

TRIBUNALE DI VENEZIA
Procedura esecutiva immobiliare n. 313/2020 R.E.

PRIMO AVVISO DI VENDITA
SENZA INCANTO CON MODALITA' SINCRONA MISTA
(ex art. 22 D.M. n. 32/2015)

Il sottoscritto avv. Davide Cortese, del Foro di Venezia, con studio in Venezia, Santa Croce 742, (tel. 041-2759568, fax 041-722134, e-mail studio@mitraco.it), nominato delegato alla vendita ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Venezia nell'esecuzione immobiliare n. 313/2020

avvisa

che il giorno **2 febbraio 2023 alle ore 14:30**, presso lo studio del professionista delegato in Venezia, Santa Croce n. 742, procederà alla vendita senza incanto con modalità sincrona mista, individuando quale gestore della vendita telematica Zucchetti Software Giuridico s.r.l., dei seguenti immobili:

LOTTO UNICO

Piena proprietà per l'intero di porzione immobiliare terra-cielo residenziale ad uso affitta-camere, in Venezia, Cannaregio n. 76, identificata al catasto fabbricati del Comune di Venezia:

- **Comune di Venezia, foglio 12, particella 1654, subalterno 12**, piano T-1-2-3, categoria A/2, classe 6, consistenza 18 vani, superficie 322, rendita € 5.766,45;
- L'immobile è **occupato** con contratto di locazione con prossima scadenza l'1 aprile 2027;
- **prezzo base: euro 1.322.000,00;**
- **offerta minima: euro 991.500,00;**
- **rilancio minimo: euro 5.000,00.**
- Cauzione minima: 20% del prezzo offerto (e non del prezzo base);
- Termine per il saldo prezzo entro 120 giorni dall'aggiudicazione.

DESCRIZIONE LOTTO

Denominata "Locanda Cà Lucrezia", la proprietà è costituita da una porzione terra-cielo di una tipica quinta edilizia veneziana collocata a pochi minuti dalla Stazione F.S. Santa Lucia di Venezia Centro Storico nelle vicinanze di Strada Nova. L'edificio, costruito in epoca remota, è composto da 4 piani fuori-terra. La struttura in mattoni pieni e solai in legno, appare in buono stato di conservazione per quanto si è potuto osservare. Esternamente il fabbricato appare in ottimo stato manutentivo e presenta al piano terra muratura in faccia-vista e ai restanti piani intonaco in coccio-pesto veneziano. La copertura è costituita da struttura primaria e secondaria in legno e rivestimento in coppi. Gli infissi esterni sono in legno e vetrocamera di recente installazione e ben conservati, e oscuri in legno verniciato. Internamente si rivelano finiture di buon livello e in ottimo stato manutentivo. A piano terra i

locali presentano pavimentazione in marmo, pareti intonacate e tinteggiate, soffitto con travi a vista, porte in legno tamburate. Al piano primo è presente pavimentazione in legno nelle camere e in ceramica/gres nei bagni, pareti intonacate e tinteggiate, porte in legno tamburate, soffitto con travi a vista. Al piano secondo si rileva pavimento in moquette nelle camere e in ceramica/gres nei bagni, pareti intonacate e tinteggiate, porte interne in legno tamburate, soffitto con travi a vista. Al piano terzo è presente pavimentazione in legno nelle camere e in piastrelle/gres nei bagni, pareti intonacate e tinteggiate, porte interne in legno tamburate e soffitto con travi a vista. I bagni ai vari piani presentano rivestimento parietale in piastrelle ceramiche/gres. Le scale di accesso ai vari piani presentano pavimentazione in moquette. A piano terra è presente un vano di ingresso con reception e un vano con spazio per le colazioni oltre ad una corte esclusiva dove nel periodo estivo vengono servite le colazioni. Sono presenti dieci camere ciascuna dotata di bagno esclusivo sprovvisto di aerazione naturale ma con aerazione forzata. Al piano terzo oltre alle due camere con bagno, sono presenti dei vani tecnici dove trova collocazione una parte dell'impiantistica a dotazione dell'immobile. A livello impiantistico è presente l'impianto elettrico, idro-sanitario, climatizzazione ad aria nelle stanze e con corpi scaldanti ad acqua nei bagni. Sono presenti le certificazioni degli impianti elettrico, idraulico, di messa a terra e climatizzazione. Si rileva la presenza di autorizzazione del Comune di Venezia (Prot. 92408- 28 del 04 marzo 2003) all'esecuzione dei lavori per l'adeguamento fognario e il conseguente rilascio di autorizzazione allo scarico di impianto già autorizzato con atto n. 343395-909 del 11 sett 2002. Successivamente è stata presentata istanza di richiesta di autorizzazione allo scarico con Prot. 2005.0401211 del 11 ottobre 2005. Si sottolinea inoltre che con Provvedimento Unico del Comune di Venezia PG 2005 386172 e Parere Favorevole dell' ULSS 12 Veneziana PG 472013 del 29 novembre 2005, si autorizzava l'attività di affittacamere per tre camere doppie al primo piano e tre camere doppie al secondo piano per un totale di 6 camere doppie equivalenti a 12 posti letto. In realtà l'immobile presenta 10 camere doppie per un totale di 20 posti letto.

Sono state riscontrate difformità e/o irregolarità edilizie tutte descritte nella perizia di stima redatta dall'arch. Gianluca Italia, depositata in cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Venezia, datata 29 luglio 2021, che si invita a consultare sui siti internet dove è pubblicato l'avviso di vendita e sul portale delle vendite pubbliche del Ministero di Giustizia <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>. La perizia è disponibile anche presso lo studio del delegato.

APE: non presente. Vendita soggetta ad imposta di registro. Sussiste contratto di locazione ad uso esclusivo di attività ricettiva extra-alberghiera o alberghiera, stipulato in data 14 aprile 2009 con prossima scadenza l'1 aprile 2027. Non v'è condominio costituito né risultano esserci spese condominiali arretrate.

CUSTODIA

La custodia dei beni è stata affidata dal Giudice dell'Esecuzione, con ordinanza 15 febbraio 2021, al sottoscritto delegato alla vendita (tel. 041.2759568), 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

Il gestore della vendita telematica è stato individuato dal Sig. Giudice dell'Esecuzione in Zucchetti Software Giuridico S.r.l., tramite il cui sito vetrina www.fallcoaste.it sarà possibile accedere al Modulo Ministeriale "Offerta Telematica", necessario alla presentazione dell'offerta in modalità telematica e ci si potrà collegare alla piattaforma di gara il giorno della vendita.

MODALITA' E CONTENUTI DELLE OFFERTE

Tutti, escluso l'esecutato, potranno presentare offerte. Saranno considerate valide le offerte inferiori fino ad 1/4 rispetto al prezzo base come sopra determinato. In tal caso l'assegnazione non sarà automatica, in quanto il giudice dell'esecuzione potrebbe disporre nuove vendite, se lo riterrà conveniente, giusto il disposto dell'art. 572 comma 3° c.p.c..

Ai sensi dell'art. 571 c.p.c., dell'art. 161 ter disp. att. c.p.c., degli artt. 12, 13 e 22 D.M. n. 32/2015 l'offerta di acquisto potrà essere presentata:

IN FORMA CARTACEA/ANALOGICA

Le offerte analogiche di acquisto dovranno essere presentate in bollo ed in busta chiusa presso lo studio del professionista delegato, sito in Venezia, Santa Croce n. 742, mediante consegna al predetto, o ad un suo delegato, entro e non oltre le ore 12:00 del giorno precedente la data della vendita. Per la consegna dell'offerta si consiglia di prendere appuntamento. Sulla busta verranno annotate, a cura del ricevente, le generalità di chi deposita materialmente l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente), il nome del professionista delegato e la data della vendita.

L'offerta, che potrà essere presentata personalmente ovvero a mezzo di procuratore legale, cioè avvocato, ai sensi dell'art. 579 comma 3 c.p.c. munito di procura speciale autenticata da notaio, o altro pubblico ufficiale, dovrà contenere la dichiarazione scritta e debitamente sottoscritta con la quale la parte interessata manifesta l'intenzione di voler acquistare il bene posto in vendita, corredate di marca da bollo di € 16,00, che dovrà contenere:

- per le persone fisiche: cognome e nome, data e luogo di nascita, codice fiscale, residenza o domicilio, recapito telefonico, stato civile e, se coniugato, regime patrimoniale dell'offerente; eventuale richiesta di godere dei benefici fiscali per l'acquisto della prima casa, oltre a copia del documento di identità in corso di validità dell'offerente. Nel caso in cui l'offerente sia in regime di comunione dei beni per escludere il bene aggiudicato dalla comunione è necessario che il coniuge partecipi all'udienza fissata per l'esame delle offerte e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 del codice civile. In caso di offerente coniugato in regime di comunione dei beni è altresì necessario indicare tutti i dati anagrafici ed allegare fotocopia di un documento di identità in corso di validità anche dell'altro coniuge;
- per le persone giuridiche: denominazione o ragione sociale, sede, numero di iscrizione nel Registro delle Imprese, codice fiscale, partita i.v.a., generalità del legale rappresentante, recapito telefonico e indirizzo di posta elettronica certificata. Dovrà inoltre essere allegato certificato del Registro delle Imprese in corso di validità dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri (ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri) di chi sottoscrive l'offerta;

- se l'offerente è minore e/o interdetto e/o inabilitato: l'offerta andrà sottoscritta da chi ne esercita la potestà, la curatela o la tutela e andrà allegata copia autentica del provvedimento giudiziale di autorizzazione all'acquisto.

L'offerta dovrà in ogni caso contenere:

- l'indicazione del termine di pagamento del prezzo, degli oneri tributari e delle altre spese che non potrà essere superiore al termine massimo di giorni 120 dalla data di aggiudicazione;
- l'indicazione dei dati identificativi del bene per il quale è proposta l'offerta;
- l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà mai essere inferiore di oltre 1/4 del prezzo base, a pena di inefficacia dell'offerta, ex art. 571 c.p.c.;
- l'espressa dichiarazione dell'offerente di aver preso visione della perizia di stima, dell'ordinanza di vendita e dell'avviso di vendita;
- la dichiarazione di residenza o elezione di domicilio nel Comune di Venezia, ai sensi dell'art. 582 c.p.c.. In mancanza, le notificazioni e le comunicazioni gli verranno fatte presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari del Tribunale di Venezia;

All'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente e un assegno circolare non trasferibile intestato a: "E.I. n. 313/2020 Tribunale di Venezia", per un importo versato a titolo di cauzione pari al 20% del prezzo offerto. L'importo versato a titolo di cauzione non verrà restituito in caso di ripensamento e/o rifiuto all'acquisto e in tal caso sarà trattenuto a favore della procedura.

IN FORMA TELEMATICA/CRIPATA

Le offerte criptate dovranno essere conformi a quanto stabilito dal Decreto 26.2.2015 n. 32 (artt. 12 e ss) e dovranno essere compilate utilizzando la piattaforma telematica del gestore (www.fallcoaste.it) previa registrazione e secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul sito del portale delle vendite telematiche del Ministero della Giustizia (<https://pvp.giustizia.it>). Le offerte compilate e sottoscritte digitalmente devono essere inviate esclusivamente in via telematica all'indirizzo di posta certificata dedicato del Ministero: offertapvp.dgsia@giustiziacerto.it, entro e non oltre le ore 12.00 del giorno precedente all'asta, data e ora entro la quale dovrà essere stata generata la ricevuta di consegna. Le offerte che possono essere presentate unicamente dall'offerente (o da uno degli eventuali plurimi offerenti o dal legale rappresentante della società offerente) o da un suo procuratore legale ai sensi dell'art 579 comma 3 cpc devono contenere: a) i dati identificativi dell'offerente, con indicazione del codice fiscale o della partita IVA; b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura; c) l'anno ed 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 referente della procedura (il 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 pagamento del prezzo e degli oneri di trasferimento; i) l'importo versato a titolo di cauzione; l) data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione pari almeno al 20 per cento del prezzo offerto; m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l; n) l'indirizzo di posta elettronica certificata utilizzata

per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal D.M. n. 32/2015.

Alla domanda di partecipazione dovranno essere allegati tutti i documenti utili ai fini della dichiarazione dello stato civile dell'offerente (a titolo esemplificativo i dati del coniuge se l'offerente è coniugato in regime di comunione dei beni, nonché fotocopia di un documento di identità dell'offerente e, ove l'offerente sia un minore, l'indicazione dei medesimi dati da parte dei genitori, o di chi esercita la potestà, e la copia autentica del provvedimento di autorizzazione del Giudice Tutelare) ovvero la qualifica del rappresentante dell'offerente persona giuridica (a titolo esemplificativo i dati del legale rappresentante ed allegando il certificato di iscrizione alla C.C.I.A.A. oltre che la procura ovvero un documento in originale attestante i poteri conferiti al legale rappresentante, ovvero al soggetto che può impegnare la società). Nel caso in cui il presentatore sia persona diversa dall'offerente dovrà essere depositata copia della procura speciale notarile conferita al procuratore legale dall'offerente e nel caso vi siano più offerenti dovrà essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta certificata utilizzata per la vendita telematica. Dovranno, inoltre, allegarsi i documenti attestanti il regime patrimoniale prescelto da chi partecipa all'asta e del regime fiscale che intende adottare l'offerente in caso di aggiudicazione, nonché l'attestazione di avere preso visione della perizia di stima, dell'ordinanza di vendita e dell'avviso di vendita. Potranno inoltre essere allegati tutti i documenti ritenuti utili ai fini della validità dell'offerta. Alla domanda di partecipazione dovrà anche essere allegata la ricevuta del pagamento del bollo, da effettuarsi mediante la procedura dedicata sul portale ministeriale <http://pst.giustizia.it>.

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 nel giorno fissato per l'asta tenuta dal professionista delegato ed alla presenza degli offerenti on line e di quelli comparsi personalmente.

Per quanto non espressamente previsto nell'ordinanza di vendita le modalità della vendita sincrona mista saranno regolate dal D.M. n. 32/2015 anche per il caso di mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia (cfr. art. 15).

Ai fini della partecipazione alla gara, gli interessati che intendono presentare l'offerta in via telematica/criptata devono far pervenire, all'interno del portale, a pena di esclusione, la documentazione sopra indicata.

Una volta trasmessa la 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. Ciascun offerente, per essere ammesso alla vendita telematica, deve comprovare l'avvenuto versamento di una cauzione provvisoria a garanzia dell'offerta, di importo pari al 20% del prezzo offerto. Il versamento della cauzione va eseguito tramite bonifico bancario sul conto corrente della procedura, intestato a E.I. n. 313/2020 Tribunale di Venezia, avente coordinate IBAN: IT 25 J 01030 02001 000000845403, in essere presso Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.a.. Il bonifico dovrà contenere la causale "versamento cauzione E.I. n. 313/2020 Tribunale di Venezia". La copia della contabile del versamento deve essere allegata nella busta telematica contenente l'offerta. Il bonifico andrà effettuato in tempo utile affinché l'importo risulti accreditato sul conto corrente della procedura entro il termine ultimo per la presentazione delle offerte. Il mancato accredito del bonifico sul conto

corrente sopra indicato per la procedura è causa di nullità dell'offerta. In caso di mancata aggiudicazione l'importo della cauzione verrà restituito.

APERTURA DELLE BUSTE E PARTECIPAZIONE ALLA GARA

Il giorno dell'asta, alla presenza del delegato alla vendita, degli offerenti che avranno presentato domande di partecipazione cartacea e agli offerenti telematici che potranno collegarsi tramite il sito del gestore, mediante le apposite credenziali fornite dal Ministero, saranno aperte le buste presentate in formato cartaceo/analogico e saranno visibili attraverso il portale del gestore della vendita le offerte telematiche deciptate dal Ministero. Si precisa che, salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile e che si potrà procedere all'aggiudicazione al migliore offerente anche qualora questi non compaia o non si colleghi telematicamente il giorno fissato per la vendita.

Prima della gara il professionista delegato provvederà a dichiarare inefficaci o inammissibili le offerte criptate o analogiche presentate in modo non conforme a quanto disposto nel presente avviso di vendita e procederà alla deliberazione delle offerte presentate secondo le seguenti modalità:

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 sia 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 istanze 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 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 dinanzi 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 dinanzi al delegato

tramite il monitor installato nella sala aste.

In mancanza di gara, per assenza, ovvero per mancato collegamento alla piattaforma di gara, di tutti gli offerenti, ovvero 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 all'assegnazione.

ADEMPIMENTI SUCCESSIVI ALL'AGGIUDICAZIONE/ASSEGNAZIONE

Non saranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara. Gli offerenti analogici risultanti non aggiudicatari riceveranno in restituzione le cauzioni mediante consegna dell'assegno al termine della gara, mentre quelli telematici le riceveranno a mezzo bonifico, sul conto da cui sono pervenute le somme, 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 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 nel minor termine indicato nell'offerta. In difetto verrà dichiarato decaduto dal Giudice dell'Esecuzione, 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 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 anche 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.

DISPOSIZIONI GENERALI

La vendita, a corpo e non a misura, sarà effettuata nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano gli immobili, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, il tutto come esattamente descritto nella perizia di stima depositata presso la Cancelleria del Tribunale di Venezia, agli atti della procedura e pubblicata sul Portale delle Vendite, cui si rimanda anche per tutto ciò che concerne la presenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni.

La vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità e non potrà essere revocata per alcun motivo. 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 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 considerati - anche se occulti o 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. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento. L'aggiudicatario, dichiarandosi edotto circa i contenuti dell'ordinanza di vendita e dell'elaborazione peritale in ordine agli impianti dispenserà espressamente la procedura esecutiva 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 della normativa urbanistico-edilizia l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 L. 28 febbraio 1985 n. 47, come integrato e modificato dall'art 46 D.P.R. n. 380/2001 purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

Se il procedimento di espropriazione è relativo a crediti fondiari, ai sensi dell'art. 41 comma 5° D.Lgs n. 385/1993, l'aggiudicatario avrà facoltà – sempre che ne ricorrano le condizioni - di subentrare nel contratto di finanziamento stipulato dal debitore espropriato, assumendosi gli obblighi relativi, purché entro 15 giorni dalla data dell'aggiudicazione definitiva, paghi al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese. Ove non intenda profittare del mutuo e sia stata formulata dal creditore fondiario istanza di pagamento anticipato, è necessario che il medesimo precisi il proprio credito (per capitale, interessi e spese) nei 20 giorni successivi alla comunicazione dell'aggiudicazione, avendo cura di inviare la precisazione del credito al delegato ed al Giudice; il delegato, verificata la correttezza della precisazione, comunicherà all'aggiudicatario la parte del saldo prezzo che lo stesso dovrà versare direttamente al creditore fondiario; 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 descritte.

Gli immobili verranno in ogni caso venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di pignoramenti che, se esistenti al momento della vendita, verranno cancellate a cura del professionista delegato e con

spese a carico della procedura.

Gli oneri fiscali derivanti dalla vendita (oneri tributari, registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento) e le spese dell'attività del professionista che il D.M. 15 ottobre 2015 nr 227 pone a carico dell'aggiudicatario saranno comunicate tempestivamente e dovranno essere versate dallo stesso aggiudicatario nel termine previsto per il saldo prezzo mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura. In caso di mancato versamento di quanto complessivamente dovuto dall'aggiudicatario (sia a titolo di saldo del prezzo sia a titolo di oneri accessori) entro il termine indicato nell'offerta, il giudice dell'esecuzione (cui dovranno essere rimessi gli atti a cura del delegato) dichiarerà la decadenza dall'aggiudicazione con incameramento della cauzione.

Ogni somma a qualunque titolo versata dall'aggiudicatario sarà preventivamente imputata al pagamento di oneri accessori e spese e, poi, al pagamento del saldo del prezzo.

Tutte le attività che a norma degli artt. 571 e ss. c.p.c. debbono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'esecuzione saranno effettuate dal professionista delegato. Le richieste di visita dell'immobile dovranno essere formulate al custode mediante il portale delle vendite pubbliche. Se l'immobile è occupato dal debitore o da terzi senza titolo, su espressa richiesta scritta dell'aggiudicatario da formularsi prima del versamento del saldo prezzo e del deposito delle spese di trasferimento, il custode potrà provvedere alla liberazione dell'immobile ai sensi del sesto comma dell'art. 560 c.p.c., con spese a carico della procedura.

PUBBLICITÀ DELLA VENDITA

Della vendita è data pubblicità:

- 1) sul Portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>;
- 2) nella sezione "vendite giudiziarie" del sito ufficiale del Tribunale di Venezia e sui siti www.asteannunci.it, www.asteavvisi.it, www.canalaste.it e www.rivistastegiudiziarie.it;
- 3) sul quindicinale "La Rivista delle aste giudiziarie" e tramite il servizio di geo-localizzazione attraverso l'app per smartphone "Gps Aste"; sul free press specializzato Rivista Aste Giudiziarie-Edizione Nord Est;
- 4) su uno dei seguenti quotidiani: Il Gazzettino di Venezia – La Nuova Venezia – Il Corriere del Veneto;
- 5) sul quotidiano nazionale di economia "Sole24ore".

Venezia, 26 ottobre 2022

Il professionista delegato

Davide Cortese

