

TRIBUNALE ORDINARIO DI VENEZIA

**Quarto avviso di vendita di immobile**

E.I. n. 91/2022 RGE  
promossa da CREDIT AGRICOLE FRIULADRIA S.p.A.  
G.E. Dottoressa SILVIA BIANCHI  
Professionista delegato Avvocato SILVIA BACCI

La sottoscritta avvocato Silvia Bacci, iscritta all'Albo degli Avvocati di Venezia, (tel. 041 4761323, fax 041 8840103, e-mail avvocato.silviabacci@libero.it; PEC silvia.bacci@venezia.pecavvocati.it) delegata alla vendita ex art. 591 bis c.p.c. con ordinanza in data 13/12/2022,

a v v i s a

che il giorno **12/06/2024 ad ore 15:30**, presso la Sala Aste Telematiche del Gruppo Edicom – Edicom Finance Srl, in Venezia Mestre via Spalti 2, per il tramite del gestore *Astalegale.net* iscritto al registro dei gestori della vendita telematica di cui all'art. 3 del D.M. 32/2015, si procederà alla **vendita senza incanto** con modalità “sincrona mista” dei seguenti immobili:

**Lotto Unico**

**piena proprietà (1000/1000)**

**Comune di Eraclea – via Bernini n. 3**

**Catasto Fabbricati - foglio 18 - mappale 94 -**

**sub 4 - cat. A/3 – classe 5 - 6,5 vani – superficie catastale, piano terra, primo e secondo -  
rendita €315,56**

**sub 5 – cat. C/6 – classe 3 – superficie catastale mq 26 – piano terra – rendita catastale €20,61**

**sub 6 – cat. C/2 – (magazzini, fienile, pollaio, porcile) – classe 4 – superficie catastale mq 225 –  
piano terra e primo – rendita catastale €92,96**

**sub 7 – cat. C/2 (magazzino) classe 8 – superficie catastale mq 17 – piano terra – rendita  
catastale €10,74**

**sub 1 – quale area scoperta comune ai sub 3 – 4 – 5 – 6 – 7**

**sub 2 – quale portico comune ai sub 4 – 5 – 6**

Trattasi di appartamento al piano secondo (sub 4), composto da ingresso, soggiorno-pranzo, cucina, disimpegno, camera matrimoniale, bagno pertinenziale alla camera, ripostiglio, bagno comune e altre 2 camere.

L'appartamento ha accesso da un vano scala autonomo, con accesso dal piano terra, inserito nel porticato, sul quale si affacciano – oltre al suddetto ingresso – anche la stalla al piano terra (attualmente dismessa), il fienile e il vano garage (in corso di costruzione).

Complessivamente, il grado di finitura dell'immobile può definirsi mediocre.

Il vano al piano terra (sub 5) autorizzato come ricovero attrezzi agricoli e accatastato come garage è attualmente allo stato grezzo, senza solaio di copertura e senza la parete divisoria che lo separa dal porticato (sub 2); anche se risulta accatastato e nella documentazione edilizia è presente, in realtà tale superficie è attualmente il prolungamento del porticato.

Per quanto riguarda i manufatti “*magazzini, fienile, pollaio, porcile*” (sub 6) ricadono in una porzione di edificio rurale oggetto di manutenzione straordinaria nel 2008, ma non ancora concluso (alcuni manufatti sono ancora allo stato grezzo, altri parzialmente demoliti ed in cattivo stato di conservazione).

Il vano adibito a deposito (sub 7) è una costruzione risalente all'epoca di costruzione del fabbricato,

aggiunta in aderenza alla stalla e adibita a magazzino. La struttura è molto precaria. Lo stato generale di conservazione è molto scadente.

Nel proprio elaborato, l'arch. Stefano Barbazza, perito estimatore dell'immobile, **non ha dichiarato la conformità edilizia e catastale del lotto.**

Per quanto riguarda le difformità dell'appartamento (sub 4, cat. A/3), le stesse sono descritte a pag. 19 della perizia di stima, con le relative spese necessarie per la sanatoria (ove possibile).

In sede di sopralluogo all'immobile effettuato in data 16.08.2022 sono state riscontrate alcune difformità interne e prospettiche relative all'appartamento al secondo piano. Inoltre è stata realizzata una terrazza abusiva.

Il magazzino/deposito (sub 7) è l'unico manufatto per il quale è stata verificata la conformità edilizia, mentre per i manufatti rientranti nel sub 6 non è stata dichiarata la conformità edilizia.

Dalla perizia di stima redatta dall'arch. Barbazza risulta che la costruzione dell'edificio è iniziata in data anteriore al 1 settembre 1967 e presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Eraclea sono stati reperiti i seguenti documenti:

- concessione edilizia del 20/10/1993 pratica n. 98/93 per ristrutturazione fabbricato;
- concessione edilizia del 12/02/1994 pratica n. 98/93V;
- permesso di abitabilità del 13/01/1999 n. 98/93 relativamente al solo alloggio (sub 4);
- D.I.A.E. in data 08/01/2008 con pratica n. 04/08 per lavori di rifacimento manto copertura, massetti al primo piano e intonaci interni;
- D.I.A.E. in data 26/06/2008 con pratica n. 279/08 per lavori di manutenzione straordinaria di stalla, fienile e annessi;
- provvedimento di sospensione D.I.A.E. 279/08 in data 04/07/2008 in attesa di integrazioni;
- integrazione documentazione in data 14/07/2008.

L'immobile viene venduto nella situazione di fatto e di diritto in cui si trova, siccome descritto nella perizia di stima 24/08/2022 dell'arch. Stefano Barbazza agli atti della procedura, **che deve essere consultata dall'offerente** ed a cui espressamente si rinvia.

L'immobile è occupato dagli esecutati. Per la liberazione dell'immobile si applica l'art. 560 c.p.c. e si rimanda a quanto scritto *infra* sub punto F) del presente avviso.

**Prezzo base euro 54.421,87.** Vendita soggetta ad IVA / imposta di registro secondo legge.

**Rilancio minimo in caso di pluralità di offerte e conseguente gara euro 1.000,00**

**SONO AMMESSE ANCHE OFFERTE INFERIORI A TALE PREZZO, FINO AL LIMITE DEL 75% DEL PREZZO BASE (OFFERTA MINIMA €40.816,40)**

### **DOMANDE DI PARTECIPAZIONE ALL'ASTA**

Le offerte di acquisto per la vendita senza incanto che si svolgerà con modalità "sincrona mista" dovranno contenere la dichiarazione di residenza o l'elezione di domicilio dell'offerente nel Comune in cui ha sede il Tribunale (in mancanza le comunicazioni verranno fatte presso la cancelleria) ed dovranno essere depositate **entro e non oltre le ore 12,00 del giorno 11/06/2024** con le seguenti modalità:

**1) Le offerte analogiche** di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa presso lo studio del Professionista delegato avv. Silvia Bacci (sito in Venezia-Mestre, via Giardino n. 19) previo appuntamento telefonico. **Sulla busta dovrà essere indicato esclusivamente il nome di chi deposita**

materialmente l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente), il nome del professionista e la data della vendita sincrona mista; **nessuna altra indicazione deve essere apposta alla busta** e, dunque, né il nome delle parti, né numero o nome della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta, né l'ora della vendita od altro;

2) L'offerta dovrà contenere:

- a) il cognome, il nome, il luogo la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile, ed il recapito telefonico del soggetto al quale verrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta); se l'offerente è coniugato, ovvero ancora unito civilmente o convivente di fatto (legge 76/2016) in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge ovvero ancora dell'unito civilmente o del convivente *more uxorio*; 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 altro soggetto, deve essere allegato il certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- b) i dati identificativi catastali dell'immobile per il quale l'offerta è proposta;
- c) l'indicazione del prezzo offerto che può essere inferiore al prezzo base, purché nei limiti di un quarto, mentre le offerte inferiori saranno giudicate inefficaci;
- d) il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari che non potrà essere superiore al termine massimo di giorni 120 dalla data di aggiudicazione;
- e) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima.

3) All'offerta analogica dovrà essere allegata, nella stessa busta, una fotocopia del documento di identità dell'offerente (nonché del coniuge, ovvero ancora dell'unito civilmente o del convivente *more uxorio* ove in regime di comunione dei beni), nonché un assegno circolare non trasferibile intestato alla procedura esecutiva ("*E.I. 91/2022 Tribunale di Venezia*") per un importo pari almeno al 20 per cento del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta nel caso di rifiuto dell'acquisto.

4) **Le offerte criptate** dovranno essere conformi a quanto stabilito con Decreto 26.02.2015 n. 32 (artt. 12 e ss.) e depositate secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul portale delle vendite telematiche del Ministero della Giustizia (<https://pvp.giustizia.it>) ed in particolare devono essere presentate mediante invio all'indirizzo PEC del Ministero [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it) utilizzando esclusivamente il modulo Offerta Telematica scaricabile dal portale ministeriale, con generazione entro il termine ed orario sopra indicato anche della ricevuta di consegna.

Esse in particolare devono quantomeno contenere:

- a) i dati identificativi dell'offerente, con espressa indicazione del codice fiscale o della partita 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 identificativo del Lotto;
- e) la descrizione del bene;
- f) l'indicazione del prezzo offerto;
- g) l'indicazione del referente della procedura;
- h) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- i) l'importo versato a titolo di cauzione;
- l) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato con indicazione delle coordinate bancarie della procedura esecutiva (*E.I. 91/2022 Tribunale di Venezia – IBAN: IT68B010300200000002492715*) per il versamento della cauzione pari almeno al 20 per cento del prezzo offerto, (il bonifico dovrà essere eseguito in tempo utile affinché al momento dell'apertura

delle buste la somma risulti già accreditata);

- m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui la lettera l);

- n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal D.M. n. 32/2015.

**5)** Le offerte criptate contenenti le domande di partecipazione per la vendita sincrona mista o per la vendita sincrona telematica trasmesse secondo le modalità sopra descritte, saranno aperte ed esaminate unitamente a quelle analogiche esclusivamente il giorno fissato per l'asta tenuta dal Professionista delegato ed alla presenza degli offerenti *on line* e di quelli comparsi personalmente o per delega avanti il Professionista delegato.

**6)** Salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile; si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non compaia il giorno fissato per la vendita.

**7)** L'Aggiudicatario/Assegnatario è tenuto al pagamento degli oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene nonché dei compensi spettanti a norma del D.M. n. 227/2015 al Professionista delegato incaricato della registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento; l'importo complessivo di tali oneri e spese sarà tempestivamente comunicato dal Professionista delegato successivamente all'aggiudicazione e dovrà essere versato nel termine previsto per il saldo prezzo. 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.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti, che saranno cancellati a cura e spese della procedura.

**8)** Salvo quanto disposto nel successivo punto 9), 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 nell'offerta, mediante bonifico sul conto della procedura, i cui estremi, in particolare l'IBAN, saranno comunicati all'Aggiudicatario dal Professionista delegato, ovvero ancora a mezzo assegno/i circolare/i intestato/i alla procedura esecutiva

**9)** In caso di richiesta ex art. 41 T.U.B. avanzata dal creditore fondiario, l'Aggiudicatario avrà la 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, entro il termine di 15 giorni dall'aggiudicazione, al pagamento allo stesso delle rate scadute, accessori e spese (art. 41 comma 5° D. Lgs. 01/09/1993 n. 385); 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 all'aggiudicazione, avendo cura di inviare la precisazione del credito al Professionista delegato e, per conoscenza e completezza del fascicolo, al G.E.; il Professionista delegato, una volta controllata la correttezza della precisazione del credito, comunicherà all'Aggiudicatario la parte del saldo prezzo che lo stesso dovrà versare direttamente al creditore fondiario, con la specificazione che, in ogni caso, detto versamento non potrà essere superiore all'80% del prezzo di aggiudicazione, al lordo della cauzione; la parte residua del prezzo comprensiva degli oneri di trasferimento, dovrà essere versata alla procedura secondo le modalità sopra descritte.

**10)** In caso di mancato versamento di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo del prezzo sia di oneri accessori) entro il termine indicato nell'offerta, il Giudice dell'esecuzione (cui

dovranno essere rimessi gli atti dal Professionista delegato) dichiarerà la decadenza dell'Aggiudicatario con incameramento della cauzione.

11) Il Professionista delegato provvederà a dichiarare inefficaci o inammissibili le offerte criptate o analogiche presentate con modalità non conformi a quanto disposto nella presente ordinanza.

12) La deliberazione delle 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 ricorra una seria possibilità di aggiudicare l'immobile ad un prezzo superiore, il Professionista delegato dispone, anche in presenza di istanze di assegnazione, che si proceda ad un'ulteriore tentativo di vendita alle medesime condizioni (e dunque sincrona mista 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 assegnato 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 dell'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 Professionista delegato, non potrà essere inferiore al rilancio minimo indicato;

Se la gara non può aver luogo per mancanza di adesione degli offerenti, il Professionista delegato dispone l'aggiudicazione a favore di colui che abbia proposto l'offerta criptata o analogica più vantaggiosa (nell'individuare l'offerta più vantaggiosa si terrà sempre presente il prezzo ma, a parità di prezzo, sarà scelta l'offerta che preveda il versamento del saldo nel più breve tempo possibile, ovvero, in subordine, quella cui sia allegata la cauzione di maggior entità).

Quando all'esito della gara tra gli offerenti, ovvero, nel caso di mancata adesione alla gara, all'esito della comparazione delle offerte depositate, l'offerta criptata o analogica più alta ovvero la più vantaggiosa risulti pari al prezzo base, il bene è senz'altro aggiudicato.

Se l'offerta criptata o analogica più alta o più vantaggiosa sia inferiore al prezzo base:

- qualora un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo pari almeno al prezzo base, il bene è assegnato al creditore;

- qualora nessuno dei creditori abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato al miglior offerente.

13) In caso di aggiudicazione a seguito di gara tra più offerenti ex art. 573 c.p.c., il termine per il

deposito del saldo prezzo e delle spese, sarà comunque quello sopra indicato ovvero quello minore indicato nell'offerta dall'aggiudicatario.

**14)** Non verranno prese in considerazione offerte criptate o analogiche pervenute dopo la conclusione della gara.

**15)** Nell'ipotesi in cui il procuratore legale, cioè l'avvocato, abbia effettuato l'offerta criptata o analogica e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al Professionista 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.

**16)** Il creditore che è rimasto assegnatario a favore di un terzo dovrà dichiarare al Professionista 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 approfittare, 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.

**17)** Qualora per il pagamento del saldo prezzo l'aggiudicatario intenda far ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, egli dovrà indicare nella propria domanda di partecipazione l'istituto di credito mutuante; entro il termine fissato per il saldo prezzo le somme dovranno essere erogate direttamente dall'istituto di credito mutuante mediante bonifico sul conto della procedura. Conformemente a quanto previsto dall'art. 585 u.c. c.p.c. nel decreto di trasferimento il G.E. inserirà la seguente dizione: *“rilevato che il pagamento di parte del prezzo relativo al trasferimento del bene oggetto del presente decreto è avvenuto mediante erogazione della somma di... da parte di... a fronte del contratto di mutuo a rogito del... rep... e che le parti mutuante e mutuataria hanno espresso il consenso all'iscrizione di ipoteca di primo grado a garanzia del rimborso del predetto finanziamento, si rende noto che, conformemente a quanto disposto dall'art. 585 c.p.c., è fatto divieto al Conservatore dei Registri Immobiliari presso il Servizio di pubblicità immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di trascrivere il presente decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca di cui all'allegata nota”*.

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

### **CONDIZIONI DI VENDITA**

**A)** La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 06 giugno 2001 n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessori, 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 del prezzo.

**B)** La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per i vizi o per la mancanza delle 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.

**C)** Ai sensi del D.M. 22.01.2008 n. 37 e D.lgs. 192/05 e successive modifiche, l'aggiudicatario si dichiara edotto sui contenuti dell'ordinanza di vendita, sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine agli impianti e dispensa la procedura esecutiva dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme sulla sicurezza, sia la certificazione/attestato di qualificazione energetica, dichiarando di voler assumere direttamente tali incombenze.

**D)** Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della Legge 28 febbraio 1985 n. 47, come integrato e modificato dall'art. 46 D.P.R. 06 giugno 2001, n. 380 purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

**E)** L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti, che saranno cancellati a cura e spese della procedura.

**F)** nel caso in cui l'immobile venga venduto occupato, per la liberazione si seguiranno le seguenti disposizioni:

- i) nel caso di immobile non abitato dall'esecutato e dal suo nucleo familiare, ovvero nel caso di immobile ad uso non abitativo (ad esempio garage, negozi, ecc.) il custode giudiziario procede alla liberazione, a spese della procedura, salvo esonero dell'aggiudicatario o dell'assegnatario, da comunicarsi al custode in tempo utile e con apposita istanza scritta e sottoscritta;

- ii) nel caso di immobile abitato dall'esecutato e dal suo nucleo familiare, l'aggiudicatario, o l'assegnatario, qualora intenda avvalersi della procedura esecutiva per ottenere la liberazione dell'immobile, deve presentare al custode giudiziario, al più tardi al momento del versamento del saldo prezzo, una apposita istanza scritta e sottoscritta ed in tale caso il custode provvede all'attuazione dell'ordine di liberazione di cui all'art. 586, 2° comma c.p.c., secondo le modalità ed i tempi di cui all'art. 560, 6° comma c.p.c., come modificato dalla L. n. 8/2020, a spese della procedura. In difetto di tempestiva richiesta scritta, della liberazione dell'immobile deve occuparsi lo stesso aggiudicatario, ovvero l'assegnatario, a proprie spese, esclusivamente con le forme di cui all'art. 605 c.p.c.;

- iii) 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;

**G)** L'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita unitamente all'ordinanza di delega ed all'avviso di vendita saranno disponibili per la consultazione sui siti internet individuati per la pubblicità.

**H)** La partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali.

**I)** Gli oneri fiscali derivanti dalla vendita sono a carico dell'aggiudicatario;

**L)** Per quanto non espressamente previsto nella presente ordinanza le modalità di vendita sincrona mista o sincrona telematica saranno regolate dal D.M. n. 32/2015 anche per il caso di mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio Giustizia.

\* \* \*

Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

Si precisa che tutte le attività che a norma degli artt. 571 e ss. c.p.c. debbono essere svolte in cancelleria o davanti al Giudice dell'esecuzione, o dal Cancelliere o dal Giudice dell'esecuzione, verranno effettuate dal Professionista delegato avvocato Silvia Baci, che potrà fornire, anche quale custode del bene, ogni ulteriore informazione previo appuntamento telefonico presso il recapito già indicato. Le richieste di visita devono essere formulate al custode mediante il portale delle vendite pubbliche.

Della vendita viene data pubblica notizia mediante:

- pubblicazione dell'avviso di vendita e della circolare 23.12.2020 n. 3593/20 di prot. di questo Tribunale sul portale delle vendite pubbliche (PVP) del Ministero di Giustizia: <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>, a cura del Professionista delegato ed a spese dei creditori;
- pubblicazione dell'ordinanza, dell'avviso di vendita, della circolare 23.12.2020 n. 3593/20 di prot. di questo Tribunale e di copia della perizia con i relativi allegati, nella sezione "vendite giudiziarie" del sito ufficiale del Tribunale di Venezia, oltre che sui siti internet regolarmente iscritti all'elenco ministeriale come previsto dal DM 31/10/2006: [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 con spese a carico della procedura sul quindicinale "*La Rivista delle Aste Giudiziarie*" Edizione Nazionale e tramite il servizio di geo-localizzazione dell'immobile attraverso la App per smart phone *Gps Aste*; è disposta inoltre la pubblicazione sul free press specializzato *Rivista Aste Giudiziarie – Edizione Nord Est*, nonché il servizio di "*Postal Target*" che invierà missiva ai residenti nelle adiacenze ed al cap di riferimento ove l'immobile è staggito oltre alla diffusione a rotazione sui siti commerciali previsti dal servizio *Gestionale Aste* (es. [casa.it](http://casa.it); [immobiliare.it](http://immobiliare.it); [attico.it](http://attico.it); [idealista.com](http://idealista.com), [Bakeca.it](http://Bakeca.it), [e-bay annunci](http://e-bay annunci); [secondamano.it](http://secondamano.it)). Su richiesta per i beni di interesse commerciale o turistico è aggiunta anche la pubblicazione dell'estratto di vendita sul free press specializzato *Rivista Aste Giudiziarie – Edizione Lombardia*;
- per le sole procedure con prezzo base superiore ad Euro 30.000 pubblicazione di un estratto su uno dei 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 di vendita andrà pubblicato anche sul quotidiano nazionale di economia "*Sole24ore*".

Venezia Mestre, 22 febbraio 2024

Il Professionista delegato  
avvocato Silvia Bacci