

TRIBUNALE DI VENEZIA
AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO
CON GARA SINCRONA MISTA

Procedura esecutiva immobiliare R.G.E. n. 298/22

Giudice dell'esecuzione dott. ssa Silvia Bianchi

Professionista delegato alla vendita (e custode giudiziario) avv. Caterina Colucci

*

La sottoscritta avv. Caterina Colucci, iscritta all'Ordine degli Avvocati di Venezia, con studio in Venezia-Mestre, via G. Pepe n. 6 (tel. 041.5200559, fax 041.5286050, email caterina.colucci@studiocappelletto.it, pec caterina.colucci@venezia.pecavvocati.it) professionista delegata alla vendita ex art. 591 *bis* c.p.c. con ordinanza di data 10.10.2023

avvisa

che il giorno **18 aprile 2024 ore 15.30** presso la Sala Aste di EdiCom Finance S.r.l. in Venezia-Mestre, via Spalti 2, procederà alla vendita senza incanto (I esperimento) con modalità sincrona mista ex art. 22 D.M. 26.2.2015 n. 32 (individuato quale gestore della vendita EdiCom Finance S.r.l.), del **diritto di piena proprietà** degli immobili di seguito descritti:

LOTTO UNO:

Comune di Santa Maria di Sala (Ve), Catasto Fabbricati:

- Foglio 25, part. 509, Sub. 2, Cat. A/3, vani 7, cl. 3, P. T-1, via Cognaro, r.c. euro 303,68;
- Foglio 25, part. 509, Sub. 3, Cat. C/6, mq. 23, cl. 8, P. T, via Cognaro, r.c. euro 51,08;
- Foglio 25, part. 509, Sub. 4, Cat. C/2, mq. 56, cl. 8, P. T, via Cognaro, r.c. euro 49,17;
- Foglio 25, part. 509, Sub. 1, P.T. via Cognaro, b.c.n.c. (scoperto comune ai subb. 2,3,4)
Confinante: a nord part. 574 e 572, ad est part. 496, a sud scolo, ad ovest part. 523;

Comune di Santa Maria di Sala (Ve), Catasto Terreni:

- Foglio 25, part. 574, terreno di 4 are, 40 centiare;
 - Foglio 25, part. 572, terreno di 16 are, 60 centiare;
- Confinante con ad est part. 134,496, a sud part. 509, ad ovest part.523.

Si precisa che il terreno ricade in zona agricola E, e che inoltre l'area è soggetta a tutela ai sensi del D. Lgs n. 42 del 22.01.2004 in particolare:

- art. 142 lettera c) "... i fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con regio decreto 11 dicembre 1933, n. 1775, e relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna;
- art. 142 lettera m) "... le zone di interesse archeologico.

Il Lotto UNO, ubicato a Santa Maria di Sala in via Cognaro, 56 comprende un'abitazione posta ai piani terra e primo, un annesso rustico in corpo separato, un garage l'area scoperta pertinenziale dei fabbricati oltre che un terreno agricolo di 2.100 mq di superficie catastale.

L'impianto originale del fabbricato ad uso residenziale risale indicativamente alla metà del XIX secolo ed è stato poi oggetto di intervento di radicale recupero edilizio nel 2001. Il corpo di fabbrica dell'annesso rustico parzialmente destinato a garage risale invece come epoca di realizzazione al 2002. L'unità abitativa si sviluppa in parte su due piani e in parte su un piano fuori terra, mentre l'annesso rustico è costituito da un unico piano.

Più precisamente l'abitazione, avente superficie commerciale pari a circa 169 mq, è così distribuita: piano terra composto da ingresso, sala da pranzo con cucina, camera, bagno con doccia, lavanderia con caldaia, cantina; piano primo, accessibile a mezzo scala posta all'ingresso, composto da soggiorno, disimpegno, camera, bagno con vasca.

I beni costituenti il lotto uno sono occupati dall'esecutato e dal figlio.

Sono presenti irregolarità urbanistiche/catastali, sanabili in parte mediante l'eliminazione delle difformità ed il ripristino dello stato dei luoghi, in parte attraverso la presentazione di un titolo edilizio in sanatoria con una spesa complessiva di circa euro 20.000,00, già detratta dal prezzo di vendita.

Si segnala che gli immobili risultano gravati da alcune formalità (trascrizione del pignoramento ed ipoteche) la cui cancellazione sarà a carico della procedura, nonché da altre formalità non cancellabili con il decreto di trasferimento (trattasi in particolare delle trascrizioni relative a: domanda giudiziale di revoca del 7.1.2016; atto unilaterale di obbligo edilizio a favore del Comune di Santa Maria di Sala del 5.7.2001, vincolo di inedificabilità del 9.12.1971, vincolo di non ulteriore edificabilità del 18.6.1974, convenzione matrimoniale di separazione beni del 27.12.2011). Maggiori informazioni in merito e una più dettagliata descrizione del bene in vendita possono essere rilevate dalla perizia di stima dd. 18.7.2023, dell'ing. Marco Battilana, disponibile per la consultazione sui siti *internet* individuati per la pubblicità *infra* indicati a cui espressamente si rinvia.

Il lotto uno è posto in vendita al prezzo base d'asta di € 199.000,00, con rilanci minimi in aumento di € 2.000,00.

Offerta minima per partecipare € 149.250,00 (prezzo base diminuito del 25%),

*

LOTTO DUE

Comune di Stra (Ve), Catasto Fabbricati:

- Foglio 1, part. 922, Sub. 15, Cat. A/2, vani 5,5, cl. 3, P. T-1-2, via Capriccio, r.c. euro 397,67;
- Foglio 1, part. 922, Sub. 14, Cat. C/6, cl. 6, mq. 23, P. T, via Capriccio, r.c. euro 57,02;
- Foglio 1, part. 922, sub. 5, P.T. via Capriccio, b.c.n.c. (b.c.n.c. comune ai subb. 14 e 15).

Confinante in senso orario con: part. 793, subb 6, 17, 16, 1, 4 e 13.

Trattasi di immobile ubicato a Stra (Ve) in via Capriccio, 10, riconducibile ad un'epoca di costruzione compresa tra il 1996 ed il 1998, costituito da un'unità abitativa, comprensiva di un garage e di uno scoperto esterno di pertinenza esclusiva. L'immobile seppur funzionalmente indipendente fa parte di un fabbricato residenziale a schiera composto da sei unità abitative, privo di parti comuni condominiali, ad eccezione del vialetto di accesso asfaltato destinato all'ingresso e all'uscita, anche con automezzi, dalle abitazioni.

L'unità abitativa oggetto di pignoramento, avente superficie commerciale di circa 133 mq, disposta su tre livelli è così composta: piano terra con portico, locale lavanderia centrale termica; piano primo con ingresso, soggiorno, sala da pranzo e due terrazzini esposti a sud-ovest; piano secondo composto da tre camere di cui una matrimoniale, disimpegno e due bagni.

I beni costituenti il lotto due sono occupati dall'esecutato e dalla sua famiglia.

Sono presenti irregolarità urbanistiche/catastali, sanabili in parte mediante l'eliminazione delle difformità ed il ripristino dello stato dei luoghi, in parte attraverso la presentazione di un titolo edilizio in sanatoria con una spesa complessiva di circa euro 6.000,00, già detratta dal prezzo di vendita.

Si segnala che gli immobili risultano gravati da alcune formalità (trascrizione del pignoramento ed ipoteche) la cui cancellazione sarà a carico della procedura, nonché da altre formalità non cancellabili con il decreto di trasferimento (trattasi in particolare delle trascrizioni relative a domanda giudiziale revoca del 29.12.2015 e a convenzione matrimoniale di separazione beni del 27.12.2011). Maggiori informazioni in merito e una più dettagliata descrizione del bene in vendita possono essere rilevate dalla perizia di stima dd. 18.7.2023, dell'ing. Marco Battilana,

disponibile per la consultazione sui siti *internet* individuati per la pubblicità *infra* indicati a cui espressamente si rinvia.

Il lotto due è posto in vendita al prezzo base d'asta di € 130.000,00, con rilanci minimi in aumento di € 2.000,00.

Offerta minima per partecipare € 97.500,00 (prezzo base diminuito del 25%),

*

Condizioni di vendita e presentazione delle offerte, valide per entrambi i lotti

Può partecipare chiunque, tranne il debitore.

Le offerte di acquisto dovranno pervenire entro le ore **12.00 del giorno 17 aprile 2024** e potranno essere presentate in maniera analogica (cioè in modo tradizionale, su carta resa legale) mediante deposito presso lo studio del professionista delegato (nell'orario tra le ore 9.00 e le ore 12.30 o tra le ore 15.00 e le ore 18.30, esclusi il sabato e la domenica) oppure, in alternativa, con modalità telematica all'interno del portale delle vendite pubbliche gestito dal Ministero della Giustizia (<https://portalevenditepubbliche.giustizia.it/>).

L'aggiudicatario dovrà provvedere al saldo prezzo entro 120 giorni dall'aggiudicazione con pagamento tramite assegno circolare non trasferibile intestato a '*Tribunale di Venezia Esecuzione Immobiliare n. 298/2022*' oppure bonifico bancario sempre a favore della procedura (IBAN **IT02 U030 6902 1241 0000 0009 864**), a seconda delle modalità di seguito riportate.

*

Modalità di presentazione delle offerte

1). In forma analogica (cartacea)

L'offerta di acquisto su supporto analogico deve essere sottoscritta e deve essere presentata in busta chiusa presso lo studio del delegato in Venezia-Mestre, via G. Pepe n. 6 (non è consentita la presentazione dell'offerta a mezzo fax o via posta elettronica) su carta resa legale con bollo da € 16,00, entro le ore 12.00 del giorno precedente la data della vendita.

Sulla busta dovranno essere indicati esclusivamente il nome e il cognome di chi deposita materialmente l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente), il nome e il cognome del professionista e la data della vendita sincrona mista. Nessuna ulteriore indicazione deve essere apposta sulla busta (e così non il numero della procedura, l'identificazione delle parti, i dati del bene immobile oggetto della vendita, l'ora della vendita o altro).

L'offerta analogica deve contenere:

- l'indicazione di cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile e recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta) e la copia del documento di identità in corso di validità dello stesso; se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare; se l'offerente agisce quale legale rappresentante di una persona giuridica, devono essere indicati la denominazione o ragione sociale della stessa, il codice fiscale e la partita IVA e deve essere allegata visura aggiornata della Camera di Commercio dalla quale risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichino i poteri del soggetto che sottoscrive l'offerta;

- l'eventuale richiesta di godimento dei benefici fiscali per l'acquisto della prima casa;
- l'indicazione dei dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- l'indicazione del prezzo offerto che può essere inferiore al prezzo base, purché nei limiti di un quarto (le offerte inferiori saranno giudicate inefficaci);
- l'indicazione del termine di pagamento del prezzo e degli oneri fiscali e tributari (che non potrà essere superiore al termine massimo di giorni 120 dalla data di aggiudicazione);
- l'espressa dichiarazione di avere preso visione della relazione di stima.

All'offerta analogica dovrà essere allegato, nella stessa busta, un assegno circolare non trasferibile intestato a 'Tribunale di Venezia-Esecuzione Immobiliare n. 298/2022' per un importo **pari almeno al 20% del prezzo offerto, a titolo di cauzione**, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto.

2). In forma telematica

L'offerta di acquisto mediante modalità telematica dovrà essere presentata entro e non oltre le ore 12.00 del giorno precedente la data della vendita, esclusivamente in via telematica utilizzando la piattaforma www.garavirtuale.it previa registrazione tramite la funzione 'login' in alto a destra.

L'utente, una volta registrato, sarà esclusivo responsabile dei propri codici di accesso (*username e password*) e non potrà cederli o divulgarli a terzi in quanto attraverso tali codici avverrà la sua identificazione nel sistema.

Le comunicazioni per via telematica saranno effettuate dal professionista delegato alla vendita all'indirizzo *e-mail* comunicato al momento della registrazione.

Gli interessati possono consultare i manuali utenti reperibili sul sito <https://pvp.giustizia.it>.

Le offerte criptate debbono essere presentate mediante invio all'indirizzo del Ministero offertapvp.dgsia@giustiziacert.it (cui rimanda il sito www.garavirtuale.it) utilizzando esclusivamente il modulo di offerta telematica scaricabile dal portale ministeriale.

L'offerta dovrà contenere:

- a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;
- b) l'ufficio giudiziario presso cui 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) la indicazione del nominativo del delegato alla vendita;
- g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- h) l'importo versato a titolo di cauzione;
- i) la data, l'ora e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione (pari ad almeno il 20% del prezzo offerto);
- m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma bonificata;
- n) l'indirizzo di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal D.M. 32/2015.

Le offerte telematiche contenenti le domande di partecipazione per la vendita sincrona mista trasmesse secondo le modalità sopra descritte saranno aperte ed esaminate esclusivamente nel giorno fissato per l'asta tenuta dal professionista delegato e alla

presenza degli offerenti *on line* e di quelli comparsi personalmente. L'offerta telematica risulterà criptata dal Ministero sino al giorno fissato per la gara.

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

Ai fini della partecipazione alla gara gli interessati che intendono presentare l'offerta in via telematica/criptata devono far pervenire, all'interno del portale, a pena di esclusione, la documentazione entro il termine sopra indicato. A tale fine è consigliabile iniziare il processo di inserimento con largo anticipo rispetto al termine fissato.

A seguito della trasmissione della busta digitale non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta d'asta e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate con modalità riservate.

Ciascun offerente, per essere ammesso alla vendita telematica, deve comprovare l'avvenuto versamento di una cauzione provvisoria a garanzia dell'offerta, di importo pari al 20% del prezzo offerto.

Il versamento della cauzione va eseguito tramite bonifico bancario sul conto corrente della procedura, avente IBAN **IT02 U030 6902 1241 0000 0009 864**.

Il bonifico dovrà contenere la causale '*versamento cauzione esecuzione immobiliare 298/2022 Tribunale di Venezia*'.

La copia della contabile del versamento deve essere allegata nella busta telematica contenente l'offerta.

Il bonifico andrà effettuato in tempo utile affinché l'importo risulti accreditato sul conto corrente della procedura al momento di apertura delle buste, con generazione, entro l'orario indicato, anche della ricevuta di consegna. Il mancato accredito del bonifico sul conto corrente sopra indicato entro il termine determinerà la inammissibilità dell'offerta.

In caso di mancata aggiudicazione l'importo della cauzione sarà restituito.

*

Modalità di svolgimento della gara

Il giorno 18 aprile 2024 alle ore 15.30 presso la Sala Aste di EdiCom Finance S.r.l. sita in Venezia-Mestre, via Spalti 2, saranno aperte le buste contenenti l'offerta con le seguenti modalità:

- le buste presentate con modalità analogica (cartacea) saranno aperte alla presenza del professionista delegato e degli offerenti e saranno quindi inserite in *pdf* nella piattaforma onde farle visionare anche agli utenti connessi telematicamente;
- le buste presentate con modalità telematica saranno aperte attraverso la piattaforma del gestore che consente la visione delle operazioni agli offerenti che risulteranno connessi alla piattaforma e agli offerenti presenti in sala.

Si precisa, quindi, che chi avrà optato per la presentazione dell'offerta in forma analogica (cartacea) dovrà recarsi in tempo per le ore 15.30 presso la Sala Aste di EdiCom Finance S.r.l. sita in Venezia-Mestre, via Spalti 2, per poter partecipare alla gara, mentre chi avrà optato per la presentazione telematica dell'offerta potrà

partecipare alla vendita ovunque si trovi, purché munito di credenziali di accesso al portale e connessione a *internet*.

Il professionista procederà all'esame delle offerte sia analogiche sia telematiche, con le seguenti avvertenze.

In caso di unica offerta: se l'offerta è per un importo pari o superiore al prezzo base d'asta, si procederà all'aggiudicazione all'unico offerente; se l'offerta è per un importo pari o superiore all'offerta minima ma inferiore (di non oltre 1/4) al prezzo base d'asta, si opera come segue:

o Qualora un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore,

o Qualora nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione, il bene andrà aggiudicato all'unico offerente.

In caso di pluralità di offerte sarà indetta la gara per l'offerta più alta:

-in caso di adesione alla gara:

a) qualora l'ultima offerta formulata sia pari o superiore al prezzo base d'asta, il bene sarà aggiudicato al migliore offerente;

b) qualora l'ultima offerta formulata sia di importo pari o superiore all'offerta minima ma inferiore al prezzo base d'asta, se un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore; se nessun creditore proporrà istanza di assegnazione dell'immobile, il bene andrà aggiudicato al miglior offerente.

- in caso di mancata adesione alla gara:

a) il bene sarà senz'altro aggiudicato al miglior offerente se la sua offerta sarà di importo pari o superiore al prezzo base d'asta;

b) qualora la migliore offerta sia di importo pari o superiore all'offerta minima ma inferiore al prezzo a base d'asta se un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore; se nessun creditore proporrà istanza di assegnazione dell'immobile, il bene andrà aggiudicato al miglior offerente.

In caso di più offerte di pari importo e di offerenti che non intendono aderire alla gara sarà considerata migliore l'offerta che preveda il versamento del saldo nel più breve tempo possibile ovvero, in subordine, quella alla quale sia allegata la cauzione di maggiore entità; in caso di più offerte di pari importo con analoghe indicazioni di termini di pagamento e di cauzioni, sarà considerata migliore l'offerta presentata per prima.

In caso di gara, i rilanci in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori a € 2.000,00 (duemila/00).

Si specifica che non saranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara.

Allorché sia trascorso un minuto dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore, l'immobile sarà aggiudicato all'ultimo offerente.

Disposizioni generali

- L'aggiudicatario dovrà versare, mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura, nel termine indicato in offerta ovvero, in mancanza, entro e non oltre 120 giorni dall'aggiudicazione, il residuo del prezzo dovuto, detratto l'importo già versato a titolo di cauzione, oltre alle spese necessarie per il pagamento degli oneri fiscali e per la trascrizione del decreto di trasferimento.
- Gli oneri tributari e le spese dell'attività del sottoscritto professionista che il D.M. 15.10.2015 n. 227 poste a carico dell'aggiudicatario saranno comunicate tempestivamente e dovranno essere versate dallo stesso aggiudicatario nel termine previsto per il saldo prezzo mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura.
- Qualora il conguaglio sia in eccesso, l'eventuale residua maggiore somma sarà restituita all'aggiudicatario.
- Si specifica che **il mancato versamento nei termini del saldo prezzo e/o delle spese comporterà la decadenza dall'aggiudicazione nonché la perdita della cauzione**, salvo il risarcimento del maggiore danno ai sensi degli artt. 587 c.p.c. e 177 disp. att. c.p.c.
- In caso di richiesta ex art. 41 T.U.B. avanzata dal creditore fondiario, l'aggiudicatario avrà facoltà -sempreché 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 15 giorni dall'aggiudicazione, al pagamento allo stesso di rate scadute, accessori e spese (art. 41, 5° comma, D. Lgs. 1.9.1993 n. 385 T.U. leggi in materia bancaria e creditizia); ove non intenda profittare del mutuo e sia stata formulata istanza di pagamento anticipato, è necessario che il creditore fondiario precisi il proprio credito, in linea capitale, interessi e spese, nei 20 giorni successivi alla comunicazione della aggiudicazione, avendo cura di inviare la precisazione del credito al professionista delegato e, per conoscenza e completezza del fascicolo, al Giudice dell'esecuzione; il delegato, una volta controllata la correttezza della precisazione del credito, comunicherà all'aggiudicatario la parte del saldo prezzo che lo stesso dovrà versare direttamente al creditore fondiario, con specificazione che, in ogni caso, detto versamento non potrà essere superiore all'80% del prezzo di aggiudicazione, al lordo della cauzione; la parte residua del prezzo, comprensiva degli oneri di trasferimento, dovrà essere versata alla procedura secondo le modalità sopra descritte.
- Nell'ipotesi in cui il procuratore legale, cioè avvocato, abbia effettuato l'offerta analogica o criptata 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 e 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 a un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, egli dovrà indicare nella propria domanda di partecipazione l'Istituto di credito mutuante; entro il termine fissato 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.

- Tutte le attività che a norma degli artt. 571 e ss. c.p.c. devono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione, in forza della delega del Tribunale di Venezia saranno effettuate dal professionista delegato, avv. Caterina Colucci.
- La richiesta di visita dell'immobile deve essere formulata al custode mediante il portale delle vendite pubbliche. 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.
- L'immobile viene venduto a corpo e non a misura, in un unico lotto, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche con riferimento alla Legge 28.2.1985 n. 47 e al D.P.R. 6.6.2001 n. 380, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni e azioni, servitù attive e passive, oneri e pesi, anche irregolarità edilizie, così come descritto nella perizia redatta dell'ingegner Marco Battilana e relativi allegati agli atti della procedura, ai quali si rimanda integralmente per ogni ulteriore approfondimento anche per quanto riguarda la presenza di eventuali pesi e oneri a qualsiasi titolo gravanti sui beni.
- Eventuali differenze di misura non potranno dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del 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. 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 degli 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 dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.
- Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 L. 28.2.1985 n. 47 come integrato e modificato dall'art. 46 D.P.R. 6.6.2001 n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.
- L'aggiudicatario, dichiarandosi edotto circa i contenuti dell'ordinanza di vendita e dell'elaborato peritale in ordine agli impianti, dispenserà espressamente la procedura dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli impianti stessi alle norme sulla sicurezza sia la certificazione di qualificazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze.
- Gli immobili saranno venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti che saranno cancellate a cura e spese della procedura.
- Nel caso di immobile occupato, lo stesso potrà essere liberato solo a seguito dell'emissione del decreto di trasferimento qualora l'aggiudicatario/assegnatario provveda a presentare al custode giudiziario, al più tardi al momento del versamento del saldo prezzo e del deposito delle spese di trasferimento, un'apposita istanza scritta e sottoscritta, della quale il custode giudiziario dovrà dare sollecita comunicazione al GE. In tal caso il custode giudiziario provvederà all'attuazione dell'ordine di liberazione cui all'art. 586, secondo comma cpc, a spese della procedura esecutiva;
- L'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita saranno disponibili per la consultazione sui siti *internet* individuati per la pubblicità.
- La partecipazione alla vendita giudiziaria non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali.
- Del presente avviso di vendita è data pubblicità mediante:
 - pubblicazione su portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia: <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>;

- pubblicazione nella sezione *'vendite giudiziarie'* del sito ufficiale del Tribunale di Venezia e sui siti www.asteannunci.it, www.asteavvisi.it, www.canaleaste.it e www.rivistaastegiudiziarie.it;
- pubblicazione nel quindicinale *'la Rivista delle Aste Giudiziarie'* Edizione Nazionale e tramite il servizio di geolocalizzazione dell'immobile attraverso la *app* per *smartphone* *'Gps Aste'*;
- pubblicazione nel *free press* specializzato Rivista Aste Giudiziarie-Edizione Nord Est, nonché mediante il servizio Postal Target, oltre alla diffusione a rotazione sui siti commerciali previsti dal servizio Gestionale Aste;
- pubblicazione in uno dei seguenti quotidiani: Il Gazzettino di Venezia, La Nuova Venezia, Il Corriere del Veneto.

Maggiori informazioni sui beni pignorati possono essere richieste al professionista delegato alla vendita con studio in via Pepe, 6 - 30172 Venezia-Mestre, telefono 041-5200559.

Venezia lì, 20 gennaio 2024

Il professionista delegato
avv. Caterina Colucci



