

TRIBUNALE ORDINARIO DI VENEZIA

AVVISO DI VENDITA mediante modalità sincrona-mista telematica Giudizio di divisione R.G. n. 3476/2023

Il sottoscritto Avv. Valentina Ceolin, iscritto all'Ordine degli Avvocati di Venezia, con studio in Santa Maria di Sala (Venezia), Via Milano nn. 6/8 (tel./fax 041.5781072; e-mail: avv.valentinaceolin@gmail.com; pec: valentina.ceolin@venezia.pecavvocati.it), nominato Professionista Delegato alla vendita ex art. 591-bis c.p.c. con ordinanza del 17.05.2023 (notificata a mezzo Pec il 18.05.2023) del Giudice Dott.ssa Tania Vettore, nella procedura civile di divisione giudiziale R.G. 3476/2023 Tribunale di Venezia introdotta a seguito del procedimento di esecuzione immobiliare R.G.E. 50/2022 Tribunale di Venezia – Esecuzioni Immobiliari (in cui è stata pignorata la quota di 2/4 dei beni di seguito descritti), procedura ora assegnata alla Dr.ssa I. Morandin

AVVISA

che il giorno **28.01.2025 ore 10,00** presso la Sala Aste di Edicom Servizi S.r.l. (Sala 2) in Venezia via Spalti n. 2 si procederà alla

VENDITA SENZA INCANTO con MODALITA' **SINCRONA-MISTA ex art. 22 D.M. 32/2015 – I° esperimento**

soggetta ad imposta di registro, con le modalità previste dall'art. 570 c.p.c. e dal DM 32/2015 e con l'individuazione quale gestore della vendita telematica di EDICOM FINANCE SRL di Venezia Mestre (cf 05091140961 – iscritto al registro dei gestori delle vendite telematiche di cui all'art. 3 del DM 32/2015 con PDG nr 3 del 04.08.2017) degli immobili pignorati così individuati, precisandosi che, non essendo i beni immobili oggetto del suddetto procedimento di divisione giudiziale e del precedente pignoramento comodamente divisibili (come da perizia del 24.10.2022 redatta dall'Esperto Stimatore Arch. Abbruscato, a cui si rinvia espressamente e come precisato altresì dal Giudice nel suddetto procedimento R.G. 3476/2023 Tribunale di Venezia) si procederà alla vendita per l'intero degli stessi, di seguito catastalmente identificati:

LOTTO 001 – ABITAZIONE

piena proprietà (100/100) di immobile sito in Santa Maria di Sala (VE) Via G. Pepe n. 5 fraz. Caltana e catastalmente identificato in:

N.C.E.U. Comune di Santa Maria di Sala (Venezia)

- Catasto Fabbricati Foglio 22 Particella 345 subalterno 1, indirizzo Via Guglielmo Pepe, piano TERRA-PRIMO, comune di SANTA MARIA DI SALA, categoria A/7, classe 2, consistenza 10 VANI, superficie 239, rendita 645,57;

- Catasto Fabbricati Foglio 22 Particella 345 subalterno 2, indirizzo VIA GUGLIELMO PEPE, piano TERRA, comune di SANTA MARIA DI SALA, categoria C/6, classe 6, consistenza 25 m2, superficie 28 m2, rendita Euro 38,73;

- Catasto Terreni Foglio 22 Particella 347, qualità SEMIN. ARBOR., classe

1, superficie catastale 140 mq., reddito dominicale: Euro 1,22, reddito agrario: Euro 0,72.

Trattasi di abitazione in villino (A/7) realizzata "... a metà degli anni settanta, si sviluppa su due piani fuori terra secondo lo stile in voga in quegli anni. Il piano terra occupa tutta la pianta del fabbricato e si sviluppa attorno alla scala centrale interna. Trovano collocazione oltre il garage, una serie di spazi a servizio dell'abitazione principale che si sviluppa al piano primo e, precisamente: un'ampia sala posta a posta a sud est, utilizzata come zona a giorno; un ampio magazzino posto a sud ovest che confina con un bagno con affaccio sul giardino ad est. A confine con il bagno trova collocazione un garage di contenute dimensioni. A ridosso del garage sono collocati tre locali ad uso magazzino. Dal piano terra si sale al piano primo sia attraverso una scala di servizio interna che dalla scala principale di accesso, esterna... Dalla terrazza si accede al piano attraverso un andito d'ingresso che conduce alla zona giorno costituita dalla cucina e da un'ampia zona a giorno a destinazione pranzo e salotto... Sempre dall'ingresso, si accede alla zona notte costituita da una camera matrimoniale e due camere singole oltre al bagno. Tutta la zona notte è servita da un corridoio che distribuisce i vari accessi alle camere... L'unità immobiliare è dotata di area scoperta esclusiva di circa 760 m2, disposta sui quattro lati, destinata prevalentemente a verde, fatta eccezione per il marciapiede a perimetro del fabbricato e per l'area asfaltata antistante il garage. Il lotto è delimitato e recintato su tutti i lati e comprende cancello pedonale di ingresso all'abitazione..."

Il bene immobile di cui sopra risulta meglio descritto nella perizia di stima redatta dall'Esperto Stimatore Arch. F. Abbruscato nell'E.I. 50/2022 Tribunale di Venezia, che deve essere consultata dall'offerente ed alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni.

Il perito incaricato della stima dell'immobile ha rilevato alcune difformità relative a "Misure interne ed esterne non conformi al progetto depositato"; tali difformità, come indicato dal perito, risultano regolarizzabili mediante "... SCIA in sanatoria", il cui costo ed oneri sono precisamente indicati dall'Esperto Stimatore Arch. F. Abbruscato nella relativa Perizia di Stima. Al riguardo, si rinvia integralmente alla perizia sia con riferimento all'individuazione e descrizione delle difformità che con riferimento ai costi individuati per la regolarizzazione.

Stato di occupazione dell'immobile: occupato dall'esecutato e dai suoi familiari (comproprietari pro-quota dell'immobile medesimo), come meglio precisato in perizia, che si richiama integralmente ed a cui si rinvia.

Il prezzo base dell'immobile venduto per l'intero è fissato in **€ 267.647,70** (centotrentatremilaottocentotrentasette/35), valore già al netto delle decurtazioni indicate dall'Esperto Stimatore nella relativa perizia (a cui espressamente si rinvia) e come precisato dall'Arch. F. Abbruscato nella Pec 22.11.2023.

Sono valide le offerte inferiori fino al 25% del prezzo base e, pertanto, l'offerta minima per la partecipazione all'asta è pari ad **€ 200.735,78** (centomilatrecentosettantotto/01), ossia pari al 75% del prezzo base. In caso di gara gli scatti minimi in aumento saranno di Euro 5.000,00 (giusta Ordinanza di Delega, a cui ci si richiama). La cauzione deve essere pari a 20%

del prezzo offerto. Le offerte vanno presentate entro le ore 12,00 del giorno precedente a quello della vendita.

CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA:

La vendita, a corpo e non a misura, avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni di cui al Lotto 001 si trovano (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, il tutto come esattamente descritto nella perizia di stima dell'Arch. Francesco Abbruscato agli atti della procedura ed alla quale si rimanda, anche per ciò che concerne pesi oneri e gravami sui beni.

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 o 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. 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.

Nel caso di procedimento espropriativo per credito fondiario, ai sensi dell'art. 41 comma 5 del D.Lgs. 385/1993, l'aggiudicatario avrà facoltà -sempreché ne ricorrano le condizioni- di subentrare nel contratto di finanziamento fondiario stipulato dal debitore con l'istituto fondiario, assumendosi gli obblighi relativi, ve provveda, nel termine di 15 giorni dall'aggiudicazione, al pagamento allo stesso delle rate scadute, accessori e spese.

Ove lo stesso 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 dell'aggiudicazione, avendo cura di inviare la precisazione del

credito al professionista delegato e, per conoscenza e completezza del fascicolo, al G.E.; il delegato, 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;

Si evidenzia inoltre che:

- a) gli immobili di cui al Lotto 001 vengono venduti liberi da formalità pregiudizievoli, quali iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di pignoramenti che, se esistenti al momento della vendita, saranno cancellate a cura e spese della procedura (salvo dispensa);
- b) se gli immobili oggetto della presente vendita giudiziaria risultano ancora occupati dal debitore, dall'esecutato o da terzi senza titolo, la liberazione degli immobili sarà attuata, salvo espresso esonero (da comunicarsi in tempo utile e con apposita istanza scritta e sottoscritta), dal custode giudiziario; in particolare, l'aggiudicatario, qualora intenda avvalersi della procedura per ottenere la liberazione dell'immobile, deve presentare al custode giudiziario, al più tardi a 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 2° comma c.p.c., secondo le modalità ed i tempi di cui all'art. 560 6° comma c.p.c., come modificato dalla L. n. 8/2020 a spese della procedura. In difetto di tempestiva richiesta scritta, della liberazione dell'immobile deve occuparsene lo stesso aggiudicatario, ovvero l'assegnatario, a proprie spese, esclusivamente con le forme di cui all'art. 605 c.p.c.; quanto ai beni mobili presenti nell'immobile che non debbano essere consegnati il custode giudiziario provvede ai sensi dell'art. 560 6° comma c.p.c. come modificato dalla L. 8/2020;
- c) gli oneri fiscali derivanti dalla vendita (oneri tributari, registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento) e le spese dell'attività del professionista che il D.M. 15 ottobre 2015 nr. 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 della procedura. In caso di mancato versamento di quanto complessivamente dovuto dall'aggiudicatario (sia a titolo di saldo del prezzo sia a titolo di oneri accessori) entro il termine indicato nell'offerta, il giudice dell'esecuzione (cui dovranno essere rimessi gli atti a cura del delegato) dichiarerà la decadenza dall'aggiudicazione con incameramento della cauzione;
- d) ogni somma a qualsiasi titolo versata dall'aggiudicatario sarà preventivamente imputata al pagamento di oneri e spese e poi al pagamento del saldo prezzo;
- e) le richieste di visita degli immobili di cui al Lotto 001 di cui sopra dovranno essere formulate al custode giudiziario mediante accesso al portale delle vendite pubbliche (<https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>);
- f) 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

e quindi sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero di Giustizia <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>, nella sezione “vendite giudiziarie” del Tribunale di Venezia e sui siti: www.asteannunci.it; www.asteavvisi.it; www.canaleaste.it e www.rivistaastegiudiziarie.it, ovvero presso lo studio del custode giudiziario, previo appuntamento al numero telefonico 041.5781072 (e/o al numero mobile: 349.0653516).

CONTENUTO, TERMINI E MODALITA' DI DEPOSITO DELL'OFFERTA DI PARTECIPAZIONE ED ALLEGATI:

ai sensi dell'art. 571 cpc, dell'art. 161 ter disp. Att. c.p.c., degli artt. 12, 13 e 22 del D.M. 32/2015 l'offerta di acquisto potrà essere presentata:

*** IN FORMA CARTACEA/ANALOGICA:**

L'offerta di acquisto dovrà pervenire in bollo ed in busta chiusa presso lo studio del Professionista Delegato in Santa Maria di Sala (VE) via Milano nn. 6/8, mediante consegna al predetto, ovvero ad un suo delegato, entro le ore 12,00 del giorno antecedente a quello fissato per la vendita; per la consegna dell'offerta, si consiglia di prendere appuntamento.

Sulla busta dovranno essere annotate le sole generalità di chi deposita materialmente l'offerta (che può essere anche persona diversa dall'offerente), il nome del Professionista Delegato e la data fissata per l'inizio delle operazioni di vendita: esclusa ogni altra indicazione (ad esempio il numero o il nome della procedura, il bene per cui è stata fatta l'offerta, l'ora della vendita).

Le offerte, che potranno essere presentate personalmente ovvero a mezzo di procuratore legale, cioè da un avvocato, ai sensi dell'art. 579 comma 3 c.p.c. Munito di procura speciale autenticata da un Notaio o altro pubblico ufficiale e dovranno, in ogni caso, contenere:

- la dichiarazione scritta con la quale la parte interessata manifesta l'intenzione di voler acquistare il bene posto in vendita;
- le generalità del partecipante: se persona fisica con l'indicazione del cognome, nome, codice fiscale, residenza o domicilio ai fini delle comunicazioni che in mancanza verranno effettuate in Cancelleria, recapito telefonico, stato civile con autodichiarazione in ordine al regime patrimoniale del coniugato -nonché i dati del coniuge se l'offerente è coniugato in regime di comunione dei beni- e nel caso di unioni civili o convivenze di fatto ai sensi della L. 76/2016 (allegando le copie dei relativi certificati che lo attestino). Ove l'offerente sia un minore, l'indicazione dei medesimi dati da parte dei genitori, o di chi esercita la potestà, con allegata la copia autentica del provvedimento di autorizzazione del Giudice Tutelare; se partecipante è società o altro ente indicando denominazione, sede legale, ed elezione di domicilio, partita IVA, il nominativo ed i dati del legale rappresentante ed allegando il certificato di iscrizione alla C.C.I.A.A. Oltre che la procura ovvero un documento in originale attestante i poteri conferiti al legale rappresentante, ovvero al soggetto che può impegnare la società;

- il regime e le agevolazioni fiscali per l'acquisto richiesti dall'offerente;
- i dati identificativi del bene immobile per i quali l'offerta è formulata e, in caso di più lotti, l'indicazione del lotto;
- l'indicazione del prezzo offerto, che potrà essere inferiore al prezzo base fino ad un quarto (è quindi valida l'offerta che indichi un prezzo pari al 75% del prezzo base);
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima, degli allegati e dell'avviso di vendita;
- il tempo ed il modo del pagamento del saldo prezzo, che non potrà comunque essere superiore al termine di centoventi (120) giorni dall'aggiudicazione ex art. 574 c.p.c. (nello stesso termine dovrà essere effettuato anche il deposito per le spese di trasferimento, nella misura che sarà indicata dopo l'aggiudicazione);
- ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta anche in relazione all'applicazione dell'art. 574 c.p.c.

All'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente ed un assegno circolare non trasferibile intestato alla "Causa Civile R.G. 3476/2023 Tribunale di Venezia" per un importo minimo pari al 20% del prezzo offerto (e non del prezzo base), a titolo di cauzione, che sarà trattenuto in caso di rifiuto all'acquisto.

**** IN FORMA TELEMATICA:**

Le offerte criptate dovranno essere conformi a quanto stabilito dal Decreto 26.02.2015 n. 32 (artt. 12 e 13) e dovranno essere precompilate utilizzando la piattaforma telematica del gestore (www.garavirtuale.it) previa registrazione e secondo le indicazioni riportate nei manuali utenti reperibili sul sito del portale delle vendite telematiche del Ministero della Giustizia (<https://pvp.giustizia.it>). Le offerte precompilate e sottoscritte digitalmente devono essere inviate esclusivamente in via telematica all'indirizzo di posta certificata dedicato del Ministero: offertapvp.dgsia@giustiziacert.it (utilizzando esclusivamente il modulo Offerta Telematica scaricabile dal portale ministeriale) entro e non oltre le ore 12.00 del giorno precedente all'asta, data e ora entro la quale dovrà essere stata generata la ricevuta di consegna.

Le offerte che possono essere presentate unicamente dall'offerente (o da uno degli eventuali plurimi offerenti o dal legale rappresentante della società offerente) o da un suo procuratore legale ai sensi dell'art. 579 comma 3 c.p.c. Devono contenere:

- i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA e la residenza o l'elezione di domicilio nel Comune nel quale ha sede il Tribunale, senza l'indicazione del quale le comunicazioni verranno effettuate presso la Cancelleria;
- i dati identificativi del presentatore se persona diversa dall'offerente;
- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno ed 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 (il delegato alla vendita);
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto e il termine per il pagamento del saldo prezzo e degli oneri di trasferimento;
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- la data, l'orario ed il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione pari almeno al 20% del prezzo offerto nel c/c della procedura al seguente IBAN: IT02Q0200836190000106790271 c/o Unicredit S.p.a. – filiale di Mirano (VE);
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui al punto che precede, ai fini della eventuale restituzione della cauzione;
- 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.

Alla domanda di partecipazione dovranno essere allegati tutti i documenti utili ai fini della dichiarazione dello stato civile dell'offerente (a titolo esemplificativo i dati del coniuge se l'offerente è coniugato in regime di comunione dei beni- nonché fotocopia di un documento di identità dell'offerente e, ove l'offerente sia un minore, l'indicazione dei medesimi dati da parte dei genitori, o di chi esercita la potestà, e la copia autentica del provvedimento di autorizzazione del Giudice Tutelare) ovvero della qualifica del rappresentante dell'offerente persona giuridica (a titolo esemplificativo i dati del rappresentante legale ed allegando il certificato di iscrizione alla C.C.I.A.A., oltre che la procura ovvero un documento in originale attestante i poteri conferiti al legale rappresentante, ovvero al soggetto che può impegnare la società).

Nel caso in cui il presentatore sia persona diversa dall'offerente dovrà essere depositata copia della procura speciale notarile conferita al procuratore legale dall'offerente e nel caso in cui vi siano più offerenti dovrà essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta certificata utilizzata per la vendita telematica.

Dovranno, inoltre, allegarsi i documenti attestanti il regime patrimoniale prescelto da chi partecipa all'asta e del regime fiscale che intende adottare l'offerente in caso di aggiudicazione, nonché l'attestazione di avere preso visione della perizia di stima. Potranno, inoltre, essere allegati tutti i documenti ritenuti utili ai fini della validità dell'offerta.

Alla domanda di partecipazione dovrà anche essere allegata la ricevuta di pagamento del bollo, da effettuarsi mediante la procedura dedicata http://pst.giustizia.it/pst/it/pst_2_14.wp.

Ciascun offerente, inoltre, per essere ammesso alla vendita telematica deve comprovare l'avvenuto versamento della cauzione a garanzia dell'offerta di importo pari almeno al 20% del prezzo offerto, allegando copia dell'ordine di bonifico effettuato sul c/c della procedura esecutiva aperto presso Unicredit SpA - agenzia

di Mirano (VE), recante IBAN: IT02Q0200836190000106790271 e riportante come causale "cauzione Causa Civile RG 3476/2023 Tribunale di Venezia", escluso ogni altro dato (e, in particolare, il nome dell'offerente).

Il bonifico andrà effettuato nel tempo utile affinché risulti l'accredito nel conto corrente della procedura entro il termine ultimo di presentazione dell'offerta.

Il mancato accredito del bonifico nel conto corrente di cui sopra è causa di esclusione dell'offerta di partecipazione. In caso di mancata aggiudicazione, l'importo di cui alla cauzione verrà restituito.

Una volta trasmessa l'offerta via posta certificata non sarà più possibile modificarla o cancellarla e/o inserire ulteriore documentazione, e la predetta offerta sarà conservata con modalità riservate dal portale ministeriale e sino al giorno dell'asta. Le offerte telematiche/criptate contenenti le domande di partecipazione per la vendita sincrona mista trasmesse secondo le modalità sopra descritte saranno aperte ed esaminate unitamente a quelle analogiche esclusivamente il giorno fissato per l'asta tenuta dal Delegato ed alla presenza degli offerenti on-line e di quelli comparsi personalmente o per delega avanti al Delegato.

APERTURA DELLE BUSTE ED EVENTUALE GARA TRA GLI OFFERENTI

Il giorno dell'asta, alla presenza del delegato alle vendite, degli offerenti che avranno presentato domande di partecipazione cartacea ed agli offerenti telematici che potranno collegarsi tramite il sito gestore, mediante le apposite credenziali fornite dal Ministero, saranno aperte le buste presentate in formato cartaceo/analogico e saranno visibili attraverso il portale del gestore della vendita le offerte telematiche decriptate dal Ministero.

Si precisa che, salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile e che si potrà procedere all'aggiudicazione al miglior offerente anche qualora questi non compaia o non si colleghi telematicamente il giorno fissato per la vendita.

Prima della gara 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 e procederà alla deliberazione delle offerte secondo le seguenti modalità:

In caso di offerta unica:

Qualora in uno qualsiasi degli esperimenti di vendita sia stata proposta un'unica offerta telematica/criptata o cartacea/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 è inferiore (nei limiti di un quarto) al prezzo base, si opera come segue:

- qualora specifiche circostanze consentano di ritenere che, in tal caso, ricorra una seria possibilità di aggiudicare l'immobile a prezzo superiore, il professionista delegato dispone, anche in presenza di istanze di assegnazione, che si proceda ad un ulteriore tentativo di vendita alle stesse condizioni (e dunque sincrona mista e con identico prezzo base);
- qualora non sussistano tali specifiche circostanze e 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 telematiche/criptate o cartacee/analogiche valide, si procederà a gara sincrona mista sulla base della offerta criptata o analogica più alta, previa adesione alla gara da parte dei partecipanti. 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 (pari ad Euro 5.000,00 giusta Ordinanza di Delega, a cui ci si richiama). I rilanci saranno consentiti agli offerenti, nella medesima unità di tempo, in progressione migliorativa, senza ordine e senza obbligo di sequenza l'offerente telematico potrà digitare autonomamente il proprio rilancio, mentre quelli dei partecipanti in sala saranno inseriti dal delegato alle vendite nel portale e tutti saranno resi visibili ai partecipanti sia telematici che analogici.

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 l'offerta telematica/criptata o cartacea/analogica più vantaggiosa (nell'individuare la offerta più vantaggiosa, si terrà sempre conto del prezzo ma, a parità di prezzo, sarà prescelta l'offerta che preveda, maggiori garanzie, ovvero il versamento del saldo nel più breve tempo possibile, ovvero, in subordine, quella cui sia allegata la cauzione di maggiore entità, ovvero quella presentata per prima). 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.

Si precisa che se l'offerta criptata o analogica più alta o più vantaggiosa è inferiore al prezzo base e un creditore ha proposto istanza di assegnazione dell'immobile ex art. 588 cpc -necessariamente al prezzo almeno pari a quello base- il bene è assegnato al creditore, ovvero, qualora nessuno creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile il bene è aggiudicato al migliore offerente.

ADEMPIMENTI SUCCESSIVI ALL'AGGIUDICAZIONE/ASSEGNAZIONE

In nessun caso saranno prese in considerazione offerte criptate o analogiche pervenute dopo la conclusione della gara.

Si evidenzia, inoltre, che nell'ipotesi in cui il procuratore legale, cioè un avvocato, abbia effettuato l'offerta criptata o analogica e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al delegato nei tre giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa.

Infine, il creditore che è rimasto assegnatario a favore di un terzo dovrà dichiarare al delegato, nei cinque giorni dal provvedimento di assegnazione, il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito l'immobile, depositando la dichiarazione del terzo di volerne profittare, con sottoscrizione autenticata da pubblico ufficiale e i documenti comprovanti gli eventualmente necessari poteri ed autorizzazioni. In mancanza, il trasferimento è fatto a favore del creditore; in ogni caso, gli obblighi

derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione sono esclusivamente a carico del creditore.

Per il caso in cui l'aggiudicatario per il pagamento del saldo prezzo debba 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 ed entro il termine per il saldo prezzo l'importo dovrà essere corrisposto dall'istituto di credito che eroga il mutuo mediante bonifico sul conto corrente della procedura.

Si precisa che: 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 minore indicato nell'offerta ovvero in quello massimo di 120 giorni, il Giudice (cui dovranno essere rimessi gli atti a cura del delegato) dichiarerà la decadenza dall'aggiudicazione con incameramento della cauzione, salvo il risarcimento del maggior danno ai sensi dell'art. 587 cpc e 177 disp. Att. Cpc. In caso di revoca dell'aggiudicazione e qualora le somme erogate siano state corrisposte da istituto di credito mutuante, le somme saranno restituite direttamente senza aggravio di spese per la procedura.

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

Si informa che la pubblicità del presente avviso di vendita viene effettuata:

1. sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia: <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>;
2. nella sezione "vendite giudiziarie" del sito del Tribunale di Venezia e sui siti: www.asteannunci.it; www.asteavvisi.it; www.canaleaste.it; www.rivistegiudiziarie.it.
3. Sul quindicinale "La Rivista delle Aste Giudiziarie" e tramite il servizio di geolocalizzazione attraverso l'app per smartphone "Gps Aste";
4. sul free press specializzato Rivista Aste Giudiziarie – Edizione Nord Est, servizio "Postal Target" e a rotazione sui siti commerciali previsti dal Servizio Gestionale Aste.

Si dà altresì atto che, in ottemperanza alla Circolare Prot. N. 2462/2024 del 04.07.2024:

- la pubblicità del presente Avviso di vendita sincrona-mista telematica viene effettuata anche a mezzo del c.d. "Virtual-Tour" del compendio immobiliare oggetto di procedura, eseguita dal Gruppo Edicom Finance S.p.A. e pubblicata sul portale www.asteannunci.it;

- la pubblicità cartacea sui quotidiani non risulta più obbligatoria.

Si comunica, infine, che tutte le attività che, a norma degli artt. 571 ss c.p.c. devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, saranno effettuate dal Professionista Delegato presso il proprio studio in Santa Maria di Sala (VE) via Milano nn. 6/8 (e/o presso la Sala 2 Edicom Servizi Srl sita in Venezia via Spalti n. 2); ogni ulteriore informazione potrà essere assunta presso lo studio del

sottoscritto Professionista Delegato (e Custode Giudiziario), dal lunedì al venerdì in orario di ufficio e previo appuntamento (al numero telefonico: 041.5781072 e/o al seguente numero di telefono mobile: 349.0653516)
Santa Maria di Sala (VE), 08 Ottobre 2024

Il Professionista Delegato
Avv. Valentina Ceolin