



TRIBUNALE ORDINARIO DI VENEZIA  
Esecuzione Immobiliare n. 322/2022 R.G.E.  
AMCO – Asset Management Company S.p.a.

**AVVISO DI VENDITA DI IMMOBILE SENZA INCANTO  
CON MODALITÀ SINCRONA MISTA DELEGATA A PROFESSIONISTA**  
- terzo esperimento di vendita -

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, telefono 041 491050 – 041 5540330, telefax 041 5547631, email sandratiozzo@studiotiozzo.it, pec: tiozzomariasandra@odcecvenezia.legalmail.it, professionista delegato dal Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Silvia Bianchi, a norma dell'art. 591 *bis* c.p.c., con ordinanza del 13.06.2023, nell'**Esecuzione Immobiliare n. 322/2022** promossa da AMCO – Asset Management Company S.p.a.,

**AVVISA**

che il giorno **12 novembre 2024 ad ore 12.00** presso il proprio studio di Chioggia (Ve) Viale Verona 7, procederà al terzo esperimento di **vendita senza incanto** ex art. 570 c.p.c, con modalità sincrona mista ex art. 22 D.M. n. 32/2015 degli immobili sotto descritti, alle condizioni e modalità di seguito indicate:

**DIRITTI IMMOBILIARI DI VENDITA**

**LOTTO 1**

**Diritto venduto:** piena proprietà (1/1)

**Ubicazione:** Chioggia (Ve), Località Sant'Anna, Via Pegorina

**Dati catastali:**

Catasto Fabbricati, Comune di Chioggia

- Foglio 76, particella 25, sub. 29, piano T-1, categoria A/2, classe 2, consistenza vani 5,5, superficie catastale totale mq. 121, rendita euro 326,66;
- Foglio 76, particella 25, sub. 30 piano T, categoria C/6, classe 5, consistenza mq. 19, superficie catastale totale mq. 24, rendita euro 42,19;
- È di pertinenza delle due unità sopraccitate l'area scoperta comune (giardino) individuata al sub.36 (BCNC).

**Descrizione:** Trattasi di una unità residenziale facente parte di una porzione di trifamiliare con affacci ad ovest-nord-est.

L'unità residenziale, disposta su due piani, è così composta: al piano terra da pranzo-soggiorno, cucina abitabile, bagno, disimpegno e garage comunicante; al primo piano da camera con poggiatesta, camera bagno e soffitta (accessibile ma non abitabile). Giardino esterno esclusivo di circa mq. 220.

Lo stato dell'immobile è al grezzo avanzato, mancano ancora i serramenti interni ed esterni (porte e finestre), pavimenti al piano superiore, sanitari, split aria condizionata,

caldaia del vano esterno incassato a parete già predisposta, frutti elettrici (prese, interruttori, comandi), parapetto del poggiolo, scala interna e porta tagliafuoco tra garage e abitazione. Assenti i pluviali in rame. Superficie complessiva di circa mq. 150,20.

#### Autorizzazioni edilizie

La perizia evidenzia le seguenti pratiche edilizie:

- Permesso di costruire n. 196 del 21.07.2009;
- Segnalazione certificata di inizio lavori asseverata (SCIA) prot. n. 24520 del 10.06.2013 per completamento opere di cui al permesso di costruire n. 196/2009 ed opere interne.

Agibilità non rilasciata non essendo state ancora concluse le opere.

La perizia evidenzia irregolarità edilizie e catastali: opere non concluse, difformi dello stato autorizzato, come risulta meglio descritte nella perizia di stima dall'architetto Alberto Miggiani. Per il completamento delle opere edilizie l'acquirente dovrà presentare una nuova pratica edilizia (SCIA per completamento opere) ed a consuntivo, richiesta di agibilità.

Stato di possesso: l'unità immobiliare risulta libera.

#### **Il prezzo base del lotto è fissato in euro 79.875,00**

**Offerta minima 59.906,25** pari al 75% del prezzo base.

Rilancio minimo (in caso di pluralità di offerte e conseguente gara) nella misura di **euro 1.000,00.**

**La vendita è soggetta ad IVA.**

\*

### **LOTTO 2**

**Diritto venduto:** piena proprietà (1/1)

**Ubicazione:** Chioggia (Ve), Località Sant'Anna, Via Pegorina

#### **Dati catastali:**

Catasto Fabbricati, Comune di Chioggia

- Foglio 76, particella 25, sub. 31, piano T-1, categoria A/2, classe 2, consistenza vani 5,5, superficie catastale totale mq. 118, rendita euro 326,66;
- Foglio 76, particella 25, sub. 32, piano T, categoria C/6, classe 5, consistenza mq. 19, superficie catastale totale mq. 24, rendita euro 42,19;
- È di pertinenza delle due unità sopracitate l'area scoperta comune (giardino) individuata al sub.37 (BCNC).

Descrizione: Trattasi di una unità residenziale facente parte di una porzione di trifamiliare con affacci ad ovest-est, posta al centro e quindi in aderenza a nord e a sud.

L'unità residenziale, disposta su due piani, è così composta: al piano terra da pranzo-soggiorno, cucina abitabile, bagno, disimpegno e garage comunicante; al primo piano da camera con poggiolo, camera, bagno e soffitta (accessibile ma non abitabile). Giardino esterno esclusivo di circa mq. 100.

Lo stato dell'immobile è al grezzo avanzato, mancano ancora i serramenti interni ed esterni (porte e finestre), pavimenti al piano superiore, sanitari, split aria condizionata, caldaia del vano esterno incassato a parete già predisposto, frutti elettrici (prese, interruttori, comandi), parapetto del poggiolo, scala interna e porta tagliafuoco tra garage e abitazione. Sono assenti anche tutte le recinzioni e le pavimentazioni esterne, seppure vi siano le predisposizioni (cordoli, muretti e pozzetti). Assenti i pluviali in rame.

Superficie complessiva di circa mq. 146,70.

### Autorizzazioni edilizie

La perizia evidenzia le seguenti pratiche edilizie:

- Permesso di costruire n. 196 del 21.07.2009;
- Segnalazione certificata di inizio lavori asseverata (SCIA) prot. n. 24520 del 10.06.2013 per completamento opere di cui al permesso di costruire n. 196/2009 ed opere interne.

Agibilità non rilasciata non essendo state ancora concluse le opere.

La perizia evidenzia irregolarità edilizie e catastali: opere non concluse, difformi dello stato autorizzato, come risulta meglio descritte nella perizia di stima dall'architetto Alberto Miggiani. Per il completamento delle opere edilizie l'acquirente dovrà presentare una nuova pratica edilizia (SCIA per completamento opere) ed a consuntivo richiesta di agibilità.

Stato di possesso: l'unità immobiliare risulta libera.

**Il prezzo base del lotto è fissato in euro 77.850,00**

**Offerta minima 58.387,50** pari al 75% del prezzo base.

Rilancio minimo (in caso di pluralità di offerte e conseguente gara) nella misura di **euro 1.000,00.**

**La vendita è soggetta ad IVA.**

\*

### **LOTTO 3**

**Diritto venduto:** piena proprietà (1/1)

**Ubicazione:** Chioggia (Ve), Località Sant'Anna, Via Pegorina

**Dati catastali:**

Catasto Fabbricati, Comune di Chioggia

- Foglio 76, particella 25, sub. 34, piano T-1, categoria A/2, classe 2, consistenza vani 5,5, superficie catastale totale mq. 125, rendita euro 326,66;
- Foglio 76, particella 25, sub. 33, piano T, categoria C/6, classe 5, consistenza mq. 19, superficie catastale totale mq. 24, rendita euro 42,19;
- È di pertinenza delle due unità sopraccitate l'area scoperta comune (giardino) individuata al sub.38 (BCNC).

Descrizione: Trattasi di una unità residenziale facente parte di una porzione di trifamiliare con affacci ad ovest-sud-est.

L'unità residenziale, disposta su due piani, è così composta: al piano terra da pranzo-soggiorno, cucina abitabile, bagno, disimpegno e garage comunicante; al primo piano da camera con poggiolo, camera, bagno e soffitta (accessibile ma non abitabile). Giardino esterno esclusivo di circa mq. 260.

Lo stato dell'immobile è al grezzo avanzato, mancano ancora i serramenti interni ed esterni (porte e finestre), pavimenti al piano superiore, sanitari, split aria condizionata, caldaia del vano esterno incassato a parete già predisposto, frutti elettrici (prese, interruttori, comandi), parapetto del poggiolo, scala interna e porta tagliafuoco tra garage e abitazione. Sono assenti anche tutte le recinzioni e le pavimentazioni esterne, seppure vi siano le predisposizioni (cordoli, muretti e pozzetti). Superficie complessiva di circa mq. 149,40.

### Autorizzazioni edilizie

La perizia evidenzia le seguenti pratiche edilizie:

- Permesso di costruire n. 196 del 21.07.2009;

- Segnalazione certificata di inizio lavori asseverata (SCIA) prot. n. 24520 del 10.06.2013 per completamento opere di cui al permesso di costruire n. 196/2009 ed opere interne.

Agibilità non rilasciata non essendo state ancora concluse le opere.

La perizia evidenzia irregolarità edilizie e catastali: opere non concluse, difformi dello stato autorizzato, come risulta meglio descritte nella perizia di stima dall'architetto Alberto Miggiani. Per il completamento delle opere edilizie l'acquirente dovrà presentare una nuova pratica edilizia (SCIA per completamento opere) ed a consuntivo richiesta di agibilità.

Stato di possesso: l'unità immobiliare risulta libera.

**Il prezzo base del lotto è fissato in euro 79.706,00**

**Offerta minima 59.779,50** pari al 75% del prezzo base.

Rilancio minimo (in caso di pluralità di offerte e conseguente gara) nella misura di **euro 1.000,00.**

**La vendita è soggetta ad IVA.**

\*

#### **LOTTO 4**

**Diritto venduto:** piena proprietà (1/1)

**Ubicazione:** Chioggia (Ve), Località Sant'Anna, Via Pegorina

**Dati catastali:**

Catasto Fabbricati, Comune di Chioggia

- Foglio 76, particella 25, sub. 41, piano T-1, categoria A/2, classe 2, consistenza vani 5,5, superficie catastale totale mq. 118, rendita euro 326,66;
- Foglio 76, particella 25, sub. 42, piano T, categoria C/6, classe 5, consistenza mq. 19, superficie catastale totale mq. 24, rendita euro 42,19;
- È di pertinenza delle due unità sopracitate l'area scoperta comune (giardino) individuata al sub.46 (BCNC).

Descrizione: Trattasi di una unità residenziale facente parte di una porzione di trifamiliare con affacci ad ovest-est, posta al centro e quindi in aderenza a nord e a sud.

L'unità residenziale, disposta su due piani, è così composta: al piano terra da pranzo-soggiorno, cucina abitabile, bagno, disimpegno e garage comunicante; al primo piano da camera con pogggiolo, camera, bagno e soffitta (accessibile ma non abitabile). Giardino esterno esclusivo di circa mq. 110.

Lo stato dell'immobile è al grezzo avanzato, mancano le cornici dei serramenti e i serramenti al primo piano ad esclusione dei scuri, il serramento della porta finestra sul retro del garage, pavimenti al piano superiore ad esclusione dei bagni, sanitari, split aria condizionata, caldaia del vano esterno incassato a parete già predisposto, frutti elettrici (prese, interruttori, comandi), parapetto del pogggiolo, scala interna e porta tagliafuoco tra garage e abitazione. Sono assenti anche tutte le recinzioni e le pavimentazioni esterne, seppure vi siano le predisposizioni (cordoli, muretti e pozzetti). Superficie complessiva di circa mq. 150,30.

Autorizzazioni edilizie

La perizia evidenzia le seguenti pratiche edilizie:

- Permesso di costruire n. 196 del 21.07.2009;

- Segnalazione certificata di inizio lavori asseverata (SCIA) prot. n. 24520 del 10.06.2013 per completamento opere di cui al permesso di costruire n. 196/2009 ed opere interne.

Agibilità non rilasciata non essendo state ancora concluse le opere.

La perizia evidenzia irregolarità edilizie e catastali:

opere non concluse, difformi dello stato autorizzato, come risulta meglio descritte nella perizia di stima dall'architetto Alberto Miggiani. Per il completamento delle opere edilizie l'acquirente dovrà presentare una nuova pratica edilizia (SCIA per completamento opere) ed a consuntivo richiesta di agibilità.

Stato di possesso: l'unità immobiliare risulta libera.

**Il prezzo base del lotto è fissato in euro 87.188,00**

**Offerta minima 65.391,00** pari al 75% del prezzo base.

Rilancio minimo (in caso di pluralità di offerte e conseguente gara) nella misura di **euro 1.000,00.**

**La vendita è soggetta ad IVA.**

\*

**LOTTO 10**

**Diritto venduto:** piena proprietà (1/1)

**Ubicazione:** Cavarzere (Ve), Via Roma 18/E

**Dati catastali:**

Catasto Fabbricati, Comune di Cavarzere

- Foglio 34, particella 630, sub. 19, piano 2, categoria A/3, classe 5, consistenza vani 5, superficie catastale totale mq. 102, rendita euro 309,87;
- la scheda catastale risulta conforme, è errato numero di piano – piano corretto 3 - sottotetto.

Confini: la particella 630 confina a nord con la particella 628; ad est con la particella 631; a sud con la particella 678; a ovest con la particella 244.

Descrizione: Trattasi di una unità immobiliare appartamento ad uso residenziale.

L'unità posta al terzo piano (sottotetto) composta da cucina (13 mq.) priva di cappa aspirante, soggiorno-ingresso-pranzo (28 mq.), una camera (13 mq.), un bagno (2,5mq.) e due ripostigli (13 mq. e 12 mq.). L'accesso all'unità immobiliare avviene dal vano scala comune. Posti auto su scoperto comune non censiti catastalmente coperti da una tettoia non legittimata. Superficie complessiva di circa mq. 103,00.

Autorizzazioni edilizie

La perizia evidenzia le seguenti pratiche edilizie:

- Autorizzazione edilizia n. 7 del 10.02.2000, successiva variante n. 9 del 26.02.2001 e Denuncia Inizio Attività del 19.03.2001 e 23.01.2002 prot. n. 2937/01, pratica n. 183/1999 presentata in data 07.08.1999 prot. n. 8020, per lavori di risanamento conservativo di un fabbricato a blocco;
- Agibilità rilasciata in data 11.04.2002, prot. N. 3442/2002;
- Permesso di costruire in sanatoria n. 06 del 09.01.2007, pratica presentata in data 04.12.2004 prot. n. 16474, per opere abusive;
- Condono edilizio rilasciato in data 09.01.2007 al prot. n. 16474/AT/04 per cambio d'uso da sottotetto praticabile (ripostigli) ad unità residenziale, pratica n. 27/2004 presentata in data 04.12.2004 al prot. n. 16474;
- Concessione edilizia n. 37 del 10.10.2002, pratica n. 144/2002 presentata in data 06.06.2002 al n. di prot. 5872, per lavori di allargamento passo carraio.

La perizia evidenzia irregolarità edilizie e catastali: relativamente all'appartamento sono state riscontrate irregolarità relative alla dimensione dei locali, irregolarità sanabile; sullo scoperto comune è presente una tettoia non sanabile avendo una superficie coperta eccedente i mq. 30.

Stato di possesso: l'unità immobiliare risulta locato, contratto opponibile scadente il 31.01.2027.

**Il prezzo base del lotto è fissato in euro 44.663,00**

**Offerta minima 33.497,25** 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 IVA.**

\*

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 del Arch. Alberto Miggiani depositata il 25 maggio 2023, 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, disponibile presso lo studio del delegato, unitamente alla circolare 26.05.2023 n. 1927/23-U di prot. del Tribunale di Venezia, all'ordinanza di delega e al presente avviso di vendita, che risultano consultabili all'interno del portale delle vendite pubbliche (PVP) <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>; all'interno della sezione vendite giudiziarie del sito Tribunale di Venezia [www.tribunale.veneziagiustizia.it](http://www.tribunale.veneziagiustizia.it); all'interno dei siti internet dedicati [vwww.rivistaastegiudiziarie.it](http://vwww.rivistaastegiudiziarie.it); [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it); [www.asteavvisi.it](http://www.asteavvisi.it); [www.canaleaste.it](http://www.canaleaste.it) ed all'interno del sito vetrina [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it) del gestore della vendita telematica.

#### **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.*

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

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) e dovranno essere accompagnate da una cauzione per un importo pari ad almeno il 20% del prezzo offerto, che sarà restituita in caso di mancata aggiudicazione e trattenuta invece in caso di rifiuto all'acquisto o di mancato versamento del saldo prezzo.

Le offerte di partecipazione sono irrevocabili, salva l'ipotesi che sia ordinato l'incanto o siano decorsi 120 giorni dalla loro presentazione e non siano state accolte (art. 571, 3° co. cpc). Alla vendita si applica in ogni caso l'art. 586 c.p.c.

Le offerte potranno essere analogiche (cartacee) o telematiche (digitali).

\*\*\*

### **CONTENUTO DELLE OFFERTE ANALOGICHE (CARTACEE)**

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; 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 dovranno contenere, oltre all'indicazione dell'Ufficio Giudiziario davanti al quale pende la procedura, l'anno ed il numero di R.G., il giorno e l'ora fissati per l'inizio delle operazioni di vendita ed il nome del delegato:

a) le generalità dell'offerente: se persona fisica con cognome, nome, data di nascita, codice fiscale, recapito telefonico e stato civile con autodichiarazione del regime patrimoniale prescelto, ove coniugato e nel caso di unioni civili o di convivenze di fatto (L. n. 76/2016). In caso di comunione dei beni andranno indicati anche i dati del coniuge, della persona unita civilmente o del convivente di fatto. In caso di minore d'età andranno indicati i dati dei genitori o di chi esercita la potestà. Se persona giuridica o altro ente andranno indicati denominazione, sede legale, partita IVA e i dati del legale rappresentante p.t.;

b) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è formulata e, nel caso di più lotti, l'indicazione del lotto. Ove l'offerente fosse interessato all'acquisto di uno solo, indifferentemente, tra i più lotti di beni simili (es. box) posti in vendita dalla medesima procedura in una stessa udienza, potrà presentare un'unica offerta valida per più lotti, allegando una cauzione pari al 20% del prezzo del lotto di maggior valore, dichiarando però di volerne acquistare uno solo. In tal caso si renderà aggiudicatario di un solo lotto;

c) il prezzo offerto;

d) il termine per il pagamento del saldo e degli oneri di trasferimento;

e) la dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima, dei relativi allegati, del presente avviso e di ogni altro documento pubblicato sui siti, nonché quella ex D.M. n. 37/08 e D.Lgs. n. 192/05 e s.m.i.;

f) il regime fiscale dell'offerente e l'eventuale richiesta di agevolazione fiscale per l'acquisto;

g) la dichiarazione di residenza o l'elezione di domicilio nel Comune di Venezia, ovvero ancora il domicilio telematico dell'offerente al quale, diversamente, le comunicazioni saranno inviate in Cancelleria;

h) ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta, anche ex art. 574 c.p.c.

Alle offerte analogiche, in regola con il bollo e sottoscritte (dai genitori o da chi esercita la potestà in caso di minore), andrà allegato in copia un documento di identità ed il codice fiscale dell'offerente (oltre a quelli, in caso di comunione legale dei beni, del coniuge o dell'unito civilmente, o del convivente di fatto, con l'estratto proveniente dal Registro Unioni Civili, o il certificato anagrafico o lo stato di famiglia o di residenza ed il contratto di convivenza); oltre a quelli dei genitori con la copia autentica

dell'autorizzazione del G.T. in caso di minore d'età; il documento di identità ed il codice fiscale del legale rappresentante, con il certificato del registro delle imprese, ovvero in alternativa una visura camerale aggiornata a non più di 10 giorni, dalla quale risultino i poteri, ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri in caso di persona giuridica o ente) ed un assegno circolare N.T. intestato "Procedura esecutiva 322/2022 Tribunale di Venezia" per un importo non inferiore al 20% del prezzo offerto, a titolo di cauzione.

\*\*\*

### **GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA**

Quale gestore della vendita telematica è stato individuato **Falco 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.falcoaste.it](http://www.falcoaste.it), selezionando il bene di interesse e, tramite il comando "Iscriviti alla vendita", compilando il modulo ministeriale di "presentazione offerta".

### **CONTENUTO DELLE OFFERTE TELEMATICHE (DIGITALI)**

L'offerta telematica è irrevocabile. Per quanto attiene il sistema delle vendite telematiche ed in particolare le modalità di presentazione e trasmissione delle offerte gli interessati possono consultare i manuali utenti reperibili sul sito del Ministero della Giustizia <https://pvp.giustizia.it> e che in particolare le offerte criptate devono essere presentate mediante l'invio all'indirizzo PEC del Ministero [offertapvp.dgsia@giustiziacerit.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacerit.it), utilizzando esclusivamente il modulo Offerta Telematica scaricabile dal portale ministeriale o tramite il sito [www.falcoaste.it](http://www.falcoaste.it).

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](http://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.

Le offerte criptate dovranno essere conformi a quanto stabilito con Decreto 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.

Le offerte, che a sensi dell'art. 571 c.p.c. potranno essere presentate unicamente dall'offerente (o da uno degli offerenti o dal legale rappresentante della società offerente) o dal suo procuratore legale anche a norma dell'art. 579, 3° co c.p.c., dovranno contenere, quantomeno:

a) i dati identificativi dell'offerente, con indicazione del codice fiscale e della partita IVA. Ove l'offerente risieda fuori dal territorio dello Stato, e non risulti attribuito il codice fiscale, andrà indicato quello rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di



sicurezza sociale o un codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante;

- b) l'Ufficio Giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c) l'anno ed il numero di R.G. della stessa;
- d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- e) la descrizione del bene;
- f) l'indicazione del delegato (referente della procedura);
- g) il giorno e l'ora fissati per l'inizio delle operazioni di vendita;
- h) il prezzo offerto ed il termine per il pagamento del prezzo e degli oneri di trasferimento;
- i) l'importo versato a titolo di cauzione;
- l) la data, l'orario ed il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma di cui alla lettera precedente;
- n) l'indirizzo PEC utilizzato per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal D.M. n. 32/2015;
- o) il recapito di telefonia mobile ai fini dell'art. 16 del D.M. predetto.

All'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità dell'offerente (nonché del coniuge, ovvero ancora dell'unito civilmente o del convivente more di fatto, ove in regime di comunione dei beni) nonché se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, deve essere allegato certificato del registro delle imprese, ovvero in alternativa una visura camerale aggiornata a non più di 10 giorni) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri, oltre alle dichiarazioni corrispondenti ai punti b), e), f) e g) delle offerte analogiche e la prova della disposizione di bonifico della cauzione, nella misura non inferiore al 20% del prezzo offerto, completa di numero di identificazione, da accreditarsi sul c/c n. 11/011002413 acceso dal delegato presso **Banca Adria Colli Euganei - Credito Cooperativo Soc. Coop. – filiale di Sottomarina di Chioggia – Ve: IBAN IT46U0898220900011011002413 intestato E.I. 322/2022 Tribunale di Venezia**".

La causale del bonifico dovrà riportare la sola dicitura "**E.I. 322/2022 Tribunale di Venezia - cauzione**", esclusa ogni altra indicazione.

L'offerta generata dal Modulo Ministeriale "Offerta Telematica", corredata dalla ricevuta comprovante il pagamento del bollo digitale (da effettuarsi tramite il portale ministeriale <http://pst.giustizia.it>), dovrà essere inviata all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto: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 intenderà depositata nel momento della generazione della ricevuta, completa di avvenuta consegna, da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia. Ove, al momento dell'apertura delle buste contenenti le offerte, l'importo corrispondente alla cauzione non risultasse ancora accreditato sul conto della procedura, l'offerta sarà considerata inammissibile a prescindere dal momento dell'esecuzione dell'ordine di bonifico, per cui lo stesso andrà disposto per tempo di modo che, entro il termine per la presentazione delle offerte, risulti generata anche la ricevuta di consegna.

Nel caso di offerta formulata da più persone alla stessa dovrà essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di PEC per la vendita telematica. La

procura dovrà essere redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata da notaio o altro pubblico ufficiale e dovrà essere allegata anche in copia per immagine.

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 eseguita la 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.

\*\*\*

### **PARTECIPAZIONE ALLE OPERAZIONI DI VENDITA E DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE**

Gli offerenti analogici parteciperanno alle operazioni di vendita comparando personalmente, ovvero ancora 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. Gli offerenti telematici parteciperanno invece alle operazioni di vendita collegandosi alla piattaforma di gara tramite il sito vetrina [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it), del gestore della vendita telematica, utilizzando le credenziali di accesso che quest'ultimo, almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni, invierà all'indirizzo PEC 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 centottanta 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 del gestore, di modo che il loro contenuto sia visibile a coloro i quali partecipano alle operazioni di vendita con modalità telematiche.

Le offerte presentate in modo difforme dall'ordinanza di delega, ovvero non cauzionate nei termini e modi sopra indicati, saranno dichiarate inammissibili.

In caso di unica offerta (analogica o telematica), ove il prezzo offerto sia pari o superiore al prezzo base il bene (o diritto) andrà comunque aggiudicato all'offerente, anche se assente alle operazioni di vendita. Ove il prezzo offerto fosse inferiore al prezzo base, purché non inferiore al prezzo minimo, limitatamente al primo esperimento si farà luogo alla vendita a meno che il delegato non ritenga vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita, da farsi in quel caso alle stesse condizioni anche in presenza di istanze di assegnazione; ovvero ancora, ove non sussistano tali specifiche circostanze, qualora un creditore abbia proposto istanza di assegnazione, nel qual caso si farà luogo all'assegnazione. A partire dal secondo esperimento di vendita, ove l'unica offerta fosse inferiore al prezzo base, purché nei limiti del prezzo minimo, il bene (o diritto) sarà aggiudicato all'unico offerente, a meno che non sia presentata istanza di assegnazione, nel qual caso non si darà luogo alla vendita e si procederà con l'assegnazione.

In caso di pluralità di offerte (analogiche e/o telematiche) gli offerenti presenti e/o collegati alla piattaforma del gestore saranno invitati dal delegato ad una gara sulla base dell'offerta migliore, che potrà essere anche quella dell'offerente analogico non presente, o dell'offerente digitale non collegato alla piattaforma.

Il diritto immobiliare verrà aggiudicato a chi, a seguito di rilanci, da farsi nella misura non inferiore a quella minima indicata (se inferiore al minimo il rilancio è da ritenersi come non fatto) e nel termine di 120 secondi dal rilancio precedente, abbia offerto il prezzo più alto, senza che nel tempo indicato vi siano stati ulteriori rilanci. La gara si svolgerà consentendo agli offerenti, nella medesima unità di tempo, di eseguire la propria offerta migliorativa, nel rispetto dei limiti 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 del gestore, 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 il monitor installato nella sala aste dello studio del delegato.

In mancanza di gara, per assenza, ovvero per mancato collegamento alla piattaforma di gara, di tutti gli offerenti, ovvero ancora per mancata adesione alla gara, il bene/diritto verrà aggiudicato a colui il quale avrà presentato la migliore offerta, che il delegato individuerà tenendo conto prima del prezzo offerto, poi dei tempi del pagamento (l'offerente può indicare, per il versamento del saldo prezzo e degli oneri di trasferimento, un termine più breve rispetto a quello di legge) quindi dell'entità delle cauzioni prestate, nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa. In caso di offerte identiche l'immobile verrà aggiudicato a chi avrà depositato l'offerta per primo.

In caso di istanze di assegnazione ex art. 588 c.p.c., ove il prezzo indicato nell'offerta migliore, ovvero ancora ove a seguito di gara il prezzo raggiunto fosse comunque inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza di vendita, non si farà luogo alla vendita e si procederà alla assegnazione.

\*\*\*

#### **ADEMPIMENTI SUCCESSIVI ALL'AGGIUDICAZIONE/ASSEGNAZIONE**

Non saranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara. Gli offerenti analogici risultati non aggiudicatari riceveranno in restituzione le cauzioni mediante consegna dell'assegno al termine della gara, mentre quelli telematici le riceveranno a mezzo bonifico, sulle coordinate indicate nell'offerta, al netto di eventuali oneri bancari. In caso di offerta per persona da nominare, l'aggiudicatario dovrà dichiarare al delegato, entro i tre giorni successivi alla vendita, il nome della persona per la quale ha presentato l'offerta, depositando l'originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita. In difetto l'aggiudicazione sarà fatta a favore dell'offerente per persona da nominare. In caso di assegnazione a favore di un terzo, il creditore dovrà dichiarare al delegato, entro i cinque giorni successivi al provvedimento di assegnazione, il nome del terzo a favore del quale andrà trasferito il bene o il diritto, depositando la dichiarazione del terzo di volerne profittare, con sottoscrizione autenticata da pubblico ufficiale ed i documenti comprovanti gli eventuali necessari poteri ed autorizzazioni. In mancanza, il trasferimento andrà fatto a favore del creditore. In ogni caso gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione saranno a carico del creditore.

\*\*\*

## **SALDO PREZZO**

L'aggiudicatario dovrà corrispondere il saldo prezzo ed il deposito delle spese di trasferimento, queste ultime nella misura che sarà indicata dal delegato dopo l'aggiudicazione, con bonifico bancario sul conto corrente della procedura esecutiva, entro 120 giorni dall'aggiudicazione, ovvero ancora nel minor termine indicato nell'offerta. In difetto verrà dichiarato decaduto dal G.E., previa rimessione del fascicolo da parte del delegato e la cauzione sarà trattenuta dalla procedura a titolo di multa; riservata l'applicazione degli artt. 587, ultimo co. c.p.c. e 177 disp. att. c.p.c. e trans. Le somme a qualunque titolo versate dall'aggiudicatario saranno imputate prima al pagamento degli oneri accessori e delle spese e, quindi, al pagamento del saldo del prezzo.

Qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del prezzo, intenda fare ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, dovrà indicare nell'offerta il nome dell'istituto bancario mutuante, di modo che nel decreto di trasferimento sia indicata la dizione di cui all'art. 585 ultimo co. c.p.c.

\*\*\*

## **ART. 41 TUB**

In considerazione del fatto che la creditrice procedente ha formulato istanza di applicazione, opera l'art. 41 TUB sicché l'aggiudicatario avrà facoltà - sempreché ne ricorrano le condizioni - di subentrare nel contratto di finanziamento stipulato dall'esecutato con l'Istituto Fondiario, assumendo gli obblighi relativi, ove provveda, nel termine di 15 giorni dall'aggiudicazione, al pagamento in favore dello stesso delle rate scadute, accessori e spese (art. 41 co. 5 D.lgs. 385/1993). Ove, invece, l'aggiudicatario non intenda profittare del mutuo, il creditore fondiario dovrà precisare il suo credito per capitale, interessi e spese, nei venti giorni successivi alla comunicazione dell'aggiudicazione, avendo cura di inviare la precisazione del credito al delegato ed al G.E. Il delegato, controllata la correttezza della precisazione del credito, verserà al creditore fondiario una somma non superiore all'80% del prezzo di aggiudicazione, dopo che l'aggiudicatario avrà versato il saldo prezzo, unitamente alle spese di trasferimento, sul conto corrente della procedura esecutiva. Tale versamento avrà comunque natura provvisoria e diverrà definitivo solo a seguito dell'approvazione del piano di riparto e nella misura in cui esso è stato approvato.

\*\*\*

## **DISCIPLINA DELLA VENDITA**

- La vendita sarà effettuata nella situazione di fatto e di diritto in cui gli immobili si trovano (anche in relazione al T.U. di cui al D.P.R. n. 380/01), con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, oneri o pesi. La vendita deve intendersi a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dare luogo a risarcimenti, indennità o riduzioni di prezzo.

- La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità e non potrà essere revocata per nessun motivo. Di conseguenza l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici, o derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento degli impianti alle leggi vigenti, spese condominiali non pagate dell'anno in corso e dell'anno precedente - per qualsiasi motivo non

considerati, anche se occulti, e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dare luogo a risarcimenti, indennità o riduzione di prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

- A sensi e per gli effetti del D.M. n. 37/08 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, dovrà dispensare esplicitamente la procedura esecutiva, nell'offerta, ovvero al più tardi a verbale, dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme sulla sicurezza, sia la certificazione/attestato di qualificazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze.

- Per gli immobili realizzati in violazione nella normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario, ovvero ancora l'assegnatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 L. n. 47/1985 come integrato e modificato dall'art. 46 D.P.R. n. 380/2001, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

- Il compendio immobiliare sarà trasferito libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita, le stesse saranno cancellate a cura del delegato ed a spese della procedura esecutiva.

- Gli oneri fiscali della vendita (registrazione decreto di trasferimento, trascrizione e volture catastali) resteranno invece a carico dell'aggiudicatario, al quale, ex art. 2 punto 7 D.M. n. 227/2015 andrà posto il 50%, salvo diversa percentuale stabilita dal Tribunale, oltre spese generali ed oneri di legge, del compenso liquidato dal G.E. in favore del delegato, relativamente alla fase di trasferimento della proprietà.

- ove non sussistano titoli opponibili alla procedura, il custode giudiziario procede sempre alla liberazione dell'immobile, a spese della procedura, salvo espresso esonero dell'aggiudicatario o dell'assegnatario, da comunicarsi al custode (nel quale caso alla liberazione provvede l'aggiudicatario, ovvero l'assegnatario, con le forme dell'art. 605 c.p.c.); quanto ai beni mobili presenti nell'immobile che non debbano essere consegnati il custode giudiziario intimerà al soggetto tenuto al rilascio di asportarli, assegnandogli un termine non inferiore a trenta giorni, salvi i casi di urgenza; dell'intimazione darà atto a verbale ovvero lo notificherà, se il soggetto intimato non sia presente avvertendolo che se l'asporto non sarà eseguito entro il termine assegnato i beni mobili saranno considerati abbandonati ed il custode, salva diversa disposizione del Giudice dell'Esecuzione, ne curerà lo smaltimento o la distruzione;

\*\*\*

## **PUBBLICITÀ**

In considerazione del valore del bene, il presente avviso sarà pubblicato per estratto, una sola volta, a rotazione, a cura del Gestore della pubblicità, ed a spese a carico della procedura esecutiva, all'interno dei quotidiani "Il Gazzettino di Venezia", "La Nuova Venezia" e "Il Corriere del Veneto", nonché all'interno del quindicinale "La rivista delle Aste Giudiziarie", edizione nazionale. 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 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, e-bay annunci, secondamano.it).

\*\*\*

### **CUSTODIA**

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, e-mail: sandratiozzo@studiotiozzo.it), ovvero ancora per il tramite del portale delle vendite pubbliche (<https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>).

\*

Si comunica, infine, che tutte le attività che a norma degli art. 571 e segg. c.p.c. debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, o dal Cancelliere ovvero ancora dal Giudice dell'Esecuzione, saranno effettuate dal professionista delegato nel suo studio in Chioggia (Ve) Viale Verona n. 7 presso il quale potrà essere assunta ogni ulteriore informazione.

Chioggia, 6 agosto 2024

Il Professionista Delegato

Maria Sandra Tiozzo Bastianello

dott.ssa Maria Sandra Tiozzo Bastianello