

**TRIBUNALE ORDINARIO DI VENEZIA**

**Sezione I**

Il G.E. dott.ssa Silvia Bianchi,  
a scioglimento della riserva assunta il 10.7.2024,  
osservato, con riferimento alla opposizione di terzo del 9.7.2024, che, in conformità alla richiesta delle parti, va fissata nuova udienza per consentire a queste ultime di prendere posizione sulla stessa;  
osservato, con riferimento all'istanza del custode del 24.6.2024, che la stessa può essere accolta, stante il consenso espresso da tutte le parti all'udienza del 10.7.2024;  
osservato, con riferimento alla istanza avanzata da AMCO s.p.a. ai sensi dell'art. 499 co. 5 c.p.c., che il creditore interveniente pare ritenere che il suo intervento non sia titolato e avvenga per crediti risultanti da estratti autentici notarili delle scritture contabili;  
ritenuto, tuttavia, che la certificazione notarile dimessa non attiene alle scritture contabili di cui all'art. 2214 c.c.;  
osservato, poi, che non appare essere stato rispettato il disposto dell'art. 499 co. 3 c.p.c.;  
ritenuto che sia, quindi, opportuno interpellare sul punto l'interveniente alla fissanda udienza;  
rilevato, per il resto, che la società debitrice esecutata ha depositato il 24 e il 27 giugno 2024 due istanze per la vendita diretta, ai sensi dell'art. 568 *bis* c.p.c., di taluni dei lotti pignorati (nello specifico, lotti 2, 3, 10, 11, 12, 13, 14, 15 e 16);  
considerato che il creditore intervenuto titolato Doria di Doria Federico & C s.n.c. si è opposto alle predette istanze;

p.q.m.

fissa udienza, al fine della decisione sulla opposizione ai sensi dell'art. 619 c.p.c., sulla istanza ai sensi dell'art. 499 c.p.c. e sulla eventuale delega alla vendita dei lotti diversi da quelli oggetto delle istanze ai sensi dell'art. 568 *bis* c.p.c., l'udienza del 18.9.2024 ore 10,30;

- visto il verbale della riunione ex art. 47 Ord. Giud. del 12.2.2020 che, ottemperando alla delibera CSM 52NV/2018, individua una ristretta rosa di gestori della vendita telematica

al fine di attuare tra loro una rotazione nell'affidamento dell'incarico;

- visti gli art. 569, 576, 569 *bis* e 591 *bis* c.p.c.;
- visti altresì l'art. 161 *ter* Disp. Att. c.p.c. ed il D.M. 26.2.2015 n. 32;

#### DISPONE

la vendita degli immobili pignorati per i quali è stata presentata l'offerta, meglio identificati nella relazione di stima dell'esperto, con la modalità telematica e delega al professionista *ex art.* 591 *bis* c.p.c., determinando il prezzo base d'asta in misura pari all'offerta ricevuta;

#### DELEGA

per le operazioni di vendita il dott. Mattia Callegari iscritto nell'elenco di cui all'art. 179 *ter* disp. att. c.p.c. del Tribunale di Venezia il quale dovrà compierle secondo le modalità indicate all'art. 569, 3° comma c.p.c. per il tramite di Edicom Finance iscritto al registro dei gestori della vendita telematica di cui all'art. 3 del D.M. n. 32/2015;

#### DETERMINA

in favore del professionista delegato ai sensi dell'art. 2 c. 6 D.M. 227/15 un acconto di € 750,00 quale fondo spese, da versarsi sul conto della procedura, disponendo che i creditori versino entro trenta giorni tale somma, avvertendoli che in caso di omesso versamento il professionista delegato provvederà ad apposita informativa ai fini delle valutazioni del Giudice in ordine alla eventuale dichiarazione di improcedibilità dell'esecuzione e riservandosi di disporre il versamento di ulteriori fondo spese ad istanza motivata del professionista delegato.

#### DISPONE

che il professionista delegato provveda all'accensione di un apposito conto corrente bancario avente consultazione e operatività *on-line*, intestato alla presente specifica procedura esecutiva immobiliare con mandato ad operarvi al professionista delegato stesso e sul quale dovranno essere accreditati mediante bonifico il fondo spese di € 750,00 appena sopra indicato da parte dei creditori, le cauzioni necessarie per partecipare alla gara telematica da parte di eventuali offerenti ed il saldo prezzo con le spese per il trasferimento da parte dell'aggiudicatario.

#### PONE

gli oneri economici necessari alla pubblicità e quelli relativi al gestore delle vendite telematiche, qualora non vi siano somme sufficienti a disposizione della procedura, a carico anticipato provvisorio di tutti i creditori, avvertendoli che:

- la mancata tempestiva corresponsione delle somme agli ausiliari della pubblicità impedirà i relativi adempimenti e che, in tal caso, sarà valutata la eventuale improcedibilità dell'esecuzione;
- se la pubblicità sul portale delle vendite pubbliche non sarà effettuata nel termine stabilito per causa imputabile ai creditori il Giudice dichiarerà con ordinanza l'estinzione del processo esecutivo ex art. 631 *bis* c.p.c.

#### DETERMINA

le seguenti modalità di espletamento delle attività delegate

#### ATTIVITÀ PRELIMINARI

il professionista delegato provvederà preliminarmente:

- a verificare la corrispondenza tra il diritto del debitore indicato nel pignoramento e quello risultante dagli atti, la completezza della documentazione prodotta e la conformità tra i dati riportati nel pignoramento e quelli risultanti dalla documentazione; nel caso in cui risultino difformità ovvero si rilevino altri creditori iscritti cui sia stata omessa la notifica dell'avviso previsto dall'art. 498 c.p.c. il professionista delegato ne informerà questo Giudice;
- a redigere entro 30 giorni dalla notifica della presente ordinanza un rapporto riepilogativo iniziale delle attività svolte, da redigersi utilizzando il modello predisposto dal giudice dell'Esecuzione reperibile nel sito del Tribunale di Venezia;
- ad acquisire, ove non già presente, il certificato di stato civile del debitore esecutato al fine di conoscerne l'eventuale regime patrimoniale della famiglia (anche con riferimento alla L. 76/2016) ed in particolare di verificare se i beni pignorati ricadano in comunione legale ai sensi dell'art. 177 c.c.;
- a controllare lo stato di diritto in cui si trovano gli immobili, la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di cui all'art. 18 della Legge 28 febbraio 1985 n. 47, nonché le notizie di cui agli articoli 17 (oggi sostituito dall'art. 46 del D.P.R. n. 380 del 2001) e 40 della citata Legge n. 47 del 1985 e successive modifiche;
- a redigere e pubblicare l'offerta ricevuta e l'avviso di vendita telematica senza incanto, redatto in conformità al modello predisposto dal Tribunale ex art. 570, co. 2, c.p.c. e reperibile sul sito

del Tribunale, indicando un termine non superiore a novanta giorni decorrente dalla notifica della presente ordinanza entro il quale possono essere proposte telematicamente offerte d'acquisto per il bene pignorato relativamente al quale è stata effettuata l'offerta.

#### DISCIPLINA DELLA VENDITA

- 1) Salvo diverso provvedimento autorizzativo del Giudice dell'Esecuzione gli esperimenti di vendita dovranno essere celebrati dal professionista delegato nel proprio studio;
- 2) Le forme di presentazione delle offerte e di svolgimento delle aste sono stabilite con modalità telematica;
- 3) Le offerte criptate dovranno essere conformi a quanto stabilito con Decreto 26.2.2015 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.

Esse in particolare devono contenere quantomeno:

- a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA. All'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità dell'offerente (nonché del coniuge, ovvero ancora dell'unito civilmente o del convivente di fatto, ove in regime di comunione dei beni) nonché se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, deve essere allegato il certificato di iscrizione al registro delle imprese, ovvero in alternativa una visura camerale aggiornata a non più di 10 giorni) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- 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 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 per il versamento della cauzione pari almeno al 20 per cento del prezzo offerto;
- 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 utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal D.M. n. 32/2015.

4) Le offerte criptate contenenti le domande di partecipazione per la vendita telematica trasmesse secondo le modalità sopra descritte saranno aperte ed esaminate esclusivamente il giorno fissato per l'asta tenuta dal professionista delegato ed alla presenza degli offerenti *on-line*.

5) 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;

6) il professionista delegato provvederà a dichiarare inefficaci o inammissibili le offerte criptate presentate in modo non conforme a quanto disposto in questa ordinanza;

7) la deliberazione sulle offerte avverrà con le seguenti modalità:

#### In caso di mancanza di offerte pari o superiori rispetto a quella già formulata

Qualora non siano formulate offerte pari o in aumento rispetto all'offerta già formulata, quest'ultima è senz'altro accolta.

#### In caso di una o più offerte pari o superiori rispetto a quella già formulata

Qualora per l'acquisto del bene siano state proposte ulteriori offerte valide per un prezzo pari o superiore rispetto a quello dell'offerta già formulata, si procederà alla gara sulla base della offerta criptata più alta; nel corso di tale gara ciascuna offerta criptata in aumento, da effettuarsi nel termine stabilito preventivamente dal delegato, non potrà essere inferiore al rilancio minimo.

Il rilancio minimo è fissato con il seguente schema:

- valore immobili inferiore a euro 50.000,00: **euro 500,00;**
- valore compreso fra euro 50.000,01 e euro 100.000,00: **euro 1.000,00;**
- valore compreso fra euro 100.000,01 e euro 200.000,00: **euro 2.000,00;**
- valore superiore ad euro 200.000,01: **euro 5.000,00.**

Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il professionista delegato dispone la aggiudicazione a favore di colui che abbia proposto la offerta criptata più vantaggiosa (nell'individuare la offerta più vantaggiosa, si terrà sempre conto del prezzo ma, a parità di prezzo, sarà prescelta l'offerta che preveda il versamento del saldo nel più breve tempo

possibile, in subordine quella cui sia allegata la cauzione di maggiore importo ed in subordine ancora l'offerta che sia stata presentata per prima).

Non verranno prese in considerazione offerte criptate pervenute dopo la conclusione della gara; Nell'ipotesi in cui il procuratore legale, cioè avvocato, abbia effettuato l'offerta criptata 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;

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, ed in particolare l'IBAN, saranno comunicati all'aggiudicatario dal professionista delegato, ovvero ancora a mezzo assegno/i circolare/i intestato/i alla procedura esecutiva;

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 dall'aggiudicatario nell'offerta;

L'aggiudicatario/assegnatario 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 professionista delegato incaricato della registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento; l'importo complessivo di tali oneri accessori sarà tempestivamente comunicato dal delegato successivamente all'aggiudicazione. 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 del prezzo. L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti; se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a cura e spese della procedura;

In caso di mancato versamento di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo del prezzo sia a titolo di oneri accessori) entro il termine indicato nell'offerta, il Giudice dell'Esecuzione (cui dovranno essere rimessi gli atti a cura del professionista delegato) dichiarerà la decadenza dall'aggiudicazione con incameramento della cauzione;

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 delle rate

scadute, accessori e spese (art. 41 co.5 D. Lgs. 1/09/1993, n. 385 TU leggi in materia bancaria e creditizia); ove non intenda profittare del mutuo e sia stata formulata istanza di pagamento anticipato, il creditore fondiario dovrà precisare 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 G.E. Il professionista delegato, una volta controllata la correttezza della precisazione del credito, verserà al creditore fondiario una somma non superiore all'80% del prezzo di aggiudicazione subito dopo che l'aggiudicatario avrà versato il saldo prezzo, unitamente alle spese di trasferimento, sul conto corrente della procedura esecutiva;

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 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. Conformemente a quanto previsto dall'art. 585 ultimo comma c.p.c. nel decreto di trasferimento il Giudice dell'Esecuzione 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;

La mancata compilazione ed invio al professionista delegato, da parte dell'aggiudicatario, della dichiarazione dell'aggiudicatario di cui all'art. 585, co, 4, c.p.c. c.p.c. redatta secondo il modello reperibile e scaricabile dal sito del Tribunale di Venezia (invio da farsi al più tardi al momento del versamento del saldo prezzo e della costituzione del deposito spese di trasferimento), costituisce condizione ostativa all'emissione del decreto di trasferimento da parte del Giudice dell'Esecuzione e potrà comportare, fra altre conseguenze, la revoca dall'aggiudicazione;

## DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ DELLE VENDITE

Della vendita dovrà essere data pubblica notizia mediante:

- 1) Pubblicazione dell'avviso di vendita e della circolare del 23.12.2020 n° prot. 3593/20 di questo Tribunale sul portale delle vendite pubbliche (PVP) del Ministero di Giustizia a cura del professionista delegato ed a spese dei creditori.
- 2) Pubblicazione dell'offerta, dell'ordinanza, avviso e perizia ed ulteriore documentazione a cura del Gruppo Edicom S.p.A (invio telematico portale [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it) o mail. [pubblicazionivenezia@edicomspa.it](mailto:pubblicazionivenezia@edicomspa.it) - tel. 041.5369911) a mezzo:
  - dei portali web ex art. 490 II comma c.p.c.: [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), regolarmente iscritti all'elenco ministeriale come stabilito dal DM 31/10/2006 in un termine non inferiore a quarantacinque (45) giorni prima della data fissata per la presentazione delle offerte oltre che e sui siti: [www.tribunale.venezia.giustizia.it](http://www.tribunale.venezia.giustizia.it) e <https://ca-venezia.giustizia.it/> e a mezzo della App GPS Aste;
- 3) un estratto dovrà essere inoltre pubblicato sul quindicinale: “**La Rivista delle Aste Giudiziarie**”; è disposta inoltre la pubblicazione sul “**Free Press 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; Bakeca.it; Idealista.it) e tramite pubblicazioni “Digital Marketing” e campagne “Social Media Marketing”;
- 4) realizzazione e pubblicazione di un Virtual Tour 360° in conformità alla circolare esplicativa sulle nuove modalità di pubblicità commerciale delle vendite nell'ambito delle procedure di esecuzione immobiliare

### ULTERIORI ADEMPIMENTI

Il professionista delegato provvederà, oltre agli altri adempimenti previsti dall'art. 591 *bis* c.p.c. con riferimento alla vendita diretta in caso di opposizioni:

- ad effettuare gli ulteriori adempimenti previsti dall'art. 490 primo e secondo comma c.p.c.;
- a ricevere le offerte presentate in forma telematica;
- a deliberare sulle offerte di acquisto redigendo verbale delle relative operazioni, che deve contenere le circostanze di luogo e di tempo nelle quali la vendita sincrona mista o la vendita sincrona telematica si svolge, le generalità delle persone presenti, la descrizione delle attività svolte, la dichiarazione dell'aggiudicazione provvisoria con l'identificazione dell'

aggiudicatario; il verbale è sottoscritto esclusivamente dal professionista delegato ed allo stesso non deve essere allegata la procura speciale di cui all' art. 579, co. 2, c.p.c.;

- a depositare a mezzo p.c.t. copia del verbale d'asta nel fascicolo dell'esecuzione provvedendo ad inserire l'originale dello stesso tra gli atti del proprio fascicolo;

- a depositare, in caso di esito positivo della vendita, l'importo della cauzione sul conto della procedura;

- a ricevere o autenticare la dichiarazione di nomina di cui all'art. 583 C.p.c.;

- a comunicare all'aggiudicatario entro 20 giorni dalla aggiudicazione l'ammontare della somma da versare unitamente al saldo prezzo per gli oneri tributari e le spese dell'attività del professionista delegato che il D.M. 15 ottobre 2015, n. 227 pone a carico dell'aggiudicatario nonché le modalità di versamento delle somme residue;

- ad autorizzare l'assunzione di debiti da parte dell'aggiudicatario o dell'assegnatario *ex art.* 508 c.p.c. (nell'ipotesi di cui all'art. 585 comma 2° c.p.c. provvederà direttamente a limitare il versamento del prezzo secondo quanto disposto dalla norma);

- ad acquisire la documentazione attestante l'avvenuto versamento del saldo prezzo e delle spese di trasferimento, che deve avvenire mediante bonifico bancario ovvero ancora mediante assegno/i circolare/i, del saldo prezzo e degli oneri dovuti, verificando presso la banca l'effettivo accredito dell'importo;

- ad aggiornare le visure in atti per verificare l'esistenza di eventuali iscrizioni o trascrizioni successive al pignoramento, verificando altresì la natura delle iscrizioni ipotecarie (se in bollo o senza bollo) e il loro oggetto: in particolare se esse riguardino solo l'immobile pignorato o un compendio più ampio;

- salvo il caso in cui l'aggiudicatario richieda che il trasferimento avvenga con atto negoziale, a redigere, entro sette giorni dal pagamento, sulla base della documentazione acquisita e delle visure aggiornate, dopo aver verificato l'assolvimento dell'obbligo posto a carico dell'aggiudicatario dall'art. 585 c.p.c. la bozza del decreto di trasferimento, allegando allo stesso la dichiarazione dell'aggiudicatario di cui all'art. 585, co. 4, c.p.c. c.p.c. redatta secondo il modello reperibile e scaricabile sul sito del Tribunale di Venezia, trasmettendola al Cancelliere con le modalità disposte nel provvedimento 21 marzo 2023 del Tribunale reperibile sul sito del Tribunale, unitamente, se richiesto dalla legge, al certificato di destinazione urbanistica dell'immobile quale risultante dal fascicolo processuale, ai fini della sottoscrizione da parte del Giudice dell'Esecuzione;

- a seguito della firma del decreto da parte del Giudice e dell'attribuzione allo stesso numero di cronologico e del numero di repertorio (e prima della trasmissione all'Agenzia delle Entrate), ad estrarre copia autentica per gli adempimenti relativi alla trascrizione nei Registri Immobiliari;
- ad effettuare presso la banca il pagamento delle imposte e tasse dovute;
- a consegnare la documentazione necessaria (originale del decreto di trasferimento, la relazione del perito e la copia del mod. F23) all'Agenzia delle Entrate, controllando che lo svolgimento della pratica avvenga nei tempi previsti; all'esito, il professionista delegato provvederà alla tempestiva restituzione del decreto alla Cancelleria e, estrarre copia autentica, la invierà all'acquirente a mezzo raccomandata o con modalità equipollenti, unitamente alla copia della nota di trascrizione;
- a depositare, nelle more, presso il competente Ufficio la copia del decreto di trasferimento e della relativa nota di trascrizione, previo pagamento delle relative imposte e tasse; trascorso il tempo necessario, ritirerà presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio provinciale Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, il duplicato di tale nota per l'inserimento nel fascicolo; il delegato avrà anche provveduto alle formalità necessarie -ivi compreso il versamento- per la cancellazione dei gravami;
- ad eseguire gli adempimenti necessari per la voltura catastale, ivi compreso il pagamento del relativo importo; quando possibile la voltura verrà eseguita unitamente alla trascrizione del decreto, altrimenti sarà effettuata dopo la registrazione del decreto previa esibizione di copia dello stesso;
- a restituire all'aggiudicatario le somme residue che siano risultate eccedenti le spese occorrenti per il trasferimento, dandone comunque atto nel progetto di distribuzione;
- a disporre la restituzione delle cauzioni versate dagli offerenti non resisi aggiudicatari dei beni venduti in particolare mediante riaccredito se bonificate, a spese dell'offerente non aggiudicatario;
- a predisporre entro 30 giorni dal versamento del prezzo, e comunque al più tardi entro 30 giorni dalla cancellazione delle formalità pregiudizievoli nonché dal completamento delle attività di custodia, un progetto di distribuzione (anche parziale laddove vi siano ulteriori lotti in vendita, in tal caso limitato al novanta per cento delle somme da ripartire) contenente la graduazione dei crediti. A tal fine, il delegato:
  - provvederà prima a richiedere senza indugio al G.E. la liquidazione del proprio compenso determinato ai sensi del d.m. 15 ottobre 2015, n. 227 a carico della procedura e

dell'aggiudicatario (la richiesta dovrà essere fatta contestualmente, ove già non sia stata fatta, anche dal custode giudiziario, a sensi del d.m. 80/2009);

- redigerà il progetto di distribuzione sulla base dei conteggi aggiornati dei crediti e delle note delle spese inviati dal creditore procedente e dai creditori intervenuti, da farsi da parte dei predetti entro 10 giorni dall'invito da parte del delegato a trasmetterli;

- trasmetterà il progetto di distribuzione al G.E. perché quest'ultimo lo esamini e, apportate le eventuali variazioni, lo depositi nel fascicolo della procedura per essere consultato dai creditori e dal debitore, disponendone la comunicazione al professionista delegato;

- fisserà innanzi a sé entro i successivi 30 giorni l'audizione delle parti per la discussione del progetto di distribuzione, facendo attenzione che fra la comunicazione dell'invito e la data della comparizione innanzi a sé intercorrano almeno dieci giorni;

- se il prezzo non è depositato in termini e in ogni altra ipotesi in cui non si perviene all'aggiudicazione, il delegato rimetterà gli atti al GE che disporrà la vendita nei modi e nei termini di cui all'art. 569 co. 3 c.p.c.;

- a depositare i rapporti riepilogativi iniziale e periodici secondo le disposizioni di cui all'art. 591 bis ultimo comma c.p.c. ed in conformità ai modelli predisposti dal Giudice dell'Esecuzione

#### RENDE NOTO

a) che 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 D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380) 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 del prezzo;

b) 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;

c) 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;

d) che l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti che saranno cancellate a cura e spese della procedura;

e) quanto alla liberazione degli immobili dagli occupanti e allo sgombero dei beni mobili ivi presenti si rimanda a quanto indicato nel modello di avviso di vendita;

f) che l'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita con la presente ordinanza sarà disponibile per la consultazione sui siti internet individuati per la pubblicità.

g) che la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali, nonché dal verificare il regime fiscale della vendita;

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

**i) che per l'acquisto di immobili in pubblica gara non sono dovuti compensi a terzi per mediazioni e che il Tribunale non ha conferito alcun mandato ad intermediari o ad agenti immobiliari per la pubblicità giudiziaria;**

Dispone, infine, che entro 15 giorni dalla notifica della presente ordinanza la stessa venga notificata a cura del CREDITORE PROCEDENTE ai creditori di cui all'art. 498 c.p.c. non comparsi all'udienza ex art. 569 c.p.c.

Si comunichi anche al delegato.

Il Giudice dell'Esecuzione

Dott.ssa Silvia Bianchi