

TRIBUNALE DI VENEZIA

Esecuzione immobiliare: R.G.E. n. 223/2018

Giudice dell'Esecuzione: dott.ssa Martina Gasparini

Professionista delegato alla vendita (e custode giudiziario): Avv. Federica Thomas

AVVISO DI VENDITA

1° esperimento

*

La sottoscritta avv. Federica Thomas, iscritta all'Ordine degli Avvocati di Venezia, con studio in Venezia-Mestre, Galleria Matteotti n. 9 (tel. 041.5352161 fax 041.962026, email federica.thomas.1@gmail.com, pec federica.thomas@venezia.pecavvocati.it), nominata professionista delegata alla vendita ex art. 591 *bis* c.p.c. con ordinanza del Giudice dell'Esecuzione in data 12.02.2020

avvisa

che il giorno **3 dicembre 2020 ad ore 9.00** presso la Sala Aste di EdiCom Finance S.r.l. in Venezia-Mestre, via Torino n. 151/b, procederà alla vendita senza incanto con modalità sincrona mista ex art. 22 D.M. n. 32/2015, dei seguenti:

DIRITTI IMMOBILIARI

Lotto unico:

- a) **Piena proprietà per l'intero (quota 1/1), Catasto Fabbricati Comune di Marcon, Foglio 14, mappale 877, Via Porta Est n. 9, piano terra e primo, Cat. D/8, rendita Euro 22.224,00;**
- b) **Quota di proprietà pari a 112,92/1000, Catasto Fabbricati Comune di Marcon, Foglio 14, mappale 801, Via Mattei E. n. 18, piano terra, area urbana di mq. 8136;**
- c) **Quota di proprietà pari a 91,965/1000, Catasto Fabbricati Comune di Marcon, Foglio 14, mappale 802, Via Mattei E. n. 18, piano terra, area urbana di mq. 4655.**

DATI RIEPILOGATIVI DELLA VENDITA

- **prezzo base: € 1.794.700,00** (unmilionesettecentonovantaquattromilasettecento//00);
- **offerta minima** per partecipazione all'asta: **€ 1.346.025,00** (unmilionetrecentoquarantaseimilaventicinque//00), pari al 75% del prezzo base;
- **termine presentazione offerte: 2 dicembre 2020 ore 12.00;**
- **cauzione minima:** almeno il **20% del prezzo offerto;**
- **rilancio minimo** in aumento nel caso di gara fra più offerenti: **€ 5.000,00** (cinquemila//00);
- **termine massimo per il saldo prezzo: 120 giorni** dall'aggiudicazione;
- **art. 41 T.U.B.:** sì;

➤ **stato del lotto**: occupato da soggetto terzo in forza di contratto di locazione (è in corso il procedimento di sfratto per morosità al fine della liberazione dell'immobile a cura e spese della procedura);

➤ **tassazione**: vendita soggetta ad IVA.

DESCRIZIONE DEL LOTTO

Trattasi di fabbricato ad uso commerciale, direzionale e artigianale realizzato nei primi anni 2000, sito in Marcon (VE), zona industriale, Via Porta est n. 9, con relativo scoperto esclusivo, nonché quote indivise di aree urbane destinate a viabilità e parcheggio, di complessivi Mq. 3000 (di cui Mq 2550 riferiti all'unità al piano terra e soppalco interno con struttura in acciaio). Detti beni fanno parte di un più ampio complesso in supercondominio (il fabbricato di cui al lotto di vendita è individuato nell'area condominiale suddetta come "B3"). La perizia evidenzia che la planimetria catastale non è conforme allo stato di fatto rilevato riscontrandosi le seguenti difformità: al piano terra, realizzazione di manufatti in cartongesso facilmente rimovibili utilizzati per appendere opere pittoriche, realizzazione di un piccolo locale nell'ampio salone; al piano soppalco, realizzazione di locale ad uso sala riprese televisive mediante realizzazione di un solaio e relative pareti, nonché diversa collocazione di un foro porta di accesso dall'ampio locale negozio al locale deposito. I costi per il ripristino della situazione legittimata possono stimarsi in circa € 5.000,00 (già detratti dal prezzo di stima). Risultano trascritti costituzione di servitù di metanodotto, di condotta fognaria, di passaggio pedonale e carroia, convenzione urbanistica, costituzione di vincoli a parcheggio privato ad uso pubblico, come meglio descritto nella perizia di stima. A.P.E. non presente.

*

Se pur non ne è dato atto nella perizia di stima, si evidenzia che il bene Foglio 14, mappale 877 di cui al lotto di vendita è occupato da soggetto terzo in forza di contratto di locazione stipulato in data 01.06.2004 e registrato in data 01.12.2006 al n. 1253 serie 3T con corrispettivo complessivo annuo di € 170.000,00 oltre IVA e con durata di anni 6 (sei) decorrenti dal 01.06.2004. Il conduttore è in mora nel pagamento dei canoni ed è in corso il procedimento di sfratto per morosità al fine della liberazione dell'immobile a cura e spese della procedura esecutiva.

Da comunicazione dell'Amministratore condominiale, vi sono spese condominiali scadute e non versate dal proprietario esecutato pari a complessivi € 3.315,47, di cui € 2.052,41 riferite all'anno 2020 (preventivo) ed € 1.263,06 riferite all'anno 2019 (consuntivo). Spese condominiali ordinarie medie pari a circa € 1.600,00 annui.

Si invita in ogni caso a prendere visione della perizia di stima disponibile presso lo studio del delegato e comunque consultabile sui siti *internet* individuati per la pubblicità *infra* indicati a cui espressamente si rinvia.

*

CUSTODIA

La sottoscritta Avv. Federica Thomas è altresì nominata custode giudiziario delle sopra descritte unità immobiliari.

Per poter visionare l'immobile è necessario effettuare la richiesta tramite il portale delle vendite pubbliche, al seguente link: <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>.

Per informazioni è possibile contattare il Professionista Delegato e Custode presso il suo studio al seguente recapito: 041.5352161, oppure inviare una mail al seguente indirizzo federica.thomas.1@gmail.com.

*

OFFERTE DI PARTECIPAZIONE

Tutti, esclusi gli esecutati, potranno presentare offerte, personalmente ovvero anche ex art. 579 commi 2 e 3 c.p.c.. Fatta salva l'ipotesi di offerta per persona da nominare e di assegnazione a favore di un terzo, il bene non potrà essere intestato a soggetto diverso dall'offerente.

Il lotto è posto in vendita al prezzo base d'asta di € 1.794.700,00, con rilanci minimi in aumento di € 5.000,00. Ai sensi dell'art. 571 c.p.c. saranno considerate valide le offerte inferiori fino a un quarto rispetto al prezzo base sopra indicato (sono quindi valide offerte per un importo di € 1.346.025,00, pari al 75% del prezzo base), salva in quest'ultimo caso la facoltà di non dare corso alla vendita quando il delegato ritenga esservi seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita ai sensi dell'art. 572, co. 3 c.p.c.. Le offerte d'acquisto 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 in caso di rifiuto all'acquisto o di mancato versamento del saldo prezzo, salvo il maggior danno. Le offerte di acquisto dovranno pervenire entro le ore 12.00 del giorno precedente la vendita e potranno essere presentate in maniera analogica oppure, in alternativa, con modalità telematica, come di seguito meglio descritto.

Il gestore della vendita telematica è stato individuato dalla sottoscritta, in forza di autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione, in **Edicom Finance S.r.l.**, tramite il cui sito **www.garavirtuale.it** gli interessati avranno accesso alla piattaforma ministeriale sulla quale si svolgerà la vendita.

Le offerte di acquisto sono irrevocabili, salvo che il Giudice ordini l'incanto o siano decorsi 120 giorni dalla presentazione e non siano state accolte (art. 571, co. 3 c.p.c.). Alla vendita si applica l'art. 586 c.p.c..

*

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

1. Offerte in forma analogica (cartacea)

L'offerta analogica deve contenere, oltre all'indicazione dell'Ufficio Giudiziario davanti al quale pende la procedura, l'anno e il numero di R.G. della procedura, il giorno e l'ora fissati per l'inizio delle operazioni di vendita ed il nome del delegato, le seguenti indicazioni: **a)** le generalità dell'offerente : *se persona fisica* con cognome, nome, luogo e 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 ex L. n. 76/2016); in caso di comunione dei beni andranno indicati anche i corrispondenti dati del coniuge, della persona unita civilmente o del convivente di fatto; se l'offerente è minore d'età andranno indicati i dati dei genitori o di chi esercita la potestà nonché gli estremi dell'autorizzazione del giudice tutelare; se l'offerente è interdetto o inabilitato andranno indicati i dati del soggetto che sottoscrive l'offerta nonché gli estremi del provvedimento di autorizzazione; *se persona giuridica o altro ente* andranno indicati la denominazione o ragione sociale della stessa, il codice fiscale e la partita IVA e

i dati del legale rappresentante p.t. che sottoscrive l'offerta; **b)** i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta 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 asta, 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; **d)** il termine per il pagamento del saldo prezzo e degli oneri fiscali e tributari (non superiore al termine massimo di giorni 120 dalla data di aggiudicazione); **e)** la espressa dichiarazione di avere preso visione della relazione di stima, dei relativi allegati, del presente avviso di vendita e di ogni altro documento pubblicato sui siti; **f)** il regime fiscale dell'offerente e l'eventuale richiesta di agevolazione fiscale per l'acquisto (benefici fiscali per l'acquisto della prima casa); **g)** la dichiarazione di residenza o l'elezione di domicilio dell'offerente nel Comune di Venezia (in mancanza, le comunicazioni verranno effettuate presso la cancelleria del Tribunale di Venezia); **h)** ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta, anche ex art. 574 c.p.c..

L'offerta di acquisto analogica deve essere redatta su carta resa legale con bollo da € 16,00 e deve sottoscritta (dai genitori o da chi esercita la potestà in caso di minore); ad essa andranno allegati i seguenti documenti: copia di documento di identità e codice fiscale dell'offerente e, in ipotesi di comunione legale dei beni, anche del coniuge o dell'unito civilmente o del convivente di fatto, unitamente all'estratto proveniente dal Registro Unioni Civili o il certificato anagrafico o lo stato di famiglia o di residenza ed il contratto di convivenza; in caso di minore d'età, copia di documento di identità e codice fiscale del minore ed anche dei genitori o di chi esercita la potestà unitamente a copia autentica dell'autorizzazione del giudice tutelare; in caso di interdetto o inabilitato copia di documento di identità e codice fiscale dell'interdetto o inabilitato e copia di documento di identità e codice fiscale del soggetto che sottoscrive l'offerta unitamente a copia autentica del provvedimento di autorizzazione; in caso di persona giuridica o ente, copia di documento di identità e codice fiscale del legale rappresentante, con visura aggiornata della Camera di Commercio/certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichino i poteri; **assegno circolare non trasferibile intestato a 'Esecuzione Immobiliare n. 223/2018 Tribunale di Venezia' per un importo pari almeno al 20% del prezzo offerto, a titolo di cauzione.**

L'offerta di acquisto analogica e deve essere presentata in busta chiusa presso lo studio del delegato (non è consentita la presentazione dell'offerta a mezzo fax o via posta elettronica), 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).

2. Offerte in forma telematica

L'offerta di acquisto mediante modalità telematica dovrà essere presentata utilizzando esclusivamente il modulo 'Offerta Telematica' scaricabile accedendo al portale delle vendite pubbliche gestito dal Ministero della Giustizia (<https://pvp.giustizia.it>) ovvero al portale del Gestore della Vendita Telematica (www.garavirtuale.it) previa registrazione. 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.

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)** il prezzo offerto ed il termine per il versamento del prezzo e degli oneri di trasferimento; **i)** l'importo versato a titolo di cauzione; **l)** 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; **o)** il recapito di telefonia mobile ai fini dell'art. 16 del D.M. predetto.

All'offerta andranno allegati i seguenti documenti: copia di documento di identità e codice fiscale dell'offerente; se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, anche copia del documento d'identità e del codice fiscale del coniuge (altrettanto in ipotesi di unione civile o convivenza di fatto, unitamente all'estratto proveniente dal Registro Unioni Civili o al certificato anagrafico o di stato di famiglia o di residenza ed il contratto di convivenza); se l'offerente è minore d'età o interdetto o inabilitato, copia di documento di identità e codice fiscale anche dei genitori o di chi esercita la potestà o del soggetto che firma l'offerta, unitamente a copia autentica del provvedimento di autorizzazione; in caso di persona giuridica o ente, copia di documento di identità e codice fiscale del legale rappresentante, con visura aggiornata della Camera di Commercio/certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichino i poteri; la documentazione attestante il versamento della cauzione a garanzia dell'offerta, di importo pari al 20% del prezzo offerto, effettuato tramite **bonifico bancario sul conto corrente della procedura presso BANCO BPM S.p.a. – dip. 35 Venezia - Mestre, avente IBAN IT88 M 05034 02000 000000013674. Il bonifico dovrà contenere la causale 'versamento cauzione esecuzione immobiliare 223/2018 Tribunale di Venezia'.**

Il bonifico andrà effettuato, a pena di inammissibilità dell'offerta, in tempo utile affinché l'importo risulti accreditato sul conto corrente della procedura al momento di apertura delle buste, a prescindere dal momento di esecuzione dell'ordine di bonifico, per cui lo stesso andrà disposto per tempo di modo tale che, entro il termine per la presentazione delle offerte, risulti generata anche la ricevuta di consegna dell'offerta da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

L'offerta in bollo digitale (da pagarsi secondo le modalità indicate nel manuale utente) dovrà essere depositata, unitamente ai documenti allegati, entro e non oltre le ore 12.00 del giorno precedente la data della vendita, mediante invio all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it utilizzando una *casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica* ai sensi dell'art. 12, co. 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32/2015 ovvero, in alternativa, utilizzando una *casella di posta elettronica certificata* ove l'offerta sia sottoscritta digitalmente prima di essere criptata.

L'offerta si intenderà depositata nel momento della generazione della ricevuta, completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

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.

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).

*

MODALITÀ DI SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI VENDITA

Nel giorno, nell'ora e nel luogo della vendita indicati nel presente avviso 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 l'ora fissata presso la Sala Aste di EdiCom Finance S.r.l.

sita in Venezia-Mestre, via Torino 151/b, per poter partecipare alla gara, mentre chi avrà optato per la presentazione telematica dell'offerta potrà partecipare alla vendita ovunque si trovi, collegandosi alla piattaforma di gara ministeriale tramite il sito www.garavirtuale.it, utilizzando le credenziali di accesso che il gestore della vendita telematica, almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, gli avrà inviato all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta, con invito a connettersi al portale. Un estratto di tale invito sarà 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, il bene gli sarà comunque aggiudicato ove ne ricorrano i presupposti.

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, anche in presenza di istanza di assegnazione da parte di un creditore. 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, ove si tratti si primo esperimento di vendita, l'unico offerente sarà dichiarato aggiudicatario, a meno che il delegato non ritenga vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita alle stesse condizioni, che potrà quindi disporre, pur in presenza di istanza di assegnazione da parte di un creditore; ove non ricorrano le citate circostanze e sia stata presentata istanza di assegnazione da parte di un creditore, il bene è assegnato al creditore. A partire dal secondo esperimento di vendita, 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, il bene sarà aggiudicato all'unico offerente, a meno che non sia stata 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 sarà indetta la gara per l'offerta più alta, anche in presenza di istanza di assegnazione, e potranno verificarsi i seguenti casi:

- in caso di adesione degli offerenti 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, il maggior offerente sarà dichiarato aggiudicatario, a meno che non sia stata presentata istanza di assegnazione, nel qual caso non si darà luogo alla vendita e si procederà con l'assegnazione.

- in caso di mancata adesione degli offerenti 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, il maggior offerente sarà dichiarato aggiudicatario, a meno che non sia

stata presentata istanza di assegnazione, nel qual caso non si darà luogo alla vendita e si procederà con l'assegnazione.

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 alla misura minima indicata nel presente avviso (se inferiore al minimo, il rilancio è da ritenersi come non fatto). Allorché dall'ultima offerta sia trascorso il tempo previamente indicato dal delegato senza che ne segua un'altra maggiore, l'immobile sarà aggiudicato all'ultimo offerente.

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

La cauzione versata verrà restituita agli offerenti analogici non aggiudicatari mediante consegna dell'assegno al termine della gara e agli offerenti telematici non aggiudicatari mediante bonifico sulle coordinate indicate nell'offerta, al netto di eventuali oneri bancari.

*

ADEMPIMENTI SUCCESSIVI ALL'AGGIUDICAZIONE – SALDO PREZZO

- In caso di offerta per persona da nominare, l'aggiudicatario dovrà dichiarare al delegato, entro i tre giorni successivi alla vendita, il nome del terzo per il quale ha presentato l'offerta, depositando l'originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale rilasciate in data antecedente la vendita: in difetto, l'aggiudicazione sarà fatta a favore dell'offerente per persona da nominare. In caso di assegnazione a favore di terzo, il creditore dovrà dichiarare al delegato, nei cinque giorni dall'assegnazione, il nome del terzo a favore del quale ha formulato l'istanza e al quale andrà trasferito il bene, depositando la dichiarazione del terzo di volerne profittare, con sottoscrizione autenticata da pubblico ufficiale, unitamente ai documenti comprovanti gli eventuali necessari poteri ed autorizzazioni: in difetto, 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).

- 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 agli oneri fiscali e alle spese di trasferimento ed al compenso dovuto al professionista delegato che il D.M. 15.10.2015 n. 227 pone a carico dell'aggiudicatario, nella misura che sarà comunicata dal delegato dopo l'aggiudicazione. 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 e oneri accessori 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 di Credito, 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, co. 5°, D. Lgs. n. 385/1993); ove l'aggiudicatario 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.

- 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, così da consentire che nel decreto di trasferimento sia indicata la dizione di cui all'art. 585, ult. co., c.p.c.; 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.

*

DISCIPLINA E CONDIZIONI DI VENDITA

- 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 saranno effettuate, in forza della delega del Tribunale di Venezia, dal professionista delegato presso il suo studio in Mestre (Venezia), Galleria Matteotti n. 9, presso il quale potrà essere assunta ogni ulteriore informazione.

- L'immobile viene venduto 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 in perizia e relativi allegati agli atti della procedura, ai quali si rimanda integralmente per ogni ulteriore approfondimento. La vendita avviene a corpo e non a misura; 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.
- Agli effetti del DM 22 gennaio 2008 n. 37 e del D. Lgs. 192/2005 e s.m.i., l'aggiudicatario, dichiarandosi edotto circa i contenuti dell'ordinanza di vendita e dell'elaborato peritale in ordine agli impianti, dovrà dispensare espressamente la procedura esecutiva, nell'offerta o al più tardi a verbale, 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 esecutiva. I relativi oneri saranno anticipati dall'aggiudicatario al momento del versamento del deposito spese per trasferimento e gli saranno restituiti con l'approvazione del progetto di distribuzione.
- Resteranno invece a carico dell'aggiudicatario il 50% del compenso del delegato relativamente alla fase del trasferimento della proprietà nonché le relative spese generali e le spese ed oneri fiscali della vendita (registrazione decreto di trasferimento, trascrizione e volture catastali).
- Qualora l'aggiudicatario non lo esenti, il custode procederà alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura.
- Ogni somma a qualunque titolo versata dall'aggiudicatario sarà preventivamente imputata al pagamento di oneri accessori e spese e successivamente al saldo del prezzo.
- L'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita sarà disponibile 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.

*

PUBBLICITA'

- 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.

Venezia, 17 settembre 2020

Il professionista delegato

Avv. Federica Thomas