

**TRIBUNALE ORDINARIO DI VENEZIA**  
**Procedura esecutiva n. 132/2019**  
**PRIMO AVVISO DI VENDITA**

Il sottoscritto avv. Barbara Berto, con studio in Dolo (VE) P.tta A. Moro n. 11, delegato, ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., ordinanza del 24/06/2020, G.E. Dott.ssa Silvia Bianchi promossa da Unicredit S.p.a.

**AVVISA**

che il giorno **18/12/2024 alle ore 17.00** presso la sala presso la sala aste Edicom Via Spalti n.2 si procederà al

**PRIMO ESPERIMENTO DI VENDITA**  
**CON MODALITÀ SINCRONA MISTA**

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

**BENI IN VENDITA**  
**LOTTO UNICO**

***CAPANNONE ARTIGIANALE CON UFFICI, SHOWROOM E SCOPERTO DI PERTINENZA***

Prezzo base: € 490.000,00\* ( \*come disposto con ordinanza del G.E. del 24/06/2020)

Prezzo minimo per partecipare alla gara: € 367.500,00 ( 75% del prezzo base).

Rilancio minimo: € 5.000,00;

Diritto venduto: proprietà superficiale - convenzione per la concessione dell'area in diritto di superficie per anni 99 ( novantanove), rinnovabili alla scadenza, stipulata a rogito Notaio Pietro Maria di Mezzo di San Donà di Piave in data 13/10/1994 n.209.967 di Repertorio registrato in San Donà di Piave il 27/10/1994 al n.1851 S1V e trascritto a Venezia in data 4/11/1994 ai n. Rep. 22396 R.G. e 15514 R.P ( si veda perizia e relativi allegati).

Ubicazione: Via delle Industrie n.10 ora Via Adige n.96, Ceggia (VE);

Dati Catastali: Comune di Ceggia, Foglio 1,

- Catasto Fabbricati, mappale 619, categoria D8, piano T-1, rendita € 3887,00;

- Catasto Terreni, mappale 619, ente urbano superficie 18 are 277 ca.

Confini: Confina a N-E con mappale 565, a S-E con mapp. 523 (via Adige), a S-O con mappale 620, a N-O con Strada Statale 14 - via Venezia.

Destinazione d'uso: fabbricato costruito per esigenze commerciali (D8).

Stato occupazionale: occupato dal debitore esecutato.

Descrizione del lotto: Trattasi di laboratorio artigianale, composto da un laboratorio-magazzino a doppia altezza e una porzione destinato a mostra/vendita ed uffici che si sviluppano al piano terra e primo, ubicato lungo via Adige ove sono collocati gli accessi pedonale e carraio.

È dotato di un ampio scoperto esclusivo destinato a parcheggio e spazio di manovra.

L'edificio presenta due ingressi: uno carraio (portone m 4,50 x m 5,00) verso S-E a servizio diretto del laboratorio e uno pedonale per il blocco mostra-negozio-uffici verso il fronte opposto a N-O dove è presente un ampio parcheggio e una area a verde fronteggiante via Venezia – SS 14.

Dalla porta dell'ingresso pedonale ci si immette in un vano di mq. 15 che presenta a destra e sinistra gli accessi a due vani e di fronte una scala che conduce al piano secondo (uffici).

I due vani finestrati del piano terra sono destinati quello di destra a mostra/vendita (mq 43,22) dotato di antibagno (mq 2,62), bagno (mq 2,62) e collegato al retrostante laboratorio; quello di sinistra a mostra (mq 53,40).

Posteriormente si trova un ampio spazio destinato a laboratorio (mq 350,80) dotato di spogliatoio (mq13,83) con antibagno (mq 1,44) e due servizi igienici (mq 2,88).

Una scala a vista conduce ad una porzione soppalcata (portata dichiarata massima kg/mq. 400) che estende la superficie di deposito di mq. 105,66.

La scala interna, come detto, porta al piano primo che è così composto: disimpegno (mq 5,04) e due uffici (rispettivamente di mq 43,22 e 53,40); sul primo – a destra salite le scale – è presente un antibagno (mq 2,62) e un servizio igienico (mq 2,62).

L'immobile è dotato di scoperto esclusivo (mq catastali 1314,20).

Superficie complessiva reale/potenziale di circa mq 2.063,70, quella equivalente/commerciale di mq. 769,24.

Il sedime dell'edificio è di mq. 512,80. La superficie catastale del lotto è di mq. 1827.

È posto al piano: T-1.

È stato costruito nel: 1996

L'unità immobiliare è identificata con il numero civico: 96 di via Adige

Ha un'altezza utile interna di circa: laboratorio h. m 7,30 circa / negozio pt h. m. 3,74 circa / p1 h. m. 3,27.

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi fuori terra.

In forza di atto di convenzione per interventi a carattere edificatorio nel P.I.P. – vendita di diritto di superficie – a rogito notaio De Mezzo Pietro Maria del 13.10.1994 rep. nn. 209967/35220; trascritto a Venezia in data 04.11.1994 ai nn. 22396/15514.

Nella perizia è precisato che: " *Il Comune di Ceggia cede il diritto di superficie al sig. XXXXXXXXXXXX che acquista nella veste di titolare della omonima ditta i seguenti beni: Comune di Ceggia Catasto terreni Fg 1 mapp. 583 (Ha 0.17.26) e mapp. 587 (Ha 0.01.01) per un totale di Ha 0.18.27. "...Il diritto di superficie è conferito per costruire sull'area per attività produttive artigianali P.I.P....La concessione avrà durata di anni 99 rinnovabile per uguale periodo di tempo...Il Comune può esercitare in ordine ad ogni proposta di cessione e di locazione, il diritto di prelazione nel rispetto delle vigenti norme in materia per il conseguimento di obiettivi sociali...".*

Il tutto come meglio specificato nella perizia di stima dell'Arch. Maurizio Callegari di cui l'offerente ha obbligo di prendere visione.

Irregolarità: il perito ha rilevato in perizia quanto segue" scheda catastale conforme allo stato attuale salvo che per la posizione della scala interna che dà accesso al soppalco, in realtà ubicata in prossimità della parete ovest perimetrale (di confine) anziché al lato opposto come rappresentata nella planimetria attuale. Necessario aggiornamento Docfa al costo di € 600,00 oltre ad accessori.

Sulla conformità edilizia il perito ha rilevato delle differenze tra lo stato di fatto e quello autorizzato descritte specificatamente al paragrafo 4.1.1. pag 7 e ss. della perizia di stima dell'Architetto Callegari, con indicazione dei relativi costi di regolarizzazione.

Sulla conformità urbanistica, il perito ha dichiarato lo stato di conformità.

Si rinvia comunque alla perizia di stima dell'Arch. Maurizio Callegari e relativi allegati di cui l'offerente ha l'obbligo di prendere visione integralmente.

Regime fiscale della vendita: IVA.

Spese condominiali: nessuna.

§

### **CONDIZIONI E MODALITA' DI VENDITA**

La vendita avverrà alle seguenti condizioni.

Il prezzo base è pari a:

- LOTTO UNICO € 490.000,00 (comprensivo dei costi di cancellazione gravami, a carico della procedura) proprietà superficiaria, convenzione per la concessione dell'area in diritto di superficie per anni 99 ( novantanove), rinnovabili alla scadenza, stipulata a rogito Notaio Pietro Maria di Mezzo di San Donà di Piave in data 13/10/1994 n.209.967 di Repertorio registrato in San Donà di

Piave il 27/10/1994 al n.1851 S1V e trascritto a Venezia in data 4/11/1994 ai n. Rep. 22396 R.G. e 15514 R.P:

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

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

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

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

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

- Gli oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene nonché i compensi spettanti al professionista delegato a norma del DM 227/015 sono posti a carico dell'aggiudicatario e saranno comunicati tempestivamente successivamente all'aggiudicazione. Tali somme dovranno essere versate dallo stesso nel termine previsto per il saldo del prezzo mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura.

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

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

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

- Al momento dell'offerta, l'offerente deve dichiarare la residenza o eleggere il domicilio nel Comune nel quale ha sede il Tribunale e, in mancanza, le comunicazioni verranno fatte presso la cancelleria.

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

- Per quanto attiene il sistema delle vendite telematiche ed in particolare le modalità di presentazione e trasmissione delle offerte è possibile consultare i manuali utenti reperibili sul sito <https://pvp.giustizia.it>. In particolare le offerte criptate debbono essere presentate mediante l'invio all'indirizzo PEC del Ministero [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it) utilizzando esclusivamente il modulo Offerta Telematica scaricabile dal portale ministeriale.

- Per quanto non espressamente previsto nella presente Ordinanza le modalità della vendita sincrona mista saranno regolate dal D.M. n. 32/2015 anche per il caso di mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia (cfr. art. 15).

- le richieste di visita dell'immobile dovranno essere formulate al custode giudiziario mediante apposita richiesta da inoltrarsi attraverso il portale delle vendite pubbliche, collegandosi al sito <https://pvp.giustizia.it/pvp/>.
- le visite degli immobili richieste dagli interessati a partecipare all'asta saranno fissate dal custode giudiziario dal lunedì al venerdì ( non festivi) dalle ore 9.00 alle ore 18.00 ed il sabato dalle ore 10.00 alle ore 12.00, previo accordo con l'esecutato e preavviso allo stesso.

## §

### **SI RENDE NOTO CHE**

- i) nel caso di immobile non abitato dall'esecutato e dal suo nucleo familiare, ovvero nel caso di immobile ad uso non abitativo ( ad esempio garage, negozi ecc.) il custode giudiziario procede alla liberazione, a spese della procedura, salvo esonero dell'aggiudicatario o dell'assegnatario, da comunicarsi al custode in tempo utile e con apposita istanza scritta e sottoscritta;
  - ii) nel caso di immobile abitato dall'esecutato e dal suo nucleo familiare, l'aggiudicatario, o l'assegnatario, qualora intenda avvalersi della procedura esecutiva per ottenere la liberazione dell'immobile, deve presentare al custode giudiziario, al più tardi al momento del versamento del saldo prezzo, un'apposita istanza scritta e sottoscritta ed in tale caso il custode provvede all'attuazione dell'ordine di liberazione di cui all'art. 586 2° comma secondo le modalità ed i tempi di cui all'art. 560, 6° comma c.p.c., come modificato dalla L. n. 8/2020, a spese della procedura. In difetto di tempestiva richiesta scritta, della liberazione dell'immobile deve occuparsene lo stesso aggiudicatario, ovvero l'assegnatario, a proprie spese, esclusivamente con le forme di cui all'art. 605 c.p.c.; quanto ai beni mobili presenti nell'immobile che non debbano essere consegnati il custode giudiziario provvede ai sensi dell'art. 560 6 comma c.p.c. come modificato dalla L. n.8/2020;
  - la vendita degli immobili avviene allo stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova, (anche in relazione al testo unico di cui al D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, diritti sulle eventuali parti condominiali;
  - la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;
  - la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;
  - per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della L. 28/02/1985 n.47 come integrato e modificato dall'art. 46 del d.P.R. 6/06/2001, n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 gg. dalla notifica del decreto di trasferimento;
  - agli effetti del DM. 37/2008 e del D.Lgs. 192/2005 e s.m.i., l'aggiudicatario, dichiarandosi edotto sui contenuti dell'ordinanza di vendita e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine agli impianti, dispenserà esplicitamente la procedura esecutiva dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme sulla sicurezza, che la certificazione/attestato di qualificazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze.
- Si evidenzia inoltre che:
- gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti che saranno cancellate a cura e spese della procedura;

- gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario;
- ai sensi dell'art. 63 bis disp. att. c.c. " *Chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidalmente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente*";
- l'elaborato peritale sarà disponibile per la consultazione, unitamente all'ordinanza di delega ed all'avviso di vendita, sui siti internet in cui verrà effettuata la pubblicità.
- la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali, nonché dal verificare il regime fiscale della vendita.

## §

### **DISCIPLINA DELLA VENDITA CON MODALITÀ SINCRONA MISTA**

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

#### **- OFFERTE ANALOGICHE**

Le offerte analogiche di acquisto, corredate di una marca da bollo di euro 16,00, dovranno essere presentate in busta chiusa presso lo studio del Delegato entro le ore 12.00 del giorno precedente la data della vendita; sulla busta dovrà essere indicato esclusivamente il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente), il nome del professionista e la data della vendita sincrona mista; nessuna altra indicazione deve essere apposta sulla busta e, dunque, né nome delle parti, né numero o nome della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta, né l'ora della vendita o altro.

#### - Le offerte analogiche dovranno contenere:

- a. il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile, ed il recapito telefonico del soggetto cui andranno intestati gli immobili (non sarà possibile intestare gli immobili a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta); se l'offerente è coniugato ovvero ancora unito civilmente o convivente di fatto ( L. n.76/2016), in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge, ovvero ancora dell'unito civilmente o del convivente more uxorio; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare; se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, deve essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- b. i dati identificativi dei beni per i quali l'offerta è proposta;
- c. l'indicazione del prezzo offerto che può essere inferiore al prezzo base, purché nei limiti di un quarto, mentre le offerte inferiori saranno giudicate inefficaci;
- d. il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari che non potranno essere superiori al termine massimo di giorni 120 dalla data di aggiudicazione;
- e. l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima;

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

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

#### **- OFFERTE CRIPTATE**

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

Il gestore indicato nell'ordinanza di delega è Zucchetti. L'offerta di acquisto può essere presentata previo accesso al sito [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it), selezione del bene di interesse e, tramite il comando "Iscriviti alla vendita", compilazione del modulo ministeriale di "presentazione offerta. Il "Manuale utente per la presentazione dell'Offerta Telematica" indicante tutti i passaggi necessari per completare la procedura di presentazione dell'offerta in modalità telematica è disponibile nel sito ufficiale del Ministero al seguente indirizzo: [https://pst.giustizia.it/PST/resources/cms/documents/ManualeUtenteOfferta06\\_08\\_2021.pdf](https://pst.giustizia.it/PST/resources/cms/documents/ManualeUtenteOfferta06_08_2021.pdf).

Gli offerenti telematici partecipano alle operazioni di vendita mediante la connessione al sito [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it). Tra 120 e 180 minuti prima della gara le offerte verranno trasmesse al gestore della vendita. Gli ammessi alla gara riceveranno, 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, all'indirizzo PEC indicato nel modulo ministeriale di offerta, le credenziali per accedere alla vendita in oggetto. Un ulteriore invito a connettersi per partecipare alle operazioni di vendita verrà trasmesso a mezzo SMS al recapito di telefonia mobile fornito nell'offerta. Per assistenza in merito alla presentazione delle offerte telematiche si potrà contattare il numero 0444 346211 o scrivere all'indirizzo [help@fallco.it](mailto:help@fallco.it).

Le offerte in particolare dovranno contenere quantomeno:

- a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita Iva;
- b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- e) la descrizione dei beni;
- f) l'indicazione del prezzo offerto;
- g) l'indicazione del referente della procedura (avv. Barbara Berto);
- h) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- i) l'importo versato a titolo di cauzione;
- l) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione pari almeno al 20% del prezzo offerto;
- m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera precedente: IBAN IT 16H0874902001000000173702 Centro Marca Banca Credito cooperativo di Treviso e Venezia, Filiale di Mestre (VE);
- n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal D.M. 32/2015;
- o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni.
- p) il termine, non superiore a 120 giorni dalla data dell'aggiudicazione, per il pagamento del saldo, degli oneri tributari nonché dei compensi spettanti al delegato.

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

- Le offerte criptate contenenti le domande di partecipazione per la vendita sincrona mista trasmesse secondo le modalità sopra descritte saranno aperte ed esaminate unitamente a quelle analogiche esclusivamente il giorno fissato per l'asta tenuta dal Delegato ed alla presenza degli offerenti *on-line* e di quelli comparsi personalmente o per delega avanti al Delegato.

- Salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile. Si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non compaia il giorno fissato per la vendita.

- L'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene nonché dei compensi spettanti a norma del decreto ministeriale n. 227 del 2015 al delegato incaricato della registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento; l'importo complessivo di tali oneri accessori sarà tempestivamente comunicato dal delegato

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

- salvo quanto disposto nel successivo punto, l'importo del prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione prestata) e delle spese, dovrà essere versato, entro il termine massimo di giorni 120 dalla data di aggiudicazione ovvero entro il minor termine indicato nell'offerta, mediante bonifico sul conto della procedura, i cui estremi, ed in particolare l'IBAN, saranno comunicati all'aggiudicatario dal professionista delegato;

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

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

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

§

- La deliberazione sulle offerte avverrà con le seguenti modalità:

#### In caso di offerta unica criptata o analogica

Qualora in uno qualsiasi degli esperimenti di vendita sia stata proposta un'unica offerta criptata o analogica pari o superiore al prezzo base, essa è senz'altro accolta.

Nel corso del primo esperimento di vendita se l'unica offerta criptata o analogica sia inferiore (nei limiti di un quarto) al prezzo base, si opera come segue:

- qualora specifiche circostanze consentano di ritenere che, in tal caso, ricorra una seria possibilità di aggiudicare l'immobile a prezzo superiore, il professionista delegato dispone, anche in presenza di istanze di assegnazione, che si proceda ad un ulteriore tentativo di vendita alle stesse condizioni (e dunque sincrona mista e con identico prezzo base);

- qualora non sussistano tali specifiche circostanze ed un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;

- qualora non sussistano tali specifiche circostanze e nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato all'unico offerente.

Nel corso degli esperimenti di vendita successivi al primo se l'unica offerta criptata o analogica sia inferiore nei limiti di un quarto al prezzo base, si opera come segue:

- qualora un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;
- qualora nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato all'unico offerente.

#### In caso di pluralità di offerte criptate o analogiche

Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte criptate o analogiche valide, si procederà a gara sincrona mista sulla base della offerta criptata o analogica più alta; nel corso di tale gara ciascuna offerta criptata o analogica in aumento, da effettuarsi nel termine stabilito preventivamente dal delegato, non potrà essere inferiore al rilancio minimo.

Il rilancio minimo è fissato con il seguente schema: - valore di immobili inferiore a euro 50mila: euro 500,00; - valore inferiore ad € 100mila: euro 1000,00; valore inferiore ad 200 mila: euro 2.000,00; valore superiore ad € 200.000,00: euro 5.000,00.

Se la gara sincrona mista non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il professionista delegato dispone la aggiudicazione a favore di colui che abbia proposto la offerta criptata o analogica più vantaggiosa (nell'individuare la offerta più vantaggiosa, si terrà sempre conto del prezzo ma, a parità di prezzo, sarà prescelta la offerta che preveda il versamento del saldo nel più breve tempo possibile, ovvero, in subordine, quella cui sia allegata la cauzione di maggiore entità).

Quando all'esito della gara sincrona mista tra gli offerenti, ovvero, nel caso di mancata adesione alla gara, all'esito della comparazione delle offerte depositate, la offerta criptata o analogica più alta ovvero la più vantaggiosa risulti pari al prezzo base il bene è senz'altro aggiudicato.

Se l'offerta criptata o analogica più alta o più vantaggiosa sia inferiore al prezzo base:

- qualora un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;
- qualora ora nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato al miglior offerente.
- in caso di aggiudicazione a seguito di gara tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c., il termine per il deposito del saldo del prezzo e delle spese sarà comunque quello sopra indicato ovvero quello minore indicato nell' offerta dall'aggiudicatario;
- non verranno prese in considerazione offerte criptate o analogiche pervenute dopo la conclusione della gara;
- nell'ipotesi in cui il procuratore legale, cioè avvocato, abbia effettuato l'offerta criptata o analogica e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al delegato nei tre giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa;
- il creditore che è rimasto assegnatario a favore di un terzo dovrà dichiarare al delegato, nei cinque giorni dal provvedimento di assegnazione, il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito l'immobile, depositando la dichiarazione del terzo di volerne profittare, con sottoscrizione autenticata da pubblico ufficiale e i documenti comprovanti gli eventualmente necessari poteri ed autorizzazioni. In mancanza, il trasferimento è fatto a favore del creditore. In ogni caso, gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione sono esclusivamente a carico del creditore;
- qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo intenda fare ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull' immobile acquistato, egli dovrà indicare nella propria domanda di partecipazione l'istituto di credito mutuante; entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo le somme dovranno essere erogate direttamente dall'istituto di credito mutuante mediante bonifico sul conto della procedura. In caso di

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

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

§

#### **DISCIPLINA DELLA PUBBLICITA'**

In considerazione del valore del bene, il presente avviso sarà pubblicato per estratto, nella sezione "vendite giudiziarie" del sito ufficiale del Tribunale di Venezia, oltre che sui siti internet [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it); [www.asteavvisi.it](http://www.asteavvisi.it); [www.canaleaste.it](http://www.canaleaste.it) e [www.rivistaastegiudiziarie.it](http://www.rivistaastegiudiziarie.it). 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 Virtual Tour 360° dell'immobile pubblicato sul sito [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it), 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](http://casa.it), [immobiliare.it](http://immobiliare.it), [attico.it](http://attico.it), [idealista.com](http://idealista.com), [bakeka.it](http://bakeka.it), [ebay.com](http://ebay.com), [secondamano.it](http://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).  
Venezia, lì 04/10/2024

Il professionista delegato

Avv. Barbara Berto