



## **TRIBUNALE ORDINARIO DI VENEZIA**

Esecuzione Immobiliare n° 22/2023 promossa da:  
BUONCONSIGLIO 4 S.R.L.

### **AVVISO DI VENDITA SINCRONA MISTA**

*-art.570 c.p.c., 161ter-173quater disp. att. c.p.c. e 22 D.M. N°32/2015-*

Il sottoscritto Fabio CADEL, Dottore Commercialista iscritto all'Ordine dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili per la giurisdizione del Tribunale di Venezia, con studio in 30174 VENEZIA-MESTRE, Galleria Giacomuzzi 1, tel. 041-957948 – fax 041/5053484, e-mail: segreteria@studiocadel.eu, delegato alla vendita ex art. 591 bis c.p.c. con ordinanza del G.E. Dott.ssa Silvia BIANCHI del 26 settembre 2023,

#### **avvisa**

che il giorno **24 gennaio 2024 ad ore 10:30** presso Associazione Notarile Procedure Esecutive Venezia, via Manin 46/d – 30174 Mestre (Venezia), procederà alla vendita senza incanto con **modalità sincrona mista**, a mezzo del **gestore della vendita telematica ASTALEGALE.NET**, come individuato dal G.E., della piena proprietà degli immobili così censiti:

#### **LOTTO UNICO- piena proprietà dell'intero.**

**Comune di Venezia, loc. Marghera**, via Parco Ferroviario n. 25 – *NCEU Fgl 181*

*mapp 1532 sub 1 p.t. 1^ cat A/3 cl.3 vani 6 sup. mq. 99 RC € 509,43*

*Trattasi di unità immobiliare ad uso residenziale posta al piano I° e facente parte del condominio denominato "Stella Alpina", di ca. mq. 91,72 di superficie commerciale con magazzino a p.t. di mq. 13,56;*

*Pratiche edilizie:*

*-pratica n. 840/63 costruzione di complesso edilizio presentazione in data 20/06/1963 prot. 13448;*

*-condono edilizio n.11442, concessione in sanatoria per veranda; rilascio in data 24/11/1992 n. 11442.*

*Presso gli uffici della P.A. non emerge alcun titolo edilizio atto a legittimare la costruzione del complesso edilizio.*

*Le spese fisse di gestione condominiale annue ammontano a circa € 3.000,00/anno e risultano insolite anche nell'ultimo biennio.*

*L'alloggio risulta occupato in virtù di contratto di locazione di immobile ad uso abitativo ex art. 2 co. 3 L. n. 431/1978 (3+2) stipulato in data 01/04/2022 e registrato presso Agenzia delle Entrate Venezia 2 in data 13/04/2022 al n°3101 serie 3T con scadenza 31/03/2025 e canone mensile di € 500,00.*

**Prezzo base € 81.306,40**

**Offerta minima € 60.979,80**

In caso di gara scatti minimi in aumento di € 1.000,00 da effettuarsi nel termine di un minuto.

## **PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE**

Le offerte d'acquisto, irrevocabili ex art. 571 c.p.c., potranno essere presentate in forma cartacea (modalità analogica) od in modalità telematica, come segue:

### **A) offerte in forma cartacea**

Le offerte redatte in forma cartacea, sulle quali va apposta una marca da bollo da euro 16,00, dovranno essere presentate **in busta chiusa**, presso lo studio del Delegato **Dott. Fabio Cadel**, sito in Venezia-Mestre, Galleria Giacomuzzi 1 entro il giorno **23/01/2024 sino ad ore 12,00**, secondo le modalità previste dall'art. 571 c.p.c.. La dichiarazione di offerta, sottoscritta dall'offerente (leggibile e per esteso), dovrà contenere l'indicazione del prezzo, che non potrà essere inferiore all'offerta minima sopra indicata, a pena di inefficacia dell'offerta medesima. **L'offerta è irrevocabile.**

La busta chiusa non dovrà recare alcuna indicazione da parte dell'offerente o del depositante; all'atto della ricezione, il delegato annoterà sulla busta la data e ora della ricezione, il nominativo (previa identificazione) del depositante **con indicazione del suo recapito telefonico e mail** e del delegato nonché la data dell'udienza per l'esame delle offerte.

La dichiarazione di offerta irrevocabile dovrà inoltre contenere:

- **per le persone fisiche**, il cognome, il nome, il luogo e la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile nonché copia del documento di identità dell'offerente in corso di validità (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta), il quale dovrà presentarsi all'udienza fissata per la vendita. Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge nonché copia di documento di identità in corso di validità (per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge partecipi all'udienza fissata per l'esame delle offerte e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 del codice civile). Per i soggetti che intendano partecipare in qualità di titolari di **ditta individuale** dovrà essere indicata la partita iva e all'offerta dovrà essere allegata copia di un certificato camerale della ditta stessa, dichiarando di acquistare nell'esercizio di impresa, arte o professione;
- **per il cittadino di uno Stato non facente parte dell'Unione Europea**, se residente all'estero, certificato di cittadinanza, ovvero, se residente in Italia, permesso di soggiorno in corso di validità;
- **per le persone giuridiche**: se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto dovrà essere allegata una visura societaria aggiornata, ossia risalente a non più di 30 giorni prima della data del deposito dell'offerta di acquisto, in caso di ente di natura imprenditoriale ovvero atto statutario o altra documentazione, in caso di ente non iscritto al registro delle imprese, da cui risultino i poteri ovvero, in caso di incarico conferito a terzo non amministratore della società o ente necessita procura speciale a favore di avvocato rilasciata a mezzo atto pubblico o scrittura privata autenticata da notaio; per le società di capitali o enti, in caso di incarico conferito per delega di amministrazione (se prevista dallo statuto vigente) a componente dell'organo amministrativo: estratto autentico notarile del libro delle

delibere dell'organo competente dell'ente da cui risulti la delega; per le società di persone con poteri di firma congiunti di più soci amministratori, in caso di incarico conferito da soci amministratori ad altri soci amministratori: procura speciale rilasciata a mezzo atto pubblico o scrittura privata autenticata da notaio; documenti tutti che attribuiscono al rappresentante o al procuratore il potere di agire in nome dell'ente ai fini della partecipazione alla vendita;

- in caso di offerta in nome e per conto di **un minore** dovrà essere inserita nella busta l'autorizzazione del Giudice Tutelare;
- alla vendita senza incanto è ammessa la partecipazione per **procura, avente forma di atto pubblico o scrittura privata autenticata da notaio, solo se conferita ad avvocato** ex art. 571 c.p.c.;
- in caso di avvocato che presenti **offerta per persona da nominare** ex art. 579, ultimo comma, c.p.c., la riserva di nomina dovrà essere espressamente effettuata nell'istanza di partecipazione; la dichiarazione di nomina dovrà essere fatta entro 3 giorni dall'aggiudicazione depositando il mandato conferito dal cliente che dovrà rivestire la forma di atto pubblico o scrittura privata autenticata da pubblico ufficiale;
- **l'espressa dichiarazione, da parte dell'offerente, di conoscere lo stato dei beni e di aver preso visione della perizia di stima dell'Esperto datata 28/06/2023 a firma dell'Arch. Ruben Csermely nonché di accettare ogni obbligo, prescrizione e condizione indicata nel presente bando.**

L'offerente dovrà dichiarare la propria residenza o eleggere domicilio nel Comune nel quale ha sede il Tribunale, ai sensi dell'art. 174 disp. att. c.p.c.. In mancanza le comunicazioni gli sono fatte presso la cancelleria.

Gli offerenti dovranno contestualmente prestare **cauzione per un importo pari al 20% del prezzo proposto, mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "E.I. n. 22/2023 Tribunale Venezia – Dott. Fabio Cadel Delegato". Detto assegno deve essere inserito nella busta contenente l'offerta.** Il mancato deposito cauzionale nel rispetto delle forme e dei termini indicati, preclude la partecipazione all'asta. In caso di rifiuto all'acquisto, l'importo della cauzione sarà trattenuto.

All'udienza fissata per la vendita senza incanto l'offerente dovrà presentarsi personalmente o a mezzo di un avvocato munito di procura speciale notarile; non è ammessa la partecipazione di altri soggetti.

#### **B) offerte in forma telematica**

Le offerte telematiche, da presentare anch'esse tassativamente entro il giorno **23/01/2024 sino ad ore 12,00**, andranno formulate esclusivamente tramite il **modulo web "Offerta Telematica" fornito dal Ministero della Giustizia**, cui è possibile accedere dal portale del gestore della vendita e andranno inviate all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia **[offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it)**

Le offerte dovranno indicare, ai sensi dell'art. 12, co. 1 e 2 DM 32/2015:

- a) i dati identificativi dell'offerente, con espressa indicazione del codice fiscale o della P. Iva;
- b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- e) la descrizione del bene
- f) l'indicazione del referente della procedura

- g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita
- h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento, salvo che si tratti di domanda di partecipazione all'incanto
- i) l'importo versato a titolo di cauzione
- l) la data, l'orario e 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 oggetto del bonifico di cui alla lettera l)
- n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 o, in alternativa, quello di cui al comma 5, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;
- o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento.

Quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato e non risulti attribuito il codice fiscale, si dovrà indicare il codice fiscale 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, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'International Organization for Standardization.

L'importo della **cauzione è fissato in misura non inferiore al 20% del prezzo proposto e dovrà essere versato esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente acceso presso BANCO BPM – filiale di Mestre-Venezia, intestato a “ESECUZIONEIMMOBILIARE 22/2023” con codice Iban IT IT74P0503402077000000007382**

Il bonifico dovrà essere effettuato con congruo anticipo, in modo tale da consentire l'accredito in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta, che verranno assunte il giorno fissato per l'asta; qualora il bonifico non risulti accreditato entro l'ora fissata per lo svolgimento della gara, anche in presenza di eventuali documenti che ne attestino l'esecuzione, l'offerente verrà escluso dalla gara.

Per la sottoscrizione e trasmissione, in via alternativa, l'offerta:

- a) dovrà essere sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo casella di posta elettronica certificata, oppure:
- b) dovrà essere trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, la trasmissione sostituisce la firma dell'offerta a condizione che l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'art. 6 comma 4 del D.P.R. n. 68 del 2005 ovvero che il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso previa identificazione del richiedente (fermo restando che tale seconda modalità di sottoscrizione e trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13 comma 4 del D.M. n. 32 del 2015)

L'offerta dovrà pervenire da casella PEC riferibile unicamente all'offerente, fatta salva l'ipotesi di offerta per l'acquisto in comunione di cui al punto successivo lett. e);

All'offerta dovranno essere allegati:

- a) la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione;

b) se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);

c) se il soggetto offerente è minorenne o interdetto o inabilitato, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;

d) se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;

e) se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che effettua l'offerta.

L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

**Le dichiarazioni e i dati richiesti non previsti dal modulo ministeriale dovranno essere oggetto di separata dichiarazione da allegare telematicamente all'offerta ed avere i medesimi contenuti pretesi per le offerte formulate in modalità analogica.**

L'offerente deve procedere al **pagamento del bollo** dovuto per legge (accedendo al sito <https://pst.giustizia.it> alla voce “pagamento bolli digitali” con modalità telematica (segnatamente, tramite bonifico bancario o carta di credito), fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo).

Nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia comunicati al gestore della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. 32/2015, l'offerta dovrà essere formulata in tempo utile per ovviare al mancato funzionamento oppure con modalità cartacea.

Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. 32/2015, l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente e, in tale eventualità, - e in ogni caso di malfunzionamento che interessi le ore immediatamente precedenti la vendita - l'offerente sarà ammesso a partecipare alla vendita in forma analogica, previa esibizione al delegato di prova della tempestiva presentazione dell'offerta.

Le indicazioni sopra riportate sono fornite a scopo informativo. I potenziali offerenti telematici sono invitati a fare riferimento all'ordinanza di vendita del Giudice dell'esecuzione nonché ad assumere le necessarie informazioni attraverso il portale delle Vendite Pubbliche e contattando il gestore della Vendita Telematica.

### **SVOLGIMENTO DELLA GARA**

**In data 24 GENNAIO 2024 alle ore 10:30 presso Associazione Notarile Procedure Esecutive Venezia, via Manin 46/d – 30174 Mestre (Venezia) avanti il Delegato Dott. Fabio Cadel mediante collegamento alla**



**piattaforma del gestore della vendita telematica si svolgerà la riunione per deliberare sull'offerta, cartacea o telematica, ai sensi degli artt. 571 e 572 c.p.c. e delle disposizioni in tema di vendite telematiche.**

In presenza di offerte telematiche, l'esame delle offerte sarà effettuato tramite il portale del gestore della vendita telematica, dove dovranno essere inserite anche le offerte pervenute con modalità analogica.

In caso di più offerte valide, cartacee o telematiche, il delegato inviterà gli offerenti alla gara sull'offerta più alta, a norma dell'art. 573 c.p.c.

L'immobile sarà aggiudicato al migliore offerente anche in caso di mancanza di adesioni alla gara, fermo restando che in ipotesi di offerte al medesimo prezzo senza ulteriori rilanci, l'aggiudicazione avverrà a favore di colui che per primo aveva depositato l'offerta.

Il rilancio minimo è fissato con il seguente schema:

valore immobili inferiore a euro 50mila: euro 500,00;

valore inferiore a 100mila: euro 1.000,00;

valore inferiore a 200mila: euro 2.000,00;

valore superiore a 200mila: euro 5.000,00.

In ogni caso l'immobile verrà assegnato al creditore che abbia presentato istanza di assegnazione ex art. 588 c.p.c. quando le offerte presentate e comunque raggiunte in corso di gara non arrivassero al prezzo base d'asta.

L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore di oltre  $\frac{1}{4}$  rispetto al prezzo base d'asta o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata. In caso di offerta telematica, l'offerta sarà considerata inammissibile qualora nel giorno e nell'ora fissati per la verifica di ammissibilità delle offerte e la deliberazione sulle stesse il professionista non riscontri l'accredito delle somme, dovute a titolo di cauzione, sul conto corrente intestato alla procedura.

La partecipazione degli offerenti con modalità telematica all'udienza avrà luogo tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica sopra indicato, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute – almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita – con comunicazione effettuata alla casella di posta elettronica certificata od alla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

In ogni caso, i dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti ed alle parti della procedura sino alla chiusura definitiva delle operazioni di vendita telematica e il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

### **La deliberazione sulle offerte avverrà con le seguenti modalità:**

In caso di offerta unica criptata o analogica:

-qualora in uno qualsiasi degli esperimenti di vendita sia stata proposta un'unica offerta criptata o analogica pari o superiore al prezzo base, essa è senz'altro accolta. Nel corso del primo esperimento di vendita se l'unica offerta criptata o analogica sia inferiore (nei limiti di un quarto) al prezzo base, si opera come segue:

-qualora specifiche circostanze consentano di ritenere che, in tal caso, ricorra una seria possibilità di aggiudicare l'immobile a prezzo superiore, il

professionista delegato 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 ed un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore; qualora non sussistano tali specifiche circostanze e nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato all'unico offerente.

Nel corso degli esperimenti di vendita successivi al primo se l'unica offerta criptata o analogica sia inferiore nei limiti di un quarto al prezzo base, si opera come segue:

-qualora un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore; qualora 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 criptate o analogiche valide, si procederà a gara sincrona mista sulla base della offerta criptata o analogica più alta; nel corso di tale gara ciascuna offerta criptata o analogica in aumento, da effettuarsi nel termine stabilito preventivamente dal delegato, non potrà essere inferiore al rilancio minimo.

La gara, che si svolgerà in modalità sincrona mista, avrà inizio al termine delle operazioni di esame delle offerte.

Ogni partecipante potrà formulare offerte in aumento nel periodo di durata della gara.

Il referente della procedura inserirà nel portale del gestore della vendita telematica e renderà visibili a coloro che partecipano alle operazioni di vendita con modalità telematiche i rilanci e le osservazioni dei partecipanti alle operazioni di vendita comparsi innanzi a lui.

Il termine per l'effettuazione del saldo prezzo, di 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione costituisce il termine dilatorio massimo: resta salva per l'offerente la possibilità di indicare un termine più breve, circostanza questa che verrà valutata dal delegato o dal giudice ai fini della miglior offerta. Non sono ammessi pagamenti rateali.

La proprietà del bene ed i conseguenti oneri saranno a favore e a carico dell'aggiudicatario dalla data di efficacia del decreto di trasferimento e, in ogni caso, non prima del versamento dell'intero prezzo e dell'importo delle spese, diritti ed oneri conseguenti al trasferimento.

Ai sensi dell'art. 2 comma 7 DM 227/2015, sono poste a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario la metà del compenso del delegato relativo alla fase del trasferimento della proprietà.

Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta); quanto alle indicazioni della normativa relativa alla regolarità urbanistica degli immobili si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto (in ogni caso l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 17, 5°

comma e 40, 6° comma della medesima Legge 47/1985 e successive modificazioni e integrazioni).

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura (eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo). La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: 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 e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Le informazioni sul regime fiscale cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc.) saranno fornite dal professionista delegato.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti (se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura).

Il pagamento delle spese condominiali è regolato dall'art. 63, 4° comma delle disposizioni di attuazione del codice civile.

**-agli effetti del DM. 22 gennaio 2008 n. 37 e del D.Lgs. 192/05 e succ. mod., 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 – mediante dichiarazione contenuta nell'offerta irrevocabile d'acquisto - 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;**

**-gli immobili vengono messi in vendita nello stato di occupazione in appresso indicato: attualmente occupato da soggetto terzo in virtù di contratto di locazione opponibile alla procedura;**

-l'elaborato peritale sarà disponibile per la consultazione, unitamente alla ordinanza di delega ed all'avviso di vendita, sui siti internet su cui verrà effettuata la pubblicità;

-l'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene nonché dei compensi spettanti a norma del decreto ministeriale n. 227 del 2015 al delegato incaricato della registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento e degli importi necessari per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli: questi ultimi gli saranno successivamente restituiti dalla procedura; l'importo complessivo di tali oneri accessori sarà tempestivamente comunicato dal delegato successivamente all'aggiudicazione;

-per i procedimenti esecutivi promossi a far data dal 01/03/2023 l'aggiudicatario è tenuto a rendere la dichiarazione prevista dall'art. 585, quarto comma, c.p.c. nei tempi e modi ivi indicati.

**-le somme a qualunque titolo versate dall'aggiudicatario saranno preventivamente imputate al pagamento degli oneri accessori e delle spese e, quindi, al pagamento del saldo prezzo;**



-in caso di aggiudicazione a seguito di gara tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c., il termine per il deposito del saldo del prezzo e delle spese sarà comunque quello sopra indicato ovvero quello minore indicato nell'offerta dall'aggiudicatario; - non verranno prese in considerazione offerte criptate o analogiche pervenute dopo la conclusione della gara;

-nell'ipotesi in cui il procuratore legale, cioè avvocato, abbia effettuato l'offerta criptata o analogica e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al delegato nei **tre giorni** successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, **depositando originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa;**

-il creditore che è rimasto assegnatario a favore di un terzo dovrà dichiarare al delegato, nei **cinque giorni** dal provvedimento di assegnazione, il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito l'immobile, depositando la dichiarazione del terzo di volerne profittare, **con sottoscrizione autenticata da pubblico ufficiale e i documenti comprovanti gli 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;

Qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo intenda fare ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, egli dovrà indicare nella propria offerta d'acquisto il **nominativo dell'istituto di credito mutuante:** entro il termine per il versamento del saldo prezzo le somme dovranno essere erogate direttamente dall'istituto di credito mutuante mediante bonifico sul conto della procedura.

In caso di revoca dell'aggiudicazione le somme erogate saranno restituite direttamente all'istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

- l'importo del prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione prestata) e delle spese, dovrà essere versato entro il termine massimo di giorni 120 dalla data di aggiudicazione ovvero entro il minor termine indicato in offerta, mediante bonifico sul conto della procedura ovvero a mezzo assegni circolari intestati alla procedura esecutiva;

**Agli effetti del DM. 22 gennaio 2008 n. 37 e del D.Lgs. 192/05 e succ. mod., 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 la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme sulla sicurezza, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze"**

**In ogni caso l'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 17, quinto comma, e dell'art. 40, sesto comma della L. 47/85 e successive modifiche.**

**In caso di richiesta ex art. 41 T.U.B. avanzata dal creditore fondiario, l'aggiudicatario avrà facoltà – semprechè ne ricorrano le condizioni – di subentrare nel contratto di finanziamento fondiario stipulato dal debitore con l'istituto fondiario – assumendo gli obblighi relativi, ove provveda, nel termine di quindici giorni dall'aggiudicazione, al pagamento allo stesso delle**

rate scadute, accessori e spese (art. 41 co. 5 D. Lgs. 01/09/1993 n. 385 T.U. leggi in materia bancaria e creditizia);

in caso di mancato pagamento l'aggiudicatario verrà considerato inadempiente ex art. 587 c.p.c. (art. 41 co. 4 D. Lgs. citato)

Con separata nota il delegato provvederà a comunicare tempestivamente all'aggiudicatario l'ammontare della parte di somma da versare in caso di richiesta ex art. 41 T.U.B. direttamente al creditore fondiario nonché quella ulteriormente necessaria per perfezionare il saldo prezzo, comprensiva degli oneri di trasferimento e delle spese per l'attività del professionista che il d.m. 15 ottobre 2015 n. 227 pone a carico del medesimo aggiudicatario nonché le modalità e i tempi di versamento di dette somme.

**Il professionista delegato provvederà a dichiarare inefficaci o inammissibili le offerte presentate in modo non conforme a quanto disposto nel presente bando e nell'ordinanza di vendita.**

-nel caso di immobile non abitato dall'esecutato e dal suo nucleo familiare ovvero nel caso di immobile ad uso non abitativo (come ad esempio garages, negozi etc.) il custode giudiziario procede alla liberazione secondo le prescrizioni individuate dal G.E., a spese della procedura, a richiesta e salvo esonero dell'aggiudicatario o dell'assegnatario, da comunicarsi al custode per il tramite del delegato in tempo utile e con apposita istanza scritta e sottoscritta;

-che nel caso di immobile abitato dall'esecutato e dal suo nucleo familiare, l'aggiudicatario o l'assegnatario, qualora intendano avvalersi della procedura esecutiva per ottenere la liberazione dell'immobile, **che potrà avvenire solo a seguito dell'emissione del decreto di trasferimento**, deve depositare al delegato, al più tardi al momento del versamento del saldo prezzo e del deposito per spese di trasferimento, una apposita istanza scritta e sottoscritta, rivolta al custode giudiziario ed in tale caso il custode provvederà alla attuazione dell'ordine di liberazione di cui all'art. 586 , 2° comma, c.p.c. secondo le modalità e 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 assegnatario, a proprie spese, esclusivamente nella forma di cui all'art. 605 c.p.c.;

-si segnala inoltre che per le procedure esecutive immobiliari promosse a far data da 01/03/2023, laddove l'immobile pignorato sia occupato dall'esecutato e dalla sua famiglia, il medesimo potrà essere liberato solo a seguito dell'emissione del decreto di trasferimento e che, ove non sussistano titoli opponibili alla procedura, il custode giudiziario procede sempre alla liberazione, anche successivamente alla pronuncia del decreto di trasferimento, nell'interesse e senza spese per l'aggiudicatario o assegnatario, salvo espresso esonero di questi ultimi, da comunicarsi al custode per iscritto.

**-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. n. 8/2020;**

**Si rende noto:**

-che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; che la vendita è a corpo e non a misura; che eventuali differenze di

misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;

-che 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 e 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;

-che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della L. 28 febbraio 1985 n. 47 come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;

### **Disciplina della pubblicità delle vendite:**

Della vendita dovrà essere data pubblica notizia mediante:

-pubblicazione dell'avviso di vendita sul Portale delle vendite pubbliche del Ministero di Giustizia: <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>;

-pubblicazione dell'ordinanza, dell'avviso di vendita e copia della perizia con i relativi allegati nella sezione “vendite giudiziarie” del sito ufficiale del Tribunale di Venezia, oltre che sui siti internet iscritti nell'elenco ministeriale come previsto dal D.M. 31/10/2006 in un termine non inferiore a quarantacinque giorni prima della data fissata per la vendita su: [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it); [www.asteavvisi.it](http://www.asteavvisi.it); [www.canaleaste.it](http://www.canaleaste.it) e [www.rivistaastegiudiziarie.it](http://www.rivistaastegiudiziarie.it);

-un estratto dell'avviso di vendita dovrà essere inoltre pubblicato sul quindicinale “La Rivista delle Aste Giudiziarie” Edizione Nazionale e tramite il servizio di geolocalizzazione dell'immobile attraverso la app per smartphone **Gps Aste**; è disposta inoltre la pubblicazione sul free press specializzato Rivista Aste Giudiziarie – Edizione Nord Est nonché il servizio di “Postal Target” oltre alla diffusione a rotazione sui siti commerciali previsti dal servizio Gestionale Aste;

-per le sole procedure con prezzo base superiore ad Euro 30.000 pubblicazione di un estratto dell'avviso sui seguenti quotidiani: Il Gazzettino di Venezia – La Nuova Venezia – Il Corriere del Veneto;

-per beni di particolare rilevanza o con valore base d'asta superiore ad Euro 500.000,00 l'estratto dell'avviso andrà pubblicato anche sul quotidiano nazionale di economia “Sole24Ore”.

-la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali;

**-maggiori informazioni, anche relative alle generalità del soggetto passivo della procedura esecutiva, possono essere fornite dal custode a chiunque vi abbia interesse.**

Si comunica infine che tutte le attività svolte in Cancelleria o avanti il Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione, verranno

svolte dal dott. Fabio Cadel che, nella qualità di custode, potrà fornire ogni ulteriore informazione, anche relativa alle generalità del soggetto passivo della procedura esecutiva, previo appuntamento telefonico al n° tel. 041/957948 presso il proprio studio in Venezia-Mestre, Galleria Giacomuzzi 1 con il seguente orario: dal lunedì al venerdì dalle ore 10,00 alle ore 12,00 e dalle ore 15,00 alle ore 18,00 esclusi i giorni festivi, il sabato e la domenica ed a cui potranno essere rivolte le richieste di visita.

**Le visite degli immobili richieste dagli interessati a partecipare all'asta saranno fissate dal custode giudiziario dal lunedì al venerdì (non festivi), dalle ore 9,00 alle ore 19,00 ed il sabato dalle ore 9,00 alle ore 13,00 previo accordo con l'esecutato e preavviso allo stesso di almeno 48 ore.**

Del presente bando d'asta, dell'ordinanza di delega e della perizia di stima è stato disposto l'inserimento nei siti internet [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it), [www.asteavvisi.it](http://www.asteavvisi.it), [www.canaleaste.it](http://www.canaleaste.it), [www.rivistaastegiudiziarie.it](http://www.rivistaastegiudiziarie.it) e Portale delle Vendite Pubbliche (<https://pvp.giustizia.it>).

Venezia-Mestre, 16/11/2023

IL PROFESSIONISTA DELEGATO

*Dott. Fabio Cadel*

