

# STUDIO CRETY

30174 VENEZIA - MESTRE, VIA PALAZZO, 9

**DOTTORI COMMERCIALISTI  
REVISORI LEGALI  
AVVOCATI**

**TRIBUNALE ORDINARIO DI VENEZIA**

**AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SINCRONA MISTA**

**Procedura Esecutiva immobiliare n. 304/2021 R.G.**

Il sottoscritto Dott. Alvise Crety, Dottore Commercialista e Revisore Legale iscritto all'Ordine dei Dottori Commercialisti di Venezia, con studio a Mestre (VE), Via Palazzo 9, tel. 041-961401, delegato alla vendita ex art. 591-bis c.p.c. nella presente procedura esecutiva con ordinanza del G.E. in data 19 dicembre 2022,

AVVISA

che in data **14 MARZO 2023 alle ore 15:30** presso il proprio studio, come sopra indicato, procederà alla vendita senza incanto, con modalità sincrona mista, individuando quale gestore della vendita telematica Edicom Finance, degli immobili così descritti:

**LOTTO UNICO (immobile oggetto di contratto d'affitto d'azienda)**

Piena proprietà (1/1):

**Hotel in Jesolo Lido**, Via Dalmazia n. 12, angolo con il 2° accesso al mare. Così di seguito identificato:

Comune di Jesolo (VE), Catasto Fabbricati, Fg. 67, mappale 166, Cat **D/2** piani S1-T-1-2-3-4, rendita catastale € 16.154,77;

Comune di Jesolo (VE), Catasto Terreni, Fg. 67, mappale 166, Ente urbano mq 660.

**Prezzo base: Euro 1.187.000,00**

**Offerta minima: Euro 890.250,00**

**Rilancio minimo: Euro 5.000,00**

**Cauzione minima: 20% del prezzo offerto**

**Termine per il saldo prezzo: massimo 120 giorni dall'aggiudicazione**

### **Stato di possesso del Lotto:**

L'immobile è occupato da una società di Jesolo (affittuario) in forza di "Contratto di affitto di azienda" stipulato in data 11/04/2003 al rep. n. 348989 del Notaio Pietro Maria De Mezzo di San Donà di Piave (VE), registrato a San Donà di Piave il 17/04/2003 al n. 471 Serie 2, con il quale la società esecutata (concedente) che è titolare dei muri ha concesso in affitto alla società affittuaria, l'azienda denominata "Albergo Ragno". In tale contratto viene indicato quanto segue: *"compongono l'azienda concessa in affitto, tutti gli elementi che costituiscono il complesso aziendale e pertanto l'immobile di cui l'azienda ha sede, con impianti, accessori, infissi e pertinenze, il mobilio, gli arredi interni ed esterni, i parcheggi esterni e l'arenile, entrambi utilizzati in forza di contratti di locazione o di concessioni demaniali, i tendaggi, la biancheria, le attrezzature, le suppellettili e gli accessori dell'albergo, del bar e del ristorante"*.

L'affitto d'azienda avrà durata dal 15/04/2003 al 31/12/2008.

La durata dell'affitto si intenderà automaticamente prorogata di sei anni, e così di seguito ad ogni successiva scadenza, qualora una delle parti non comunichi all'altra la propria diversa volontà mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento almeno 24 mesi prima della scadenza del contratto (**prossima scadenza per eventuale disdetta 31/12/2024**). Il **canone di affitto, fissato in Euro 61.900,00 annui, oltre all'I.V.A., è stato aggiornato ISTAT nel 2022 risultando oggi pari ad Euro 76.732,74.**

### **Pratiche edilizie**

1) Nulla Osta prot. n. 8730 del 30/01/1951 relativo ad "Ampliamento di fabbricato a uso albergo sito sul mappale n° 96/b del foglio n° 67" presentato dalla [redacted] Il Comune approvava solo la sopraelevazione dello stato attuale e veniva respinto l'ampliamento planimetrico perché l'area non era sufficiente;

2) Nulla Osta prot. n.3079 del 16/03/1961 relativo a "Progetto di modifica di fabbricato a uso Albergo sito sul Mappale n. 166 foglio n. 67 – Sanatoria", rilasciato alla [redacted]

3) Permesso di Abitabilità rilasciato in data 24/03/1961 a nome del sig. [redacted] con decorrenza dalla data dell' 11/03/1961;

4) Concessione Edilizia in Sanatoria presentata in data 27/03/1986 a nome della [redacted] con protocollo n. 7972+21568/86+24752+30692/89, Pratica Edilizia n. 1089/86, Pratica Sanatoria n. 1172 (Legge 28/02/1985 n. 47) relativa a:

- ampliamento del piano scantinato, I°, II° e III°;
- ristrutturazione ai piani scantinato, terra, I°, II° e III°;
- varianti architettoniche ai piani terra, I° e II°;
- realizzazione al piano attico di un ripostiglio con soprastante terrazza praticabile;

rilasciata in data 11/01/1990.

5) Concessione Edilizia n. 4152/1990 protocollo n. 30059 anno 1989 – n. 2309/90 pratica edilizia n. 819 rilasciata in data 13/09/1990 per "Modifiche, installazione ascensore e formazione sottotetto su fabbricato a uso albergo" a nome di [redacted]

6) Concessione Edilizia in Sanatoria presentata in data 28/02/1995 a nome della [redacted] con protocollo n. 6997/95-37345/95, Pratica Edilizia n. 476/95, Pratica Sanatoria n. 0382 (Legge 28/02/1985 n. 47) relativa a: ristrutturazione ai piani terra e sottotetto; ampliamento ai piani terra, primo, secondo, terzo e sottotetto; rilasciata in data 02/04/1997;

7) Permesso di Abitabilità n. 2856 in data 11/03/1999 prot. n. 98/042770 – Prat. Ab. 98/268;

8) Autorizzazione Edilizia n. A/99/2996 prot. n. 99/010412 del 16/03/1999 Pratica Edilizia n. 294/99 per installazione di serramenti a impacchettamento laterale, al piano terra, fronte Via Dalmazia, su fabbricato a uso albergo.

*Per maggiori informazioni e dettagli sui beni posti in vendita nel presente bando si rinvia espressamente a quanto descritto nella perizia di CTU elaborata dall'Arch. Stefano Barbazza e nelle relative integrazioni e allegati che qui si richiama integralmente. Nel presente bando di vendita si rinvia altresì a quanto contenuto nell'ordinanza di vendita emessa dal Giudice dell'esecuzione del Tribunale di Venezia qui integralmente richiamata. Si avvisa che i predetti documenti sono stati pubblicati unitamente al presente bando di vendita sul Portale Ministeriale delle Vendite Pubbliche come prescritto dall'ordinanza di vendita.*

#### CONDIZIONI DI VENDITA

La vendita avviene nella situazione di fatto e di diritto in cui i predetti immobili si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. Per informazioni si rinvia alla perizia di CTU elaborata dall'Arch. Stefano Barbazza consultabile sui siti internet [www.portalevenditepubbliche.giustizia.it](http://www.portalevenditepubbliche.giustizia.it), [www.tribunale.venezias.giustizia.it](http://www.tribunale.venezias.giustizia.it), [www.asteavvisi.it](http://www.asteavvisi.it), [www.canaleaste.it](http://www.canaleaste.it), [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it) cui si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne una migliore identificazione dei beni, la loro regolarità urbanistica edilizia e catastale e l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni. La vendita è a corpo e non a misura. Le eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici edilizi e catastali ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, per qualsiasi motivo

non considerati, anche se occulti o non evidenziati, non potranno dar luogo a risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. Agli effetti del DM 22.1.2008 n. 37 e del D.Lgs. 192/05 l'aggiudicatario, 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. 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 DPR 6 giugno 2001 n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla comunicazione del decreto di trasferimento. La vendita è soggetta ad iva, imposta di registro ipotecaria e catastale, il tutto secondo la legge vigente. La richiesta di visita dell'immobile deve essere formulata al sottoscritto custode anche mediante il portale delle vendite pubbliche. L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti che saranno cancellate dalla procedura. La partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali. Qualora l'immobile fosse occupato dal debitore la liberazione dell'immobile verrà attuata a cura e spese dell'aggiudicatario esclusivamente con le forme di cui all'art. 605 c.p.c., al pari dello sgombero dei beni eventualmente presenti. Nel caso l'aggiudicatario intenda avvalersi della presente procedura 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. Il custode giudiziario quindi provvederà all'attuazione dell'ordine di liberazione cui all'art. 586, comma 2, c.p.c., a spese della procedura esecutiva.

#### A) MODALITA' DI PRESENTAZIONE OFFERTE

Per conoscere le modalità di presentazione e trasmissione delle offerte telematiche, gli interessati possono consultare i manuali utenti reperibili sul sito <https://pvp.giustizia.it> e che in particolare le offerte criptate debbono essere presentate mediante l'invio all'indirizzo PEC del Ministero [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it) utilizzando esclusivamente il modulo Offerta Telematica scaricabile dal portale ministeriale. Per quanto non espressamente previsto nel presente avviso e nella ordinanza di vendita che lo ha generato, le modalità della vendita sincrona mista sono regolate dal DM n. 32/2015 anche per il caso di mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia (cfr. art. 15). L'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c.. Si precisa che al momento dell'offerta, l'offerente deve dichiarare la residenza o eleggere il domicilio nel Comune nel quale ha sede il Tribunale, in mancanza le comunicazioni verranno fatte presso la cancelleria. Si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non compaia il giorno fissato per la vendita.

Il professionista delegato provvederà a dichiarare inefficaci o inammissibili le offerte cartacee-analogiche o telematiche-criptate presentate in modo non conforme a quanto sotto esposto. Le forme di presentazione delle offerte e di svolgimento delle aste sono stabilite con modalità sincrona mista.

### **1) Offerta cartacea-analogica**

**Le offerte in forma cartacea-analogica** di acquisto dovranno essere presentate in bollo (marca da bollo da 16,00€) e in busta chiusa presso lo studio del professionista delegato Dott. Alvisè Crety in Mestre (VE), Via Palazzo, n. 9, **entro le ore 12.00 del giorno precedente la data della vendita**, osservando il seguente orario: dal lunedì al venerdì dalle ore 9.00 alla ore 18.00. 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 delegato, il numero del lotto per il quale si presenta l'offerta e la data della vendita sincrona mista. Nessuna

altra indicazione deve essere apposta sulla busta.

L'offerta **cartacea-analogica** dovrà contenere:

- l'indicazione del cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita iva, residenza/domicilio, stato civile, indicazione del regime patrimoniale (se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni nell'offerta andranno indicati i dati anagrafici di entrambi i coniugi), allegare fotocopia documento di identità e codice fiscale dell'offerente (ovvero di entrambi i coniugi se in comunione legale dei beni), indicare il recapito telefonico del soggetto che si sottoscrive ed a cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta) e, ove l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto (società), deve essere allegato copia informatica del certificato del Registro delle Imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del giudice tutelare; in caso di partecipazione tramite rappresentante andrà presentata procura speciale autenticata dal notaio o a mezzo procuratore legale ex art. 579 u.c. c.p.c.;
- l'indicazione dei dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta (indicare numero del lotto e dati catastali immobili);
- l'indicazione del prezzo offerto, che potrà essere inferiore al prezzo base indicato nel presente avviso di vendita fino ad  $\frac{1}{4}$  e sarà pertanto valida l'offerta che indichi un prezzo pari al 75% del prezzo base (e cioè coincidente con l'offerta minima sopra evidenziata), mentre le offerte inferiori saranno giudicate inefficaci e/o nulle;
- l'indicazione del regime fiscale e l'eventuale richiesta delle agevolazioni fiscali spettanti per l'acquisto, le quali vanno espressamente richieste dall'acquirente;
- la dichiarazione di esonero della procedura dalla produzione della

certificazione di conformità impianti e A.P.E. che acquisirà a propria cura e spese;

- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.

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 indicare 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.

All'offerta **cartacea-analogica** dovrà essere allegata, una fotocopia del documento di identità in corso di validità e del codice fiscale dell'offerente, nonché **assegno circolare** non trasferibile così intestato: "**E.I. 304-2021 TRIB VE**", per un importo pari al **20% del prezzo offerto**, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta dalla procedura in caso di rifiuto dell'acquisto. Il 20% è l'importo minimo, a pena di inefficacia e/o nullità. L'offerente può versare una cauzione anche più alta.

## **2) Offerta telematica-criptata**

Il deposito delle offerte in modalità telematica-criptata deve avvenire entro le ore 12.00 del giorno precedente la data della vendita e il bonifico dell'importo relativo alla cauzione (**20% del prezzo offerto**) deve essere eseguito sul conto corrente intestato alla procedura "E.I. 304-2021 TRIB VE", c/o Banca Generali S.p.a., IBAN: IT90J0307502200CC8500944623 con causale "versamento cauzione E.I. 304-2021" in tempo utile affinché detto accredito possa essere accertato disponibile sul conto della procedura al più tardi al momento dell'apertura delle buste. La copia contabile del versamento deve essere allegata nella busta telematica contenente l'offerta. Il mancato accredito del bonifico sul conto corrente della procedura nei termini indicati è causa di nullità dell'offerta. In caso di mancata aggiudicazione l'importo della cauzione verrà restituito. Le offerte telematiche-criptate dovranno essere conformi a quanto stabilito con Decreto 26.2.2015 n. 32 (artt. 12 e ss.) e depositate secondo le indicazioni

riportate nel “Manuale Utente” pubblicato sul sito <https://pvp.giustizia.it> del portale delle vendite telematiche del Ministero della Giustizia. In particolare, le offerte telematiche-criptate dovranno essere presentate mediante l'invio all'indirizzo PEC del Ministero [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it) utilizzando esclusivamente il modulo Offerta Telematica scaricabile dal predetto portale ministeriale.

Esse in particolare devono contenere quantomeno:

- i dati identificativi dell'offerente: cognome, nome, luogo e data di nascita, espressa indicazione del codice fiscale o partita iva, residenza/domicilio, stato civile, regime patrimoniale (se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni nell'offerta andranno indicati i dati anagrafici di entrambi i coniugi), documento di identità e codice fiscale dell'offerente (ovvero di entrambi i coniugi se in comunione legale dei beni), recapito telefonico del soggetto che si sottoscrive (offerente) ed a cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta) e, ove l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, deve essere allegato il certificato del Registro delle Imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del giudice tutelare; in caso di partecipazione tramite rappresentante andrà presentata procura speciale autenticata dal notaio o a mezzo procuratore legale ex art. 579 u.c. c.p.c.;
- 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 e la descrizione dei beni;
- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- la data, l'orario ed 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;
- l'indirizzo della casella PEC utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal DM n. 32/2015;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.

Le offerte telematiche-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 ed alla presenza degli offerenti *on-line* e di quelli comparsi personalmente o per delega avanti al delegato.

#### B) PARTECIPAZIONE ALLA GARA ED APERTURA DELLA BUSTE

Il giorno **14 MARZO 2023 alle ore 15:30** presso lo studio del sottoscritto professionista delegato alla vendita, sito in Mestre (VE), Via Palazzo n. 9, saranno aperte le buste contenenti l'offerta con le seguenti modalità:

a) le buste presentate con modalità cartacea-analogica saranno aperte alla presenza del professionista delegato e degli offerenti; verranno quindi caricate nella piattaforma onde farle visionare anche agli utenti connessi telematicamente;

b) le buste presentate con modalità telematica-criptata saranno aperte attraverso la piattaforma del gestore che consente la visione delle operazioni agli offerenti che risulteranno connessi alla piattaforma e agli offerenti in sala.

Il professionista procederà all'esame delle offerte sia cartacee-analogiche che telematiche-criptate con le seguenti avvertenze.

La deliberazione sulle offerte avverrà secondo le seguenti modalità:

**In caso di unica offerta**: se l'offerta è per un importo pari o superiore al prezzo base d'asta si procederà all'aggiudicazione all'unico offerente;

se l'offerta è per un importo pari o superiore all'offerta minima, ma inferiore (di non oltre  $\frac{1}{4}$ ) al prezzo base d'asta, l'unico offerente sarà dichiarato aggiudicatario provvisorio in quanto potrebbero essere disposte nuove

vendite, se ritenute probabili o convenienti, giusto il disposto dell'art. 572, comma 3, c.p.c.; infine, se l'offerta è inferiore al prezzo base (di non oltre  $\frac{1}{4}$ ), ed è stata presentata un'istanza di assegnazione per un importo che dev'essere almeno pari al prezzo base, in tale ipotesi il bene andrà assegnato;

**In caso di pluralità di offerte:** verrà indetta la gara sull'offerta più alta:

- in caso di adesione alla gara:

- 1) Qualora l'ultima offerta formulata sia pari o superiore al prezzo base d'asta il bene sarà aggiudicato al migliore offerente;
- 2) Qualora l'ultima offerta formulata sia di importo inferiore al prezzo base d'asta, il maggior offerente sarà dichiarato aggiudicatario provvisorio in quanto potrebbero essere disposte nuove vendite, se ritenute probabili o convenienti, giusto il disposto dell'art. 572, comma 3, c.p.c.; salvo il caso in cui sia stata presentata un'istanza di assegnazione per un importo che dev'essere almeno pari al prezzo base, in tal caso il bene andrà assegnato;
- 3) In caso di gara, il rilancio minimo in aumento è di Euro 5.000, allorché sia trascorso un minuto dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore, l'immobile sarà aggiudicato all'ultimo offerente.

- in caso di mancata adesione alla gara:

- 1) il bene sarà senz'altro aggiudicato al miglior offerente se la sua offerta sarà di importo pari o superiore al prezzo base d'asta;
- 2) qualora la migliore offerta sia di importo pari o superiore all'offerta minima, ma inferiore al prezzo base d'asta (di non oltre  $\frac{1}{4}$ ), il miglior offerente sarà dichiarato aggiudicatario provvisorio in quanto potrebbero essere disposte nuove vendite, se ritenute probabili o convenienti, giusto il disposto dell'art. 572, comma 3, c.p.c.; salvo il caso in cui sia stata presentata un'istanza di assegnazione per un importo che dev'essere almeno pari al prezzo base, in tal caso il bene andrà assegnato;

- 3) Se la gara sincrona mista non potrà avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il professionista delegato dispone l'aggiudicazione a favore di colui che abbia proposto la offerta telematica-criptata o cartacea-analogica più vantaggiosa tenendo conto del prezzo, ma, a parità di prezzo, sarà prescelta la offerta che preveda il versamento del saldo nel più breve tempo possibile, ovvero, in subordine, quella cui sia allegata la cauzione di maggiore entità. Se le offerte sono tutte equiparabili, allora l'immobile verrà aggiudicato a chi ha depositato l'offerta per primo; salvo il caso in cui la migliore offerta sia inferiore al prezzo base e sia stata presentata un'istanza di assegnazione per un importo che dev'essere almeno pari al prezzo base, in tal caso il bene andrà assegnato;

Non verranno prese in considerazione offerte cartacee-analogiche o telematiche-criptate pervenute dopo le ore 12,00 del giorno precedente all'asta, né offerte pervenute dopo la conclusione dell'asta.

#### C) VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO

L'importo del prezzo di aggiudicazione e delle spese, dedotta la cauzione prestata, dovrà essere versato entro il termine massimo di giorni 120 dalla data di aggiudicazione ovvero entro il minor termine indicato nell'offerta, mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura "E.I. 304-2021 TRIB VE", acceso presso Banca Generali S.p.a., IBAN: **IT90J0307502200CC8500944623** con causale "SALDO PREZZO E.I. 304-2021".

**In caso di mancato versamento** di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo prezzo, sia a titolo di oneri accessori) entro il predetto termine, il giudice dell'esecuzione cui dovranno essere rimessi gli atti a cura del delegato **comporterà la decadenza dall'aggiudicazione, nonché la perdita della cauzione, salvo il risarcimento del maggiore danno ai sensi dell'art. 587 c.p.c. e 177 disp. att. c.p.c..**

In caso di richiesta ex art. 41 TUB avanzata dal creditore fondiario,

l'aggiudicatario avrà facoltà – sempreché ne ricorrano le condizioni – di subentrare nel contratto di finanziamento fondiario stipulato dal debitore con l'istituto fondiario, assumendo gli obblighi relativi, ove provveda, nel termine di 15 giorni dall'aggiudicazione, al pagamento allo stesso delle rate scadute, accessori e spese (ex art. 41, comma 5, D.Lgs. 1.9.1993 n. 385).

Ove l'aggiudicatario non intenda profittare del mutuo e sia stata formulata istanza di pagamento anticipato, è necessario che il creditore fondiario precisi il proprio credito, in linea capitale, interessi e spese, nei 20 giorni successivi alla comunicazione della aggiudicazione, avendo cura di inviare la precisazione del credito al professionista delegato e, per conoscenza, al G.E. Il delegato, una volta controllata la correttezza della precisazione del credito ed autorizzato dal G.E., comunicherà all'aggiudicatario la parte del saldo prezzo che lo stesso dovrà versare direttamente al creditore fondiario, con la specificazione che, in ogni caso, detto versamento non potrà essere superiore al 80% del prezzo di aggiudicazione, al lordo della cauzione. La parte residua del prezzo comprensiva degli oneri di trasferimento e delle spese per l'attività del professionista delegato che il D.M. 15/10/2015 n. 227 pone a carico dell'aggiudicatario per ciascun lotto dovrà essere versata alla procedura secondo le modalità sopra descritte.

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 sugli immobili acquistati, egli dovrà indicare nell'offerta l'Istituto di Credito mutuante e succintamente i riferimenti del mutuo; 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.

#### D) VERSAMENTO FONDO SPESE

L'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri tributari conseguenti all'acquisto dei beni, nonché dei compensi dovuti al professionista delegato

a norma del D.M. 15/10/2015 n. 227 che è incaricato della vendita (in luogo del notaio), e si occuperà di redigere il decreto di trasferimento (che sostituisce l'atto notarile di compravendita), nonché di registrare trascrivere e volturare gli immobili oggetto del decreto di trasferimento. L'aggiudicatario è inoltre tenuto al versamento delle spese vive.

L'importo dovuto a titolo di fondo spese sarà comunicato all'aggiudicatario dal professionista delegato successivamente all'aggiudicazione e dovrà essere versato con bonifico bancario entro il termine previsto per il pagamento del saldo prezzo sul conto corrente intestato alla procedura "E.I. 304-2021 TRIB VE" presso Banca Generali S.p.a., IBAN: IT90J0307502200CC8500944623. Le somme a qualunque titolo versate dall'aggiudicatario saranno preventivamente imputate al pagamento delle spese e, quindi, al pagamento del saldo prezzo.

\* \* \* \* \*

Si comunica 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 c.p.c. verranno svolte dal sottoscritto professionista delegato alla vendita che potrà fornire, anche in qualità di custode giudiziario, ulteriori informazioni, previo appuntamento telefonico. Del presente bando d'asta, dell'ordinanza di delega e della perizia di stima è stato disposto l'inserimento nel Portale delle Vendite Pubbliche [www.portalevenditepubbliche.giustizia.it](http://www.portalevenditepubbliche.giustizia.it), nella sezione "vendite giudiziarie" del sito ufficiale del Tribunale di Venezia [www.tribunale.venezias.giustizia.it](http://www.tribunale.venezias.giustizia.it) nonché nei siti internet [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it), [www.asteavvisi.it](http://www.asteavvisi.it), [www.canaleaste.it](http://www.canaleaste.it), [www.rivistaastegiudiziarie.it](http://www.rivistaastegiudiziarie.it).

Venezia-Mestre, 20 dicembre 2022

Il professionista delegato  
Dott. Alvisè Crety

