1, superficie mq. 561,
foglio 5, particella 949, categoria F1, superficie mq. 559,
foglio 5, particella 950, categoria F1, superficie mq. 38,
foglio 5, particella 951, categoria F1, superficie mq. 653,
foglio 5, particella 952, categoria F1, superficie mq. 627,
foglio 5, particella 953, categoria F1, superficie mq. 505,
foglio 5, particella 954, categoria F1, superficie mq. 313.

Descrizione immobile

Area periferica residenziale in prossimità dell'autostrada A27 VE-BL. L'area è posta tra la viabilità comunale di Marcon via Alta che diventa via Torni quando si entra nel territorio di Mogliano Veneto e il rio Fossa Storta che scorre a sud dell'area stessa. A Nord Est vi è un'ampia zona residenziale, mentre a Sud Est fiancheggia una zona artigianale. A Sud vi è l'argine del rio Fossa Storta e più oltre un'ampia zona agricola. A Ovest una fascia verde di rispetto autostradale. In precedenza, l'area ospitava la Tranceria Veneta Spa di cui però non rimane alcuna traccia perchè tutti i fabbricati sono stati demoliti ad esclusione della sola cabina Enel posta in prossimità della viabilità comunale. Si segnala la presenza di un manufatto di valore storico-testimoniale (cappelletta votiva) posto su via Alta-via Torni, proprio in prossimità del cartello stradale di conterminazione comunale, manufatto che però non è compreso nel PIRUEA Nuovo Colmello.

Descrizione immobili

Il PIRUEA Nuovo Colmello è un Programma integrato di riqualificazione urbanistica, edilizia e ambientale soggetto a convenzione urbanistica intercomunale (Marcon e Mogliano Veneto) e interprovinciale (Venezia e Treviso).

Allo stato attuale, la Convenzione urbanistica PIRUEA "Nuovo Colmello" registrata presso il notaio Candiani Francesco di Mestre rep. 114276 racc n. 27606 data 16 luglio 2007 è ancora vigente fino al 16 luglio 2024 avendo già beneficiato delle varie proroghe, tra cui quella per il Covid e l'Ucraina.

L'area oggetto di procedura esecutiva è identificata al Catasto Fabbricati Comune di Marcon fg 4 mappali 855÷882 in via Alta 167 per un totale parziale di m² 50.294 a cui si aggiungono al Catasto Terreni altri m² 1.126 e al Comune di Mogliano Veneto fg 5 mappali 946, 948÷952, 954 in via Torni 167 per altri 4.289 m², pertanto una superficie catastale complessiva di m² 55.709 a cui bisognerebbe sommare la superficie del mappale 862 pari a m² 61 su cui si eleva la cabina Enel, che portano ad una superficie complessiva di m² 55.770 come è indicato alla Tav. 5 "dati tecnici e superfici funzionali".

Ai fini estimativi, si assume quale Superficie Fondiaria la superficie catastale indicata sulla tav. 5 del PIRUEA di m² 55.770 che permette una volumetria complessiva di m³ 71.996 e m² 19.725 di Superficie Netta Pavimento (SNP).

Allo stato attuale, la potenzialità è notevole, ma qualora i beni non venissero aggiudicati entro la scadenza del 16 Luglio 2024, l'area perderebbe la propria potenzialità e diverrebbe un'area bianca ossia priva di destinazione che potrebbe essere anche oggetto di valutazione e contrattazione con entrambe le amministrazioni comunali. L'area risulta censita tra i siti "potenzialmente contaminati" nel database pubblico della Città Metropolitana di Venezia con il n. 640, ma l'ultimo verbale della riunione tecnica svoltasi il 15 marzo 2010 (prot. 10088 del 12 aprile 2010) presso il Comune di Marcon si apprende che l'area di tutto il PIRUEA non risulta essere contaminata e che il piano di monitoraggio delle acque è una precauzione ulteriore al fine di escludere qualsiasi dubbio di contaminazione del sito dato che è probabile che l'acqua di falda sia già contaminata a monte del sito stesso.

Il piano di monitoraggio biennale con frequenza di campionamento trimestrale avrebbe un costo stimato di € 60.000,00 + Iva

Si precisa che in data 24/06/2010 è stata sottoscritta ulteriore Convenzione presso lo studio del notaio Candiani Francesco di Mestre, Rep. n. 123782 e Racc. n. 33267 che varia ed integra gli impegni assunti con la precedente Convenzione urbanistica del 2007, così come illustrato dall'arch. Alberto Miggiani nell'integrazione alla perizia depositata in data 14 marzo 2024 ed a cui si rimanda.

Attualmente, nulla è stato edificato e non risultano realizzati i sottoservizi. L'area è quindi libera e disponibile per qualsiasi uso diverso dal PIRUEA si voglia proporre ad entrambe le amministrazioni comunali di Marcon e Mogliano.

Prudenzialmente, il costo previsto per il piano di monitoraggio delle acque di falda viene considerato anche per la stima delle aree con convenzione urbanistica scaduta.

Volumetria oggetto di Convenzione: m3 71.996

Superficie Netta Pavimento: m2 19.725 (derivante da 71996/3,65)

Condizioni generali dell'immobile:

Attualmente è un'area abbandonata, incolta, accessibile dalla viabilità comunale di Marcon in via Alta che viene attraversata da coloro che vogliono raggiungere gli argini per una passeggiata

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Si assume quale Superficie Fondiaria la superficie catastale indicata sulla tav. 5 del PIRUEA di m2 55.770 che permette una volumetria complessiva di m3 71.996 e m2 19.725 di SNP.

Destinazione (fino al 16/07/2024)	Parametro	Volume	Superficie Netta Pavimento	Volume equivalente	Prezzo unitario
Aree fabbricabili con PIRUEA Nuovo Colmello	volume potenziale	71996	19.725,00	71996	€ 85,00

Destinazione (dopo il 16/07/2024)	Parametro	Superficie	Prezzo unitario
Terreni (area bianca)	mq	55770	€ 8,00

La perizia evidenzia la seguente documentazione edilizia:

Numero pratica: 43/10

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Opere di urbanizzazione relative al PIRUEA "Nuovo Colmello"

Oggetto: nuova costruzione (residenza, commerciale, direzionale, servizi e spazi pubblici)

Presentazione in data 11/01/2008 al n. di prot. 962

Rilascio in data 30/06/2010 al n. di prot. 17859

NOTE:

nell'atto di rilascio si apprende tra l'altro che:

"- i lavori avrebbero dovuto iniziare entro un anno dalla notifica ed ultimati entro 3 anni dalla data di inizio lavori;

- prima dell'inizio lavori avrebbe dovuto essere presentato il progetto illuminotecnico, in conformità alla LR 17/2009 e si doveva attendere la piena efficacia dell'autorizzazione paesaggistica;

- ai sensi dell'appendice alla convenzione urbanistica, atto rogito del notaio Francesco Candiani di Mestre del 24.06.2010 rep.n.123782, raccolta n.33267, i lavori delle opere di urbanizzazione non potranno iniziare prima della approvazione del documento dell'analisi del rischio sanitario ambientale sito-specifica e relativo piano di monitoraggio;"

Tra le prescrizioni particolari, oltre a quelle più generiche, vi è quella che "i lavori delle opere di urbanizzazione non potranno iniziare prima della approvazione del documento dell'analisi del rischio sanitario ambientale sito-specifica e relativo piano di monitoraggio".

Conformità edilizia

I lavori di cui al PdC relativi all'esecuzione di opere di urbanizzazione (Permesso di Costruire n. 43/10) non hanno mai avuto inizio, come risulta dal verbale di sopralluogo del 29/11/2012 prot. 27847 sottoscritto dai

tecnici del Comune di Marcon.

Conformità urbanistica

Strumento urbanisticoApprovato:	Piano Governo del Territorio
Zona omogenea:	Comune di Marcon: sottozona C2 n. 115 e C2 152 Comune di Mogliano Veneto: A2/87
Norme tecniche di attuazione:	Marcon: artt. 20-25 NTA del PAT e art. 36 NTO Mogliano Veneto: NTO variante n. 1 e n. 4 al P.I.
Immobile soggetto aconvenzione:	SI. La Convenzione é vigente e scade il 16 luglio 2024, successivamente qualora non vi siano altre proroghe l'area diverrà "bianca" ossia priva di destinazione urbanistica e soggetta a nuova destinazione in eventuale accordo con l'amministrazione di Marcon
Se si, di che tipo?	PIRUEA NUOVO COLMELLO
Estremi delle convenzioni:	Convenzione Urbanistica sottoscritta in data 16.07.2007 a Venezia presso lo studio del notaio Candiani Francesco, Rep. n.114276 racc. 27606; Convenzione Urbanistica sottoscritta in data 24.06.2010 a Venezia presso lo studio del notaio Candiani Francesco, Rep. n. 123782 racc. 33267, (vedi integrazione a perizia depositata in data 14.03.2024).
Obblighi derivanti:	<p><u>Comune di Marcon</u>, Comunicazione al CTU del 5/06/2023 ove viene indicato che <i>"a fronte del lungo tempo intercorso, per poter procedere con l'urbanizzazione dell'area e la conseguente realizzazione degli interventi, sarà necessario presentare un progetto delle opere adeguato alla normativa vigente. Anche le opere di interesse pubblico previste nell'accordo originario dovranno quindi essere riviste sulla base degli obiettivi dell'Amministrazione Comunale ed il beneficio pubblico dovrà essere rivalutato, parametrizzando i valori dei volumi in progetto ai prezzi del mercato immobiliare contemporaneo. Con la presente si ribadiscono inoltre i contenuti delle precedenti note, come da ultimo già comunicato con prot. n. 14086 del 03/07/2017, in merito alla necessità di produrre, con la massima sollecitudine, valide polizze fidejussorie, bancarie o assicurative, a garanzia di tutti gli impegni assunti con la Convenzione citata"</i>.</p> <p><u>Comune di Mogliano Veneto</u>, Comunicazione al CTU del 7/06/2023 ove viene indicato che <i>"Per poter procedere con l'urbanizzazione dell'area e la conseguente realizzazione degli interventi, sarà necessario presentare un progetto delle opere adeguato alla normativa vigente. Il nuovo acquirente dovrà pertanto prontamente sottoscrivere il subentro/voltura della Convenzione richiamata provvedendo al deposito di opportuna polizza fidejussoria come richiamato dall'art. 11 "garanzie" dell'importo complessivo di € 110.000,00 + IVA vigente a copertura degli obblighi citati all'art. 4 h) e 7e). Il valore del beneficio pubblico stabilito in sede di Convenzione del 2007 dovrà essere rivalutato e parametrizzato secondo i valori dei volumi in progetto e l'andamento dei prezzi di mercato attuali. Visto il lasso temporale trascorso in cui l'Amministrazione di Mogliano Veneto</i></p>

	<i>ha provveduto ad eseguire in autonomia lo stralcio della pista ciclabile lungo Via Torni (SP 75), sarà onere del nuovo acquirente valutare con l'Amministrazione la modifica della Convenzione prevedendo la monetizzazione degli obblighi previsti o la conversione in diverse e nuove opere a scomputo".</i>
Immobile sottoposto a vincoli di carattere urbanistico:	SI Si rimanda alla lettura integrale dei Certificati Destinazione Urbanistica dei comuni di Marcon e Mogliano Veneto
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Volumetria concessa (m³)	71.996
Superficie Netta Pavimento (m²)	19.725
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Scadenza Convenzione: 16 Luglio 2024

COME DA INTEGRAZIONE DI PERIZIA DEL CTU DEL 31 LUGLIO 2024, AI SENSI DELLA L.11/2024 ART. 4-QUATER IN MATERIA DI MISURE A SOSTEGNO DELL'EDILIZIA PRIVATA, LA DECADENZA DELLA CONVENZIONE URBANISTICA AVVERRÀ IL 16 GENNAIO 2025.

Sono state eseguite le pratiche necessarie per la continuità delle trascrizioni.

I beni immobili sono posti in vendita Lotto 01 al **prezzo base di Euro 4.541.250,00**, con scatti minimi in aumento di euro 5.000,00.

Offerta minima euro 3.405.937,00.

La vendita è soggetta a normativa IVA ai sensi del DPR 633/72 e successive modificazioni.

Per ogni approfondimento e per altre notizie sulla regolarità urbanistica ed edilizia si rimanda alla perizia di stima ed all'integrazione deposita in data 14 marzo 2024 che si raccomanda vivamente di consultare accuratamente, vista la complessità dell'immobile oggetto di vendita.

Condizioni di vendita

Si precisa 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, come descritti nella perizia e nell'integrazione alla perizia del CTU Arch. Alberto Miggiani, cui si fa espresso rinvio e che si raccomanda vivamente di consultare accuratamente, vista la complessità dell'immobile oggetto di vendita, pubblicata unitamente all'ordinanza di delega e a copia del presente avviso di vendita, sul Portale delle Vendite Pubbliche (PVP), a mezzo della Edicom Servizi sul quotidiano nazionale Sole24ore e a mezzo della Edicom Finance Srl con sede in Mestre-Venezia sui seguenti quotidiani Il Gazzettino di Venezia, La Nuova Venezia, Il Corriere del Veneto, sul quindicinale "La Rivista delle Aste Giudiziarie" Edizione Nazionale e tramite il servizio di geo-localizzazione dell'immobile attraverso la App per smart phone Gps Aste, sul free press specializzato Rivista Aste Giudiziarie – Edizione Nord Est ed Edizione Lombardia, nonché il servizio 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, oltre i siti www.asteannunci.it ; www.asteavvisi.it ; www.canaleaste.it e www.rivistaastegiudiziarie.it;

Gestore della vendita telematica Zucchetti, società iscritta al Registro dei gestori della vendita telematica di cui all'art. 3 del D.M. n. 32/2015;

-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;

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

-qualora gli immobili oggetto di vendita siano stati 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 06/06/2001 n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;

-agli effetti del D.M. 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, sia la certificazione/attestato di qualificazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze;

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

-qualora l'aggiudicatario non lo esenti, il custode procederà alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura sino alla approvazione del progetto di distribuzione;

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

Domanda di partecipazione

Le forme di presentazione delle offerte e di svolgimento delle aste sono stabilite con modalità sincrona mista. Le offerte analogiche di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa presso lo studio del sottoscritto delegato entro le ore 12 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.

L'offerta analogica dovrà contenere:

- a) il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, la residenza o l'elezione di domicilio nel Comune dove ha sede il Tribunale (in mancanza le comunicazioni verranno fatte presso la Cancelleria), lo stato civile, ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta); se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge; 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 del bene per il quale 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 potrà essere superiore 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 dovrà essere allegata, nella stessa busta, una fotocopia del documento di identità dell'offerente, nonché un assegno circolare non trasferibile intestato alla procedura esecutiva per un importo pari almeno al 20 per cento del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto;

Le offerte criptate dovranno essere conformi a quanto stabilito con Decreto 26.2.2015 n. 32 (artt. 12 e ss.) e depositate secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul sito <https://pvp.giustizia.it>. Il deposito telematico delle domande di partecipazione deve avvenire entro le ore 12.00 del giorno precedente a quello della vendita. In particolare, le offerte criptate debbono essere presentate mediante l'invio all'indirizzo PEC del Ministero offertapvp.dgsia@giustiziacert.it, utilizzando il modulo Offerta Telematica scaricabile dal portale ministeriale.

Le offerte devono contenere quantomeno:

a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA, la dichiarazione di residenza o l'elezione di domicilio nel Comune dove ha sede il Tribunale (in mancanza le comunicazioni verranno fatte presso la Cancelleria); b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura; c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura; d) il numero o altro dato identificativo del lotto; e) la descrizione del bene; f) l'indicazione del referente della procedura; g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita; h) l'importo versato a titolo di cauzione; i) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione pari almeno al 20 per cento del prezzo offerto, sul conto corrente intestato alla procedura E.I. 373/2022 – coordinate bancarie: UniCredit S.p.a. IBAN: IT 94 Z 02008 36282 000107044623 il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera i); l) 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.

Il bonifico relativo alla cauzione deve essere eseguito in tempo utile (tre giorni lavorativi prima dell'asta), 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.

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.

Per quanto non espressamente previsto dal presente avviso di vendita, le modalità della vendita sincrona mista saranno regolate dal D.M. n. 32/2015 anche per il caso di mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia.

Salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile, pur non dando senz'altro diritto all'acquisto del bene, anche nel caso di unico offerente, qualora il prezzo offerto sia inferiore al prezzo base ai sensi dell'art. 572 c.p.c. o qualora siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c..

Si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non compaia il giorno fissato per la vendita.

Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte criptate o analogiche valide, si procederà a gara sincrona mista sulla base dell'offerta criptata o analogica più alta; 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 sopra indicato.

In assenza di adesione alla gara, il bene verrà aggiudicato a colui che avrà presentato la migliore offerta (valutata in termini non solo di prezzo, ma anche di misura della cauzione e tempi di saldo prezzo).

In caso di aggiudicazione a seguito di gara tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c., il termine per il deposito del saldo 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.

Le offerte criptate o analogiche presentate in modo non conforme a quanto sopra disposto verranno dichiarate inefficaci o inammissibili.

Nell'ipotesi in cui il procuratore legale abbia effettuato l'offerta criptata o analogica ex art. 579 c.p.c. 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 notarile ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa.

Il creditore che è rimasto assegnatario a favore di un terzo dovrà dichiarare al delegato, nei cinque giorni dal provvedimento di assegnazione, il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito l'immobile, depositando la dichiarazione del terzo di volerne profittare, con sottoscrizione autenticata da pubblico ufficiale e i documenti comprovanti gli eventuali necessari poteri e 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.

L'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene, nonché dei compensi spettanti a norma del D.M. n. 227 del 2015 al delegato incaricato della registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento e degli importi necessari alla 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. 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.

L'importo del prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione prestata) e delle spese dovrà essere versato entro il termine massimo di centoventi giorni dalla data di aggiudicazione ovvero entro il minor termine indicato dall'offerta, mediante bonifico bancario sul conto della procedura, di cui si indicano gli estremi E.I. 373/2022 – coordinate bancarie: UniCredit S.p.a. IBAN: IT 94 Z 02008 36282 000107044623.

Attesa la 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 quindici giorni dall'aggiudicazione, al pagamento allo stesso delle rate scadute, degli accessori e delle spese. L'aggiudicatario che non intenda avvalersi della predetta facoltà, nel termine di novanta giorni dall'aggiudicazione, dovrà pagare direttamente all'Istituto mutuante la parte del prezzo corrispondente all'80% del complessivo credito dell'Istituto medesimo per capitale, accessori e spese, pena la decadenza dell'aggiudicazione con perdita della cauzione versata. Il pagamento a mani del fondiario ha natura provvisoria e diverrà definitivo solo a seguito dell'approvazione del piano di riparto e nella misura in cui esso è approvato.

L'eventuale eccedenza di prezzo rispetto agli importi della cauzione e delle somme direttamente versate all'Istituto di credito dovrà essere versata entro 120 giorni dall'aggiudicazione, a pena di decadenza, mediante bonifico sul conto corrente della procedura. Entro il medesimo termine, l'aggiudicatario dovrà effettuare, mediante bonifico sul conto corrente intestato alla procedura, anche il pagamento delle spese di trasferimento e dei compensi a suo carico nella misura che sarà indicata dopo l'aggiudicazione definitiva.

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.

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.

Spese a carico dell'aggiudicatario

Sono a carico dell'aggiudicatario tutte le spese e oneri fiscali per il trasferimento dell'immobile e le spese accessorie, ivi compreso quanto spettante al professionista delegato per le operazioni successive all'aggiudicazione. Sono altresì a carico dell'aggiudicatario le spese per le difformità edilizie e la regolarizzazione dello stato di fatto dei beni, i costi per la regolarizzazione del censimento catastale degli immobili.

Si specifica che tutte le attività che, a norma dell'art. 571 e seguenti c.p.c., devono svolgersi in Cancelleria o avanti il Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere, verranno svolte dal dott. Stefano Bortolussi, professionista delegato, che potrà fornire ogni ulteriore informazione, previo appuntamento, presso il proprio studio in San Donà di Piave (Ve) Via C. Battisti n. 45 tel 042150809 e-mail stefano@studiobortolussi.it.

Gli immobili potranno essere visitati, previa richiesta formulata al sottoscritto, designato anche Custode Giudiziario dei beni oggetto di vendita, mediante il Portale delle Vendite Pubbliche (<https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>).

Le visite potranno essere effettuate entro e non oltre 7 giorni prima dell'asta.

San Donà di Piave, 12 agosto 2024

Il professionista delegato
dott. Stefano Bortolussi