



TRIBUNALE ORDINARIO DI VENEZIA
CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI
PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 85/2024
AVVISO DI VENDITA

Il sottoscritto Avv Claudia Morosin (CF: MRSCLD78E45B563E) iscritto all'Ordine degli Avvocati di Venezia, con studio in Mirano (VE) – Via Barche nr 16, tel. 041434888, fax: 0415701682 pec: claudia.morosin@venezia.pecavvocati.it e-mail: claudia.morosin@avvocati-bss.it nominato custode giudiziario e professionista delegato alla vendita ex art. 591-bis c.p.c. con ordinanza del 17 settembre 2024 del Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Silvia Bianchi, nell'esecuzione immobiliare promossa da BCC NPLS 2021 srl (p.iva 05249530261) a mezzo del procuratore doValue spa (p.iva 02659940239)

AVVISA

che il giorno **10 APRILE 2025 ore 16.00**, nel suo studio in Mirano (VE) – via Barche nr 16, si procederà alla vendita senza incanto (1° esperimento), ex art. 570 c.p.c, con modalità sincrona mista ex art. 22 D.M. n. 32/2015 dei seguenti

DIRITTI IMMOBILIARI IN VENDITA

LOTTO 1

Piena Proprietà dell'immobile sito in Venezia Trivignano (VE) - via Filippo Lippi nr 10/C - NCEU Comune di Venezia, Catasto Fabbricati

Fg 116, mappale 515, sub 2, categoria A/7, classe 2, consistenza vani 7,5, piano S1 -T (abitazione in villino) rendita € 848,67;

Fg 116, mappale 515, sub 3, categoria C/6, classe 6, consistenza 35 mq, piano S1 (garage), rendita € 265,72;

DATI RIEPILOGATIVI DELLA VENDITA

- **prezzo base: Euro 214.162,50**

(duecentoquattordicimilacentosessantadueeuro,50);

- **offerta minima** per partecipare all'asta: **Euro 160.621,86** (centosessantamilaseicentoventunoeuro,86), pari al 75% del prezzo base;
- **termine presentazione offerte: 09 aprile 2025 ore 12.00;**
- **cauzione minima**: almeno il **20% del prezzo offerto;**
- **rilancio minimo** nel caso di gara fra più offerenti: **€ 5.000,00 (cinquemilaeuro,00);**
- **termine per il saldo prezzo: 120 giorni** dall'aggiudicazione;
- **art. 41 TUB**: SI;
- **stato di occupazione del lotto**: l'immobile viene messo in vendita occupato in quanto abitato da soggetto terzo privo di titolo opponibile alla procedura, ma che sta corrispondendo una indennità di occupazione.
- **tassazione**: imposta di registro.

DESCRIZIONE DEL LOTTO

Trattasi di abitazione unifamiliare con garage e giardino, risalente agli anni 70/80. L'immobile è composto da soggiorno a cui si accede da portico esterno, cucina due camere di cui una con poggiole, due bagni e al piano seminterrato due grandi cantine e centrale termica e garage. Lo stato di manutenzione risulta buono e le condizioni generali sono discrete. Sul lotto è costituita servitù di passaggio di metri 5,0 a favore di lotti confinanti a nord e ad ovest, mentre il confine est coincide con la mezzaria della strada pubblica.

LOTTO 2

Piena Proprietà dell'immobile sito in Olmo di Martellago (VE) - via Carlo Cattaneo nr 17 - NCEU Comune di Martellago, Catasto Fabbricati

Fg 18, mappale 208 sub 1, categoria D/7, piano T-1 (capannone e uffici) rendita € 10.422,00;

DATI RIEPILOGATIVI DELLA VENDITA

- **prezzo base: Euro 860.095,00**
(ottocentosessantamilanovantacinqueeuro,00);

- **offerta minima** per partecipare all'asta: **Euro 645.071,25** (seicentoquarantacinquemilasettantuno euro,25), pari al 75% del prezzo base;
- **termine presentazione offerte: 09 aprile 2025 ore 12.00;**
- **cauzione minima**: almeno il **20% del prezzo offerto;**
- **rilancio minimo** nel caso di gara fra più offerenti: **€ 5.000,00 (cinquemila euro,00);**
- **termine per il saldo prezzo: 120 giorni** dall'aggiudicazione;
- **art. 41 TUB**: SI;
- **stato di occupazione del lotto**: l'immobile attualmente occupato da soggetto terzo, ma in fase di liberazione.
- **tassazione**: imposta di registro.

DESCRIZIONE DEL LOTTO

Trattasi di edificio produttivo posto all'interno della zona produttivo-artigianale a ridosso del centro abitativo di Olmo di Martellago. L'edificio è destinato ad uffici collocati nella palazzina posta all'angolo sud/est del fabbricato e al laboratorio che occupa gran parte della rimanente porzione di fabbricato, con annessi spogliatoi, dispensa locali per i dipendenti. All'esterno, addossate al fabbricato principale, sono state realizzate alcune pensiline/tettoie a copertura nella zona di carico e scarico. Sul fronte ovest, verso la strada pubblica, il fabbricato presenta un ampio piazzale. Il fabbricato recentemente ristrutturato è in buone condizioni ed è realizzato con struttura tradizionale nella parte più vecchia che attualmente è destinata ad uffici e prefabbricati in C.L.S. per la parte del laboratorio e dei servizi presenta pavimenti in cemento liscio nelle zone di produzione e in piastrelle in ceramica o gomma nelle zone uffici e nei locali di servizio.

LOTTO 3

Piena Proprietà dell'immobile sito in Olmo di Martellago (VE) - via Carlo Cattaneo nr 19 - NCEU Comune di Martellago, Catasto Fabbricati

Fg 18, mappale 209 sub 10, categoria D/7, piano T (capannone e uffici) rendita € 3.328,00;

Fg 18, mappale 209, sub 11, cat C/7, piano T, cl. U, superficie di mq 105

(tettoie) rendita di € 34,71

DATI RIEPILOGATIVI DELLA VENDITA

- **prezzo base: Euro 231.578,00**
(duecentotrentaunomilacinquecentosettant'ottoeuro,00);
- **offerta minima** per partecipare all'asta: **Euro 173.683,50**
(centosettantatremilaseicentoottantatreeuro,50) pari al 75% del prezzo base;
- **termine presentazione offerte: 09 aprile 2025 ore 12.00;**
- **cauzione minima:** almeno il **20% del prezzo offerto;**
- **rilancio minimo** nel caso di gara fra più offerenti: **€ 5.000,00**
(cinquemilaeuro,00);
- **termine per il saldo prezzo: 120 giorni** dall'aggiudicazione;
- **art. 41 TUB:** SI;
- **stato di occupazione del lotto:** l'immobile non è occupato.
- **tassazione:** imposta di registro.

DESCRIZIONE DEL LOTTO

Trattasi di edificio produttivo, allo stato inagibile, sito all'interno della zona artigianale di Olmo di Martellago, zona centrale prossima ai principali servizi e collegamenti stradali. L'edificio è destinato a laboratorio con uffici e servizi per i dipendenti concentrati sul fronte ovest sono presenti anche una serie di tettoie a ridosso del corpo principale poste a protezione delle zone di stoccaggio e di carico scarico. Il fabbricato risulta costruito con alzati in muratura con copertura a volta, costituita da struttura portante in ferro e soprastante stesa di lastre di eternit. La struttura risulta gravemente danneggiata da eventi atmosferici e anche all'interno risulta pesantemente compromessa a seguito di abbondanti ingressi d'acqua che hanno imbibito il controsoffitto facendolo crollare, tanto da rendere inagibile l'intero fabbricato. Lo stato manutentivo è scarso. L'immobile presenta doppio accesso da Via Cattaneo e da Via Sauro.

LOTTO 4

Piena Proprietà dell'immobile sito in Olmo di Martellago (VE) - via Carlo

Cattaneo/Nazario Sauro nr 9 - NCEU Comune di Martellago, Catasto Fabbricati
**Fg 18, mappale 209, sub 9, categoria D/7, piano T-1 (capannone e uffici) rendita
€ 4.344,00;**

DATI RIEPILOGATIVI DELLA VENDITA

- **prezzo base: Euro 266.100,00** (duecentosessantaseimilacentoeuro,00);
- **offerta minima** per partecipare all'asta: **Euro 199.575,00** (centonovantanovemilacinquecentosettantacinqueeuro,00), pari al 75% del prezzo base;
- **termine presentazione offerte: 09 aprile 2025 ore 12.00;**
- **cauzione minima**: almeno il **20% del prezzo offerto;**
- **rilancio minimo** nel caso di gara fra più offerenti: **€ 5.000,00 (cinquemilaeuro,00);**
- **termine per il saldo prezzo: 120 giorni** dall'aggiudicazione;
- **art. 41 TUB**: SI;
- **stato di occupazione del lotto**: l'immobile occupato da soggetto terzo con contratto di locazione scaduto, ma che sta corrispondendo un'indennità di occupazione.
- **tassazione**: imposta di registro.

DESCRIZIONE DEL LOTTO

Trattasi di edificio produttivo posto all'interno della zona produttivo-artigianale a ridosso del centro abitativo di Olmo di Martellago. L'edificio edificato negli anni 60 è attualmente destinato a laboratorio di confezioni per abbigliamento ed è costituito da un laboratorio con annessa palazzina uffici prospettante via Cattaneo. Il Laboratorio come l'edificio addicente presenta rialzi in muratura e copertura a volta, costituita da struttura portante in ferro e soprastante stesa di lastre in eternit. Nella parte interna il laboratorio presenta controsoffitto a quadrote. La struttura in eternit risulta danneggiata e non mantenuta mentre l'interno del laboratorio risulta in stato manutentivo sufficiente. Gli annessi locali di servizio e la palazzina uffici attualmente destinata all'abitazione dei lavoratori risulta invece in uno stato manutentivo scarso, con impiantistica non adeguata e pesanti segni di infiltrazione di acqua.

Il piazzale verso via Sauro è pavimentato in cemento liscio mentre verso Via Cattaneo è presente una piccola zona giardino. Lo stato manutentivo complessivo è scarso.

LOTTO 5

Piena Proprietà dell'immobile sito in Maerne di Martellago (VE) - via Giotto - NCEU Comune di Martellago, Catasto Fabbricati

Fg 14, mappale 793, sub 1, cat C/1, cl. 6, piano T, superficie mq 84 (negozi), rendita di Euro 1.357,87;

Fg 14, mappale 793, sub 41, cat C/6, cl. 5, piano S1, superficie mq 13, (negozi), rendita di Euro 22,83;

Fg 14, mappale 794, sub 29, cat C/1, cl. 8, piano T, superficie di mq 64 (garage), rendita di Euro 1.404,76.

DATI RIEPILOGATIVI DELLA VENDITA

- **prezzo base: Euro 141.107,50** (centoquarantunomilacentosetteeuro,50);
- **offerta minima** per partecipare all'asta: **Euro 105.830,63** (centocinquemilaottocentotrentaeuro,63), pari al 75% del prezzo base;
- **termine presentazione offerte: 09 aprile 2025 ore 12.00;**
- **cauzione minima:** almeno il **20% del prezzo offerto;**
- **rilancio minimo** nel caso di gara fra più offerenti: **€ 2.000,00 (duemilaeuro,00);**
- **termine per il saldo prezzo: 120 giorni** dall'aggiudicazione;
- **spese condominiali impagate:** al deposito perizia per circa Euro 1.600,00;
- **art. 41 TUB:** SI;
- **stato di occupazione del lotto:** l'immobile non è occupato, ma vi sono all'interno beni mobili di proprietà di terzi.
- **tassazione:** vendita soggetta ad opzione IVA.

DESCRIZIONE DEL LOTTO

Trattasi di immobile a destinazione commerciale suddiviso in due unità catastali e garage al piano interrato, situato all'interno di un complesso residenziale -

commerciale edificato tra il 1977 e il 1982. L'immobile occupa la parte centrale del piano terra del complesso e presenta una superficie complessiva di 148 mq. La configurazione degli spazi è adatta a un'attività di tipo ricettivo o commerciale, essendo attualmente suddiviso in una zona bar, una sala da pranzo e una cucina, con affaccio su portico pubblico. Lo stato manutentivo generale è discreto. Le finiture rispecchiano lo stile tipico dell'epoca di costruzione con pavimenti in marmo e ceramica, serramenti in alluminio e pareti tinteggiate o rivestite in legno per il negozio, pavimenti in lisciata di cemento e basculante metallico per il garage. Gli impianti risalenti all'epoca della costruzione, non risultano oggetto di interventi di manutenzione recente.

Per le descrizioni e le ulteriori informazioni relative ai lotti si invita, in ogni caso, a consultare la perizia di stima dell'arch Chiara Scapin, alla quale si rinvia, disponibile presso lo studio del delegato e comunque consultabile, unitamente alla ordinanza di delega, alla circolare del 23.12.2020 prot 3593/20 del Tribunale di Venezia 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 www.tribunale.venezias.giustizia.it e sui siti internet dedicati ex art 490 comma II cpc: www.asteannunci.it; www.asteavvisi.it; www.canaleaste.it e www.rivistaastegiudiziarie.it, ed all'interno del sito vetrina www.garavirtuale.it del gestore della vendita telematica, ovvero presso lo studio del custode giudiziario previo appuntamento al numero di telefono 041434888.

CUSTODIA

La custodia dei beni è stata affidata dal Giudice dell'Esecuzione, con ordinanza del 17.12.2024, al sottoscritto delegato alla vendita (tel. 041434888), al quale le richieste di visita potranno essere rivolte ai recapiti indicati in epigrafe, ovvero ancora per il tramite del portale delle vendite pubbliche (<https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>).

GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA

Il gestore della vendita telematica è stato individuato dal Giudice dell'Esecuzione in

Edicom Finance srl, tramite il cui sito o www.garavirtuale.it sarà possibile accedere al Modulo Ministeriale “Offerta Telematica”, necessario alla presentazione dell’offerta in modalità telematica e ci si potrà collegare alla piattaforma di gara il giorno della vendita.

OFFERTE DI PARTECIPAZIONE

Tutti, esclusi gli esecutati, potranno presentare offerte, personalmente, ovvero ancora a mezzo di procuratore legale, cioè avvocato, anche ex art. 579, 3° co. c.p.c, purché muniti di procura autenticata da notaio o altro pubblico ufficiale.

Salva l’ipotesi di offerta per persona da nominare, e di assegnazione a favore di un terzo, il bene non potrà comunque essere intestato a soggetto diverso dall’offerente.

Le offerte andranno depositate entro le ore 12.00 del giorno precedente la vendita; potranno essere formulate per un importo inferiore alla base d’asta fino ad $\frac{1}{4}$ ma non oltre (sono quindi valide offerte per un importo pari al 75% del prezzo base) e dovranno essere accompagnate da una cauzione per un importo pari ad almeno il 20% del prezzo offerto, 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 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.

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 "E.I. N. 85/2024 Tribunale di Venezia" per un importo non inferiore al 20% del prezzo offerto, a titolo di cauzione.

Le offerte dovranno pervenire in busta chiusa nello studio del delegato, mediante consegna al predetto, ovvero ad un suo incaricato ad hoc. Sulla busta andranno indicate dal ricevente le sole generalità di chi presenta l'offerta -che potrà essere persona anche diversa dall'offerente- il nome del delegato e la data della vendita:

esclusa ogni ulteriore indicazione (ad esempio il numero o il nome della procedura, il nome delle parti, il bene, l'ora della vendita, ecc.).

CONTENUTO DELLE OFFERTE TELEMATICHE (DIGITALI)

Le offerte dovranno essere presentate esclusivamente utilizzando il modulo "Offerta Telematica", accessibile tramite il sito vetrina www.garavirtuale.it, del gestore della vendita telematica. Prima di compilare e di trasmettere la domanda gli interessati sono peraltro invitati a consultare il "manuale utente", scaricabile dal portale ministeriale <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it> nella sezione "FAQ", posto che le offerte dovranno essere conformi al contenuto del D.M. n. 32/2015 (artt.12 e segg.).

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. 479062 acceso dal delegato presso la Centro marca banca – agenzia di Mirano: iban: IT41 R 08749 36191 000000476737 intestato E.I. N. 85/2024 TRIBUNALE DI VENEZIA". La causale del bonifico dovrà riportare la sola dicitura "E.I. N. 85/2024 - 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 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.garavirtuale.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 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 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 60 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 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 TULB

In considerazione del fatto che la creditrice procedente e intervenuta ha formulato istanza di applicazione, opera l'art. 41 TULB 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.

PUBBLICITA'

In considerazione del valore del bene, il presente avviso sarà pubblicato per estratto nel quindicinale "*La rivista delle Aste Giudiziarie*", edizione nazionale. Sarà inoltre inserito, unitamente alla perizia e all'ordinanza di delega e alla circolare del 23.12.2020 Prot. 3593/20 del Tribunale di Venezia 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). L'estratto di vendita andrà pubblicato anche sul quotidiano

nazionale di Economia “Sole24 ore” alle tariffe concordate da Edicom Servizi con il Tribunale di Venezia (solo per beni di particolare rilevanza o con valore base d’asta superiori ad € 500.000,00). Sarà, inoltre, realizzato e pubblicato un virtual tour 360° degli immobili oggetto di procedura, pubblicato sul sito www.asteannunci.it., in conformità alla circolare Prot 2642/2024 del 4.7.2024 Tribunale di Venezia.

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 Mirano (VE) – via Barche nr 16 presso il quale potrà essere assunta ogni ulteriore informazione, dal lunedì al venerdì, in orario di ufficio, sabato, domenica e festivi esclusi e previo appuntamento.

Mirano, lì 14 gennaio 2025

Il professionista delegato
Avv Claudia Morosin