



TRIBUNALE ORDINARIO DI VENEZIA
CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI
PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 120/2024

AVVISO DI VENDITA

La sottoscritta Dott.ssa Antonella Baretton

iscritta all'Ordine dei dottori commercialisti ed esperti contabili di Venezia

con studio in Venezia, San Polo n. 1058, cap. 30125

tel. 041 5232253 – 5232298; cell: 3356280592

pec: abaretton@odcecvenezia.legalmail.it

e-mail: abaretton@tin.it

Nominata custode giudiziaria e professionista delegata alla vendita ex art. 591-bis c.p.c. con ordinanza del 10.12.2024 dal Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Silvia Bianchi, nell'esecuzione immobiliare promossa da UNICREDIT SPA

AVVISA

che il giorno **17 aprile 2025 ad ore 11,15**, presso la sala aste EDICOM, in Venezia Mestre Via Spalti n. 2), 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 UNICO

Identificato al catasto Fabbricati particella 55 sub 3 graf 678:

Diritto di: Proprietà per 1/1, foglio 38, particella 55 graf 678, subalterno 3, indirizzo STRADA STATALE ROMEA n. 192, piano T-1, comune CHIOGGIA, sezione censuaria 3, categoria D7, rendita € 7.626,40.

Identificato al catasto Terreni particella 678:

Diritto di: Proprietà per 1/1, foglio 38, ente urbano privo di rendita catastale, mq 474

Identificato al catasto Terreni particella 1091:

sezione censuaria CHIOGGIA, foglio 38, particella 1091, qualità ORTO, classe 2, superficie catastale 80 mq, reddito dominicale: € 1,34, reddito agrario: € 0,50. Trattasi di scoperto pertinenziale.

Identificato al catasto Terreni particella 2067:

Diritto di: Proprietà per 1/1, sezione censuaria CHIOGGIA, foglio 38, particella 2067, qualità ORTO, classe 2, superficie catastale 660 mq, reddito dominicale: € 11,08, reddito agrario: € 4,09. Trattasi di scoperto pertinenziale.

Identificato al catasto Terreni particella 2068:

Diritto di: Proprietà per 1/1, sezione censuaria CHIOGGIA, foglio 38, particella 2068, qualità ORTO, classe 2, superficie catastale 449 mq, reddito dominicale: € 7,54, reddito agrario: € 2,78. Trattasi di scoperto pertinenziale.

Identificato al catasto Terreni particella 2069:

Diritto di: Proprietà per 1/1, sezione censuaria CHIOGGIA, foglio 38, particella 2069, qualità ORTO, classe 2, superficie catastale 1552 mq, reddito dominicale: € 26,05, reddito agrario: € 9,62. Trattasi di scoperto pertinenziale.

Identificato al catasto Terreni particella 2070:

Diritto di: Proprietà per 1/1, sezione censuaria CHIOGGIA, foglio 38, particella 2070, qualità ORTO, classe 2, superficie catastale 190 mq, reddito dominicale: € 3,19, reddito agrario: € 1,18. Trattasi di scoperto pertinenziale.

Identificato al catasto Terreni particella 1254:

Diritto di: Proprietà per 1/1, sezione censuaria CHIOGGIA, foglio 38, particella 1254, qualità ORTO, classe 2, superficie catastale 380 mq, reddito dominicale: € 6,38, reddito agrario: € 2,36. Trattasi di scoperto pertinenziale.

Identificato al catasto Terreni particella 211:

Diritto di: Proprietà per 1/1, sezione censuaria CHIOGGIA, foglio 38, particella 211, qualità ORTO, classe 2, superficie catastale 760 mq, reddito dominicale: € 12,76, reddito agrario: € 4,71. Trattasi di terreno agricolo incolto nei pressi del compendio principale ma non collegato ad esso.

Identificato al catasto Terreni particella 983:

Diritto di: Proprietà per 1/1, sezione censuaria CHIOGGIA, foglio 38, particella 983, qualità ORTO, classe 2, superficie catastale 475 mq, reddito dominicale: € 7,97, reddito agrario: € 2,94. Trattasi di terreno agricolo incolto nei pressi del compendio principale ma non collegato ad esso.

Identificato al catasto Terreni particella 985:

Diritto di: Proprietà per 1/1, sezione censuaria CHIOGGIA, foglio 38, particella 985, qualità ORTO, classe 2, superficie catastale 380 mq, reddito dominicale: € 6,38, reddito agrario: € 2,36. Trattasi di terreno agricolo incolto nei pressi del compendio principale ma non collegato ad esso.

Identificato al catasto Terreni particella 987:

Diritto di: Proprietà per 1/1, sezione censuaria CHIOGGIA, foglio 38, particella 987, qualità ORTO, classe 2, superficie catastale 282 mq, reddito dominicale: € 4,73, reddito agrario: € 1,75. Trattasi di terreno agricolo incolto nei pressi del compendio principale ma non collegato ad esso.

DATI RIEPILOGATIVI DELLA VENDITA

- **prezzo base: € 928.197,00**
- **offerta minima** per partecipare all'asta: **€ 696.147,75**, pari al 75% del prezzo base;
- **termine presentazione offerte: ore 12,00 del 16.04.2025**
- **cauzione minima**: almeno il **20% del prezzo offerto**;
- **rilancio minimo** nel caso di gara fra più offerenti: **€ 5.000,00**;
- **termine per il saldo prezzo: 120 giorni** dall'aggiudicazione;
- **art. 41 TUB**: si
- **spese condominiali impagate**; no
- **stato di occupazione del lotto**: fabbricato industriale occupato da società terza in forza di contratto opponibile in quanto stipulato ante pignoramento, con canone ritenuto non vile. Il contratto è stato sottoscritto in data 09.02.2024 per la durata di anni 6 + 6 (prima scadenza utile 09.02.2030), al canone annuo di Euro 40.000,00= oltre iva.
- **tassazione**: vendita soggetta ad IVA.

DESCRIZIONE DEL LOTTO

Sulla S.S. Romea, al km 86, in zona Borgo San Giovanni Val da Rio (Chioggia), trattasi di capannone d tipo industriale ad uso commerciale/artigianale composto da una zona adibita ad ufficio al primo piano, di circa mq 115, da locali per lo stoccaggio e il congelamento del pesce posti al piano terra di circa mq 1.117 e da uno scoperto esclusivo di circa mq 3.754. Inoltre, il complesso immobiliare comprende anche una area agricola incolta di mq 1.897 posta lungo la ferrovia Chioggia- Rovigo non collegata all'immobile principale ma posta nelle immediate vicinanze. Nello scoperto esclusivo è presente una cabina Enel posta in parte nella particella 679 e in parte nella particella 994 (esclusa dalla procedura esecutiva). Un'altra cabina di trasformazione è collocata a ridosso del fabbricato nella porzione sud della particella 2069. In continuità con questa apparato tecnologico sono presenti le unità moto condensanti di

refrigerazione dei locali di lavorazione e stoccaggio del pesce. Si precisa che gli impianti refrigeranti sono di proprietà della ditta locataria e non dell'esecutata.

L'immobile si presenta in buone condizioni manutentive in quanto sottoposto ad opere interne di recente realizzazione per predisporre i locali al ricevimento dei prodotti ittici, sia freschi che surgelati, al fine di conservarlo a -20° anche per conto terzi.

Si invita, in ogni caso, a consultare la perizia di stima del'arch. Davide Zanella, alla quale si rinvia, disponibile presso lo studio del delegato e comunque consultabile, unitamente alla ordinanza di delega, al presente avviso, ed unitamente alla circolare 26.5.2023 n. 1927/23-U di prot. del Tribunale di Venezia, all'interno del portale delle vendite pubbliche (PVP) <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>, all'interno della sezione "vendite giudiziarie" del sito del Tribunale di Venezia www.tribunale.venezias.giustizia.it, all'interno dei siti internet dedicati www.asteannunci.it, www.asteavvisi.it, www.rivistaastegiudiziarie.it e www.canaleaste.it ed all'interno del sito vetrina (www.spazioaste.it), del gestore della vendita telematica.

Abusi:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: nella planimetria catastale map 55 sub 4 non è riportata la scala esterna di accesso al vano tecnico posto sopra il ripostiglio, non sono riportate le strutture a tettoia poste sul mappale 2067, non sono rappresentate le centraline elettriche poste sul mappale 678 e sul mappale 2069. In ragione di ciò non è stata dichiarata la conformità catastale. Costo stimato per regolarizzare la variazione catastale: € 2.500,00= di cui si è tenuto conto nel valore di stima finale. Il civico della particella 55 sub 3 è il n. 526 e non 192 come riportato nei dati catastali

Sono state riscontrate difformità riguardanti lo spostamento della scala di accesso al vano tecnico, la mancata realizzazione delle tettoie e delle finestre previste nella SCIA PROT: 66499 del 31.12.2021. Inoltre, sui mappali 2067 e 2068 sono presenti delle strutture precarie di copertura non legittimate da pratiche edilizie. Non è stata dichiarata per questo la conformità edilizia; è stato stimato in € 3.000,00 il costo per la sistemazione della pratica. Anche di questo onere si è tenuto conto nella determinazione del prezzo.

A.P.E: presente

Confini: l'edificio 55/3 e la particella 678 confinano a nord con i mappali 994 stessa proprietà per 1/2, con i mappali 1254-2069 stessa proprietà, ad est con il mappale 2069 stessa proprietà, a sud con mappale 2069 stessa proprietà e con il mappale 877 muri perimetrali altra proprietà. A ovest con strada Statale Romea. Per i terreni si rinvia all'elaborato peritale.

Notizie ex art.173 quater disp. att. c.p.c.:

L'immobile nella sua configurazione attuale è legittimato dal Permesso di Costruire n. 30085 del 03.08.1967 e successiva variante n. 30085 23.09.1968, dal condono edilizio in sanatoria n. 23050/86 del 26.05.1994. Dal condono ai sensi della L 724/94 per costruzione soppalco e cambio di destinazione d'uso da artigianale a commerciale n. 10452/95 del 01.02.2000, dal permesso di costruire in sanatoria per una superficie pari a mq 160 n. 387/2010 del 11.08.2010 ai sensi dell'art. 34 del DPR 380/01. per la costruzione di vasca interrata e condotta fognaria attraverso la linea ferroviaria. La condotta fognaria attraversa i mappali 211, 985, 983 e 987.

E' stata successivamente presentata una SCIA per opere interne di manutenzione straordinaria per l'attività di lavorazione e surgelazione del pesce in data 08.01.2021 n. prot. 0972. La SCIA è stata rilasciata in data 02.02.2021 prot. 972/2021 ed è stata legittimata dal permesso di costruire n 397 del 21.12.2010 n. 44117/2008 prot. con esclusione della porzione di immobile non sanabile per il quale è stata pagata l'oblazione.

E' stata infine presentata in variante alla precedente, altra SCIA n 23/2022 per una diversa distribuzione degli spazi interni, in data 26.01.2022 n 3948 prot. La SCIA è stata rilasciata in data 04.03.2022. L'agibilità è stata rilasciata in data in data 24.02.2022 n. 9684 di prot. Si fa presente che non sono state realizzate le pensiline e le nuove finestre.

Il CDU allegato alla perizia e presente tra gli allegati, dà conto della destinazione urbanistica degli immobili ed indica i vincoli urbanistici e edilizi gravanti su di essi.

In particolare, dal CDU risulta quanto segue:

I mappali 211, 983, 985, del foglio 38 del Comune di Chioggia, secondo il PRG rientrano nella zona D2.2 "Zone produttive di nuova formazione ricomprese nel Patto Territoriale Chioggia

Cavarzere Cona” all’interno del A.I.U. (ex patto territoriale D3/P3), secondo la delibera del C.C. 148 del 22.10.2009. – Zona 3 –.

Detti mappali sono gravati dai seguenti vincoli: secondo il p.a.l.a.v. in “ambiti ad agricoltura orticola” (art 37). All’interno della perimetrazione dei centri abitati, all’interno delle aree sottoposte a vincolo ambientale disciplinato dal D.Lgs. del 22.01.2004 – DM. 1885 (Laguna e Valli) all’interno della contaminazione lagunare.

Il mappale 987 del foglio 38 del Comune di Chioggia, secondo il P.R.G, è parte in zona D2.2. “zone produttive di nuova formazione ricomprese nel Patto Territoriale Chioggia Cavarzere Cona” all’interno del A.I.U. (ex patto territoriale D3/P3), e parte “in aree di riqualificazione ambientale mediante riforestazione” all’interno dell’A.I.U. (ex patto territoriale D3/P3). Secondo la delibera del C.C. 148 del 22.10.2009 – zona 3 –.

Il mappale è gravato dai seguenti vincoli: secondo il p.a.l.a.v. in “ambiti e agricoltura orticola” (art 37). All’interno della perimetrazione dei centri abitati, all’interno delle aree sottoposte a vincolo ambientale disciplinato dal D.Lgs. del 22.01.2004 – DM. 1885 (Laguna e Valli) all’interno della contaminazione lagunare.

I mappali 55, 678, 1091, 1254, 2067 e 2069 del foglio 38 del Comune di Chioggia secondo il P.R.G, sono interamente in zona D2.2. “zone produttive di nuova formazione ricomprese nel Patto Territoriale Chioggia Cavarzere Cona” all’interno del A.I.U. (ex patto territoriale D3/P3). Secondo la delibera del C.C. 148 del 22.10.2009 – zona 3 – .

I mappali sono gravati dai seguenti vincoli: secondo il p.a.l.a.v. in “ambiti e agricoltura orticola” (art 37). All’interno della perimetrazione dei centri abitati, all’interno delle aree sottoposte a vincolo ambientale disciplinato dal D.Lgs. n.42 del 22.01.20004 – D.M. 1885 (Laguna e Valli) all’interno della contaminazione lagunare.

I mappali 2068 e 2070 del foglio 38 del Comune di Chioggia sono in parte D2.2. “zone produttive di nuova formazione ricomprese nel Patto Territoriale Chioggia Cavarzere Cona” all’interno del A.I.U. (ex patto territoriale D3/P3) e parte in “tracciati viari di nuova formazione” all’interno dell’A.I.U. (ex patto territoriale D3/P3). Secondo la delibera del C.C. 148 del 22.10.2009 – zona 3 –.

I mappali sono gravati dai seguenti vincoli: secondo il p.a.l.a.v. in “ambiti e agricoltura orticola” (art 37). All’interno della perimetrazione dei centri abitati, all’interno delle aree sottoposte a vincolo ambientale disciplinato dal D.LGS n.42. del 22.01.2004 – DM. 1885 (Laguna e Valli) all’interno della contaminazione lagunare.

Vincoli:

Servitù di passaggio costituita a rogito Notaio Vianini a Chioggia in data 17.06.1968 rep. 215, trascritta in Chioggia in data 27 giugno 1968 ai numeri 1845 RG 1499 RP;

Servitù di accesso e di passaggio sul fondo servente per costruire e mantenere una condotta per scolo di acque a carico delle particelle 211, 983, 985 e 987 del foglio 38 ed a favore delle particelle 992 (ora 1256 e 55) e particella 990 (ora particelle 1254 e 55), trascritta a Chioggia in data 31 dicembre 1998 ai numeri 6985 RG 4878 RP, sottoposta a condizione risolutiva dell'ottenimento dell'edificabilità dei fondi descritti o alla mancata edificabilità predetta entro il 31 dicembre 2007; cancellazione della condizione in data 10/08/2015;

Servitù a non edificare trascritta a Chioggia in data 22/12/1998 ai numeri 6727 RG 4686 RP a carico delle particelle 55 e 2068, 2069, 2070, (ex 1256, ex 992) 1254 (ex 990) ed a favore dei mappali 982, 984, 986 e 213 del foglio 38;

Servitù a non edificare trascritta a Chioggia in data 10 agosto 2005 ai numeri 5622 RG 3019 RP a carico delle particelle 1091 e 1093 del foglio 38 ed a favore delle particelle 982, 984, 986 e 213 e parziale estinzione della servitù a non edificare a carico della particella 1257 ed a favore delle particelle 982, 984 e 213 (come costituita con la trascrizione del 22/12/1998 ai numeri 6727/4686).

CUSTODIA

La custodia dei beni è stata affidata dal Giudice dell’Esecuzione, con decreto del 23.05.2024, alla sottoscritta delegata alla vendita (tel. 041/5232298, cell: 3356280592), alla 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 Astalegale.Net S.p.A., tramite il cui sito www.spazioaste.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, escluso/a l'esecutato/a, 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/diritto 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.

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. 120/2024 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 della delegata in San Polo n. 1058, Venezia 30125, mediante consegna alla predetta, 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 della delegata 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.spazioaste.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. 009919 acceso dalla delegata presso Banco B.P.M. agenzia 11, San Marco 4233 Venezia 30124: iban:IT47 R 05034 02196 000000009919 intestato E.I. N. 120/2024 TRIBUNALE DI VENEZIA". La causale del bonifico dovrà riportare la sola dicitura "E.I. N. 120/2024 - 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 offertavp.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 alla delegata presso la presso la sala aste EDICOM, in Venezia Mestre Via Spalti n. 2. 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.spazioaste.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 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 di EDICOM in via Spalti 2 a Mestre.

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 TULB

In considerazione del fatto che la creditrice procedente/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, nella sezione “vendite giudiziarie” del sito ufficiale del Tribunale di Venezia, oltre che sui siti internet www.asteannunci.it; www.asteavvisi.it; www.canaleaste.it e www.rivistaastegiudiziarie.it. Sarà inoltre inserito, unitamente alla perizia e all’ordinanza di delega, dal delegato nel PVP e dal Gestore della Pubblicità nei siti internet sopra indicati oltrech  pubblicizzato tramite Virtual Tour 360° dell’immobile pubblicato sul sito www.asteannunci.it, tramite i servizi di geolocalizzazione della app per smart phone “*Gps Aste*”, sul free press specializzato Rivista Aste Giudiziarie - Edizione Nord Est e di “*Postal Target*” e diffuso a rotazione sui siti commerciali previsti dal servizio “*Gestionale Aste*” (ad esempio casa.it, immobiliare.it, attico.it, idealista.com, bakeka.it, ebay annunci, secondamano.it).

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 dalla professionista delegata nel suo studio in Venezia San Polo 1058, presso il quale potrà essere assunta ogni ulteriore informazione, dal lunedì al venerdì, in orario di ufficio, sabato, domenica e festivi esclusi.

Venezia 15.01.2025

La professionista delegata