

TRIBUNALE ORDINARIO DI VENEZIA
AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE DELEGATA A PROFESSIONISTA

Il sottoscritto dottor Fabio Zito con studio in Mestre – Venezia, via Mestrina 6/C, professionista delegato dal Giudice dell'Esecuzione, dott.ssa Tania Vettore, a norma dell'art. 591 bis c.p.c., con ordinanza del 7 ottobre 2022, nell' **esecuzione n. 238/2020 riunita alla 266/2020** instaurata avanti il Tribunale di Venezia promossa da Unicredit Spa e Penelope srl

AVVISA

che il giorno **16 febbraio 2023** alle ore 11.00 presso lo studio del professionista delegato, in Mestre, via Mestrina, 6/C tel. 041/971123 - fax 041/5053190 si procederà al primo

ESPERIMENTO DI VENDITA

senza incanto della proprietà dei seguenti lotti:

LOTTO N. 1 – LABORATORIO

Il lotto unico è costituito dall'intera proprietà di un laboratorio in edificio a capannone ubicato al piano terra.

Ubicazione lotto: comune di **Noventa di Piave (Ve)**, via **Meucci n. 14** (ex via Santa Maria di Campagna n. 10/A),

Laboratorio

Descrizione: L'immobile costituito dal laboratorio al piano terra in capannone concorre a formare un unico compendio immobiliare. Il piano terra è composto da un vano principale a pianta pressochè rettangolare con altezza interna di circa m 5,20, profondità in lunghezza di circa m 29,60 e larghezza di circa m 13,00 ove è ricavato anche il blocco uffici/servizi. L'accesso al piano terra, avviene, in via principale, da un portone pedonale/carrabile, aperto sul prospetto est, chiuso da saracinesca avvolgibile, metallica. Un accesso secondario dell'immobile è presente sul medesimo lato est con porta in alluminio e vetro camera ed altro accesso pedonale è presente sul lato sud dello stabile dotato di porta in metallo con apertura a spinta verso l'esterno.

N.C.E.U – Catasto Fabbricati Comune di Noventa di Piave (VE):

1000/1000 piena proprietà, Fg. 7, mapp. 61, sub. 14, cat C/3, classe 4. Cons. 396, sup. 423 mq, rendita 715,81 euro; piano T;

Il prezzo base del lotto viene fissato pari a **175.300,00** euro (centosettantacinquemilatrecento,00 euro).

Offerta non inferiore pari a **131.475,00** euro (centotrentunomilaquattrocentosettantacinque,00 euro).

Rialzo minimo pari a 2.000,00 euro.

L'immobile risulta nello stato di **occupato**, in forza di contratto di locazione registrato in data 15/5/2012, quindi, opponibile alla procedura esecutiva.

Il trasferimento del lotto 1 dovrà essere assoggettato ad imposta di registro.

LOTTO N. 2 – AUTORIMESSA e ABITAZIONE

Il lotto unico è costituito dall'intera proprietà di una autorimessa sita al piano seminterrato e di una abitazione destinata ad uso residenziale sita al primo piano.

Ubicazione lotto: comune di **Noventa di Piave (Ve)**, via **Collodi n. 4** (ex via Roma n. 51)

Autorimessa e abitazione

Descrizione: L'autorimessa e l'appartamento residenziale concorrono a creare un unico complesso immobiliare nel medesimo stabile nel condominio Palladio. Il vano dell'autorimessa è di circa 17,56 mq con altezza interna di circa 2,44 m. L'appartamento è composto da ingresso-soggiorno-cottura di circa 22,26 mq, disimpegno, bagno camera ad un letto di circa 19,65 mq ed altezza interna di 2,72 m.

N.C.E.U – Catasto Fabbricati Comune di Noventa di Piave (VE):

Autorimessa: 1000/1000 piena proprietà, Sez. U; Fg. 19, mapp. 968, sub. 13, cat C/6, classe 8. Cons. 18, sup. 20 mq, rendita 34,40 euro; piano SI;

Abitazione residenziale: 1000/1000 piena proprietà, Sez. U; Fg. 19, mapp. 968, sub. 25, cat A/3, classe 5. Cons. 3, sup. 52 mq, rendita 185,92 euro; piano S1;

Il prezzo base del lotto viene fissato pari a **62.000,00** euro (sessantaduemila,00 euro).

Offerta non inferiore pari a **46.500,00** euro (quarantaseimilacinquecento,00 euro).

Rialzo minimo pari a 1.000,00 euro.

L'immobile risulta nello stato di **occupato**, in forza di contratto di locazione registrato in data 29/9/2020, quindi, opponibile alla procedura esecutiva.

Il trasferimento del lotto 2 dovrà essere assoggettato ad imposta di registro.

LOTTO N. 3 – ABITAZIONE

Il lotto unico è costituito dall'intera proprietà di una abitazione destinata ad uso residenziale sita al primo piano.

Ubicazione lotto: comune di **Noventa di Piave (Ve), via Meucci n. 8**

Abitazione

Descrizione: L'abitazione concorre a creare un unico complesso immobiliare. Le pareti esterne sono intonacate e dipinte con porzioni in mattoni faccia a vista. Al piano seminterrato vi è un ampio vano magazzino collegato all'abitazione da una scala interna comune condominiale. Il piano primo è composto da un ingresso, un soggiorno con angolo cottura, un disimpegno, tre camere da letto, due bagni e una terrazza di circa 145,20 mq con un impianto di sedime. L'organizzazione planimetrica risulta razionale, con vani di forma regolare e buona luminosità e una buona suddivisione tra la zona giorno e la zona notte.

N.C.E.U – Catasto Fabbricati Comune di Noventa di Piave (VE):

Abitazione residenziale: 1000/1000 piena proprietà, Sez. U; Fg. 7, mapp. 61, sub. 6, cat A/3, classe 4. Cons. 7,5, sup. 200 mq, rendita 387,34 euro; piano S1/T/1;

Il prezzo base del lotto viene fissato pari a **117.100,00** euro (centodiciasettemilacento,00 euro).

Offerta non inferiore pari a **87.825,00** euro (ottantasettemilaottocentoventicinque,00 euro).

Rialzo minimo pari a 2.000,00 euro.

L'immobile viene venduto **libero**. L'immobile è abitato dall'esecutato.

Il trasferimento del lotto 3 dovrà essere assoggettato ad imposta di registro

LOTTO N. 4 – NEGOZIO

Il lotto unico è costituito dall'intera proprietà di un negozio in un capannone commerciale.

Ubicazione lotto: comune di **Noventa di Piave (Ve), via Meucci n. 2**

Negozi

Descrizione: il capannone commerciale è composto da un ampio vano ad uso commerciale, cinque vani di ufficio ed un vano archivio, una centrale termica, un ampio vano ad uso deposito. Lo stabile si eleva in un piano fuori terra ed esso si trova in zona artigianale/commerciale distante circa 4 Km dal centro abitato di Noventa di Piave. L'area pertinenziale esclusiva dell'immobile gode di un comodo accesso carrabile/pedonale dalla via Meucci e ampio scoperto con parcheggi per autoveicoli ed area di manovra.

N.C.E.U – Catasto Fabbricati Comune di Noventa di Piave (VE):

Negozi 1000/1000 piena proprietà, Sez. U; Fg. 7, mapp. 142, sub. 3, cat D/8, rendita 8.294,30 euro; piano T;

Il prezzo base del lotto viene fissato pari a **637.100,00** euro (seicentotrentasettemilacento,00 euro).

Offerta non inferiore pari a **477.825,00** euro (quattrocentosettantasettemilaottocentoventicinque,00 euro).

Rialzo minimo pari a 5.000,00 euro.

L'immobile risulta nello stato di **occupato**, in forza di contratto di locazione registrato in data 6/8/2019, quindi, opponibile alla procedura esecutiva.

Il trasferimento del lotto 4 dovrà essere assoggettato ad IVA

LOTTO N. 5 – n. 2 MAGAZZINI

Il lotto unico è costituito dall'intera proprietà di due magazzini, contigui, comunicanti, in edifici a capannone.

Ubicazione lotto: comune di **Noventa di Piave (Ve), via Meucci n. 10**

n. 2 Magazzini

Descrizione: I magazzini si trovano in zona artigianale/commerciale distante dal centro cittadino di

Noventa di Piave di circa 3 km, sono costituiti da un edificio a capannone di un solo piano fuori terra. Si tratta infatti di due unità distinte ma tra loro comunicanti, poste al piano terra, in due strutture a capannone. L'accesso al piano terra di ciascun magazzino avviene rispettivamente da varco pedonale/carrabile aperto su prospetto nord, chiuso da portone metallico, scorrevole, ad una anta.

N.C.E.U – Catasto Fabbricati Comune di Noventa di Piave (VE):

magazzino: 1000/1000 piena proprietà, Sez. U; Fg. 7, mapp. 61, sub. 15, cat. C/2, classe 3, cons. 325 mq, rendita 167,85, sup. catastale 345, piano T

magazzino: 1000/1000 piena proprietà, Sez. U; Fg. 7, mapp. 61, sub. 16, cat. C/2, classe 3, cons. 340 mq, rendita 175,60, sup. catastale 351 mq, piano T

Il prezzo base del lotto viene fissato pari a **217.100,00** euro (duecentodiciassettemilacent,00 euro).

Offerta non inferiore pari a **162.825,00** euro (centosessantaduemilaottocentoventicinque,00 euro).

Rialzo minimo pari a 5.000,00 euro.

L'immobile risulta nello stato di **occupato**, in forza di contratto di locazione registrato in data 6/12/2017, quindi, opponibile alla procedura esecutiva.

Il trasferimento del lotto 5 dovrà essere assoggettato al 50% ad imposta di registro ed al 50% ad IVA

LOTTO N. 6 – MAGAZZINO

Il lotto unico è costituito da un magazzino sito al piano terra.

Ubicazione lotto: comune di **Noventa di Piave (Ve), via Meucci n. 6**

Magazzino

Descrizione: trattasi di magazzino posto al piano terra in struttura a capannone che concorre a formare un unico compendio immobiliare composto da sedime lordo dell'immobile, di impianto pressoché rettangolare, di lunghezza massima lorda pari a circa 23,30 m e larghezza lorda di circa 12,3 m. con unico ampio vano principale con altezza interna di circa 5,82 m.

Al magazzino si accede da un ingresso carrabile/pedonale, con portone metallico, ad una anta scorrevole, con varco netto, pari a circa 4,70 m in larghezza e alto circa 3,91 m.

Il magazzino è provvisto di un buon accesso della via Meucci, attraverso cancello carrabile, comune ad altri beni nel lotto, ad una anta scorrevole, a movimentazione elettrocomandata.

N.C.E.U – Catasto Fabbricati Comune di Noventa di Piave (VE):

magazzino: 1000/1000 piena proprietà, Sez. U; Fg. 7, mapp. 61, sub. 17, cat. C/2, classe 4, cons. 267 mq, rendita 165,47, sup. catastale 282,

Il prezzo base del lotto viene fissato pari a **94.100,00** euro (novantaquattromilacent,00 euro).

Offerta non inferiore pari a **70.575,00** euro (settantamilaacinquecentosettantacinque,00 euro).

Rialzo minimo pari a 1.000,00 euro.

L'immobile risulta nello stato di **occupato**, in forza di contratto di locazione registrato in data 19/10/2010, quindi, opponibile alla procedura esecutiva.

Il trasferimento del lotto 6 dovrà essere assoggettato al 50% ad imposta di registro ed al 50% ad IVA

LOTTO N. 7 – ABITAZIONE

Il lotto unico è costituito da una abitazione residenziale.

Ubicazione lotto: comune di **Noventa di Piave (Ve), via Meucci n. 12**

Appartamento residenziale

Descrizione: trattasi di appartamento residenziale composto al piano primo da un vano ingresso/soggiorno, una cucina, un disimpegno, tre camere da letto, due bagni e una terrazza, con un impianto di sedime, principale, pressoché rettangolare di superficie lorda complessiva (esclusa terrazza) pari a circa mq 146 e altezza interna di circa 2,70 m. Il distributivo dell'organizzazione planimetrica dell'abitazione si presenta razionale, con vani di forma regolare e buona luminosità generale e ben suddiviso in separate, tra loro, zona giorno e zona notte.

N.C.E.U – Catasto Fabbricati Comune di Noventa di Piave (VE):

appartamento residenziale: 1000/1000 piena proprietà, Sez. U; Fg. 7, mapp. 61, sub. 19, cat. A/2, classe 2, cons. 6,5 vani, sup. cat. Mq 150, rendita 402,84 euro, piano 1.

Il prezzo base del lotto viene fissato pari a **123.100,00** euro (centoventitremilacentoveuro).

Offerta non inferiore pari a **92.325,00** euro (novantaduemilatrecentoventicinqueeuro).

Rialzo minimo pari a 2.000,00 euro.

L'immobile risulta nello stato di **libero**, in quanto il contratto di locazione in corso risulta registrato in data 30/11/2020, quindi, NON opponibile alla procedura esecutiva.

Il trasferimento del lotto 7 dovrà essere assoggettato al 50% ad imposta di registro ed al 50% ad IVA

LOTTO N. 8 – ABITAZIONE

Il lotto unico è costituito da una abitazione residenziale.

Ubicazione lotto: comune di **Noventa di Piave (Ve), via Meucci n. 8**

Appartamento residenziale

Descrizione: trattasi di appartamento residenziale posto al piano primo composto nella zona giorno da un ampio vano ingresso soggiorno, cucina, disimpegno e un bagno; nella zona notte da un disimpegno, un guardaroba, un ripostiglio, un bagno e una camera matrimoniale.

N.C.E.U – Catasto Fabbricati Comune di Noventa di Piave (VE):

appartamento residenziale: 1000/1000 piena proprietà, Sez. U; Fg. 7, mapp. 61, sub. 20, cat. A/2, classe 2, cons. 5 vani, sup. cat. Mq 130, rendita 309,87 euro,

Il prezzo base del lotto viene fissato pari a **112.100,00** euro (centododicimilacentoveuro).

Offerta non inferiore pari a **84.075,00** euro (ottantaquattromilasettantacinqueeuro).

Rialzo minimo pari a 2.000,00 euro.

L'immobile viene venduto **libero**. L'immobile è abitato dall'esecutato.

Il trasferimento del lotto 8 dovrà essere assoggettato al 50% ad imposta di registro ed al 50% ad IVA

LOTTO N. 9 – MAGAZZINO

Il lotto unico è costituito da un magazzino.

Ubicazione lotto: comune di **Noventa di Piave (Ve), via Meucci n. 12**

Magazzino

Descrizione: trattasi di magazzino residenziale ubicato in condominio.

N.C.E.U – Catasto Fabbricati Comune di Noventa di Piave (VE):

magazzino: 1000/1000 piena proprietà, Sez. U; Fg. 7, mapp. 61, sub. 21, cat. C/2, classe 7, cons. 116 vani, sup. cat. Mq 126, rendita 131,80 euro,

Il prezzo base del lotto viene fissato pari a **25.100,00** euro (venticinquemilacentoveuro).

Offerta non inferiore pari a **18.825,00** euro (diciottomilaottocentoventicinqueeuro).

Rialzo minimo pari a 500,00 euro.

L'immobile risulta nello stato di **libero** in quanto risulta in essere contratto di locazione registrato in data 30/11/2020, quindi, NON opponibile alla procedura esecutiva.

Il trasferimento del lotto 9 dovrà essere assoggettato al 50% ad imposta di registro ed al 50% ad IVA

Gli immobili vengono venduti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano come meglio descritto nella relazione di stima che risulta consultabile, unitamente all'ordinanza di delega e al presente avviso di vendita sui siti: www.tribunale.veneziasgiustizia.it, www.asteannunci.it, www.asteavvisi.it, www.canaleaste.it, www.rivistaastegiudiziarie.it, (<https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>).

Il creditore procedente ha ottenuto il beneficio previsto dall'art. 41 T.U.B.

1- Modalità della vendita

La vendita verrà effettuata secondo la modalità "sincrona mista" intesa come modalità di svolgimento della gara nella vendita immobiliare senza incanto in cui i rilanci possono essere formulati, nella medesima unità di tempo, sia in via telematica sia comparando innanzi al professionista delegato.

Per quanto attiene il sistema delle vendite telematiche ed in particolare le modalità di presentazione e trasmissione delle offerte gli interessati possono consultare i manuali utenti reperibili sul sito <https://pvp.giustizia.it>.

L'offerta di acquisto, quindi, può essere presentata telematicamente, previa registrazione sul sito www.fallcoaste.it per l'offerente c.d. "telematico" o in modo cartaceo presso lo studio del professionista delegato alla vendita per il c.d. "offerente tradizionale".

Decorso il termine per il deposito delle buste il professionista delegato visualizzerà le offerte

pervenute telematicamente e 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 presenti in sala, che parteciperanno alla gara fisicamente.

Gli offerenti telematici, ovvero coloro che hanno formulato l'offerta con modalità telematiche, partecipano alle operazioni di vendita mediante connessione al sito www.fallcoaste.it e devono effettuare il "log in" alla pagina della vendita nella data e ora indicati nel bando di gara, mentre, gli offerenti tradizionali, ovvero coloro che hanno formulato l'offerta cartacea, partecipano comparando presso lo studio del professionista delegato, in Mestre, via Mestrina, 6/C.

2- Termine e modalità di deposito dell'offerta

a) Le **offerte analogiche/tradizionali** d'acquisto dovranno essere depositate in bollo ed in busta chiusa presso lo studio del professionista delegato entro le ore **12.00** del giorno precedente l'asta; sulla busta dovrà essere indicato esclusivamente il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può essere persona diversa dall'offerente), il nome del professionista e la data della vendita sincrona mista.

L'offerta analogica/tradizionale dovrà contenere:

- l'indicazione del cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico, regime patrimoniale del soggetto che sottoscrive ed a cui andrà intestato l'immobile e, ove l'offerente sia una società, il certificato di iscrizione alla C.C.I.A.A. e un documento in originale attestante i poteri conferiti al legale rappresentante ovvero al soggetto che può impegnare la società;
- se l'offerente è minorenni, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare;
- se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni dovranno essere indicati i corrispondenti dati del coniuge;
- il regime e le agevolazioni fiscali all'acquisto spettanti ed espressamente richieste dall'acquirente; qualora la vendita sia assoggettata ad imposta di registro, l'offerente dovrà dichiarare l'eventuale opzione per la tassazione in base al valore catastale anziché sul prezzo di aggiudicazione;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;
- i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- l'indicazione del prezzo offerto - che potrà essere inferiore al prezzo indicato come prezzo base fino ad $\frac{1}{4}$ (è quindi valida l'offerta che indichi un prezzo pari al **75%** del prezzo base);

All'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità dell'offerente, nonché un assegno circolare non trasferibile intestato "**E.I. nr. 238/2020 – dr Fabio Zito**" per un importo minimo pari al 20 per cento del prezzo offerto (e non del prezzo base), a titolo di cauzione che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il 20% è l'importo minimo a pena di inefficacia: l'offerente può versare anche una cauzione più alta.

b) L'**offerta telematica/criptata** di acquisto dovrà essere conforme a quanto stabilito con Decreto 26.2.2015 n. 32 (artt. 12 e ss.), depositata entro le ore **12:00** del giorno precedente a quello dell'asta e secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul portale delle vendite telematiche del Ministero della Giustizia.

Per le sole offerte telematiche il bonifico relativo alla cauzione deve essere eseguito sul conto intestato alla procedura aperto presso la **BCC di Monastier e del Sile** avente sede in via Mestrina alle seguenti coordinate bancarie **IBAN: IT 31 V083 5602 0000000000 68659**. Il bonifico relativo alla cauzione suddetta deve essere effettuato in tempo utile affinché la stessa risulti accreditata al momento di apertura delle buste sul conto intestato alla procedura con generazione, entro l'orario suddetto, anche della ricevuta di consegna.

L'offerta telematica/criptata dovrà essere presentata mediante invio all'indirizzo PEC del Ministero offertapvp.dgsia@giustiziacert.it utilizzano esclusivamente il modulo Offerta telematica scaricabile dal portale ministeriale e dovrà contenere:

- i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;
- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- la descrizione del bene;
- l'indicazione del referente della procedura;
- l'importo versato a titolo di cauzione dovrà 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 ricevuta di consegna;

- la 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;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui al punto precedente;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- l'indirizzo di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste da D.M. n. 32/2015;
- eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste da D.M. n. 32/2015;

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 dr Fabio Zito ed alla presenza degli offerenti on-line e di quelli comparsi personalmente o per delega.

3- 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 e degli importi necessari per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli; questi ultimi gli saranno successivamente restituiti dalla procedura; l'importo complessivo di tali oneri accessori sarà tempestivamente comunicato dal delegato successivamente all'aggiudicazione.

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

Il termine di **120** giorni per il versamento del saldo prezzo, nonché degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita, è il termine massimo: resta salva la possibilità per l'offerente di indicare un termine più breve, circostanza che verrà valutata ai fini dell'individuazione della migliore offerta. In caso di mancato pagamento di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo prezzo sia a titolo di oneri accessori), entro il termine indicato nell'offerta, il giudice dell'esecuzione, dichiarerà la decadenza dell'aggiudicazione con incameramento della cauzione.

L'offerta presentata è irrevocabile, salvo quanto previsto dall'art. 571, 3° co. c.p.c..

L'offerente è tenuto a presentarsi all'udienza sopra indicata. In caso di mancata presentazione, il bene andrà comunque aggiudicato all'offerente non presente. In caso di presenza di altre offerte per il bene in questione si darà luogo ad una gara sulla base dell'offerta migliore, che potrà essere anche quella formulata dall'offerente non presente. Il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi, a seguito di rilanci, abbia offerto il prezzo più alto senza che nel tempo stabilito preventivamente dal delegato vi siano stati ulteriori rilanci. In assenza di adesione alla gara si aggiudicherà a chi ha fatto la migliore offerta (valutata in termini non solo di prezzo, ma anche di misura della cauzione e dei tempi di saldo prezzo); se le offerte sono tutte equiparabili allora si aggiudicherà a chi ha depositato l'offerta per primo. Nella vendita non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara, neppure se il prezzo offerto fosse superiore di oltre un quinto a quello di aggiudicazione.

Le vulture catastali e le spese di trasferimento sono a carico dell'aggiudicatario, così come ogni onere fiscale derivante dalla vendita.

Si provvederà a dichiarare inefficaci o inammissibili le offerte criptate o analogiche presentate in modo non conforme a quanto disposto in questa ordinanza.

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 originale della procura speciale notarile, ovvero 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 eventualmente 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. 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. Si provvederà a dichiarare inefficaci o inammissibili le offerte criptate o analogiche presentate in modo non conforme a quanto disposto in questa ordinanza.

Nel caso di immobile non abitato dall'esecutato e dal suo nucleo familiare, ovvero nel caso di immobile ad uso non abitativo il sottoscritto custode giudiziario procederà alla liberazione, a spese della procedura, salvo esonero dall'aggiudicatario o dall'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/assegnatario qualora intenda avvalersi della procedura esecutiva per ottenere la liberazione dell'immobile dovrà presentare al custode giudiziario, al più tardi al momento del versamento del saldo prezzo e del deposito delle spese di trasferimento un'apposita istanza scritta e sottoscritta ed in tal caso il custode provvederà all'attuazione dell'ordine di liberazione di cui all'art. 586, c. 2 c.p.c secondo le modalità ed i tempi di cui all'art. 560, c. 6 c.p.c come modificato dalla Legge n. 8/2020, a spese della procedura.

In difetto di tempestiva richiesta scritta, della liberazione dell'immobile dovrà occuparsene lo stesso aggiudicatario, ovvero l'assegnatario, a proprie spese, 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 provvede ai sensi dell'art. 560, c. 6 c.p.c come modificato dalla L. n. 8/20.

4- 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.

Le spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore - per qualsiasi motivo non considerate, anche se occulte e comunque non evidenziate in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni e sono a carico dell'aggiudicatario.

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.

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 in ordine 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.

Si precisa inoltre che la cancellazione delle formalità pregiudizievoli sono a carico della procedura.

Gli oneri tributari e le spese dell'attività del professionista ai sensi del D.M. 15 ottobre 2015 n. 227 sono poste a carico dell'aggiudicatario. Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge. Si comunica, altresì, che tutte le attività da svolgersi in Cancelleria, o avanti al Giudice dell'Esecuzione, o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione che sono state delegate a norma dell'art. 591 bis verranno svolte dal dottor Fabio Zito, che potrà fornire ogni ulteriore informazione previo appuntamento, presso il proprio studio con il seguente orario: dal lunedì al venerdì dalle ore 9.00 alle ore 12.30 e dalle ore 15.00 alle ore 18.00, sabato, domenica, festivi e termini feriali ex L. 742/69 esclusi.

Venezia, 27 ottobre 2022

Il professionista delegato
dottor Fabio Zito

