

*Avv. Cristina Martini  
via Cesare Battisti n. 2  
30174 Venezia – Mestre  
tel. 041 959819 fax 041 8872245*

TRIBUNALE ORDINARIO DI VENEZIA  
CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI

N. 341/2021 E.I.

**AVVISO DI VENDITA**

La sottoscritta Avv. CRISTINA MARTINI, iscritta all'Ordine degli Avvocati di Venezia, con studio in Venezia - Mestre, Cesare Battisti n. 2 (tel. 041.959819, fax: 041.8872245, pec: cristina.martini@venezia.pecavvocati.it, e-mail: martinicri@libero.it), nominata delegato alla vendita ex art. 591-bis c.p.c. con ordinanza depositata il 19.04.2023 del Sig. Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Silvia Bianchi quanto alla disciplina della vendita sincrona mista, nel procedimento in epigrafe

AVVISA

che il giorno **19 (diciannove) febbraio 2025 alle ore 11.00**, presso la Sala Aste Telematiche del Gruppo Edicom spa, in Venezia – Mestre, via Spalti n. 2, si procederà alla vendita senza incanto (**2° esperimento**), ex art. 570 c.p.c, con modalità sincrona mista ex art. 22 D.M. n. 32/2015, dei seguenti

**DIRITTI IMMOBILIARI IN VENDITA**

**LOTTO UNICO**

**piena proprietà (1/1) di: Comune di Noventa di Piave (Ve) - Catasto Fabbricati**

– Foglio 19, Mapp. 1200, via Roma n. 89, Piano S1 – T - 1, Comune Noventa di Piave (Ve), Cat. A/3, Classe 3, cons. vani 6,5, superficie catastale totale mq 109 R.C. € 88,704;

**DATI RIEPILOGATIVI DELLA VENDITA**

- **prezzo base: € 88.072,50** (ottoantottomilasettantadue/50); il prezzo base è indicato al lordo degli oneri per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli che rimangono a carico della procedura;
- **offerta minima** per partecipare all'asta: **€ 66.054,38** (sessantaseimilacinquantaquattro/38 pari al 75% del prezzo base;
- **termine presentazione offerte: 18 febbraio 2025 ore 12.00;**
- **cauzione minima:** almeno il **20% del prezzo offerto;**
- **rilancio minimo** nel caso di gara fra più offerenti: **€ 1.000,00** (mille);
- **termine per il saldo prezzo: 120 giorni** dall'aggiudicazione;
- **stato del lotto:** occupato dagli esecutati;
- **tassazione:** vendita soggetta ad imposta di registro.

### **DESCRIZIONE DEL LOTTO**

Dalla perizia redatta dall'arch. Riccardo Nespolo, risulta tra l'altro, quanto segue:

- *l'immobile è costituito da abitazione unifamiliare situata in Noventa di Piave (Ve), via Roma 89. E' disposto su tre piani: al piano rialzato vi sono due camere da letto e un bagno, il soggiorno e la cucina; al primo piano v'è una terrazza a cui si accede da una scala esterna e una soffitta, al piano interrato v'è una cantina. L'impianto di riscaldamento a gas è autonomo, con recente sostituzione di caldaia. All'esterno c'è una piccola area scoperta. L'immobile è in sufficiente stato di conservazione. La proprietà negli anni, ha provveduto a fare piccole opere di manutenzione ordinaria e straordinaria (nello specifico, un miglioramento energetico attraverso un rivestimento a cappotto di cm. 5 nelle facciate ad est, sud e ovest).*
- *La superficie complessiva è di circa 160,50 m.*
- *Autorizzazione edilizia n. 2582 del 1956 per "progetto di abitazione a un piano rialzato.*
- *Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:*

*Esternamente: verande in alluminio su parte prospetto Sud Est e Nord Est.*

*Internamente: traslazione della parete divisoria tra il vano stanza da lavoro (ora cucina) e il vano retro cucina (ora disimpegno). Rimozione della parete interne divisoria tra ora stanza soggiorno e ingresso con la formazione di un unico vano soggiorno.*

*Regolarizzabili mediante CILA in sanatoria per opere interne.*

*CILA in sanatoria oneri: € 1.500,00*

*CILA in sanatoria sanzione: € 1.000,00*

*Rimozione verande abusive :€ 1.000,00*

*Oneri totali: € 3.500,00*

*Note: le verande, trattandosi di ampliamento volumetrico non risultano sanabili e, pertanto, dovranno essere rimosse.*

*Per quanto sopra non si dichiara la conformità urbanistica.*

Gli immobili risultano in piena proprietà degli esecutati e vi è continuità delle trascrizioni.

Dalle ispezioni ipotecarie effettuate, risulta in data 19.09.2013 al n. 24863/17143, la trascrizione del provvedimento provvisorio di assegnazione della casa coniugale ex art. 155 quater c.c. del Tribunale di Venezia; tale assegnazione non è atto opponibile alla procedura.

Si invita, in ogni caso, a visitare l'immobile e a consultare la perizia di stima dell'Arch. Riccardo Nespolo, alla quale si rinvia, disponibile presso lo studio del delegato e comunque consultabile, unitamente alla ordinanza di delega, al presente avviso e alla circolare 23.12.2020 n. 3593/20 prot. Trib. Venezia, all'interno del portale delle vendite pubbliche (PVP) <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>, all'interno della sezione "vendite giudiziarie" del sito del Tribunale di Venezia [www.tribunale.venezia.giustizia.it](http://www.tribunale.venezia.giustizia.it), all'interno dei siti internet dedicati [www.rivistaastegiudiziarie.it](http://www.rivistaastegiudiziarie.it),

[www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it), [www.asteavvisi.it](http://www.asteavvisi.it) e [www.canaleaste.it](http://www.canaleaste.it) ed all'interno del sito vetrina [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it) del gestore della vendita telematica.

APE: non presente. Vendita soggetta ad imposta di registro. Il lotto è occupato dagli esecutati quindi viene venduto libero.

### **CUSTODIA**

La custodia dei beni è stata affidata dal G.E., con ordinanze 24.02.2022 e 03.05.2024, al sottoscritto delegato alla vendita (tel. 041.959819), al quale le richieste di visita dovranno essere rivolte per il tramite del portale delle vendite pubbliche (<https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>).

### **GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA**

Il gestore della vendita telematica è stato individuato dal G.E., in Zucchetti Software Giuridico srl tramite il cui sito vetrina [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it) sarà possibile accedere al Modulo Ministeriale "Offerta Telematica", necessario alla presentazione dell'offerta in modalità telematica e ci si potrà collegare alla piattaforma di gara il giorno della vendita.

### **OFFERTE DI PARTECIPAZIONE**

Tutti, esclusi gli esecutati, potranno presentare offerte, personalmente, ovvero ancora a mezzo di procuratore legale, cioè avvocato, anche ex art. 579, 3° co. c.p.c., purché muniti di procura autenticata da notaio o altro pubblico ufficiale.

Salva l'ipotesi di offerta per persona da nominare, e di assegnazione a favore di un terzo, il bene/diritto non potrà comunque essere intestato a soggetto diverso dall'offerente.

Le offerte andranno depositate entro le ore 12.00 del giorno precedente la vendita; potranno essere formulate per un importo inferiore alla base d'asta fino ad  $\frac{1}{4}$  ma non oltre (sono quindi valide offerte per un importo pari al 75% del prezzo base) e dovranno essere accompagnate da una cauzione per un importo pari ad almeno il 20% del prezzo offerto (non del prezzo base), che sarà restituita in caso di mancata aggiudicazione e trattenuta invece in caso

di rifiuto all'acquisto o di mancato versamento del saldo prezzo.

Le offerte di partecipazione sono irrevocabili, salva l'ipotesi che sia ordinato l'incanto o siano decorsi 120 giorni dalla loro presentazione e non siano state accolte (art. 571, 3° co. Cpc).

Alla vendita si applica in ogni caso l'art. 586 c.p.c.

Le offerte potranno essere analogiche (cartacee) o telematiche (digitali).

### **CONTENUTO DELLE OFFERTE ANALOGICHE (CARTACEE)**

Le offerte dovranno contenere, oltre all'indicazione dell'Ufficio Giudiziario davanti al quale pende la procedura, l'anno ed il numero di ruolo generale della procedura, il giorno e l'ora fissati per l'inizio delle operazioni di vendita ed il nome del delegato: **a)** le generalità dell'offerente: se persona fisica con cognome, nome, data di nascita, codice fiscale, recapito telefonico e stato civile con autodichiarazione del regime patrimoniale prescelto, ove coniugato e nel caso di unioni civili o di convivenze di fatto (L. n. 76/2016). In caso di comunione dei beni andranno indicati anche i dati del coniuge, della persona unita civilmente o del convivente di fatto. Se l'offerente è minorenni, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare e andranno indicati i dati dei genitori o di chi esercita la potestà. Se persona giuridica o altro ente andranno indicati denominazione, sede legale, partita IVA e i dati del legale rappresentante p.t. **b)** i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è formulata e, nel caso di più lotti, l'indicazione del lotto. Ove l'offerente fosse interessato all'acquisto di uno solo, indifferentemente, tra i più lotti di beni simili (es. box) posti in vendita dalla medesima procedura in una stessa udienza, potrà presentare un'unica offerta valida per più lotti, allegando una cauzione pari al 20% del prezzo del lotto di maggior valore, dichiarando però di volerne acquistare uno solo. In tal caso si renderà aggiudicatario di un solo lotto; **c)** il prezzo offerto che può essere inferiore al prezzo base, purchè nei limiti di un quarto, mentre le offerte inferiori saranno giudicate inefficaci; **d)** il termine

per il pagamento del saldo e degli oneri di trasferimento che non potrà essere superiore al termine massimo di giorni 120 dalla data di aggiudicazione; **e)** la dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima, dei relativi allegati, del presente avviso e di ogni altro documento pubblicato sui siti, nonché quella ex D.M. n. 37/08 e D.Lgs. n. 192/05 e s.m.i. (v. disciplina vendita, pag. 13); **f)** il regime fiscale dell'offerente e l'eventuale richiesta di agevolazione fiscale per l'acquisto; **g)** la dichiarazione di residenza o l'elezione di domicilio nel Comune di Venezia dell'offerente al quale, diversamente, le comunicazioni saranno inviate in Cancelleria); **h)** ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta, anche ex art. 574 c.p.c. Alle offerte analogiche, in regola con il bollo e sottoscritte (dai genitori o da chi esercita la potestà in caso di minore), andrà allegato in copia un documento di identità ed il codice fiscale dell'offerente (oltre a quelli, in caso di comunione legale dei beni, del coniuge o dell'unito civilmente, o del convivente di fatto, con l'estratto proveniente dal Registro Unioni Civili, o il certificato anagrafico o lo stato di famiglia o di residenza ed il contratto di convivenza), oltre a quelli dei genitori con la copia autentica dell'autorizzazione del G.T. in caso di minore d'età; il documento di identità ed il codice fiscale del legale rappresentante, con il certificato di iscrizione alla C.C.I.A.A. e la procura, ovvero l'atto di nomina che giustifichi i poteri, in caso di persona giuridica o ente) ed un assegno circolare N.T. intestato "E.I. 341/2021 - Tribunale di Venezia" per un importo non inferiore al 20% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto.

Le offerte dovranno pervenire in busta chiusa nello studio del delegato, mediante consegna al predetto, ovvero ad un suo incaricato ad hoc. Sulla busta andranno indicate dal ricevente le sole generalità di chi deposita materialmente l'offerta -che potrà essere persona anche diversa dall'offerente- il nome del delegato e la data della vendita: esclusa ogni

ulteriore indicazione (ad esempio il numero o il nome della procedura, il nome delle parti, il bene, l'ora della vendita, ecc.).

### **CONTENUTO DELLE OFFERTE TELEMATICHE (DIGITALI)**

Le offerte dovranno essere presentate con modalità telematiche accedendo al Portale delle Vendite Pubbliche che si raggiunge tramite i seguenti indirizzi: <https://pvpgiustizia.it> <https://venditepubbliche.giustizia.it> <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it> oltre che dalla scheda relativa al bene sul sito utilizzando [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it) del gestore. Prima di compilare e di trasmettere la domanda gli interessati sono peraltro invitati a consultare il "manuale utente", scaricabile dal portale ministeriale <https://pvp.giustizia.it> nella sezione "FAQ", posto che le offerte dovranno essere conformi al contenuto del D.M. n. 32/2015 (artt.12 e segg.) e che 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).

Le offerte, che a sensi dell'art. 571 c.p.c. potranno essere presentate unicamente dall'offerente (o da uno degli offerenti o dal legale rappresentante della società offerente) o dal suo procuratore legale anche a norma dell'art. 579, 3° co c.p.c., dovranno contenere, quantomeno: **a)** i dati identificativi dell'offerente, con indicazione del codice fiscale e della partita IVA. Ove l'offerente risieda fuori dal territorio dello Stato, e non risulti attribuito il codice fiscale, andrà indicato quello rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante; **b)** l'Ufficio Giudiziario presso il quale pende la procedura, **c)** l'anno ed il numero di R.G. della stessa; **d)** il numero o altro dato identificativo del lotto; **e)** la descrizione del bene; **f)** l'indicazione del delegato (referente della procedura); **g)** il giorno e l'ora fissati per l'inizio delle operazioni di vendita;

h) il prezzo offerto ed il termine per il pagamento del prezzo e degli oneri di trasferimento; i) l'importo versato a titolo di cauzione; l) la data, l'orario ed il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione; m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma di cui alla lettera precedente; n) l'indirizzo PEC utilizzato per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal D.M. n. 32/2015; o) il recapito di telefonia mobile ai fini dell'art. 16 del D.M. predetto.

All'offerta dovranno essere allegati i documenti -in forma di documenti informatici o di copie informatiche, anche per immagine, prive di elementi attivi- utili o necessari per la partecipazione all'asta, fra i quali le dichiarazioni corrispondenti ai punti a), b), e), f) e g) delle offerte analogiche e la prova della disposizione di bonifico della cauzione, nella misura non inferiore al 20% del prezzo offerto, completa di numero di identificazione, da accreditarsi sul c/c n. 473257 acceso dal delegato presso CentroMarca Banca di Credito Cooperativo di Treviso e Venezia, filiale di Mestre: iban: IT65C0874902001000000473257 intestato: E.I. N. 341/2021 - Tribunale di Venezia". La causale del bonifico dovrà riportare la sola dicitura "E.I. 341/2021 Tribunale di Venezia - cauzione", esclusa ogni altra indicazione.

Il deposito delle offerte telematiche, corredate dalla ricevuta comprovante il pagamento del bollo digitale (da effettuarsi tramite il portale ministeriale <http://pst.giustizia.it>), dovrà intervenire entro le ore 12.00 del giorno precedente l'asta mediante invio all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it) utilizzando esclusivamente il modulo Offerta Telematica scaricabile dal portale ministeriale.

Ove, al momento dell'apertura delle buste contenenti le offerte, l'importo corrispondente alla cauzione non risultasse ancora accreditato sul conto della procedura, l'offerta sarà considerata inammissibile a prescindere dal momento dell'esecuzione dell'ordine di bonifico, per cui lo stesso andrà disposto per tempo di modo che, entro il termine per la presentazione delle



offerte, risulta generata anche la ricevuta di consegna.

Nel caso di offerta formulata da più persone alla stessa dovrà essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di PEC per la vendita telematica. La procura dovrà essere redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata da notaio o altro pubblico ufficiale e dovrà essere allegata anche in copia per immagine.

Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia, programmati (per tali dovendosi ritenere quelli di cui sia data notizia mediante avviso pubblicato sul sito del gestore della vendita telematica e sui siti internet ove è eseguita la pubblicità ex art. 490 c.p.c.), ovvero ancora nei casi non programmati, o non comunicati dal Ministero, l'offerta andrà depositata con le modalità di cui all'art. 15 D.M. n. 32/2015, al quale si rimanda.

### **PARTECIPAZIONE ALLE OPERAZIONI DI VENDITA E DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE**

Gli offerenti analogici parteciperanno alle operazioni di vendita comparando personalmente, ovvero ancora per delega, in forza di procura notarile, innanzi al delegato, nel suo studio. L'offerente è tenuto a presentarsi nell'ora indicata nell'avviso di vendita. In difetto, ricorrendone i presupposti, il bene gli sarà comunque aggiudicato. Gli offerenti telematici parteciperanno invece alle operazioni di vendita collegandosi alla piattaforma di gara tramite il sito vetrina [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it) del gestore della vendita telematica, utilizzando le credenziali di accesso che quest'ultimo, almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni, invierà all'indirizzo PEC indicato nell'offerta, con invito a connettersi al portale. In prossimità della gara un estratto di tale invito sarà comunque trasmesso dal gestore, a mezzo SMS, anche al recapito di telefonia mobile indicato nell'offerta. L'offerente è tenuto a connettersi al portale. In difetto, ricorrendone i presupposti, il bene gli sarà comunque aggiudicato.

Le offerte telematiche saranno automaticamente decifrate non prima di centottanta e non oltre centoventi minuti antecedenti l'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita. Quindi, all'apertura delle operazioni di vendita, le stesse saranno aperte dal delegato ed esaminate unitamente a quelle analogiche. Il contenuto delle buste analogiche sarà trasfuso dal delegato nel portale del gestore, di modo che il loro contenuto sia visibile a coloro i quali partecipano alle operazioni di vendita con modalità telematiche.

Le offerte presentate in modo difforme dall'ordinanza di delega, ovvero non cauzionate nei termini e modi sopra indicati, saranno dichiarate inammissibili.

In caso di unica offerta (analogica o telematica), ove il prezzo offerto sia pari o superiore al prezzo base il bene (o diritto) andrà comunque aggiudicato all'offerente, anche se assente alle operazioni di vendita. Ove il prezzo offerto fosse inferiore al prezzo base, purché non inferiore al prezzo minimo, limitatamente al primo esperimento si farà luogo alla vendita a meno che il delegato non ritenga vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita, da farsi in quel caso alle stesse condizioni anche in presenza di istanze di assegnazione, ove possibili; ovvero ancora, ove non sussistano tali specifiche circostanze, qualora un creditore abbia proposto istanza di assegnazione, nel qual caso si farà luogo all'assegnazione. A partire dal secondo esperimento di vendita, ove l'unica offerta fosse inferiore al prezzo base, purché nei limiti del prezzo minimo, il bene (o diritto) sarà aggiudicato all'unico offerente, a meno che non sia presentata istanza di assegnazione, nel qual caso non si darà luogo alla vendita e si procederà con l'assegnazione.

In caso di pluralità di offerte (analogiche e/o telematiche) gli offerenti presenti e/o collegati alla piattaforma del gestore saranno invitati dal delegato ad una gara sulla base dell'offerta migliore, che potrà essere

anche quella dell'offerente analogico non presente, o dell'offerente digitale non collegato alla piattaforma.

Il diritto immobiliare verrà aggiudicato a chi, a seguito di rilanci, da farsi nella misura non inferiore a quella minima indicata (se inferiore al minimo il rilancio è da ritenersi come non fatto) abbia offerto il prezzo più alto, senza che nel tempo previamente stabilito dal delegato vi siano stati ulteriori rilanci. La gara si svolgerà consentendo agli offerenti, nella medesima unità di tempo, di eseguire la propria offerta migliorativa, nel rispetto dei limiti stabiliti, con possibilità per ognuno di rilanciare senza ordine preordinato e senza obbligo di sequenza.

I rilanci effettuati dai partecipanti alla gara presenti dinnanzi al delegato saranno dallo stesso inseriti nel portale del gestore, di modo che siano visibili ai partecipanti con modalità telematiche. I rilanci effettuati da questi ultimi saranno visibili ai partecipanti comparsi dinnanzi al delegato tramite il monitor installato nella sala aste dello studio del delegato.

In mancanza di gara, per assenza, ovvero per mancato collegamento alla piattaforma di gara, di tutti gli offerenti, ovvero ancora per mancata adesione alla gara, il bene/diritto verrà aggiudicato a colui il quale avrà presentato la migliore offerta, che il delegato individuerà tenendo conto prima del prezzo offerto, poi dei tempi del pagamento (l'offerente può indicare, per il versamento del saldo prezzo e degli oneri di trasferimento, un termine più breve rispetto a quello di legge) quindi dell'entità delle cauzioni prestate, nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa. In caso di offerte identiche l'immobile verrà aggiudicato a chi avrà depositato l'offerta per primo.

In caso di istanze di assegnazione ex art. 588 c.p.c., ove il prezzo indicato nell'offerta migliore, ovvero ancora ove a seguito di gara il prezzo raggiunto fosse comunque inferiore all'importo indicato nell'istanza di assegnazione, non si farà luogo alla vendita e si procederà alla assegnazione.

## **ADEMPIMENTI SUCCESSIVI ALL'AGGIUDICAZIONE/ASSEGNAZIONE**

Non saranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara. Gli offerenti analogici risultati non aggiudicatari riceveranno in restituzione le cauzioni mediante consegna dell'assegno al termine della gara, mentre quelli telematici le riceveranno a mezzo bonifico, sulle coordinate indicate nell'offerta, al netto di eventuali oneri bancari. In caso di offerta per persona da nominare, l'aggiudicatario dovrà dichiarare al delegato, entro i tre giorni successivi alla vendita, il nome della persona per la quale ha presentato l'offerta, depositando l'originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita. In difetto l'aggiudicazione sarà fatta a favore dell'offerente per persona da nominare. In caso di assegnazione a favore di un terzo, il creditore dovrà dichiarare al delegato, entro i cinque giorni successivi al provvedimento di assegnazione, il nome del terzo a favore del quale andrà trasferito il bene o il diritto, depositando la dichiarazione del terzo di volerne profittare, con sottoscrizione autenticata da pubblico ufficiale ed i documenti comprovanti gli eventuali necessari poteri ed autorizzazioni. In mancanza, il trasferimento andrà fatto a favore del creditore. In ogni caso gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione saranno a carico del creditore.

### **SALDO PREZZO**

L'aggiudicatario dovrà corrispondere il saldo prezzo ed il deposito delle spese di trasferimento, queste ultime nella misura che sarà indicata dal delegato dopo l'aggiudicazione, con bonifico bancario sul conto corrente della procedura esecutiva, entro 120 giorni dall'aggiudicazione, ovvero ancora nel minor termine indicato nell'offerta. In difetto verrà dichiarato decaduto dal G.E., previa rimessione del fascicolo da parte del delegato e la cauzione sarà trattenuta dalla procedura a titolo di multa; riservata l'applicazione degli artt. 587, ultimo co. c.p.c. e 177 disp. att. c.p.c. e trans.

Le somme a qualunque titolo versate dall'aggiudicatario saranno imputate prima al pagamento degli oneri accessori e delle spese e, quindi, al pagamento del saldo del prezzo.

Qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del prezzo, intenda fare ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, dovrà indicare nell'offerta il nome dell'istituto bancario mutuante, di modo che nel decreto di trasferimento sia indicata la dizione di cui all'art. 585 ultimo co. c.p.c.

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

Poichè il creditore precedente ha dichiarato di volersi avvalere delle facoltà previste dall'art. 41 T.U.B., l'aggiudicatario avrà facoltà, sempre che 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, 5° comma D. L.vo 385/1993 T.U.B.); ove l'aggiudicatario non intenda profittare del mutuo, 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 G.E.; all'aggiudicatario verrà poi comunicata 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.

#### **DISCIPLINA DELLA VENDITA**

- La vendita sarà effettuata nella situazione di fatto e di diritto in cui gli immobili si trovano (anche in relazione al T.U. di cui al D.P.R. n. 380/01), con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, oneri o pesi. La vendita deve intendersi a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dare luogo a risarcimenti, indennità o riduzioni di prezzo.

- La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità e non potrà essere revocata per nessun motivo. Di conseguenza l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere -ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici, o derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento degli impianti alle leggi vigenti, spese condominiali non pagate dell'anno in corso e dell'anno precedente- per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti, e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dare luogo a risarcimenti, indennità riduzione di prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

- A sensi e per gli effetti del D.M. n. 37/08 e del D.Lgs. n. 192/05 e s.m.i. l'aggiudicatario, dichiarandosi edotto sui contenuti dell'ordinanza di vendita e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine agli impianti, dovrà dispensare esplicitamente la procedura, nell'offerta, ovvero al più tardi a verbale, dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme sulla sicurezza, sia la certificazione/attestato di qualificazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze.

- Per gli immobili realizzati in violazione nella normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario, ovvero ancora l'assegnatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 L. n. 47/1985 come integrato e modificato dall'art. 46 D.P.R. n. 380/2001, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del

decreto di trasferimento.

- Il compendio immobiliare sarà trasferito libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita, le stesse saranno cancellate a cura del delegato ed a spese della procedura.

- Gli oneri fiscali della vendita (registrazione decreto di trasferimento, trascrizione e volture catastali) resteranno invece a carico dell'aggiudicatario, al quale, ex art. 2 punto 7 D.M. n. 227/2015 andrà posto il 50%, salvo diversa percentuale stabilita dal Tribunale, oltre spese generali ed oneri di legge, del compenso liquidato dal G.E. in favore del delegato, relativamente alla fase di trasferimento della proprietà.

– Ove l'immobile sia occupato dal debitore, ovvero ancora da terzi senza titolo opponibile alla procedura, il custode giudiziario, si occuperà della liberazione, a spese della procedura stessa, qualora l'aggiudicatario / assegnatario presenti al custode giudiziario apposita istanza scritta e sottoscritta al più tardi al momento del versamento del saldo prezzo e del deposito delle spese di trasferimento; diversamente se ne dovrà occupare l'aggiudicatario / assegnatario a propria cura e spese ex art. 605 e segg. Cpc.

Quanto ai beni mobili presenti nell'immobile che non debbano essere consegnati, il custode giudiziario provvede ai sensi dell'art. 560, 6° comma cpc, come modificato dalla L. 8/2020.

#### **PUBBLICITA'**

Il presente avviso sarà pubblicato per estratto, una sola volta nonché all'interno del quindicinale "*La rivista delle Aste Giudiziarie*", edizione nazionale. Sarà inoltre inserito, unitamente alla perizia, all'ordinanza di delega e alla circolare 23.12.2020 n. 3593/20 prot. Trib. Venezia dal delegato nel PVP e dal Gestore della Pubblicità nei siti internet sopra indicati oltretché pubblicizzato tramite i servizi di geolocalizzazione della app per smart phone "*Gps Aste*", sul free press specializzato Rivista Aste Giudiziarie

- Edizione Nord Est e di "Postal Target" e diffuso a rotazione sui siti commerciali previsti dal servizio "Gestionale Aste" (ad esempio casa.it, immobiliare.it, attico.it, idealista.com, bakeka.it, e-bay annunci, secondamano.it).

\*\*\*

Si comunica, infine, che tutte le attività che a norma degli art. 571 e segg. c.p.c. debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al G.E., o dal Cancelliere ovvero ancora dal G.E., saranno effettuate dal professionista delegato nel suo studio in Venezia - Mestre, Via C. Battisti n. 2, presso il quale potrà essere assunta ogni ulteriore informazione, dal lunedì al venerdì, in orario di ufficio, sabato, domenica e festivi esclusi.

Mestre-Venezia, 31 ottobre 2024

Il professionista delegato

Avv. Cristina Martini

