



AVV. DOMENICO PIOVESANA

Via S. Pio X°, 3 – 30174 MESTRE VE

Tel. 041.980450 – 041.975425

Fax 041.987788

e-mail: segreteria@studiolegalepiovesana.com

pec: domenico.piovesana@venezia.pecavvocati.it

TRIBUNALE ORDINARIO DI VENEZIA  
CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI  
**PROCEDURA ESECUTIVA N. 42/2017 R.G.E.**

(che porta riunita la procedura esecutiva n. 384/2018 R.G.E.)

**AVVISO DI VENDITA**

Il sottoscritto Avv. DOMENICO PIOVESANA, iscritto all'Ordine degli Avvocati di Venezia, con studio in Mestre (Venezia), Via S. Pio X° n. 3 (tel. 041.980450 - 975425, fax:041.987788, pec: domenico.piovesana@venezia.pecavvocati.it, e-mail: segreteria@studiolegalepiovesana.com), nominato custode giudiziario e professionista delegato alla vendita ex art. 591-bis c.p.c. con ordinanza 22.1.2019, integrata dall'ordinanza 12.11.2019, del Sig. Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Silvia Bianchi, nelle procedure riunite in epigrafe: la prima promossa da VOLKSBANK - BANCA POPOLARE DELL'ALTO ADIGE S.c.p.A. e la seconda promossa da AQUILEIA CAPITAL SERVICES S.r.l., quale mandataria con rappresentanza di EAGLE S.P.V. S.r.l.

AVVISA

che il giorno **21 (ventuno) ottobre 2021 ad ore 17.00**, nel suo studio, si procederà alla vendita senza incanto (**1° 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 Torre di Mosto - Catasto Terreni**

- Fg. 21, Mapp. 22, Qual. Semin., Cl. 3, Cons. Ha 00 are 09 ca 80, R.D. € 6,96, R.A. € 5,57;

- Fg. 21, Mapp. 39, Qual. Semin., Cl. 2, Cons. Ha 04, are 65 ca 60, R.D. € 372,24, R.A. € 276,53;

- Fg. 21, Mapp. 47: - porz. AA, Qual. Vigneto, Cl. 1, Cons. Ha 00 are 07 ca 70, R.D. € 7,52, R.A. € 4,37;
  - porz. AB, Qual. Semin., Cl. 3, Cons. Ha 00 are 41 ca 00, R.D. € 29,14, R.A. € 23,29;
  - Fg. 21, Mapp. 48, Qual. Semin., Cl. 3, Cons. Ha 01 are 15 ca 20, R.D. € 81,87, R.A. € 65,45;
  - Fg. 21, Mapp. 28, Qual. Semin., Cl. 2, Cons. Ha 03 are 59 ca 30, R.D. € 287,25, R.A. € 213,40;
  - Fg. 21, Mapp. 63, Qual. Semin., Cl. 3, Cons. Ha 01 are 39 ca 25, R.D. € 98,96, R.A. € 79,11;
  - Fg. 21, Mapp. 110, Qual. Semin., Cl. 3, Cons. Ha 00 are 10 ca 64, R.D. € 7,56, R.A. € 6,04;
  - Fg. 21, Mapp. 153, Qual. Semin., Cl. 3, Cons. Ha 06 are 33 ca 71, R.D. € 523,65, R.A. € 360,01;
  - Fg. 16, Mapp. 224, Qual. Semin. Arbor, Cl. 3, Cons. Ha 00 are 81 ca 90, R.D. € 67,00, R.A. € 46,53;
- piena proprietà (1/1) di: Comune di Torre di Mosto - Catasto Fabbricati**
- Fg. 21, Mapp. 181, Via Fiumicino snc P.T-1, Cat. F/2;
  - Fg. 21, Mapp. 168, Sub. 1, Via Fiumicino snc, P.T, Cat. D/1, R.C. € 78,57;
  - Fg. 21, Mapp. 168, Sub. 2, Via Fiumicino snc, P.T, Cat. D/1, R.C. € 73,03;
  - Fg. 21, Mapp. 171, Via Fiumicino s.n.c., P.T, Cat. D/1, R.C. € 22.516,00;
  - Fg. 21, Mapp. 179, Sub. 1, Via Fiumicino n. 8, P.T, Cat. D/10, R.C. € 3.106,00;
  - Fg. 21, Mapp. 182, Sub. 2, Via Fiumicino n. 8, P.T-1, Cat. A/2, Cl. 1, Cons. Vani 9, Sup. Cat. Mq. 207, tot. escluse aree scoperte Mq. 204, R.C. € 390,44;
  - Fg. 21, Mapp. 182, Sub. 3, Via Fiumicino n. 8, P.T-1-2, Cat. D/10, R.C., Cl. 3, R.C. € 1.938,00;

### DATI RIEPILOGATIVI DELLA VENDITA

- **prezzo base: € 1.526.865,00** (unmilione cinquecentoventiseimilaottocentosessantacinque,00);
- **offerta minima** per partecipare all'asta: **€ 1.145.148,75** (unmilione quattrocentoquarantacinquemilacentotrentotto,75), pari al 75% del prezzo base;
- **termine presentazione offerte: 20 ottobre 2021 ore 12.00;**
- **cauzione minima:** almeno il **20% del prezzo offerto;**
- **rilancio minimo** nel caso di gara fra più offerenti: **€ 5.000,00** (cinquemila);
- **termine per il saldo prezzo: 120 giorni** dall'aggiudicazione;
- **art. 41 TULB: si;**
- **spese condominiali impagate: no;**
- **stato del lotto:** l'intero lotto è occupato dagli esecutati. Si segnala che sugli immobili censiti al Fg. 21 Mapp. 182, sub 2 e 3 è in essere il contratto di locazione sottoscritto l'1.1.2016, registrato il 12.7 succ. al n. 2890 S. 3T, con scadenza il 10.11.2030 e per il canone annuo di € 10,00 (dieci), concluso fra l'esecutata, usufruttuaria per la quota indivisa di ¼ del mappale (locatrice), e l'altro esecutato, nudo proprietario per la quota indivisa di ¼ (conduttore), pieno proprietario dei residui ¾ del mappale.
- **tassazione:** vendita soggetta ad **IVA.**

### DESCRIZIONE DEL LOTTO

Trattasi di un complesso immobiliare sito in località Torre di Mosto (Venezia), Via Fiumicino, per una superficie commerciale di complessivi mq. 207.098, corrispondente ad ha 20, are 07 e ca 98, composto da un edificio residenziale con annessi terreni agricoli con impianto di biogas (Impianto di produzione di E.E. da biogas di potenza pari a 625 kWe: v. perizia di stima Ing. Alessandro Grandin allegata alla CTU Arch. Francesca Vergine), e da un ulteriore terreno agricolo isolato (Mapp. 224) posto a circa due chilometri a nord del suddetto complesso. Gli immobili ad uso residenziale e agricolo a servizio dell'azienda

sono costituiti da: abitazione, ufficio, granaio (adibito a deposito), magazzini, deposito attrezzi, stalle per vacche da latte a stabulazione libera su cuccette, stalla con sala mungitura, pollaio, vasca di raccolta del liquame fresco, concimaia per letame, tettoie ad uso fienile e per ricovero attrezzi, immobile collabente, impianto di biogas completo di strutture ad esso afferenti. L'edificio ad uso abitazione ed annessi agricoli si sviluppa con una forma ad "L": è di tre piani fuori terra a nord ovest e ad est ha un andamento degradante da due piani (a nord) a uno (a sud). L'abitazione (Mapp.182 sub. 2) occupa prevalentemente la porzione nord ovest del piano terra e del primo piano ed è composta al piano terra da ingresso con accesso a sud, pranzo con affaccio a sud, angolo cottura areato con affaccio ad ovest, vano scale con disimpegno e ripostiglio, soggiorno da nord a sud e al primo piano da quattro camere ed un bagno distribuiti da un corridoio ad "L" che permette anche l'affaccio sul poggiolo a sud. Il terzo piano è costituito dal granaio. Si precisa che il Fg. 21, Mapp. 171 deriva dalla soppressione del Fg. 21, Mapp. 154; il Fg. 21, Mapp. 179, Sub. 1 deriva dalla soppressione del Fg. 21, Mapp. 179, originato quest'ultimo dalla soppressione del Fg. 21, Mapp. 137, 138 e 152; il Fg. 21, Mapp. 182, Sub. 2-3 deriva dalla soppressione del Fg. 21, Mapp. 130 Sub. 1-2 e Mapp. 132 Sub. 2-3-4. Si evidenzia altresì la presenza di porzioni di copertura in cemento amianto.

Il CDU (Certificato di Destinazione Urbanistica) con Prot. 995 "... CERTIFICA A) che i sottoelencati terreni identificati in catasto come segue: Comune di Torre di Mosto: Foglio 16 – mappale 224 ; Foglio 21 – mappali 22 - 28 - 39 - 47 - 48 - 63 - 110 - 153 - 168 - 171 - 179 - 181 sono classificati, dall'attuale strumento urbanistico: Zona per insediamenti produttivi - agricola "E2". B) che la normativa del vigente P.R.G.C. per la zona "E2" è la seguente: 2.3. - S.Z.T.O. E2 Nella sottozona territoriale omogenea E2, oltre a quanto previsto al punto 2.3 - 1°, è consentito: a) il ricavo di casa di abitazione nei fondi rustici sprovvisti, con l'osservanza delle prescrizioni dell'art.3 L.R. 24/85. Ai fini del rilascio della

*Concessione Edilizia di cui all'art.3 della legge 24 alla richiesta debbono essere allegare: - dichiarazione sostitutiva di notorietà attestante che il richiedente -imprenditore agricolo- intende abitare stabilmente nella casa in via di costruzione. La nuova edificazione dovrà essere realizzata all'interno di un unico aggregato abitativo possibilmente in collegamento a preesistenze tipologicamente emergenti. In sede progettuale dovranno essere ampiamente documentate le scelte relative ai collegamenti funzionali con tali preesistenze. Ai fini del calcolo delle volumetrie ammissibili la prima casa d'abitazione debbono essere rispettate le seguenti condizioni: - il fondo minimo definito dall'art.3 della legge R. 24/95 deve permettere -in relazione alle colture praticate- la realizzazione comunque di un volume minimo di mc. 600 (3° comma art. 3 L.R. 24/85); - le superfici minime, di cui alle lettere a) b) c) d) ed e) del punto 8 dell'art.3 della L.R. 24/85 possono essere ridotte nella misura massima di 1/3, sulla base di un piano aziendale approvato ai sensi della L.R. 31 Ottobre 1980 n° 88; - vedi L.R. 61/85, art.88, 3° comma; b) il ricavo e l'ampliamento di strutture destinate ad annesso rustico, serra, allevamento zootecnico (familiare, non intensivo, intensivo), impianto di acquacoltura, di cui all'art. 6 della legge 24/85. A corredo della pratica tendente ad ottenere Concessione Edilizia al ricavo o ampliamento di edifici per il ricovero di animali e deiezioni, per allevamenti non intensivi ed intensivi, sono richiesti i documenti di cui al precedente art. 2.3. - 2 punto C comma 5°; c) il ricavo di casa di abitazione per il conduttore o il custode di allevamento zootecnico intensivo nei limiti di mc.600 di volume. La costruzione di nuovi annessi rustici, o l'ampliamento degli esistenti, di cui al punto b), - è ammessa nei limiti max di copertura Cfr, calcolando percentualmente in base alla estensione del fondo, compreso l'eventuale esistente al netto della Sc destinata ad usi abitativi o residenziali: a) per fondi con superficie fino ad Ha 10.00.00 3,5% b) idem da Ha 10.00.01 a HA 30.00.00 3% c) idem da Ha 30.00.01 in su 2,5%. Tali limiti*

massimi possono essere superati, solo a seguito di presentazione della relazione agronomica, come definita all'art. 2.3. - 2 C commi primo e secondo fino alla copertura massima del 5% o, in sostituzione, Piano di Miglioramento agrario redatto ai sensi del Reg. C.E.C. 797/85, approvato dal competente Ispettorato Agrario Regionale fino ai limiti necessari. Per gli allevamenti intensivi con manodopera familiare se l'Azienda è formata da famiglie anche riunite in Cooperativa Agricola, i limiti di cui sopra possono essere superati sempre previa certificazione IPA, mettendo in evidenza la necessità delle opere ai fini produttivi del fondo. Nel caso il fondo in proprietà sia compreso parte in zone E1 e parte nelle zone E2, le nuove edificazioni e gli ampliamenti dovranno essere previsti nelle zone E2. Nel caso il fondo sia compreso parte anche nella zona E3, gli ampliamenti ammessi dovranno essere possibilmente ubicati in zona E3. Gli interventi di cui sopra sono subordinati alla realizzazione di un progetto di riqualificazione del paesaggio agrario circostante, consistente nella messa a dimora di alberi autoctoni lungo i confini (con osservanza dell'art.892 C.C.), lungo gli assi interpoderali, i fossi comuni o i margini stradali, in misura rispettivamente di un albero ogni 10 mc. di nuova volumetria o di volumetria soggetta a cambio di destinazione d'uso.

Art. 3 – PARAMETRI EDILIZIO – URBANISTICI. In tutte le sotto zone agricole, la nuova edificazione (ancorché ammessa), il riaccorpamento degli edifici legittimi esistenti, dovranno essere collocati in aree già interessate da impegni edilizi preesistenti (aggregato abitativo) e comunque entro ambiti che garantiscono la massima tutela dell'integrità del territorio agricolo. Valgono i seguenti indici (per quanto non in contrasto con gli indici specifici delle sotto zone).

3.1 – FABBRICATI RESIDENZIALI: (art.2d – L.R. 24/85). A) S.Z.T.O. E1 - E2 - E3 – Case di abitazione e residenze. Gli interventi Edilizio Urbanistici relativi a case di abitazione e residenze, oltre all'osservanza di quanto previsto dagli art. 3 – 4 – 5 e 7 della L.R. 24/85, che si intendono qui integralmente richiamati, sono

assoggettati al rispetto delle seguenti prescrizioni: - Tipologia edilizia conseguente alle tipologie tradizionali emergenti nella zona agricola. Essi dovranno comunque presentare forma rettangolare e compatta evitando riseghe non giustificate dall'organicità del progetto. Dovranno possibilmente essere collocati secondo l'asse Est-Ovest in modo da soleggiare i locali a sud (soggiorno, camera ecc.): - le coperture dovranno essere a falda inclinata verso l'esterno con pendenza minima pari al 32% e massima al 42%. Le coperture di un edificio o di più corpi di fabbrica di uno stesso edificio devono avere identica pendenza ed il manto di copertura essere dello stesso materiale e colore; - come manto di copertura saranno usati esclusivamente coppi canali in cotto; - le cornici di gronda dovranno sporgere al massimo cm. 50 dall'allineamento esterno delle murature fermo restando che per sporgenze superiori a cm.50 sarà computata la superficie coperta ed il volume; - sono ammessi soltanto i materiali di uso tradizionale, in particolare i serramenti dovranno essere esclusivamente in legno (oscuri + finestra) eccezione fatta per portoni e cancelli, non sono ammessi avvolgibili (persiane); - la coloritura esterna delle murature dovrà essere monocroma, in sintonia con i colori tradizionalmente impiegati; - i fori finestre e porte finestre non devono superare la larghezza di mt. 1,20, tale limite può essere superato solo da quei fori che si trovino in relazione funzionale o architettonica con parti significative dell'edificio e che costituiscono elementi essenziali per la sua funzionalità e composizione architettonica complessiva; - non sono ammesse finestre, controfinestre, vetrate, applicate a filo esterno delle murature; - non sono ammessi riporti di terra per raccordare piani rialzati al terreno circostanti; - non sono in alcun modo ammessi poggiali, terrazze praticabili e non, tettoie coperte aggettanti oltre ml.1,50 dal filo esterno dell'edificio, scale esterne. - V massimo: \* mc. 1.200 per le case di abitazione; \* mc. 800 per ogni unità abitativa destinata a residenza e stabilmente abitata da più di sette anni; \* mc. 600 per ogni unità

abitativa destinata a residenza e ricavata in cambio di destinazione d'uso di fabbricati non abitativi siti in E1, E2, ed E3, esistenti alla data di approvazione del P.R.C. e non più funzionali alle esigenze del fondo; \* è ammessa la costruzione di porticato, ricavato all'interno del corpo di fabbrica, a servizio della residenza, purché compatibile con le esigenze funzionali tipologiche ed architettoniche dell'insieme. Il volume del portico entro il limite del 30% della superficie coperta non sarà computato ai fini della determinazione della volumetria dell'edificio, dovrà essere oggetto di vincolo sulla destinazione d'uso, non potrà essere chiusa in nessun modo. – H = ml. 6,50; – Dc = ml. 5,00; – Df = ml. 10,00; – Dfa = ml. 10,00 nel caso di pareti senza finestre ml. 5,00; – Ds = (come da D.M. 01.04.1968, n.1404), con la possibilità, per gli interventi su edifici esistenti, di Ds inferiori a quelle previste, purché l'intervento non comporti avanzamento dell'edificio esistente sul fronte stradale; = da strada Comunale ml. 10,00; = da strada Provinciale ml.20,00; – = da strada Statale ml.30,00; – Dca = ml. 20,00; – Da, Da/r, Da/c, Da/v; = in base alla tipologia della struttura preesistente e da cui si deve osservare la distanza. In caso di ampliamento o di ricavo da cambio di destinazione d'uso o ricostruzione di edifici sottoposti a grado di protezione è permesso derogare dai parametri altezza e distanze di cui sopra quando l'adozione degli stessi non consente di procedere all'intervento nella misura consentita e quando le preesistenze relative a distanza dai confini e dagli altri edifici costituiscono uno stato di fatto non conforme ai parametri stessi. La scelta progettuale peraltro dovrà essere quella che più si avvicina al loro rispetto. - Recinzioni morte: solo a giorno con zoccolo in muratura e sovrastante griglia piana ad aste verticali o incrociate, in legno o in ferro; - Recinzioni vive: anche a rivestimento di recinzioni morte, con l'impiego di arbusti e alberi autoctoni, per i quali non è fissata alcuna altezza massima, e con l'osservanza delle distanze di cui all'art.892 del C.C. L'eventuale area verde ammessa dovrà essere realizzata esclusivamente con l'impiego di alberi ed

arbusti autoctoni. Si precisa che la Regione Veneto con i provvedimenti legislativi che seguono in ordine cronologico, che qui si intendono integralmente riportati: • Legge Regionale 27.12.2002, n.35 art.1, comma 8 lett. a), b) e c): • Legge Regionale 23.04.2004, n. 11, art. 48 (BUR n. 45/04); • Legge Regionale 10.08.2006, n.18 (BUR n.72/06) art.1 dal titolo "Modifica dell'art. 48 della legge regionale 23.04.2004, n.11 - Norme per il governo del territorio - e successive modificazioni, ha provveduto ad alcune importanti e sostanziali modifiche alla L.R. 5.03.1985, n. 24 fissando nuovi parametri e criteri per gli interventi edilizi ammessi in funzione dell'attività agricola, siano essi destinati alla residenza che a strutture agricole-produttive. Alla luce delle disposizioni legislative sopraindicate e nelle more dell'approvazione del primo PAT e PI, per l'edificazione nelle sotto zone agricole E1, E2, E3, ed E4, si applica la normativa di cui all'art. 48, comma 7 ter che viene riportato integralmente qui di seguito: "7 ter. Decorso il termine di cui al comma 7 bis 3, nelle more dell'approvazione del primo PAT e PI: a) nelle sottozone classificate E1 dal vigente piano regolatore generale comunale sono ammessi esclusivamente gli interventi sui fabbricati esistenti di manutenzione ordinaria e straordinaria e di consolidamento, gli interventi diretti a dotare gli edifici dei servizi igienici e dei necessari impianti tecnologici nel rispetto delle caratteristiche strutturali e tipologiche degli edifici, nonché gli altri tipi di interventi previsti dal vigente strumento urbanistico comunale finalizzati alla tutela del patrimonio storico, ambientale e rurale ai sensi degli articoli 10 e 12 della legge regionale 5 marzo 1985, n.24; b) nelle sottozone classificate E2 del vigente piano regolatore generale comunale sono in ogni caso consentiti, per le costruzioni non oggetto di tutela da parte dello strumento urbanistico generale per le quali si confermano gli interventi in esso previsti, gli interventi di cui alla lettera d) dell'articolo 3 del DPR n. 380 del 2001 e successive modificazioni, nonché l'ampliamento di edifici residenziali, utilizzando l'eventuale parte rustica

esistente e contigua fino ad un massimo di 800 mc compreso l'esistente; c) nelle sottozone classificate E3 dal vigente piano regolatore generale comunale sono in ogni caso consentiti, per le costruzioni non oggetto di tutela da parte dello strumento urbanistico generale per le quali si confermano gli interventi in essi previsti, gli interventi di cui alla lettera d) dell'articolo 3 del DPR n. 380 del 2001 e successive modificazioni, nonché l'ampliamento di edifici residenziali fino ad un massimo di 800 mc compreso l'esistente; d) nelle sottozone classificate E1, E2, E3 dal vigente piano regolatore generale comunale sono altresì consentiti, nel rispetto delle previsioni e prescrizioni dello stesso, gli interventi edilizi, compresa la nuova edificazione, in funzione dell'attività agricola destinati a strutture agricolo-produttive con le modalità di cui agli articoli 44 e 45; e) nelle sotto zone classificate E4 -centri rurali- dal vigente piano regolatore generale comunale sono realizzabili gli interventi previsti dallo strumento urbanistico generale vigente; f) per le costruzioni non oggetto di tutela da parte del vigente piano regolatore generale ubicate nelle zone di protezione delle strade di cui al DM 1° aprile 1968, n. 1404, e in quelle di rispetto al nastro stradale e alle zone umide vincolate come inedificabili dagli strumenti urbanistici generali, sono consentiti gli interventi di cui alla lettera d) dell'articolo 3 del DPR n. 380 del 2001, compresa la demolizione e la ricostruzione in loco oppure in area agricola adiacente, sempre che non comportino l'avanzamento dell'edificio esistente sul fronte stradale o sul bene da tutelare; g) fermo restando quanto previsto dalla lettera a), nelle zone agricole dei territori montani di cui all'articolo 1 della legge regionale 18 gennaio 1994, n. 2 "Provvedimenti per il consolidamento e lo sviluppo dell'agricoltura di montagna per la tutela e la valorizzazione dei territori montani" sono consentiti interventi finalizzati al mutamento di destinazione d'uso residenziale nei limiti di 300 mc., a condizione che l'edificio sia dichiarato non più funzionale alle esigenze del fondo, sulla base di un'analisi agronomica redatta da un tecnico

*abilitato e certificata dall'ispettorato regionale dell'agricoltura, e che le eventuali opere necessarie per l'allacciamento alle reti tecnologiche e per l'accessibilità viaria siano a carico del richiedente".* APE: non presente. Confini: i beni di cui al Fg. 21 (Mapp. 22-39-47-48-28-63-110-153-181-168-171-179-182) confinano in corpo unico da nord in senso orario: a nord con i Mapp. 98-97-185-184-100, a est con il Mapp. 111, a sud con altro foglio di mappa ed infine ad ovest con i Mapp. 58-91-135 e 169. I beni di cui al Fg. 16, Mapp. 224 confinano in corpo unico da nord in senso orario: a nord con il Mapp. 69, a est con il Mapp. 74, a sud con il Mapp. 71 e ad ovest con altro Mapp. di terzi. L'immobile è occupato dagli esecutati. Si segnala che sugli immobili censiti al Fg. 21 Mapp. 182, sub 2 e 3 è in essere il contratto di locazione sottoscritto l'1.1.2016, registrato il 12.7 succ. al n. 2890 S. 3T, con scadenza il 10.11.2030 e per il canone annuo di € 10,00 (dieci), concluso fra l'esecutata, usufruttuaria per la quota indivisa di  $\frac{1}{4}$  del mappale (locatrice), e l'altro esecutato, nudo proprietario per la quota indivisa di  $\frac{1}{4}$  (conduttore), pieno proprietario dei residui  $\frac{3}{4}$  del mappale. La vendita è soggetta ad IVA.

\*\*\*

Si invita, in ogni caso, a consultare la perizia di stima dell'Arch. Francesca Vergine, alla quale si rinvia, disponibile presso lo studio del delegato e comunque consultabile, unitamente alla ordinanza di delega, al presente avviso, ed unitamente alla circolare 23.12.2020 n. 3593/20 di prot. del Tribunale di Venezia, all'interno del portale delle vendite pubbliche (PVP) <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>, all'interno della sezione "vendite giudiziarie" del sito ufficiale del Tribunale di Venezia [www.tribunale.venezias.giustizia.it](http://www.tribunale.venezias.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.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it) del gestore della vendita telematica (si fa presente, solo per accenno, che gli immobili

appresi alla procedura esecutiva, con particolare riferimento alla stalla ed alla tettoia di cui ai *“lavori di ampliamento di una stalla – variante in corso d’opera a progetto approvato di cui alla C.E. n. 102/01-A del 28.9.2003 con ampliamento e costruzione tettoia ad uso agricolo (prot. n. 0004746 Pr. Ed. 102/01-A Vr.01 del 15.7.2003) seguita dal certificato di agibilità n. 95/99 – 102/01-A – (prot. n. 0003913 del 13.7.2007)”* non corrispondono allo stato di fatto in quanto la *“tettoia-fienile pagliaio in progetto”*, delle dimensioni in pianta pari a mt. 40,00 x mt. 25,00, non è stata realizzata. Inoltre, per quanto attiene l’edificio residenziale con annessi rustici, esistono difformità consistenti in modifiche al distributivo interno, delle fonometrie esterne, della costruzione del poggolo ed in particolare l’ampliamento degli annessi sui fronti sud ed est. Le irregolarità e le difformità sopra indicate sono sanabili, compresa la realizzazione della recinzione e dell’accesso carraio in fregio a Via Fiumicino, con un impegno di spesa di forfetari e complessivi € 10.000,00 di cui è stato tenuto conto nella determinazione del prezzo base. Sono state inoltre riscontrate difformità catastali nelle planimetrie delle stalle/tettoia, delle strutture dell’impianto di Biogas, dell’abitazione e degli annessi agricoli, regolarizzabili e sanabili con un impegno di spesa di complessivi € 3.000,00 di cui pure si è tenuto conto della determinazione del prezzo base.

### **CUSTODIA**

La custodia dei beni è stata affidata dal Giudice dell’Esecuzione, con ordinanze 22.1.2019 e 12.11.2019, al sottoscritto delegato alla vendita (tel. 041.980450), al quale le richieste di visita potranno essere rivolte anche 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 delegato, giusta autorizzazione del G.E., in Astalegale.net S.p.A., tramite il cui sito vetrina [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.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 R.G., 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. In caso di minore d'età 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; **d)** il termine per il pagamento del saldo e degli oneri di trasferimento; **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, pagg. 22-23); **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. nr. 42/17 - Tribunale di Venezia" per un importo non inferiore al 20% del prezzo offerto, a titolo di cauzione.

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 presenta 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 esclusivamente utilizzando il modulo "Offerta Telematica", accessibile tramite il sito vetrina [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it) del gestore della vendita telematica. Prima di compilare e di trasmettere la domanda gli interessati sono peraltro invitati a consultare il "manuale utente", scaricabile dal portale ministeriale <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it> nella sezione "FAQ", posto che le offerte dovranno essere conformi al contenuto del D.M. n. 32/2015 (artt.12 e segg.).

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. 39/010173652 acceso dal delegato presso Centromarca Banca - Credito Cooperativo di Treviso e Venezia, S.c.p.A., Agenzia di Mestre, Via Manin n. 2: iban: IT12O0874902001039010173652 intestato E.I. N. 42/17 TRIBUNALE DI VENEZIA". La causale del bonifico dovrà riportare la sola dicitura "E.I. N. 42/17 - cauzione", esclusa ogni altra indicazione.

L'offerta generata dal Modulo Ministeriale "Offerta Telematica", corredata dalla ricevuta comprovante il pagamento del bollo digitale (da effettuarsi tramite il portale ministeriale <http://pst.giustizia.it>), dovrà essere inviata all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it) utilizzando la "casella di posta certificata per la vendita telematica" appositamente rilasciata da un gestore PEC ovvero, in alternativa, mediante PEC priva dei predetti requisiti 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. 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, risulti 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.spazioaste.it](http://www.spazioaste.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; 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.

#### **ART. 41 TULB**

Si precisa che avendo natura fondiaria i crediti in forza dei quali sono state intraprese le esecuzioni riunite n. 42/2017 R.G.E. + 384/2018 R.G.E. ed in considerazione del fatto che le creditrici procedenti hanno formulato istanza di applicazione, opera l'art. 41 TULB sicché l'aggiudicatario avrà facoltà -sempreché ne ricorrano le condizioni- di subentrare nel contratto di finanziamento stipulato dall'esecutato con l'Istituto Fondiario, assumendo gli obblighi relativi, ove provveda, nel termine di 15 giorni dall'aggiudicazione, al pagamento in favore dello stesso delle rate scadute, accessori e spese (art. 41 co. 5 D.lgs. 385/1993). Ove, invece, l'aggiudicatario non intenda profittare del mutuo, il creditore fondiario dovrà precisare il suo credito per capitale, interessi e spese, nei venti giorni successivi alla comunicazione dell'aggiudicazione, avendo cura di inviare la precisazione del credito al delegato ed al G.E. Il delegato, controllata la correttezza della precisazione del credito, comunicherà all'aggiudicatario la parte del saldo prezzo che dovrà essere versata al Fondiario, tramite la procedura. In ogni caso il versamento al Fondiario non potrà essere superiore all'80% del prezzo di aggiudicazione, al lordo della cauzione. Tale versamento avrà comunque natura provvisoria e diverrà definitivo solo a seguito dell'approvazione del piano di riparto e nella misura in cui esso è stato approvato. Nel caso in cui il credito del Fondiario sia inferiore al

prezzo, la parte eccedente, unitamente agli oneri di trasferimento, dovrà essere versata alla procedura con le modalità già 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 o 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 esecutiva, 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, purch  presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

- Il compendio immobiliare sar  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 esecutiva.

- 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 andr  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 propriet .

- nel caso di immobile non abitato dall'esecutato e dal suo nucleo familiare, ovvero nel caso di immobile ad uso non abitativo (ad esempio garage, negozi, terreni, ecc.), ovvero ancora laddove l'immobile sia occupato da terzi senza titolo opponibile alla procedura il custode giudiziario proceder  alla liberazione, a spese della procedura, salvo esonero dell'aggiudicatario o dell'assegnatario, da comunicarsi al custode in tempo utile e con apposita istanza scritta e sottoscritta; nel caso di immobile abitato dall'esecutato e dal suo nucleo familiare, l'aggiudicatario o l'assegnatario, qualora intendano avvalersi della procedura esecutiva per ottenere la liberazione dell'immobile, dovranno presentare al custode giudiziario, al pi  tardi al momento del versamento del saldo prezzo, una apposita istanza scritta e sottoscritta ed in tale caso il custode provveder  all'attuazione dell'ordine di liberazione di cui all'art. 586, 2° comma c.p.c., secondo le modalit  ed i tempi di cui all'art. 560, 6° comma c.p.c., come modificato dalla L. n. 8/2020, a spese della procedura. In difetto di tempestiva richiesta scritta, una volta emesso il decreto di trasferimento, della liberazione dell'immobile se ne dovr  occupare lo stesso aggiudicatario, ovvero l'assegnatario, a proprie spese e cura, esclusivamente con le forme di cui

all'art. 605 c.p.c.; quanto ai beni mobili presenti nell'immobile che non debbano essere consegnati il custode giudiziario provvederà ai sensi dell'art. 560, 6° comma c.p.c. come modificato dalla L. n. 8/2020.

### PUBBLICITA'

In considerazione del valore del bene, il presente avviso sarà pubblicato per estratto, una sola volta, a rotazione, a cura del Gestore della pubblicità, ed a spese a carico della procedura esecutiva, all'interno dei quotidiani "*Il Gazzettino di Venezia*", "*La Nuova Venezia*" e "*Il Corriere del Veneto*", nonché all'interno del quindicinale "*La rivista delle Aste Giudiziarie*", edizione nazionale. Sarà inoltre inserito dal delegato nel PVP e dal Gestore della Pubblicità, unitamente alla perizia e all'ordinanza di delega ed unitamente alla circolare 23.12.2020 n. 3593/20 di prot. del Tribunale di Venezia, nei siti internet sopra indicati (pag. 11) oltreché 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). L'estratto di vendita andrà infine pubblicato anche sul quotidiano nazionale di Economia "*Sole24 ore*" alle tariffe concordate da Edicom Servizi con il Tribunale.

\*\*\*

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 Giudice dell'Esecuzione, o dal Cancelliere ovvero ancora dal Giudice dell'Esecuzione, saranno effettuate dal professionista delegato nel suo studio in Mestre (Venezia), Via S. Pio X° n. 3, presso il quale potrà essere assunta ogni ulteriore informazione, dal lunedì al venerdì, in orario di ufficio, sabato, domenica e festivi esclusi.

Mestre - Venezia, 12 luglio 2021.

Il professionista delegato  
Avv. Domenico Piovesana