

TRIBUNALE DI VENEZIA

Procedura Esecutiva immobiliare n. 276/2017 R.G.E.

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO **CON MODALITA' SINCRONA MISTA**

Il sottoscritto avvocato Cecilia Ferrara, delegato *ex art.* 591 bis c.p.c. dal Giudice dell'Esecuzione nella procedura in oggetto, avvisa che il giorno **30 luglio 2019 alle ore 15,30** presso il suo studio sito in Venezia, Dorsoduro, 3540, tel. 041/5286059, fax 041/5234812, si procederà alla vendita senza incanto con modalità sincrona mista soggetta ad imposta di registro ove previsto dalla legge dei seguenti beni immobili:

LOTTO UNICO:

- **Comune di Venezia, Catasto Fabbricati, foglio 52, part. 240, sub 5, cat. A/3, cl. 2, vani 4,5, Murano, Fondamenta Lorenzo Radi, 8, piano T, rendita € 419,03.**

Trattasi di porzione di immobile - appartamento - posto al piano terra di un più ampio manufatto, accessibile da Fondamenta Lorenzo Radi, per mezzo di un ingresso comune.

L'unità oggetto di pignoramento che si sviluppa completamente al piano terra e composta da ingresso comune (in fase di ristrutturazione), soggiorno, cucina, camera, ripostiglio, bagno, magazzino accessibile dall'esterno e scoperto privato.

Il prezzo base della vendita è fissato in euro 121.049,25 con scatti minimi in aumento di euro 2.000,00 in caso di gara.

Offerta minima euro 90.786,94

Dalla perizia di stima redatta dall'arch. iunior Claudia Fardin e datata 1.7.2018 risulta, tra l'altro, quanto segue:

- ✓ Si dichiara la conformità catastale
- ✓ **PRATICHE EDILIZIE**
 - Numero pratica: V 3313.0 / V 3313.1 / V 3314.0 / V 3314.1
 - Intestazione: OMI S S I S
 - Tipo pratica: Condono Edilizio tratto dalla legge 47/85
 - Oggetto: sanatoria
 - Presentazione: 21/02/1986 al n. di prot. 10817
 - Rilascio: 08/04/1987 al n. di prot. ---

note : parere favorevole per le opere contraddistinte con i numeri 7-8-10-11-12-13 oltre alla scala in ferro, mentre parere negativo per le opere dal n. 1 al n.6 (tettoie, pollaio, magazzini)

- Numero pratica: 665 / 1986
Intestazione: OMI S S I S
Tipo pratica: autorizzazione edilizia
Per lavori: apertura fori finestra
Oggetto: opere straordinaria manutenzione
Presentazione: ----
Rilascio: 30/11/1987 al n. di prot. 12951
- Numero pratica: VE-1993-10596 / fascicolo 1993.XII/2/5.10596
Intestazione: OMI S S I S
Tipo pratica: Condono Edilizio tratto dalla legge 47/85
Per lavori: condono di n. 6 manufatti > n.2 tettoie / n.1 pollaio / n. 3 magazzini
Oggetto: sanatoria
La pratica non e mai stata rilasciata.
note : sei manufatti: 1) tettoia di m 4,90 x 2,20 altezza m 1,80 2) pollaio di m 2,20 x 2,20 altezza m 1,80; 3) tettoia di m 2,30 x 1,80 altezza m 2,00 4) magazzino di m 2,60 x 1,40 altezza m 1,90 5) magazzino di m 2,60 x 3,30 altezza m 2,40 6) magazzino di m 5,25 x 3,60 circa altezza m 2,00
- Numero pratica: VE-1994-1773 / fascicolo 1994.XII/2/1.1773
Intestazione: OMI S S I S
Tipo pratica: Concessione edilizia
Per lavori: ampliamento volumetrico per costruzione magazzini di pertinenza residenziale
Oggetto: costruzione
- Numero pratica: PG-2007-511160 / fascicolo 2007.XII/2/1.4173
Intestazione: OMI S S I S
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: straordinaria manutenzione
Oggetto: opere di manutenzione
Presentazione: 06/12/2007 al n. di prot. ---
note : esito POSITIVO
- Numero pratica: PG-2009-449293 / fascicolo 2009.XII/2/1.3007
Intestazione: OMI S S I S
Tipo pratica: Permesso a costruire
Per lavori: ripristino di foro porta
Oggetto: ristrutturazione
Presentazione: 27/10/2009 al n. di prot. ---
Rilascio: ----
note : rinnovo permesso di costruire EX artt. 22 C. 1-2-7 / esito POSITIVO
- Numero pratica: PG-2010-134484 / fascicolo 2010.XII/2/1.751
Intestazione: OMI S S I S
Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori : “modifiche al distributivo interno, realizzazione di vasca per contenimento maree ed adeguamento fognario, ripassatura della copertura”

Oggetto: ristrutturazione

Presentazione: 26/03/2010 al n. di prot. ---

Rilascio----

note : Permesso di costruire ex artt. 22 C. 1-2-7 / esito POSITIVO

- Numero pratica: PG-2012-284651 / fascicolo 2012.XII/2/1.3601

Intestazione: OMI S S I S

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività – SCIA

Per lavori: "rifacimento totale del solaio"

Oggetto: ristrutturazione

Presentazione: 04/07/2012 al n. di prot. ---

note : pratica ARCHIVIATA rifacimento totale del solaio consistente nella sostituzione delle travi e tavolato; archiviata come da disposizione dirigenziale del 29/08/2011 pg. 2011 /353839

Trattasi del solaio interpiano, identificato nel soffitto dell'unita immobiliare oggetto di valutazione

- Numero pratica: PG-2012-295581 / fascicolo 2012.XII/2/1.3700

Intestazione: OMI S S I S

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attivita (Testo unico)

Per lavori: variante in corso d'opera per opere di manutenzione straordinaria consistenti in modifiche al distributivo interno

Oggetto: opere di manutenzione

Presentazione: 11/07/2012 al n. di prot. ---

note : esito POSITIVO

- Numero pratica: PG-2012-295587 / fascicolo 2012.XII/2/1.3703

Intestazione: OMI S S I S

Tipo pratica: Richiesta accertamento compatibilità paesaggistica

Per lavori: installazione di una pompeina in legno sullo scoperto, in adiacenza all'unita immobiliare, con soprastante tenda retrattile

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione : 11/07/2012 al n. di prot. ---

note : esito POSITIVO

- Numero pratica: PG-2012-334939 / fascicolo 2012.XII/2/1.4243

Intestazione: OMI S S I S

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività – SCIA

Per lavori: "rifacimento totale del tetto"

Oggetto: ristrutturazione

Presentazione : 08/08/2012 al n. di prot. ---

note : pratica ARCHIVIATA rifacimento totale del tetto consistente nella sostituzione delle travi e tavolato; posa di impermeabilizzazione e coibentazione. Archiviato come da disposizione dirigenziale PG 2011/353839 del 29/08/2011

Pratica collegata all'unita edilizia oggetto di valutazione, ma non direttamente riferita ad essa, in quanto trattasi della copertura del piano primo

...nota generale : alcune delle pratiche indicate, riguardano soltanto in parte l'unità immobiliare oggetto di valutazione, tuttavia si ritiene opportuno citarle in quanto le unità o le porzioni di immobili che non riguardano la presente procedura, insistono sul medesimo sito e/o sono contigue, collegate o in adiacenza all'unità oggetto di valutazione

- ✓ si dichiara la conformità edilizia
- ✓ si dichiara la conformità urbanistica
- informazioni urbanistiche :
 - Zona omogenea
 - in parte "Ro, unità edilizia di base residenziale derivante dalla sopravvivenza dei modelli antichi" - scheda 10 e artt. 10,10.1.1,10.1.2,10.1.2.1 N.T.A.
 - in parte "Nr, unità edilizia novecentesca di nuova ideazione" - scheda 12 e artt. 11,11.1.2 N.T.A.
 - in parte "giardini e orti da tutelare" , art. 14 N.T.A.
 - Il mappale:
 - e soggetto alle N.T.A. che prescrivono "per gli edifici destinati in tutto o in parte a residenza al 31/12/1998, e ammesso il recupero dei sottotetti ai fini abitativi ai sensi della L.R. n.12/1999
 - ricade all'interno della Conterminazione Lagunare (D.M.L.L.P.P. n.9/90)
 - è interessato da Vincolo Paesaggistico e da Rischio Archeologico (D.Lgs n.42/04 art.157)
 - è interessato da Vincolo sismico (O.P.C.M. n.3274/03)
 - ricade in area soggetta a salvaguardia, per la presenza di vincoli di navigazione aerea
 - ricade in classe acustica 4a "area di intensa attività umana"
- ✓ Condizioni generali dell'immobile: le condizioni generali dell'immobile sono da considerarsi mediocri, l'unità necessita infatti di lavori ristrutturazione o almeno di manutenzione straordinaria, a causa della presenza diffusa di muffe, evidenti infiltrazioni a livello del solaio interpiano, salsedine nelle murature, crepe e cavillature nelle partizioni e nelle murature. Sono necessari inoltre interventi di manutenzione delle facciate esterne, intonaco e tinteggiatura.
- ✓ Descrizione onere: ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO; Registrato e autenticato dal Notaio Zorzi Cristina in data 05/04/2012 ai nn. 2430 / 2065; Iscritto / trascritto presso l'Agenzia Entrate di Venezia in data 06/04/2012 ai nn. 9998 / 7226;
Note: art. 7 – Trasferimento di proprietà
(...) *“ Al di fuori dei casi sopra descritti, in caso di vendita dell'immobile oggetto della presente convenzione è riconosciuto al Comune di Venezia il diritto di prelazione. (...)”*
- ✓ **Spese di gestione condominiale**
 - Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: ---
 - Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: ---
 - Millesimi di proprietà: ---
 - Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO
 - Note sull'accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO
 - Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: ---

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: ---

Avvertenze ulteriori: ---

- ✓ Attestazione Prestazione Energetica: non presente
- Indice di prestazione energetica: non presente
- note indice di prestazione energetica : in assenza del certificato di "Attestazione Prestazione Energetica" il costo indicativo per la redazione del certificato da parte di un professionista, per unità immobiliari fino a 100 m2 e pari a 250,00 €.
- Qualora sia necessario il rilievo architettonico dell'unità immobiliare, per unità immobiliare fino a 100 m2, l'importo aggiuntivo indicativo e pari a 150,00 € oltre all'importo per la redazione del "A.P.E."

Si precisa che il predetto un atto unilaterale d'obbligo per i contributi ai privati ai sensi della legge 29.11.1984, n. 798 art. 11 a favore del Comune di Venezia costituisce formalità non cancellabile con il decreto di trasferimento.

L'immobile è occupato dall'esecutato e dalla sua famiglia.

Maggiori informazioni dalla suddetta perizia di stima.

CUSTODIA

La custodia dei beni è stata affidata dal Giudice dell'Esecuzione allo scrivente.

La richiesta di visita deve essere formulata al custode mediante il portale delle vendite pubbliche (<https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>).

CONDIZIONI DI VENDITA

- La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380), con tutte le eventuali pertinenze, accessori, 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 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.
- Agli effetti del DM 22 gennaio 2008 n. 37 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, 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.

- Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della l. 28 febbraio 1985, n. 47 come integrato e modificato dall'art. 46 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.
- La partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali.
- L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti che saranno cancellate a cura e spese della procedura.
- 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 e dovranno essere versate dallo stesso aggiudicatario nel termine previsto per il saldo prezzo mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura. 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 giorni 120 dalla data di aggiudicazione ovvero entro il minor termine indicato nell'offerta, mediante bonifico sul conto della procedura, i cui estremi, e in particolare l'IBAN, saranno comunicati all'aggiudicatario dal professionista delegato.
- Qualora l'aggiudicatario non lo esenti, il custode provvederà alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura sino all'approvazione del progetto di distribuzione.
- L'elaborato peritale relativo alla stima e alla valutazione degli immobili posti in vendita con la presente ordinanza sarà disponibile per la consultazione, unitamente all'ordinanza di delega ed all'avviso di vendita, sul portale delle

vendite pubbliche e sui siti internet in cui verrà effettuata la pubblicità.

MODALITÀ DELLA VENDITA

Le forme di presentazione delle offerte e di svolgimento delle aste sono stabilite con modalità “sincrona mista”.

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.

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

In particolare le offerte criptate devono essere presentate mediante l’invio di all’indirizzo PEC del Ministero offertapvp.dgsia@giustiziacert.it utilizzando esclusivamente il modulo Offerta Telematica scaricabile dal portale ministeriale.

Per quanto non espressamente previsto nell’ordinanza di delega 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).

GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA

Il gestore della vendita telematica è stato individuato dal delegato, giusta autorizzazione del Giudice dell’Esecuzione, in Edicom Finance s.r.l. tramite il cui sito vetrina www.garavirtuale.it sarà possibile compilare le offerte telematiche e ci si potrà collegare alla piattaforma di gara il giorno della vendita.

OFFERTE DI PARTECIPAZIONE

Ai sensi dell’art. 571 c.p.c., ognuno, tranne il debitore, è ammesso ad offrire per l’acquisto dell’immobile pignorato personalmente o a mezzo di procuratore legale anche a norma dell’art. 579, ultimo comma, c.p.c..

Ai sensi dell’art. 579 c.p.c. le offerte debbono essere fatte personalmente o a mezzo di mandatario munito di procura speciale.

Nel caso gli offerenti (sia analogici che telematici) non partecipino personalmente ma a mezzo di professionista avvocato o mandatario munito di procura speciale è necessario allegare anche in copia immagine, nel primo caso, la delega autenticata dal legale e nel secondo caso la procura notarile o la procura speciale autenticata da altro pubblico ufficiale.

I procuratori legali (avvocati) possono fare offerte per persona da nominare.

Salva l'ipotesi di offerta per persona da nominare, e di assegnazione a favore di terzo, l'intestazione non potrà avvenire a favore di soggetto diverso dall'offerente.

Le domande di partecipazione possono essere fatte pervenire al Delegato tanto in via analogica quanto in via telematica; in entrambi i casi esse debbono essere ricevute dal destinatario entro le ore 12 del giorno precedente a quello dell'asta. Non verranno prese in considerazione offerte analogiche o telematiche pervenute dopo tale termine.

Per le sole offerte telematiche il bonifico con il quale viene versata la cauzione deve essere eseguito in tempo utile affinché la somma risulti accreditata sul conto corrente intestato alla procedura al momento di apertura delle buste con generazione, entro l'orario indicato, anche della ricevuta di consegna.

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

Le offerte potranno essere formulate per un importo inferiore alla base d'asta fino ad un quarto 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 (non del prezzo base), che sarà restituita in caso di mancata aggiudicazione e trattenuta in caso di rifiuto all'acquisto o di mancato versamento del saldo prezzo.

L'offerta è irrevocabile, salva l'ipotesi che sia ordinato l'incanto o siano decorsi 120 giorni dalla sua presentazione ed essa non sia stata accolta.

Alla vendita si applica in ogni caso l'art. 586 c.p.c.

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.

Ai sensi dell'art. 177 disp. att. c.p.c. l'aggiudicatario inadempiente è condannato con decreto del Giudice dell'esecuzione (decreto che costituisce titolo esecutivo ai sensi del secondo comma di tale norma) al pagamento della differenza tra il prezzo da lui offerto e quello minore per il quale è avvenuta la vendita.

A coloro che, all'esito della gara non risultassero aggiudicatari, verranno restituiti, in caso di offerte analogiche, gli assegni e, in caso di offerte telematiche, i bonifici (questi ultimi al netto degli oneri bancari e senza interessi).

I. Offerte analogiche

Le offerte analogiche di acquisto (in bollo) 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 annotazione 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.

L'offerta analogica dovrà contenere:

➤ il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale o la partita IVA, il domicilio, 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 che dovrà essere allegata.

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;

- i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- 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;
- 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;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima e dei relativi allegati.

All'offerta analogica dovranno essere allegati, nella stessa busta:

- la fotocopia di un valido documento di identità dell'offerente e copia del codice fiscale dello stesso;
- un assegno circolare non trasferibile intestato a "*Procedura esecutiva n. 276/2017 Tribunale di Venezia*", per un importo minimo pari al 20% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto.

II. Offerte telematiche criptate

Le offerte telematiche criptate dovranno essere conformi a quanto stabilito con Decreto 26 febbraio 2015, n. 32 (artt. 12 ss.) e depositate secondo le indicazioni riportate nel “Manuale Utente” pubblicato sul portale delle vendite telematiche del Ministero della Giustizia, consultabile sul sito <https://pvp.giustizia.it>. Prima di compilare e di trasmettere la domanda gli interessati sono pertanto invitati a consultare il “Manuale Utente”.

Le offerte, in bollo digitale da pagarsi secondo le modalità indicate nel “Manuale Utente”, dovranno essere presentate, entro le ore 12.00 del giorno precedente la data della vendita, esclusivamente utilizzando il modulo di offerta telematica scaricabile dal portale ministeriale (<https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>) anche tramite il sito vetrina (www.garavirtuale.it) del gestore, previa registrazione. L’offerta 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 intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

Le offerte in particolare devono 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 del bene;
- f) l’indicazione del referente della procedura;
- g) la data e l’ora fissata per l’inizio delle operazioni di vendita;
- h) il prezzo offerto e il termine per il pagamento del prezzo e degli oneri tributari;
- 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 l);
- n) 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;
- o) l’eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni pre-

viste dal D.M. 32/2015.

All'offerta dovranno essere allegati i documenti (in forma di documenti informatici o di copie informatiche, anche per immagine, prive di elementi attivi) utili o necessari per la partecipazione all'asta, ovvero gli stessi che devono essere allegati alle offerte analogiche e la prova della disposizione di bonifico.

Qualora l'offerta è formulata da più persone alla stessa deve essere allegata in formato immagine la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La procura è redatta nella forma dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata da notaio o da altro pubblico ufficiale e può essere allegata anche in copia immagine.

Il versamento della cauzione va eseguito tramite bonifico bancario sul conto corrente della procedura acceso presso Unicredit S.p.A. filiale 37301 Venezia San Polo, IBAN IT 49 D 02008 02016 000105482526, indicando quale causale "versamento cauzione E.I. n. 276/2017 Tribunale di Venezia".

Il bonifico andrà effettuato in tempo utile affinché l'importo risulti accreditato sul conto corrente della procedura al momento dell'apertura delle buste con generazione, entro l'orario indicato, anche della ricevuta di consegna. Il mancato accredito del bonifico nel termine indicato sarà causa d'inefficacia dell'offerta.

È pertanto consigliabile iniziare il processo di registrazione e inserimento dei dati con congruo anticipo rispetto al termine fissato per ridurre il rischio d'incompleta trasmissione della documentazione.

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 eseguito al 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.

Una volta trasmessa la busta digitale non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta d'asta e la relativa documentazione.

SVOLGIMENTO DELL'ASTA

- Coloro che hanno formulato l'offerta su supporto analogico partecipano comparando personalmente innanzi al professionista delegato. L'offerente in questo caso è tenuto a presentarsi personalmente, ovvero anche 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.

- Coloro che hanno formulato l'offerta o la domanda con modalità telematiche invece parteciperanno alle operazioni di vendita con le medesime formalità, collegandosi alla piattaforma di gara ministeriale tramite il sito www.garavirtuale.it del gestore della vendita telematica, utilizzando le credenziali di accesso che lo stesso gestore, almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata 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 centotanta 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 ministeriale, di modo che il loro contenuto sia visibile a coloro i quali partecipano alle operazioni di vendita con modalità telematiche.

Il professionista delegato provvederà a dichiarare inefficaci o inammissibili le offerte criptate o analogiche non conformi a quanto disposto nell'ordinanza di vendita.

La deliberazione sulle offerte avverrà con le modalità seguenti.

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'offerta criptata o analogica unica sia inferiore (nei limiti di un quarto) al prezzo base:

- qualora specifiche circostanze consentano di ritenere che ricorra una seria possibilità di aggiudicare l'immobile a un 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 modalità (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 a un 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.

Se, nel corso degli esperimenti di vendita successivi al primo, l'unica offerta criptata o analogica sia inferiore nei limiti di un quarto 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 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 (che potrà essere anche quella dell'offerente analogico non presente o dell'offerente digitale non collegato alla piattaforma). 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.

La gara si svolgerà consentendo agli offerenti, nella medesima unità di tempo, di eseguire la propria offerta migliorativa, nel rispetto dei tempi 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, 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 monitor installato nello studio del delegato.

L'aggiudicazione avverrà a favore di chi, a seguito di rilanci nella misura non inferiore la minimo (se inferiore la minimo il rilancio è da considerarsi come non fatto) abbia offerto il prezzo più alto, senza che nel tempo preventivamente stabilito dal delegato vi siano ulteriori rilanci.

I rilanci effettuati a termine scaduto non saranno considerati validi.

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

sia allegata la cauzione di maggior 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, l'offerta criptata o analogica più alta ovvero più vantaggiosa risulti pari al prezzo base il bene è senz'altro aggiudicato.

Se invece l'offerta criptata o analogica più alta risultasse comunque inferiore al prezzo base:

- qualora un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile (necessariamente a un 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 al miglior offerente.

ADEMPIMENTI SUCCESSIVI ALL'AGGIUDICAZIONE

L'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene, delle spese connesse alla registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento e alla cancellazione delle formalità pregiudizievoli, nonché dei compensi spettanti al delegato a norma del decreto ministeriale n. 227 del 2015 incaricato. L'importo complessivo di tali oneri accessori sarà 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.

L'aggiudicatario sarà tenuto a versare il saldo del prezzo di aggiudicazione, dedotta la cauzione prestata, e l'importo a titolo di anticipo spese e oneri entro il termine massimo di giorni 120 dalla data di aggiudicazione (ovvero entro il minor termine eventualmente indicato nell'offerta) mediante bonifico sul conto della procedura.

In caso di mancato versamento di quanto complessivamente dovuto (tanto a titolo di saldo del prezzo quanto a titolo di oneri e spese) entro il termine indicato nell'offerta, il Delegato è tenuto a rimettere gli atti della procedura al giudice dell'esecuzione, il quale dichiarerà la decadenza dall'aggiudicazione con incameramento della cauzione.

Qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo intenda fare ricorso ad un contratto di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, egli dovrà indicare nella propria domanda 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 mutante

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.

Nell'ipotesi in cui il procuratore legale, cioè avvocato, abbia effettuato l'offerta criptata o analogica e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, nei tre giorni successivi dovrà dichiarare al delegato 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, rilasciata in data non successiva alla vendita stessa.

Il creditore che abbia ottenuto l'assegnazione del bene a favore di un terzo dovrà dichiarare al delegato, nei cinque giorni dal provvedimento di assegnazione, il nome del soggetto a favore del quale dovrà essere trasferito l'immobile, depositando la dichiarazione del terzo di volerne profittare, con sottoscrizione autenticata da pubblico ufficiale ed eventualmente i documenti comprovanti poteri e autorizzazioni. In mancanza, il trasferimento sarà fatto a favore del creditore. In ogni caso, gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione rimangono esclusivamente a carico del creditore.

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 dell'aggiudicazione, al pagamento allo stesso delle rate scadute, accessori e spese (art. 41 co. 5 Dlgs. 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.

PUBBLICITÀ DELLA VENDITA

Della vendita è data pubblicità:

- 1) sul Portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>;
- 2) nella sezione “vendite giudiziarie” del sito ufficiale del Tribunale di Venezia e sui siti www.asteannunci.it, www.asteavvisi.it, www.canaleaste.it, www.rivistaastegiudiziarie.it;
- 3) sul quindicinale *La Rivista delle Aste Giudiziarie* e tramite il servizio di geolocalizzazione attraverso l'app per *smartphone* “Gps Aste”;
- 4) per le sole procedure con prezzo base superiore ad euro 30.000,00 su uno dei seguenti quotidiani: *Il Gazzettino*, *La Nuova Venezia*, *Il Corriere del Veneto*;
- 5) per beni di particolare rilevanza o con valore d'asta superiore ad euro 500.000,00 anche sul quotidiano nazionale di economia *Il Sole24 ore*.

Per tutto quanto non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

Maggiori informazioni sui beni pignorati saranno ottenibili presso il sottoscritto delegato professionista, nominato altresì custode giudiziario, in Venezia, Dorsoduro, 3540, tel. 041.5286059.

Venezia, 20 maggio 2019

Il Delegato
avv. Cecilia Ferrara