

Esecuzione n. 291\_2023

**TRIBUNALE DI VENEZIA**

Giudice dell'Esecuzione:  
Professionista Delegato:

**Dr.ssa Ivana Morandin**  
**Dr. Roberto Casson**

**AVVISO D'ASTA**

per il Tribunale di Venezia avanti al Professionista Delegato alle operazioni di vendita Dr. Roberto Casson, Dottore Commercialista iscritto all'Ordine dei Dottori Commercialisti ed Esperti Contabili di Venezia, presso il suo studio in Chioggia (VE) Strada Madonna Marina 100/a

è stata fissata

il giorno **09/01/2025 alle ore 16.00** la vendita "*sincrona mista senza incanto*" ex art. 591 bis c.p.c. dove i rilanci possono essere formulati, nella medesima unità di tempo, sia in via telematica sia comparando innanzi al giudice o al referente della procedura (cioè il professionista delegato). Qui di seguito si elencano analiticamente gli immobili, già descritti nella perizia redatta dall'Arch. Claudio Pepe con studio in Mestre (Ve) allegata al fascicolo della esecuzione, che deve essere consultata dall'eventuale offerente ed alla quale si fa espresso rinvio per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali pesi e oneri a qualsiasi titolo gravanti sui beni:

**LOTTO 1 – asta 09/01/2025 ore 16.00**

- catasto Fabbricati, Comune di Cavarzere (Ve), Via Roma - Immobile adibito ad uso ufficio 1000/1000 – foglio 34, particella 636, subalterno 5, categoria A/10, classe 3, vani 2,5, €555,19

Prezzo base di Euro **93.752,88**. Rilancio minimo di Euro **1000,00**.

Offerta minima di euro **70.314.66**

Stato dell'immobile: Occupato

Regolarità edilizia: si vedano irregolarità come da perizia del CTU

**CONDIZIONI DELLA VENDITA**

Per partecipare alla vendita deve essere depositata una cauzione per un importo pari al 20 per cento del prezzo offerto. Cauzioni di importo maggiore saranno considerate ai fini dell'individuazione dell'offerta più vantaggiosa, a parità di prezzo offerto.

Il termine di versamento del saldo prezzo, nonché degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita, è di 120 giorni dalla aggiudicazione; termini di versamento più ristretti saranno considerati ai fini della individuazione della 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 prezzo. In caso di mancato versamento di quanto dovuto (sia a titolo di saldo del prezzo che degli 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 dell'aggiudicazione, con conseguente incameramento della cauzione.

Gli oneri tributari e le spese dell'attività del professionista, che in base al D.M. n. 227 del 15-10-2015 sono poste a carico dell'aggiudicatario, saranno comunicati tempestivamente e dovranno essere versati nei termini previsti per il saldo prezzo mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura (che sarà indicato a cura del professionista delegato).

I siti internet sui quali sarà pubblicata la relazione di stima saranno [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it), [www.canaleaste.it](http://www.canaleaste.it), [www.rivistaastegiudiziarie.it](http://www.rivistaastegiudiziarie.it), [www.asteavvisi.it](http://www.asteavvisi.it).

Il deposito analogico e telematico delle domande di partecipazione dovrà avvenire entro le ore 12 del giorno precedente a quello dell'asta e, per le sole offerte telematiche, il bonifico relativo alla cauzione dovrà 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 dovrà dichiarare la residenza (o eleggere domicilio) nel Comune nel quale ha sede il Tribunale e, in mancanza, le comunicazioni verranno fatte presso la Cancelleria.

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

Si specifica che richiesta di visita dovranno essere formulata al custode mediante il Portale delle Vendite

Pubbliche almeno 15 giorni prima. Si specifica inoltre che:

- per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della L. n. 47 del 28-2-85 (come integrato e modificato dall'art. 46 del DPR n. 380 del 6-6-2001) purché presenti domanda di concessione o permesso di sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;
- 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; 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 non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Di conseguenza, l'esistenza di vizi, mancanza di qualità e difformità e oneri di qualsiasi genere (adeguamento impianti, spese condominiali, oneri urbanistici, ecc.) non potranno dare luogo in alcun modo a risarcimento, indennità o riduzione del prezzo a beneficio dell'aggiudicatario;
- l'aggiudicatario dispensa esplicitamente la procedura esecutiva dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli impianti che la certificazione/attestato di qualificazione energetica, assumendo direttamente tali incombenze;
- 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, una apposita istanza scritta e sottoscritta. In tale caso il custode provvede all'attuazione dell'ordine di liberazione di cui all'art. 586 2° comma c.p.c.. 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.;
- 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;
- l'immobile verrà venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti che saranno cancellate;
- per quanto non espressamente previsto nella presente ordinanza le modalità di vendita sincrona mista saranno regolate dal DM 32/2015 anche in caso di mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia;
- gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a cura dell'aggiudicatario.

#### DISCIPLINA DELLA VENDITA

Le forme di presentazione delle offerte e di svolgimento delle aste sono stabilite con modalità sincrona mista. Le offerte di acquisto possono essere proposte sia telematicamente (offerte criptate) sia analogicamente.

##### Offerte Analogiche

Le offerte di acquisto dovranno essere presentate in bollo e in busta chiusa indirizzata al Professionista Delegato presso lo studio sito in **Chioggia (VE), Strada Madonna Marina 100/a** entro le ore 12 del giorno precedente la data della vendita (si consiglia di fissare appuntamento). Sulla busta dovranno essere indicate le sole generalità di chi presenta l'offerta, che può anche essere persona diversa dall'offerente, il nome del Professionista Delegato, la data e l'ora della vendita. Nessuna altra indicazione – né numero o nome della procedura né il bene per cui è stata fatta l'offerta o altro – deve essere apposta sulla busta.

Il termine di versamento del saldo prezzo, nonché degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita è di 120 giorni dalla aggiudicazione.

L'offerta analogica dovrà contenere:

- il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta), il quale dovrà anche presentarsi alla data fissata per la vendita. Se l'offerente è coniugato e 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, dovrà essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri; se l'offerente risulta essere extracomunitario dovrà essere allegato il permesso di soggiorno od un equipollente documento;
- i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- l'indicazione del prezzo offerto, che può essere inferiore al prezzo indicato come presso base fino a ¼. È quindi valida l'offerta che indichi un prezzo pari al 75% del prezzo base, mentre le offerte inferiori saranno

giudicate invalide;

- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e di rinunciare alla proposizione di qualsiasi azione di nullità, annullamento, invalidità o risarcimento derivante dalla omessa consegna dell'attestato di certificazione energetica.

All'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità dell'offerente, nonché un assegno circolare non trasferibile intestato a «Procedura Esecutiva n. 291/2023», per un importo pari al 20 per cento del prezzo offerto (e non del prezzo base), a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto. Nessuna somma sarà richiesta, in questa fase quale fondo spese. Il 20% è l'importo minimo a pena di inefficacia, l'offerente può versare anche cauzione più alta.

Si precisa che il termine di 120 giorni per il versamento del saldo è termine massimo; resta salva la possibilità per l'offerente di indicare un termine più breve, circostanza che sarà valutata dal delegato o dal Giudice ai fini della individuazione della migliore offerta.

L'offerta per la vendita senza incanto è irrevocabile. L'offerente è tenuto a presentarsi alla data di vendita sopra indicata; in caso di mancata presentazione e se l'offerta è l'unica presentata per quel lotto il bene sarà comunque aggiudicato dall'offerente non presente. In caso di presenza di altre offerte per il bene in questione si darà luogo ad una gara sulla base della offerta migliore, che potrà anche essere formulata dall'offerente non presente. Gli oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene nonché i compensi spettanti al professionista delegato a norma del DM 227/2015 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 prezzo nelle modalità comunicate dal delegato alla vendita.

Il pagamento dell'eventuale residuo prezzo, fatto salvo il caso del pagamento rateale, dovrà avvenire entro e non oltre 120 dalla data di aggiudicazione, pena la decadenza dalla aggiudicazione con perdita del 20% versato a titolo di cauzione. Gli estremi del pagamento saranno comunicati all'aggiudicatario dal professionista delegato.

#### Offerte Criptate

Le offerte criptate devono essere conformi a quanto stabilito dal DM 26-2-2015 n. 32 (artt. 12 e seguenti) e depositate secondo le indicazioni del "Manuale Utente" pubblicato sul portale delle vendite telematiche del Ministero della Giustizia.

Esse in particolare dovranno contenere:

- a) I dati identificativi dell'offerente, con 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 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) Il prezzo offerto e il termine, non superiore a 120 giorni dalla data di aggiudicazione per il pagamento del saldo degli oneri tributari nonché dei compensi spettante al delegato;
- j) Espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima;
- k) La data, l'orario il numero del CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione pari almeno al 20% del prezzo offerto;
- l) Il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera precedente;
- m) L'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal DM 32/2015;
- n) Eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni.

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.

Le somme dovranno essere versate sul conto corrente acceso presso BancAdria di Chioggia e intestato a Esecuzione Immobiliare nr. 291/2023 Tribunale di Venezia – Iban IT84A0898220900011011002617 (importo pari almeno al 20% del prezzo offerto).

Le offerte criptate contenenti 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 davanti 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 che intenda, ai sensi dell'art 41 T.U.B., profittare del mutuo fondiario (ove ne ricorrano le condizioni) dovrà pagare, entro 15 giorni dal decreto previsto dall'articolo 574 C.P.C. ovvero dalla data di aggiudicazione all'istituto mutuante le rate scadute, gli accessori e le spese. Nel caso non intenda profittare del mutuo, è necessario che il creditore fondiario precisi il proprio credito, in linea capitale, interessi e spese nei 20 giorni successivi alla comunicazione dell'aggiudicazione, avendo cura di inviare la precisazione del credito al professionista delegato e, per conoscenza e completezza del fascicolo, al G.E. Il delegato, controllata la correttezza dei documenti, comunicherà all'aggiudicatario la parte del saldo prezzo che lo stesso dovrà versare direttamente al creditore fondiario, che in ogni caso non potrà essere superiore all'80% del prezzo di aggiudicazione (al lordo della cauzione). La parte residua del prezzo dovrà essere versata alla procedura. Ogni onere fiscale derivante dalla vendita (voltura, registrazione e trascrizione dell'atto di trasferimento) sarà a carico dell'aggiudicatario.

In caso di offerta unica criptata o analogica.

Qualora vi sia un'unica offerta, criptata o analogica, pari o superiore al prezzo base, essa sarà senz'altro accolta. Nel corso del primo esperimento di vendita se l'unica offerta sarà inferiore (nei limiti di un quarto) al prezzo base si opererà come segue:

- 1) Qualora si possa ritenere possibile aggiudicare, in base a specifiche circostanze, l'immobile a prezzo superiore il professionista delegato disporrà, anche in presenza di istanze di assegnazione, che si proceda ad un ulteriore tentativo di vendita alle stesse condizioni (e quindi sincrona mista con medesimo prezzo base);
- 2) Qualora non vi siano queste specifiche circostanze ed un creditore abbia proposto istanza di assegnazione al prezzo almeno pari a quello base, il bene sarà assegnato al creditore;
- 3) Qualora non sussistano nessuna di tali circostanze e nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione, il bene sarà aggiudicato all'unico offerente.

In caso di pluralità di offerte criptate o analogiche.

Si procederà a gara sincrona mista sulla base dell'offerta più alta, nel corso della quale non potrà essere effettuato alcun rilancio inferiore al rilancio minimo pari agli importi sopra specificati. Qualora non vi siano adesioni alla gara l'aggiudicazione sarà disposta a favore di colui che avrà proposto l'offerta analogica o criptata più vantaggiosa (l'individuazione dell'offerta più vantaggiosa si baserà sempre sul prezzo, ma a parità di prezzo, sarà preferita l'offerta che prevede il versamento del saldo nel più breve tempo possibile, ovvero, in subordine, quella a cui sia allegata la cauzione di maggiore entità).

In casi 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 dell'aggiudicatario.

Non verranno prese in considerazione offerte (criptate o analogiche) pervenute dopo la conclusione della gara. Tutte le attività che a norma dell'art. 571 e seguenti del 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 delegate al Professionista Delegato, che ha assunto anche l'incarico di Custode, e saranno svolte presso il suo studio.

Il sottoscritto Delegato è disponibile per ogni ulteriore informazione previo appuntamento presso il proprio studio in **Chioggia (VE) Strada Madonna Marina 100/a**, tel. 0418691259.

Chioggia, 30/09/2024

Il Custode e Delegato alla vendita  
Dr. Roberto Casson