TRIBUNALE ORDINARIO DI VENEZIA
Esecuzione Immobiliare n. 23/2011 R.G.E.
promossa da Banca Nazionale del Lavoro S.p.A.

AVVISO DI VENDITA DI IMMOBILE SENZA INCANTO
CON MODALITÀ SINCRONA MISTA DELEGATA A PROFESSIONISTA

La sottoscritta dott.ssa Maria Sandra Tiozzo Bastianello, dottore commercialista, iscritta all'ordine dei Dottori Commercialisti ed Esperti Contabili del circondario del Tribunale di Venezia, con studio in Chioggia (Ve), Viale Verona n. 7, tel. 041-491050, telefax 041 5547631, email sandratiozzo@studiotiozzo.it, tiozzomariasandra@odcecvenezia.legalmail.it, professionista delegata a norma dell'art. 591 *bis* c.p.c., con ordinanza del 25.10.2011, nell'**Esecuzione Immobiliare n. 23/2011** promossa da Banca Nazionale del Lavoro S.p.A.,

AVVISA

che il giorno **23 febbraio 2027 alle ore 16.00** presso il proprio studio di Chioggia (Ve) Viale Verona n. 7, procederà al tredicesimo esperimento di **vendita senza incanto con modalità sincrona mista** degli immobili sotto descritti, alle condizioni e modalità di seguito indicate:

LOTTO UNICO
Diritto venduto: piena proprietà
Ubicazione: Cavarzere (Ve), località Ribasso cv. 10
Dati catastali:
Catasto Fabbricati, Comune di Cavarzere

- Foglio 92, mappale 194, sub. 2, cat. C/3, classe 2, consistenza 70 mq, superficie catastale 77 mq, rendita euro 101,23;
  Descrizione: trattasi di una unità immobiliare a piano terra, composta da un unico vano di forma rettangolare, adibito a laboratorio artigianale, dotato di porta carraia, con accesso allo scoperto di pertinenza (N.C.E.U. del Comune censuario di Cavarzere, foglio 92, mapp. 194, sub. 4, bene comune non censibile);
- Foglio 92, mappale 194, sub. 1, cat. A/3, classe 3, vani 7, superficie catastale 174 mq, rendita euro 310,91;
  Descrizione: trattasi di una unità immobiliare a piano terra ad uso abitazione composta da ingresso, soggiorno-pranzo, cucina, ripostiglio, due camere da letto ed un bagno, con locali accessori di esclusiva pertinenza, con scoperto comune (N.C.E.U. del Comune censuario di Cavarzere, foglio 92, mapp. 194, sub. 4, bene comune non censibile);
- Foglio 92, mappale 194, sub. 3, cat. A/3, classe 3, vani 5,5, superficie catastale 104 mq, rendita euro 244,28;
  Descrizione: trattasi di una unità immobiliare al piano primo ad uso abitazione composta da ingresso, soggiorno-pranzo, cucina, tre camere da letto ed un bagno con accesso dal poggiolo raggiungibile dallo scoperto comune (N.C.E.U. del Comune censuario di Cavarzere, foglio 92, mapp. 194, sub. 4, bene comune non censibile);

La perizia evidenzia:
- che il fabbricato su cui sono poste le unità immobiliari è stato realizzato ante 1 settembre 1967.
- che dal confronto tra le planimetrie catastali con il corrispondente stato di fatto vi sono le seguenti difformità in merito ad ogni singola unità immobiliare:

- **unita sub. 2**: apertura di un foro porta di comunicazione con i vani accessori all'abitazione di cui al sub 1;
- **unita sub. 1**: realizzazione di due nuovi servizi igienici, un ripostiglio, chiusura di un foro porta, apertura di un foro porta di comunicazione con l'adiacente laboratorio di cui al sub 2 e chiusura di una finestra;
- **unita sub. 3**: realizzazione di una veranda a protezione del poggiolo di ingresso;

Difformità edilizie sanabili e non sanabili.
Stato di possesso: l'immobile risulta libero.

Il prezzo base del lotto è fissato in euro 33.482,00
Offerta minima Euro 25.111,50 pari al 75% del prezzo base.
Rilancio minimo (in caso di pluralità di offerte e conseguente gara) nella misura di **euro 500,00.**
La vendita è soggetta ad imposta di registro, ipotecaria e catastale.

Si applica art. 41 TUB.

Essi vengono ceduti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano (anche in relazione al T.U. di cui al D.P.R. 6.6.2001, n. 380) e come descritto nella relazione di stima dell'arch. Angelo Vianelli del 13 settembre 2011, a cui si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni, e che risulta consultabile, unitamente all'ordinanza di delega e al presente avviso di vendita, sui siti: https://portalevenditepubbliche.giustizia.it; www.rivistaastegiudiziarie.it; www.asteannunci.it; www.asteavvisi.it; www.canaleaste.it e www.tribunale.venezia.giustizia.it.

DETERMINA

Di seguito le modalità di svolgimento della procedura competitiva e le principali condizioni di vendita.

TERMINI E MODALITÀ PER LA PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Tutti ad eccezione del debitore sono ammessi a presentare le offerte, che **dovranno pervenire massimo entro le ore 12:00 del giorno precedente la data fissata per la vendita**.
Le offerte possono essere presentate personalmente o a mezzo di procuratore legale, cioè avvocato, munito di procura speciale autenticata da notaio, ovvero a mezzo di procuratore legale nel caso di offerte per persona da nominare *ex* art. 579 c.p.c.
Per partecipare alla procedura competitiva di vendita ciascun interessato dovrà depositare un'offerta di acquisto, al prezzo che potrà essere inferiore a quello indicato come prezzo base fino ad 1/4 (è quindi valida l'offerta che indichi un prezzo pari al 75% del prezzo base).

Le forme di presentazione delle offerte e di svolgimento dell'asta sono stabilite con modalità sincrona mista, pertanto le offerte potranno essere presentate alternativamente:
* in modalità analogica, cioè in modo tradizionale, quindi cartacee in busta chiusa
* criptate telematiche

La gara si svolgerà nella modalità **sincrona mista**, così come definita dall'art. 2 del D.M. 26.2.2015, n. 32, il quale prevede che i rilanci possono essere formulati, nella medesima unità di tempo, sia in via telematica, sia comparendo innanzi al referente della procedura.

Modalità di presentazione delle offerte

A) <u>Offerte presentate in via analogica</u>

Le offerte analogiche di acquisto irrevocabili, in bollo da euro 16,00, devono essere depositate **entro le ore 12.00 del giorno precedente la data della vendita**.

Le offerte analogiche di acquisto irrevocabili dovranno pervenire presso lo studio del delegato, ubicato in Chioggia (Ve), Viale Verona n. 7, in busta chiusa, con indicato all'esterno esclusivamente il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente), il nome del professionista delegato e la data della vendita sincrona mista; <u>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</u>.

L'offerta dovrà contenere:

- 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 andrà intestato l'immobile.
  Non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta.
  Se l'offerente è coniugato, ovvero ancora unito civilmente o convivente di fatto (Legge 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 che dovrà essere allegata.
  Se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, deve essere allegato il 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;
- l'indicazione dei termini di pagamento del saldo prezzo e degli oneri accessori, 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;
- l'indicazione del regime fiscale e delle agevolazioni per l'acquisto (a titolo di esempio agevolazioni "prima casa", opzione "prezzo-valore" ecc.), se spettanti.

All'offerta analogica dovrà essere allegata, all'interno della stessa busta, una fotocopia del documento di identità dell'offerente, nonché un assegno circolare non trasferibile intestato a "***Procedura esecutiva 23/2011 Tribunale di Venezia"*** per un importo pari **almeno 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.

Il 20% è l'importo minimo a pena di inefficacia dell'offerta; l'offerente può comunque versare una cauzione più elevata.

B) Offerte criptate telematiche

L'offerta telematica è irrevocabile e dovrà essere conforme a quanto stabilito con Decreto n.32/2015 (artt. 12 e ss.) e depositate secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul portale delle vendite telematiche del Ministero della Giustizia http://pvp.giustizia.it.

Le offerte criptate devono essere presentate mediante l'invio all'indirizzo PEC del Ministero offertapvp.dgsia@giustiziacert.it, utilizzando esclusivamente il modulo Offerta Telematica scaricabile dal portale ministeriale o tramite il sito www.fallcoaste.it.

Quale gestore della vendita telematica è stato individuato **Fallco Aste di Zucchetti Software Giuridico srl** (codice fiscale 02667520247 – iscritto al registro delle vendite telematiche di cui all'art. 3 del D.M. n. 32/2015 con PDG n. 4 del 9 agosto 2017).

L'offerta di acquisto può essere presentata, previo accesso al sito www.fallcoaste.it, selezionando il bene di interesse e, tramite il comando "Iscriviti alla vendita", compilando il modulo ministeriale di "presentazione offerta".

L'offerente telematico deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad euro 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000.

Il bollo può essere pagato sul portale dei servizi telematici all'indirizzo http://pst.giustizia.it, tramite il servizio "pagamenti di bolli digitali", tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" reperibile sul sito internet pst.giustizia.it.

L'offerta si intende effettivamente depositata solo dopo che sia stata generata la ricevuta di avvenuta consegna da parte del gestore della PEC del Ministero della Giustizia, entro le ore 12 del giorno precedente la vendita.

L'offerta dovrà contenere:

- i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;
- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- la descrizione del bene;
- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- 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 accessori 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;
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- la data, l'orario e il numero di "CRO" del bonifico effettuato sul conto corrente intestato alla procedura esecutiva (**E.I. 23/2011 Tribunale di Venezia, IBAN IT50Z0898220900011011001634 BancAdria Colli Euganei Credito Cooperativo Società Cooperativa – filiale di Sottomarina di Chioggia – Ve -**) per il versamento della cauzione, **pari almeno al 20 per cento del prezzo offerto**.
  Il bonifico relativo alla cauzione deve essere eseguito in tempo utile affinché il suo accredito possa essere accertato disponibile sul conto corrente della procedura al più tardi al momento di apertura delle buste, con generazione, entro l'orario, anche della relativa ricevuta di consegna.
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui al punto precedente;

- 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;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal D.M. n. 32/2015.

Il termine ultimo per lo svolgimento delle suddette operazioni è **fissato entro le ore 12,00 del giorno precedente la data della vendita**.
Per assistenza in merito alla presentazione delle offerte in modalità telematica si potrà contattare il numero 0444 346211 o scrivere all'indirizzo help@fallco.it.

*

Al momento dell'offerta, l'offerente (sia quello "telematico" che quello "tradizionale") deve dichiarare la residenza o eleggere il domicilio nel Comune nel quale ha sede il Tribunale; in mancanza, le comunicazione verranno effettuate presso la cancelleria.

APERTURA DELLE BUSTE ED EVENTUALE GARA TRA GLI OFFERENTI

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara sarà effettuato presso lo studio della dott.ssa Maria Sandra Tiozzo Bastianello, sito in Chioggia, Viale Verona n. 7.
Il professionista utilizzerà il portale www.fallcoaste.it.
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 professionista delegato ed alla presenza degli offerenti on-line e di quelli comparsi personalmente o per delega avanti al professionista delegato.
Le buste telematiche e cartacee contenenti le offerte verranno aperte dal delegato solo nella data ed all'orario dell'udienza di vendita telematica sopra indicata.
La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita avrà luogo:

- per *l'offerente telematico*: esclusivamente tramite area riservata del sito www.fallcoaste.it, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, nella casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.
  Tra i 120 e 180 minuti prima della gara le offerte verranno trasmesse al gestore della vendita.
  Gli ammessi alla vendita 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 dall'offerente.
- per l'*offerente cartaceo*: mediante presenza presso lo studio del professionista in Chioggia (Ve) Viale Verona n. 7.

La gara, avrà inizio al termine delle operazioni per l'esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal delegato al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti ammessi alla gara.

Il professionista delegato visualizzerà le offerte pervenute telematicamente e i documenti ad esse allegati e autorizzerà gli "offerenti telematici" a partecipare all'asta.

Prima dell'inizio della gara, il professionista delegato registrerà anche gli "offerenti tradizionali" in sala che parteciperanno alla gara fisicamente.
Il professionista delegato potrà inviare messaggi ai partecipanti per avvisarli circa la tempistica di inizio della gara o per altre comunicazioni. I messaggi saranno visualizzati dai partecipanti nella pagina della vendita.
Si precisa che **anche nel caso di mancata connessione/presenza da parte dell'unico offerente l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore**.

Nel giorno e nell'ora stabiliti per l'esame delle offerte, la deliberazione sulle offerte avverrà con le seguenti modalità:

a) 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 disporrà, anche in presenza di istanze di assegnazione, un ulteriore tentativo di vendita alle stesse condizioni (e dunque, senza incanto 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 sarà assegnato al creditore;
- qualora non sussistano tali specifiche circostanze e nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene sarà 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 sarà assegnato al creditore;
- qualora nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato all'unico offerente.

b) *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 di euro 500,00**.
Se la gara sincrona mista non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il professionista delegato dispone l'aggiudicazione a favore di colui che abbia proposto l'offerta criptata o analogica più vantaggiosa.
Nell'individuare l'offerta più vantaggiosa si terrà sempre conto del prezzo.
A parità di prezzo sarà prescelta l'offerta che preveda il versamento del saldo nel più breve tempo possibile, ovvero, in subordine, quella cui sia allegata la cauzione di maggiore entità.
In caso di offerte identiche il bene verrà aggiudicato a chi abbia depositato l'offerta per primo.

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 la più vantaggiosa risulti pari al prezzo base, il bene è senz'altro aggiudicato.

Se l'offerta criptata o analogica più alta, ovvero la 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 nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicate al miglior offerente.

In caso di aggiudicazione a seguito di gara tra 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.

Si precisa che non verranno prese in considerazione offerte criptate o analogiche pervenute dopo la conclusione della gara.
L'offerente potrà farsi rappresentare da un avvocato munito di procura notarile rilasciata in data antecedente alla data di vendita relativa alla proposta di acquisto depositata, procura che deve essere consegnata dall'avvocato al professionista delegato in sede di gara o inviata in caso di offerente telematico.
Nell'ipotesi in cui il procuratore legale, cioè l'avvocato, abbia effettuato l'offerta criptata o analogica e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al professionista 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, rilasciata in data non successiva alla vendita stessa.
Salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata è irrevocabile; sì potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non compaia il giorno fissato per la vendita.
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 dell'aggiudicatario.
Il professionista delegato provvederà a dichiarare inefficaci o inammissibili le offerte criptate o analogiche presentate in modo non conforme a quanto disposto nel presente avviso di vendita.
Non verranno prese in considerazione offerte criptate o analogiche pervenute dopo la conclusione della gara.

TRASFERIMENTO DEL BENE

Il trasferimento del lotto a favore dell'aggiudicatario avverrà mediante decreto di trasferimento.
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 l'originale della procura speciale notarile, ovvero la 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 poteri ed autorizzazioni necessari. 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.
Conformemente a quanto previsto dall'art. 585, ultimo comma, c.p.c. nel decreto di trasferimento il Giudice dell'Esecuzione inserirà la seguente dizione "*rilevato che il pagamento di parte del prezzo relativo al trasferimento del bene oggetto del presente decreto è avvenuto mediante erogazione della somma di .. da parte di .. a fronte del contratto di mutuo a rogito repertorio .. e che le parti mutuante e mutuataria hanno espresso il consenso all'iscrizione di ipoteca di primo grado a garanzia del rimborso del predetto finanziamento, si rende noto che, conformemente a quanto disposto dall'art. 585 c.p.c., è fatto divieto al Conservatore dei Registri Immobiliari presso il Sevizio di pubblicità immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di trascrivere il presente decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca di cui all'allegata nota*".
In caso di revoca dell'aggiudicazione le somme erogate saranno restituite direttamente all'istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.
Le cauzioni prestate dai non aggiudicatari saranno restituite immediatamente ai presenti e inviate a mezzo posta agli assenti nei tre giorni successivi.
Agli offerenti telematici sarà bonificato l'importo sempre nei tre giorni successivi.
L'aggiudicazione, pur essendo definitiva, non produrrà alcun effetto traslativo fino alla firma del decreto di trasferimento da parte del giudice dell'esecuzione.

SALDO PREZZO E SPESE

L'importo del prezzo di aggiudicazione (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione) e delle spese, dovrà essere versato, entro il termine massimo di giorni 120 dalla data di aggiudicazione (termine non soggetto a sospensione feriale), 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, ovvero ancora a mezzo assegno/i circolare/i intestato/i alla procedura esecutiva.
La vendita è soggetta ad iva/imposta di registro, ipotecarie e catastali nella misura prevista dalla legge. Si precisa che gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario.
L'aggiudicatario/assegnatario 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 professionista delegato incaricato della registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento, l'importo complessivo di tali oneri 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'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. Si avverte che gli oneri tributari e le spese dell'attività del professionista che il D.M. 15 ottobre 2015 n. 227 pone a carico dell'aggiudicatario saranno comunicate tempestivamente e dovranno essere versate dallo stesso aggiudicatario nel termine previsto per il saldo prezzo mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura esecutiva.

Se l'aggiudicatario intenderà, sussistendone i presupposti, beneficiare di agevolazioni previste dalla legge, dovrà comunicarlo all'atto dell'aggiudicazione o mediante apposita dichiarazione scritta contenente l'attestazione della sussistenza dei requisiti di legge.

In caso di richiesta *ex* art. 41 TUB 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, assumendone gli obblighi relativi, ove provveda nel termine di 15 (quindici) giorni dall'aggiudicazione al pagamento allo stesso delle rate scadute, accessori e spese (art. 41, comma 5, D. Lgs. 01/09/1993 n. 385 T.U. leggi in materia bancaria e creditizia).
Ove non intenda avvalersi di tale facoltà 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 venti 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 Giudice dell'Esecuzione.
Il professionista 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 precisazione 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.

Nel termine indicato 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 e degli importi necessari per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli; questi ultimi gli saranno successivamente restituiti dalla procedura.
L'importo complessivo di tali oneri 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.
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 dichiarerà la decadenza dall'aggiudicazione, con conseguente incameramento della cauzione.
La mancata compilazione ed invio al professionista delegato, da parte dell'aggiudicatario, della dichiarazione dell'aggiudicatario di cui all'art. 585, comma 4, c.p.c. redatta secondo il modello reperibile sul sito del Tribunale di Venezia (invio da farsi al più tardi al momento del versamento del saldo prezzo e della costituzione del deposito spese di trasferimento), costituisce condizione ostativa all'emissione del decreto di trasferimento da parte del Giudice dell'Esecuzione e potrà comportare, fra altre conseguenze, la revoca dell'aggiudicazione.

PRINCIPALI CONDIZIONI DI VENDITA

Si indicano di seguito, a titolo non esaustivo e con riserva di eventuali modifiche e/o integrazioni, le principali condizioni della vendita che sarà conclusa con l'aggiudicatario.
La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, come dettagliatamente descritto nella perizia redatta di cui in premessa, 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.
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, in quanto la vendita forzata non è soggetta alle norne concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità o difformità dell'immobile venduto, né potrà essere revocata per alcun motivo.
L'esistenza di eventuali vizi, difetti, 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 o emersi dopo la compravendita, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento anche in deroga all'art. 1494 c.c, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nell'elaborazione del prezzo a base d'asta.
La partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali, nonché dal verificare il regime fiscale di vendita.
Grava su ciascun partecipante alla gara di vendita l'onere di prendere preventiva, integrale ed accurata visione del presente avviso di vendita, della perizia di stima nonché delle condizioni generali di vendita.
L'aggiudicatario, ai sensi del DM. 22 gennaio 2008, n. 37 e del D.Lgs. n. 192/05 e successive modifiche e/o integrazioni, 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 precisa che 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 (centoventi) giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.
L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti, che saranno cancellate a cura e spese della procedura.
Si sottolinea che 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.

PUBBLICITÀ

Il presente avviso di vendita e la circolare del 23.12.2020 protocollo n. 3593/20 del Tribunale di Venezia saranno pubblicati sul portale delle vendite pubbliche (PVP) del Ministero di Giustizia.
L'ordinanza, l'avviso di vendita, la perizia ed eventuale ulteriore documentazione saranno pubblicati sui portali web: www.asteannunci.it; www.asteavvisi.it; www.canaleaste.it e www.rivistaastegiudiziarie.it oltre che sui siti www.tribunale.venezia.giustizia.it e https//ca-venezia.giustizia.it e a mezzo App GPS Aste.
Un estratto sarà inoltre pubblicato sul quindicinale "La Rivista delle Aste Giudiziarie" e sui "Free Press Edizione Nord Est", sul servizio di "Postal Target" oltre che sui siti commerciali previsti dal servizio Gestione Aste e tramite pubblicazioni "Digital Marketing" e campagne "Social media Marketing" oltreché pubblicizzato tramite realizzazione di un Virtual Tour 360° dell'immobile oggetto della procedura.

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; www.asteavvisi.it; www.canaleaste.it e 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, tramite i servizi di geolocalizzazione della app per smart phone "Gps Aste", sul free press specializzato Rivista Aste Giudiziarie - Edizione Nord Est e di "Postal Target" e diffuso a rotazione sui siti commerciali previsti dal servizio "Gestionale Aste" (ad esempio casa.it, immobiliare.it, attico.it, idealista.com, bakeka.it, ebay annunci, secondamano.it).

STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile viene messo in vendita libero.
Si precisa che:
- nel caso di immobile non abitato dall'esecutato o dal suo nucleo familiare, ovvero nel caso di immobile ad uso non abitativo (ad esempio garage, negozi, ecc.) il custode giudiziario procede alla liberazione secondo le prescrizioni individuate dal G.E. 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;
- nel caso di immobile abitato dall'esecutato o dal suo nucleo familiare, l'aggiudicatario o 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 ed in tale caso il custode provvede all'attuazione dell'ordine di liberazione di cui all'art. 586, secondo comma c.p.c., secondo le modalità e i termini di cui all'art. 560, sesto 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, sesto comma, c.p.c. come modificato dalla L. n.8/2020.

AVVERTIMENTI E DISPOSIZIONI GENERALI

Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.
Si fa presente che l'offerta telematica risulterà criptata dal Ministero sino al giorno fissato per la gara. Per quanto non espressamente previsto nel presente avviso e nell'ordinanza di vendita, le modalità della vendita saranno regolate dal D.M. n. 32/2015, anche per il caso di mancato funzionamento dei servizi informatici (cfr. art. 15). Si comunica, altresì, che tutte le attività che a norma degli articoli 571 e seguenti c.p.c. devono essere compiute in Cancelleria, o avanti il Giudice dell'Esecuzione, o dal Cancelliere e dal Giudice dell'Esecuzione che sono state delegate a norma dell'articolo 591 *bis* c.p.c. verranno svolte dal delegato dott.ssa Maria Sandra Tiozzo Bastianello presso il proprio studio.

CUSTODE GIUDIZIARIO

La sottoscritta dott.ssa Maria Sandra Tiozzo Bastianello è altresì nominata custode giudiziario delle sopra indicate unità immobiliari e potrà fornire ogni ulteriore informazioni non indicate nel presente avviso, previo appuntamento, presso il proprio Studio con il seguente orario: dal lunedì al venerdì dalle ore 9.30 alle ore 12.30 e dalle ore 15.00 alle ore 18.00 (tel. 041-491050/041-5540330, telefax 041 5547631).

VISITE IMMOBILE

Si precisa che la visita all'immobile deve essere necessariamente formulata al custode mediante il Portale delle Vendite Pubbliche (in caso di mancato riscontro entro 5 giorni dalla richiesta presentata tramite il portale, si invita a contattare direttamente il Custode).

Si specifica che le visite agli immobili richieste dagli interessati a partecipare all'asta saranno fissate dal custode giudiziario dal lunedì al venerdì (non festivi), dalle ore 09.00 alle ore 19.00 ed il sabato dalle ore 09.00 alle ore 13.00, previo accordo con l'esecutato e preavviso allo stesso di almeno 48 ore.

Chioggia, 24 novembre 2026

Il Professionista Delegato

dott.ssa Maria Sandra Tiozzo Bastianello