

TRIBUNALE ORDINARIO di VENEZIA  
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura Esecutiva: n. 227/2018 R.E.  
Giudice dell'Esecuzione: dr.ssa Martina Gasparini  
Professionista Delegato: dr. Franco Licori  
Promossa da: Cassa Centrale Banca Credito Cooperativo del Nord Est Spa  
con Avv. Francesco Mafficini

**AVVISO di VENDITA IMMOBILIARE**

**DELEGATA a PROFESSIONISTA INCARICATO**

Il sottoscritto dr. Franco Licori, Commercialista in Noale (Ve) delegato ex art.591-bis C.p.c. dal Giudice dell'Esecuzione nella procedura promossa da Cassa Centrale Banca Credito Cooperativo del Nord Est Spa con Avv. Francesco Mafficini

**AVVISA - LOTTO 1**

che il giorno **15 Settembre 2021 alle ore 10:00**, presso il proprio studio in Noale (Ve) via Bregolini n. 39/E si procederà alla vendita senza incanto dei seguenti immobili:

**Diritto: Piena Proprietà**

**Descrizione particolareggiata dei beni relativi al lotto 1.**

Trattasi di complesso immobiliare ad uso uffici e ristorante con relativi annessi e scoperto di pertinenza, sito nel Comune di Venezia (VE), località Favaro Veneto – Tessera, con accesso dalla Via Triestina.

Il complesso sito nel centro di Tessera, prossimo a centri ricettivi, si trova a poca distanza dall'aeroporto Marco Polo di Venezia e dalla bretella stradale che porta all'autostrada Milano-Trieste, ben servito dai mezzi pubblici.

E' costituito da un edificio posto parallelamente alla Via Triestina, di un piano fuori terra oltre all'interrato, utilizzato in parte ad uffici e in parte a ristorante, con relativa piscina ed altri annessi.

Perpendicolarmente a detto edificio, a est, si trova un corpo in aderenza costituito da una serra.

Il complesso versa esternamente in buone condizioni di conservazione.

Il complesso gode di un ampio scoperto, parte ad uso parcheggio, parte ad uso ricreativo (piscina e altri accessori), parte tenuto a giardino.

**Unità ad uso ufficio, mappale 390 sub. 3**

Catasto Fabbricati, Comune di Venezia, Foglio 162, mappale 390 sub. 3, Categoria A/10, classe 1, consistenza 10 vani, superficie catastale totale 249 mq, rendita Euro 3.080,67;

Trattasi di porzione di edificio, di un piano fuori terra, così formato:

un ingresso, sette locali ad uso ufficio, un disimpegno, bagni con antibagno.

All'esterno vi sono spazi protetti da pompeiane aventi struttura metallica e coperture, anche laterali, in tessuto plastificato.

Al di sotto delle pompeiane la pavimentazione è in piastrelle ceramiche.

La pavimentazione di tutti gli ambienti è costituita da elementi in cotto e ceramica.

I rivestimenti dei bagni sono in ceramica.

La struttura del complesso è sostanzialmente realizzata con pilastri in mattoni pieni a faccia a vista tinteggiati e calcestruzzo armato, tamponamenti perimetrali costituiti da laterizio e serramenti in alluminio, dotati di vetrocamera.

La struttura della copertura è lignea e a vista, anche con lucernari.

Il manto di copertura è in coppi.

L'immobile si trova all'interno in buone condizioni di conservazione.

#### **Unità ad uso ristorante, mappale 390 sub. 5**

Ubicato a Venezia località Tessera via Triestina 159, Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 162 mappale 390 sub 5, categoria D/8 rendita catastale euro 23.692,00

Trattasi di porzione di edificio, di un piano fuori terra, così formata:

un ingresso, con annesso guardaroba, bagni con antibagno.

Un ampio locale, della superficie di circa mq 460, occupato nella parte centrale da spazio destinato a bar con relativi arredi, restanti spazi per la ristorazione con arredi, anche disposti su pedane.

Vi è poi uno spazio, denominato "tettoia di pertinenza anche per somministrazione", posto a est rispetto all'ampia sala prima descritta. Un locale denominato "grill", un locale ad uso cucina, un disimpegno, un locale lavaggio, altro locale per la preparazione delle pizze, un guardaroba.

All'esterno, a nord e a sud, vi sono spazi protetti da pompeiane aventi struttura metallica e coperture, anche laterali, in tessuto plastificato. Al di sotto delle pompeiane la pavimentazione è in piastrelle ceramiche.

La pavimentazione di tutti gli ambienti è costituita da materiale ceramico, le pedane interne, sono costituite da materiale ligneo.

La struttura del complesso è sostanzialmente realizzata con pilastri in mattoni pieni a faccia a vista tinteggiati e calcestruzzo armato, tamponamenti perimetrali costituiti da serramenti in alluminio, dotati di vetrocamera.

La struttura della copertura è lignea e a vista, anche con lucernari, in parte con controsoffittatura in cartongesso nella quale sono inseriti faretti. Il manto di copertura è in coppi e guaina.

Le pareti divisorie interne sono costituite in parte da serramenti con profili in alluminio con vetrocamera, in parte da laterizio e cartongesso.

Per mezzo di una scala interna si accede al piano interrato composto da locali ad uso magazzino, spogliatoio e servizi per il personale del ristorante.

L'interrato è anche accessibile da una scala interna che conduce alla serra.

In questa porzione di interrato vi sono spogliatoi e servizi relativi alla piscina esterna.

Nello scoperto vi è una piscina con relativi accessori.

**Scoperto di pertinenza – C.F. mappale 390 sub. 6 (già sub. 4)**

Catasto Fabbricati, Comune di Venezia, Foglio 162, mappale 390 sub. 6 (già sub. 4), bene comune non censibile, consistenza 12.920 mq;

L'ampio scoperto, sostanzialmente tenuto a giardino, anche con piantumazioni ad alto fusto, presenta percorsi pedonali e ampie aree rivestite da betonelle in calcestruzzo colorato, pergolati in legno con tettoia, gazebo ed è dotato di piscina e altre strutture per l'intrattenimento.

Nei pressi del confine nord-ovest una porzione dello scoperto è occupata da un'antenna radio su traliccio.

Il fronte verso la via pubblica di detto scoperto è destinato a parcheggio e corsie di manovra.

Non vi sono segni di confine tra detto scoperto e le proprietà di terzi.

Maggiori informazioni in perizia.

**Prezzo base: € 2.954.879,88**

**(duemilioni novecentocinquantaquattromilaottocentottantanove/88)**

(in caso di gara, scatti minimi in aumento di € 5000,00# (cinquemila/00).

Offerta minima pari al 75% del prezzo base: **€ 2.216.159,91**

**duemilioni duecentosedicimilacentocinquantanove/91);**

Vendita soggetta ad Imposta di Registro, ai sensi del D.P.R. 131/1986, a carico dell'aggiudicatario.

**Stato di occupazione**

Le unità di cui al mappale 390 sub. 3 e 5 vengono messe in vendita libere .

## AVVISA - LOTTO 2

-

che il giorno **15 Settembre 2021 alle ore 16:00**, presso il proprio studio in Noale (Ve) via Bregolini n. 39/E si procederà alla vendita senza incanto dei seguenti immobili:

### **Diritto: Piena Proprietà**

#### **Descrizione particolareggiata dei beni relativi al lotto 2.**

- Area urbana consistenza 73 mq, ubicato a Venezia località Tessera via Triestina, Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 162 mappale 350;
- Vigneto consistenza 150 mq, ubicato a Venezia sezione Favaro Veneto identificato al catasto Terreni - Fg. 162 mappale 429;
- Vigneto consistenza 152 mq, ubicato a Venezia sezione Favaro Veneto identificato al catasto Terreni - Fg. 162 mappale 430;
- Vigneto consistenza 415 mq, ubicato a Venezia sezione Favaro Veneto identificato al catasto Terreni - Fg. 162 mappale 95
- Vigneto consistenza 400 mq, ubicato a Venezia sezione Favaro Veneto identificato al catasto Terreni - Fg. 162 mappale 354
- Vigneto consistenza 5841 mq, ubicato a Venezia sezione Favaro Veneto identificato al catasto Terreni - Fg. 162 mappale 427
- Vigneto consistenza 364 mq, ubicato a Venezia sezione Favaro Veneto identificato al catasto Terreni - Fg. 162 mappale 428
- Vigneto consistenza 36 mq, ubicato a Venezia sezione Favaro Veneto identificato al catasto Terreni - Fg. 162 mappale 424
- Vigneto consistenza 2566 mq, ubicato a Venezia sezione Favaro Veneto identificato al catasto Terreni - Fg. 162 mappale 425
- Vigneto consistenza 218 mq, ubicato a Venezia sezione Favaro Veneto identificato al catasto Terreni - Fg. 162 mappale 426
- Vigneto consistenza 50 mq, ubicato a Venezia sezione Favaro Veneto identificato al catasto Terreni - Fg. 162 mappale 356
- Vigneto consistenza 173 mq, ubicato a Venezia sezione Favaro Veneto identificato al catasto Terreni - Fg. 162 mappale 364
- Vigneto consistenza 1912 mq, ubicato a Venezia sezione Favaro Veneto identificato al catasto Terreni - Fg. 162 mappale 366
- Vigneto consistenza 2640 mq, ubicato a Venezia sezione Favaro Veneto identificato al catasto Terreni - Fg. 162 mappale 382

In totale i vari appezzamenti di terreno sommano 14.990 mq.

Trattasi di appezzamenti di terreno adiacenti gli uni agli altri a formare un tutt'uno.

Sono posti a nord rispetto ai beni di cui al lotto 1. I due lotti sono contigui.

Censiti catastalmente quali terreni a vigneto, hanno destinazione Urbanistica come Zona Produttiva D8.a "Attività florovivaistiche"; di fatto costituiscono un parco tenuto a prato e piantumato anche con alberature d'alto fusto.

All'interno vi sono degli specchi acquei e una sorta di arena.

Vi sono inoltre recinzioni e manufatti non autorizzati.

Detti appezzamenti sono accessibili da una strada sterrata posta a est degli stessi che corre parallela ad un canale scolmatore.

Maggiori informazioni in perizia.

**Prezzo base: € 872.779,88 # (ottocentosettantaduemilasettecentosettantanove/88)**

(in caso di gara, scatti minimi in aumento di € 5000,00# (cinquemila/00).

Offerta minima pari al 75% del prezzo base: € 654.584,91#

**(seicentocinquantaquattromilacinquecentoottantaquattro/91).**

Vendita soggetta ad Imposta di Registro, ai sensi del D.P.R. 131/1986, a carico dell'aggiudicatario.

**Stato di occupazione:**

Tutte le aree del lotto 2 vengono messe in vendita libere.

**Condizioni di vendita**

Gli immobili vengono ceduti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano (anche in relazione al T.U. di cui al D.P.R. 6.6.2001, n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, come descritto nella relazione di stima del Dott. Arch. Daniele Varisco, a cui si fa espresso rinvio, anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni, e che risulta consultabile, unitamente all'ordinanza di delega ed al presente avviso di vendita, sui siti: [www.portalevenditepubbliche.giustizia.it](http://www.portalevenditepubbliche.giustizia.it); [www.asteavvisi.it](http://www.asteavvisi.it); [www.canaleaste.it](http://www.canaleaste.it);

[www.rivistaastegiudiziarie.it](http://www.rivistaastegiudiziarie.it); [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it); [www.tribunale.venezia.giustizia.it](http://www.tribunale.venezia.giustizia.it)

**Domanda di partecipazione** (Contenuto dell'offerta ed allegati )

Per partecipare alla procedura di vendita, ciascun interessato dovrà depositare un'offerta di acquisto, al prezzo che potrà essere inferiore a quello indicato come prezzo base ridotto fino ad  $\frac{1}{4}$  (è quindi valida l'offerta che indichi un prezzo pari al 75% del prezzo base).

La gara si svolgerà nella modalità sincrona mista, così come definita dall'art. 2 del D.M. 26.2.2015, n. 32, il quale prevede che i rilanci possono essere formulati, nella medesima unità di tempo, sia in via telematica, sia comparando innanzi al referente della procedura.

L'offerta di acquisto può essere presentata telematicamente, previa registrazione sul sito [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it) (offerente telematico), o in modo cartaceo (offerente tradizionale). Gli offerenti telematici, ovvero coloro che hanno formulato un'offerta con modalità telematiche, partecipano alle operazioni di vendita mediante la connessione al sito [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it), mentre gli offerenti tradizionali, ovvero coloro che hanno formulato l'offerta cartacea, partecipano comparando presso lo studio del Delegato, alla data ed ora sopra stabilite.

Il deposito telematico e analogico delle domande di partecipazione deve avvenire entro le ore 12.00 del giorno precedente l'asta (14.9.2021).

Decorso il termine per l'iscrizione alla gara, il professionista delegato visualizzerà le offerte pervenute telematicamente ed i documenti ad esse allegati e autorizzerà gli offerenti telematici a partecipare all'asta.

Prima dell'inizio della gara, il professionista delegato registrerà anche gli offerenti tradizionali in sala, che parteciperanno alla gara fisicamente.

Gli offerenti telematici autorizzati a partecipare alla gara dovranno effettuare il log-in alla pagina della vendita nella data e ora indicati per l'inizio della gara.

Il professionista delegato potrà inviare messaggi ai partecipanti per avvisarli circa la tempistica di inizio della gara o per altre comunicazioni. I messaggi saranno visualizzati dai partecipanti nella pagina della vendita.

N.B. In caso di richiesta ex art. 41 TUB 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. 1.9.1993, n. 385 TU leggi in materia bancaria e creditizia); ove non intenda profittare del mutuo e sia stata formulata istanza di pagamento anticipato, è necessario che il creditore fondiario precisi il proprio credito, in linea capitale, interessi e spese, nei 20 giorni successivi alla comunicazione della aggiudicazione, avendo cura di inviare la precisazione del credito al professionista delegato e, per conoscenza e completezza del fascicolo, al GE; il professionista delegato, una volta controllata la correttezza della precisazione del credito, comunicherà all'aggiudicatario la parte del saldo prezzo che lo stesso dovrà versare direttamente al creditore fondiario, con la specificazione che, in ogni caso, detto versamento non potrà essere superiore all'80% del prezzo di aggiudicazione, al lordo della cauzione; la parte residua del prezzo, comprensiva degli oneri di trasferimento, dovrà essere versata alla procedura secondo le modalità sopra descritte.

N.B. Nella eventualità che l'offerente intenda partecipare alle gare di entrambi i lotti (1 e 2) sarà tenuto a presentare separate offerte, una per ogni lotto.

### Termine e modalità di deposito dell'offerta

Alla gara possono partecipare:

**A) GLI OFFERENTI TRADIZIONALI**, ovvero coloro che hanno presentato le offerte irrevocabili di acquisto ANALOGICHE, depositate entro i termini sopra indicati. Le offerte analogiche di acquisto dovranno pervenire presso lo studio del delegato, ubicato in Noale (VE) via Bregolini n. 39/E, in busta chiusa, in bollo, con indicato all'esterno esclusivamente il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente), il nome del professionista e la data della vendita sincrona mista; nessuna altra indicazione deve essere apposta sulla busta e, dunque, né nome delle parti, né numero o nome della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta, né l'ora della vendita o altro.

Esse dovranno contenere:

a) il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile, ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta); se l'offerente è coniugato, ovvero unito civilmente o convivente di fatto (L. n. 76/2016), in regime di comunione dei beni, dovranno essere indicati anche i

corrispondenti dati del coniuge ovvero ancora dell'unito civilmente o del convivente more uxorio; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare; se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, deve essere allegato il certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;

b) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;

c) l'indicazione del prezzo offerto, che può essere anche inferiore al prezzo base, purché nei limiti di un quarto; le offerte inferiori saranno giudicate inefficaci;

d) il termine di pagamento del prezzo e degli oneri accessori (spese di trasferimento), che non potrà essere superiore al termine massimo di giorni 120 dalla data di aggiudicazione;

e) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima;

f) una fotocopia del documento di identità dell'offerente, **nonché del coniuge** ovvero ancora dell'unito civilmente o convivente more uxorio, ove in regime di comunione dei beni; nonché un assegno circolare, non trasferibile, intestato alla procedura esecutiva, per un importo pari almeno al 20% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto.

**B) GLI OFFERENTI TELEMATICI**, ovvero coloro che hanno presentato offerte CRIPTATE, e si sono registrati al sito [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it), e che hanno rispettato i requisiti di identificazione, iscrizione ed offerta, incluso il versamento della cauzione tramite bonifico bancario visibile sul sito, come indicato nelle condizioni generali del sito stesso e nel presente avviso di vendita. Le offerte criptate dovranno essere conformi a quanto stabilito con Decreto n. 32/2015 (artt. 12 e ss.) e depositate secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul portale delle vendite telematiche del Ministero della Giustizia <http://pvp.giustizia.it>. Le offerte criptate devono essere presentate mediante l'invio delle stesse all'indirizzo PEC del Ministero [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it), utilizzando esclusivamente il modulo Offerta Telematica, scaricabile dal portale ministeriale. Esse in particolare devono contenere quantomeno:

a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale e/o della partita IVA;

b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;

c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;

d) il numero o altro 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% del prezzo offerto, alle seguenti coordinate bancarie:

**IT 71 K 08749 36210 000000465043 ( Centro Marca Banca di Treviso e Venezia SCPA ) ;**

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 (PEC) utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal D.M. n. 32/2015;

Il bonifico relativo alla cauzione deve essere eseguito in tempo utile affinché la stessa risulti accreditata al momento di apertura delle buste sul conto corrente intestato alla procedura con generazione, entro l'orario indicato, anche della relativa ricevuta di consegna.

Nell'offerta, l'offerente (sia telematico che tradizionale) deve dichiarare la residenza od eleggere il domicilio nel Comune nel quale ha sede il Tribunale; in mancanza, le comunicazioni verranno effettuate presso la cancelleria.

#### **Apertura delle buste ed eventuale gara tra gli offerenti**

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

L'offerente potrà farsi rappresentare da un avvocato munito di procura notarile rilasciata in data antecedente alla data di vendita, relativa all'offerta di acquisto depositata; procura che deve essere consegnata dall'avvocato al professionista delegato in sede di gara od inviata in caso di offerente telematico.

Salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata è irrevocabile; si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non compaia il giorno fissato per la vendita. Il professionista delegato provvederà a dichiarare inefficaci o inammissibili le offerte criptate o analogiche presentate in modo non conforme a quanto disposto nell'ordinanza di delega.

Nel giorno e nell'ora stabiliti per l'esame delle offerte, la deliberazione sulle offerte avverrà con le seguenti modalità:

##### ***a) in caso di offerta unica criptata o analogica***

Qualora in uno qualsiasi degli esperimenti di vendita sia stata proposta un'unica offerta criptata o analogica pari o superiore al prezzo base, essa è senz'altro accolta.

Nel corso del primo esperimento di vendita, se l'unica offerta criptata o analogica risulti inferiore (nei limiti di un quarto) al prezzo base, si opera come segue:

- qualora specifiche circostanze consentano di ritenere che ricorra una seria possibilità di aggiudicare l'immobile a prezzo superiore, il professionista delegato dispone, anche in presenza di istanze di assegnazione, che si proceda ad un ulteriore tentativo di vendita alle stesse condizioni (e dunque con identico prezzo base);
- qualora non sussistano tali circostanze ed un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;
- qualora non sussistano tali circostanze e nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato all'unico offerente.

Nel corso degli esperimenti di vendita successivi al primo, se l'unica offerta criptata o analogica sia inferiore al prezzo base, sempre nei limiti di un quarto, si opera come segue:

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



- qualora nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato all'unico offerente;

***b) in caso di pluralità di offerte criptate o analogiche***

Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte criptate o analogiche valide, si procederà a gara sincrona mista sulla base della offerta criptata o analogica più alta; nel corso di tale gara ciascuna offerta criptata o analogica in aumento, da effettuarsi nel termine stabilito preventivamente dal delegato, non potrà essere inferiore al rilancio minimo di Euro 5.000,00#.

Se la gara sincrona mista non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il professionista delegato dispone l'aggiudicazione a favore di colui che abbia proposto l'offerta criptata o analogica più vantaggiosa (nell'individuare l'offerta più vantaggiosa si terrà sempre conto del prezzo ma, a parità di prezzo, sarà prescelta l'offerta che preveda il versamento del saldo nel più breve tempo possibile, ovvero, in subordine, quella cui sia allegata la cauzione di maggiore entità). Quando all'esito della gara sincrona mista tra gli offerenti, ovvero, nel caso di mancata adesione alla gara, all'esito della comparazione delle offerte depositate, l'offerta criptata o analogica più alta ovvero la più vantaggiosa risulti pari al prezzo base, il bene è senz'altro aggiudicato.

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

- qualora un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;
- qualora nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato al miglior offerente.

In caso di aggiudicazione anche 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 di trasferimento sarà di 120 giorni dall'aggiudicazione, ovvero nel minore termine indicato nell'offerta dall'aggiudicatario, mediante bonifico sul conto corrente della procedura, i cui estremi saranno comunicati all'aggiudicatario dal professionista delegato, ovvero ancora a mezzo assegno/i circolare/i intestato/i alla procedura esecutiva.

Si precisa che non verranno prese in considerazione offerte criptate o analogiche pervenute dopo la conclusione della gara. Nell'ipotesi in cui il procuratore legale, cioè avvocato, abbia effettuato l'offerta criptata o analogica e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al delegato nei tre giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando l'originale della procura speciale notarile, ovvero la copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa.

Il creditore che è rimasto assegnatario a favore di un terzo, dovrà dichiarare al delegato, nei cinque giorni dal provvedimento di assegnazione, il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito l'immobile, depositando la dichiarazione del terzo di volerne profittare, con sottoscrizione autenticata da pubblico ufficiale e i documenti comprovanti gli eventuali necessari poteri ed autorizzazioni. In mancanza, il trasferimento è fatto a favore del creditore. In ogni caso, gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione sono esclusivamente a carico del creditore.

Le cauzioni prestate dai non aggiudicatari saranno restituite immediatamente ai presenti, od inviate a mezzo posta agli assenti. Agli offerenti telematici sarà bonificato l'importo della cauzione versata.

L'aggiudicazione, pur essendo definitiva, non produrrà alcun effetto traslativo fino alla firma del decreto di trasferimento da parte del giudice dell'esecuzione.

### Trasferimento dei beni

L'aggiudicatario 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 delegato incaricato della registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento; l'importo complessivo di tali oneri accessori sarà tempestivamente comunicato dal delegato e dovranno essere versate dallo stesso aggiudicatario nel termine previsto per il saldo prezzo mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura esecutiva, ovvero ancora a mezzo assegno circolare intestato come sopra.

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

In caso di mancato versamento di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo prezzo, che di oneri accessori) entro il termine indicato nell'offerta, il giudice dell'esecuzione, cui dovranno essere rimessi gli atti a cura del Delegato, dichiarerà la decadenza dall'aggiudicazione, con conseguente incameramento della cauzione.

### Principali condizioni della vendita

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, in quanto 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.

L'aggiudicatario, ai sensi del DM. 22 gennaio 2008, n. 37 e del D.Lgs. n. 192/05 e successive modifiche e/o integrazioni, dichiarandosi edotto sui contenuti dell'ordinanza di vendita e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale disponibile per la consultazione sui siti internet individuati per la pubblicità, in ordine anche agli impianti, dispenserà esplicitamente la procedura esecutiva dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme sulla sicurezza, che la certificazione/attestato di qualificazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze.

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.

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

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

Gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario.

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 sino all'approvazione del progetto di distribuzione salvo esonero dell'aggiudicatario o dell'assegnatario, da comunicarsi al custode in tempo utile e con apposita istanza scritta e sottoscritta.

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

Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge; le modalità della vendita sincrona mista sono regolate dal D.M. n. 32/2015, anche per il caso di mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia (cfr. art. 15).

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

Le richieste di visita dovranno essere formulate al custode mediante il portale delle vendite pubbliche.

Si comunica, altresì, che tutte le attività da svolgersi in Cancelleria, o avanti il Giudice dell'Esecuzione, o dal Cancelliere e dal Giudice dell'Esecuzione, che sono state delegate a norma dell'articolo 571 e seguenti c.p.c., verranno svolte dal delegato, dr. Franco Licori, che ha assunto anche l'incarico di custode, il quale potrà fornire ogni ulteriore informazione, previo appuntamento presso il proprio Studio, od essere contattato ai seguenti recapiti E-Mail [francolicori@studiolicori.com](mailto:francolicori@studiolicori.com).

Noale, li 31 Maggio 2021.

Il Professionista Delegato

Dott. Franco Licori

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Franco Licori', is written over a faint, larger version of the same signature. The signature is fluid and cursive.