



TRIBUNALE ORDINARIO DI VENEZIA

R.G. E.I. n. 313/2021

Giudice dell'esecuzione: dott.ssa Silvia Bianchi

Professionista delegato: dott.ssa Patrizia Zaniol

Oggetto: 1° AVVISO DI VENDITA GIUDIZIARIA (Proc. Esec. n. 313/2021)

La dott.ssa Patrizia Zaniol, con studio in Noale (VE), Piazza XX Settembre, 30/B, tel. 041.5780643, e-mail: patrizia.zaniol@studiozaniol.com, e e-mail certificata: patrizia.zaniol@odcecvenezia.legalmail.it, professionista delegato alla vendita nella procedura esecutiva immobiliare n. 313/2021, avvisa che il **giorno 18 aprile 2023 alle ore 10.30**, presso il proprio studio si procederà alla vendita senza incanto, con modalità sincrona mista, tenuto conto anche di quanto disposto con la circolare del Tribunale di Venezia il 23.12.2020 prot.n. 3593, **in unico lotto**, della **piena proprietà** del compendio immobiliare sito nel Comune di Mirano (Ve), Via Porara n. 31, composto da un'unità abitativa sviluppantesi su due livelli (piani terra e primo) con annessi piscina e scoperto esclusivo di pertinenza (corte, camminamenti e aree di manovra) e da un'unità ad uso magazzini sviluppantesi su un livello (piano terra) con annesso scoperto esclusivo di pertinenza (aree di manovra e corte), quest'ultima pertinenziale all'edificio ad uso abitativo, il tutto meglio identificato al C.F. del **Comune di Mirano (VE)**, con i seguenti dati:

- **Foglio 21, mappale 2349 sub 2**, Via Porara n. 31, piani T-1, cat. A/8, classe 2, vani 19, superficie catastale mq. 735, rendita catastale euro 2.109,73;
- **Foglio 21, mappale 2349 sub 4**, Via Porara n. 31, piano T, cat. C/2, classe 4, mq.580, superficie catastale mq. 637, rendita catastale euro 299,55.

L'area comprensiva del coperto e dello scoperto risulta riportata nel Catasto Terreni del Comune di Mirano, alla Partita 1 tra gli Enti Urbani, al foglio 21, con il mappale 2349 di are 28.00.

Il compendio immobiliare in oggetto confina, nell'insieme, per un lato con Via Porara, per un lato con il mappale 2476, per un lato con i mappali 423, 2480 e 423 e per un lato con i mappali 559, 561 e 560, salvo altri e più precisi.

L'unità immobiliare di cui al mappale 2349 sub 2 è composta, al piano terra, di portico, ingresso, soggiorno, pranzo, cucina, disimpegno, w.c., due studi, centrale termica, altro ingresso, sei locali ad uso magazzino, cantina, lavanderia e w.c., e, al piano primo, di tre camere, due stanze, tre bagni, tre disimpegni, guardaroba e due terrazze. I due piani risultano collegati tra di loro da due vani scala interni. Della medesima unità fa parte anche la piscina edificata sullo scoperto esclusivo.

L'unità immobiliare di cui al mappale 2349 sub 4 è composta di tre locali ad uso magazzino e di un ulteriore porzione di magazzino privo di copertura, il tutto al piano terra, con annesso scoperto esclusivo di pertinenza.

La superficie commerciale totale dell'unità abitativa è di mq. 760.

La superficie commerciale totale dell'unità ad uso magazzino è di mq. 150.



Si precisa che il perito arch. Francesco Nassuato, nella perizia di stima del 25.7.2022, ha evidenziato che, a seguito dei sopralluoghi eseguiti e a seguito dell'acquisizione della documentazione catastale, nonché sulla base dei colloqui intercorsi con l'Ufficio Catastale di Venezia, gli immobili presentano:

- lievi variazioni distributive interne connesse sostanzialmente allo spostamento/traslazione delle pareti verticali e non precisa indicazione di alcune destinazioni d'uso dei singoli vani;
- lievi variazioni degli spessori murari;
- non è presente l'indicazione delle altezze interne in tutti i vani dell'unità abitativa;
- risulta una non corretta rappresentazione della mappa catastale; una porzione di magazzino (sub 4) risulta priva di copertura e non risulta rappresentata graficamente nella mappa catastale la vasca a forma di "L" presente all'interno dello scoperto esclusivo del mappale 2349 sub 2.

Per quanto detto il C.t.u. non ha dichiarato la conformità catastale.

Sempre in riferimento alla citata perizia di stima, a seguito degli accertamenti condotti presso l'Ufficio Tecnico Edilizia Privata del Comune di Mirano, sulla base della documentazione edilizia trasmessa dal medesimo, dai colloqui intercorsi con il tecnico comunale nonché da quanto è stato rilevato a campione nel corso dei sopralluoghi effettuati e limitatamente alle due unità immobiliari, il C.t.u. non ha dichiarato la conformità edilizia.

Si precisa, altresì, che il Certificato di Destinazione Urbanistica richiesto dall'arch. Nassuato in data 7.2.2022 prot.n. 6529 e rilasciato dal Comune di Mirano il 15.2.2022, ed allegato alla più volte citata perizia, evidenzia che il terreno su cui insistono gli immobili in oggetto ricade in "Zona Prevalentemente Residenziale di Completamento B0/22 (normata dall'art. 41.10 delle N.T.A.)" e "i mappali ricadono nell'ambito di tutela (normato dall'art. 61 delle N.T.A.) dell'edificio di interesse storico-ambientale con scheda di riferimento n. 21-22, che insiste sul mappale 2349, per il quale è stabilito un grado di protezione 3 e per il quale sono ammessi gli interventi edilizi ai sensi dell'articolo 60 delle N.T.A."

Si evidenzia a carico degli immobili di cui ai mappali 2349 sub 2 e 2349 sub 4, la trascrizione, prima del pignoramento, di un contratto preliminare di compravendita immobiliare autenticato nelle firme dal Notaio Giuseppe Rasulo di Spinea, il 10.9.2021, repertorio n. 65236 raccolta n. 29434, registrato a Venezia 2 il 14.9.2021 al n. 23290 e trascritto a Padova il 15.9.2021 ai nn. 39571/26176, che prevedeva la stipula del rogito definitivo entro il 31.12.2021. Con atto di modifica di contratto preliminare del Notaio Giuseppe Rasulo di Spinea in data 20.1.2022, repertorio n. 65667 raccolta n. 29779, registrato a Venezia 2 il 27.1.2022 al n. 1832 e trascritto a Padova il 31.1.2022 ai nn. 3403/2303, si è convenuto di prorogare il termine entro il quale doveva essere stipulato il contratto definitivo di compravendita al 30.6.2023, nonché di ridurre il prezzo di vendita, tenuto conto della situazione di mercato all'epoca esistente.

Poiché il suddetto preliminare e la successiva modifica erano stati sottoposti alla condizione sospensiva della rimozione del vincolo urbanistico gravante sugli immobili promessi in vendita e del rilascio da parte del Comune di Mirano di un parere preventivo a favore all'edificabilità di nuovi fabbricati, la parte promissaria acquirente ha inteso rinunciare a tale condizione sospensiva prevista a suo favore. Quindi, con atto autenticato nelle firme dal Notaio Giuseppe Rasulo di Spinea, in data 2.12.2022, repertorio n. 66582 raccolta n. 30528, trascritto a Padova il 6.12.2022 ai nn. 50259/33900, si è sottoscritto il preliminare di vendita che prevedeva un'ulteriore riduzione del prezzo di vendita e la nuova data per la



stipula del contratto definitivo di compravendita entro il 15.2.2023.

Detto preliminare e le relative modifiche successive non sono opponibili alla procedura.

Ai sensi dell'art. 46 del T.U. di cui al D.P.R. 6.6.2001 n.380 e dell'art.40 della Legge 28.2.1985 n.47, gli immobili sono stati costruiti in virtù dei seguenti titoli autorizzativi depositati presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Mirano e segnatamente:

- Permesso di Costruire n. 10150 del 18.10.1945 per la costruzione di una casa di civile abitazione;
- Permesso per abitare case di nuova costruzione rilasciato il 24.10.1946 prot.n. 10150/145;
- Denuncia di Inizio Attività Edilizia presentata il 7.5.1998 prot.n. 16233, protocollata dal Comune il 2.6.1998 prot.n. 19501, per modifiche interne e opere di manutenzione ordinaria e straordinaria;
- Denuncia di Inizio Attività presentata il 24.7.2009 prot.n. 37883/2009, per opere di manutenzione straordinaria (realizzazione di nuovo impianto fognario per allacciamento alla rete consortile, rifacimento impianto elettrico esterno all'edificio e risistemazione marciapiedi perimetrali al fabbricato, con installazione di finiture di marmo.

Risulta, altresì, essere stato rilasciato dal Comune di Mirano il nulla osta per esecuzione lavori edili prot.n. 4165 pratica n. 438 del 7.4.1960, per la costruzione di un fabbricato ad uso uffici con relativa muretta di recinzione, i cui lavori non sono mai iniziati.

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistica-edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina di cui all'art.40 della Legge 28.2.1985 n.47, come modificato ed integrato dall'art. 46 del T.U. di cui al D.P.R. 6.6.2001 n.380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

3

L'unità immobiliare risulta occupata dall'esecutato e dal suo nucleo familiare.

Prezzo base: euro 1.052.000,00

Offerta minima: euro 789.000,00

La vendita è soggetta ad imposte di registro, ipotecarie e catastali.

Il compendio immobiliare viene ceduto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova (anche in relazione al T.U. di cui al D.P.R. 6.6.2001, n. 380), con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, a corpo e non a misura e come descritto nella relazione di stima dell'arch. Francesco Nassuato del 25.7.2022, a cui si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni, e che risulta consultabile, unitamente all'ordinanza di delega e al presente avviso di vendita, sui siti:

www.portalevenditepubbliche.giustizia.it;

www.rivistaastegiudiziarie.it;

www.asteannunci.it;

www.asteavvisi.it; www.canaleaste.it.

1- Contenuto dell'offerta ed allegati

Per partecipare alla procedura competitiva di vendita ciascun interessato dovrà depositare un'offerta di acquisto, al prezzo **che potrà essere inferiore a quello indicato come prezzo base fino ad ¼ (è quindi valida l'offerta che indichi un prezzo pari al 75% del prezzo base).**



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

L'offerta di acquisto può essere presentata telematicamente, previa registrazione sul sito www.fallcoaste.it (per l'“offerente telematico”), o in modo cartaceo (per l'“offerente tradizionale”).

Gli offerenti telematici, ovvero che hanno formulato l'offerta con modalità telematiche, partecipano alle operazioni di vendita mediante la connessione al sito www.fallcoaste.it, mentre gli offerenti tradizionali, ovvero coloro che hanno formulato l'offerta cartacea, partecipano comparando presso lo studio Zaniol & Partners, in Noale (Venezia), P.zza XX Settembre, n. 30/B.

Decorso il termine per l'iscrizione alla gara, 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” in sala che parteciperanno alla gara fisicamente.

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

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

2- Termine e modalità di deposito dell'offerta

Alla gara possono partecipare:

a) gli OFFERENTI TRADIZIONALI, ovvero coloro che hanno presentato, in busta chiusa, le **offerte ANALOGICHE** di acquisto irrevocabili, **depositate entro le ore 12.00 del giorno precedente la data della vendita**. Le offerte analogiche di acquisto irrevocabili dovranno pervenire presso lo studio del delegato, ubicato in Noale (Venezia), P.zza XX Settembre, 30/B, in busta chiusa, con indicato all'esterno esclusivamente il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente), il nome del professionista delegato e la data della vendita sincrona mista; nessuna altra indicazione deve essere apposta sulla busta e, dunque, né nome delle parti, né numero o nome della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta, né l'ora della vendita o altro.

Esse dovranno contenere:

- a) il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile e il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta); se l'offerente è coniugato ovvero ancora unito civilmente o convivente di fatto (L.n. 76/2016), in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge, ovvero ancora dell'unito civilmente o del convivente *more uxorio*; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare; se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, deve essere allegato il certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri; in caso di offerta per persona da nominare, il procuratore legale dovrà dichiarare nei tre giorni dall'assegnazione, il nome della persona per cui ha presentato l'offerta, depositando il mandato; in mancanza l'assegnazione diventerà definitiva a nome del procuratore;
- b) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- c) l'indicazione del prezzo offerto che può essere inferiore al prezzo base, purché nei limiti di un quarto, mentre le offerte inferiori saranno giudicate inefficaci;
- d) il termine di pagamento del prezzo, degli oneri accessori e tributari in misura di legge, che non potrà essere superiore al termine massimo di giorni 120 dalla data di aggiudicazione;
- e) **l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima e della circolare del Tribunale di Venezia del 23.12.2020 n. 3593;**



f) all'offerta analogica dovrà essere allegata, nella stessa busta, una fotocopia del documento di identità dell'offerente (nonché del coniuge, ovvero ancora dell'unito civilmente o del convivente *more uxorio*, ove in regime di comunione legale dei beni) nonché un assegno circolare non trasferibile intestato alla procedura esecutiva per un importo pari almeno al 20 (venti) per cento del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto.

b) gli OFFERENTI TELEMATICI, ovvero coloro che, presentando **offerte CRIPTATE**, si sono registrati al sito www.fallcoaste.it e che hanno rispettato i requisiti di identificazione, iscrizione ed offerta, incluso il versamento della cauzione tramite bonifico bancario visibile sul sito, come indicato nelle condizioni generali del sito stesso e nel presente avviso di vendita. Le offerte criptate dovranno essere conformi a quanto stabilito con Decreto 26.2.2015 n. 32 (artt. 12 e ss.) e depositate secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul portale delle vendite telematiche del Ministero della Giustizia [hiip://pvp.giustizia.it](http://pvp.giustizia.it). Le offerte criptate devono essere presentate mediante l'invio all'indirizzo PEC del Ministero offertapvp.dgsia@giustiziacert.it, utilizzando esclusivamente il modulo Offerta Telematica scaricabile dal portale ministeriale. Esse in particolare devono contenere quantomeno:

- g) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;
- h) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- i) l'anno e il numero di ruolo generate della procedura;
- j) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- k) la descrizione del bene;
- l) l'indicazione del prezzo offerto che può essere inferiore al prezzo base, purché nei limiti di un quarto, mentre le offerte inferiori saranno giudicate inefficaci;
- m) l'indicazione del referente della procedura;
- n) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- o) l'importo versato a titolo di cauzione;
- p) la data, l'orario e il numero di "CRO" del bonifico effettuato per il versamento della cauzione, pari almeno al 20 (venti) per cento del prezzo offerto, sulle seguenti coordinate bancarie IT 58 Y 08749 36210 000000467837;
- q) il termine di pagamento del prezzo, degli oneri accessori e tributari in misura di legge, che non potrà essere superiore al termine massimo di giorni 120 dalla data di aggiudicazione;
- r) **l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima e della circolare del Tribunale di Venezia del 23.12.2020 n. 3593;**
- s) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera p);
- t) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal D.M. n. 32/2015;
- u) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal D.M. n. 32/2015.

Il termine ultimo per lo svolgimento delle suddette operazioni è fissato **entro le ore 12.00 del giorno precedente la data della vendita**. Il bonifico relativo alla cauzione deve essere eseguito in tempo utile affinché la stessa **risulti accreditata** al momento di apertura delle buste sul conto corrente intestato alla procedura con generazione, entro l'orario indicato, anche della ricevuta di consegna.

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

3- Apertura delle buste ed eventuale gara tra gli offerenti

Le offerte criptate contenenti le domande di partecipazione per la vendita sincrona mista, trasmesse secondo le modalità sopra descritte, saranno aperte ed esaminate unitamente a quelle analogiche



esclusivamente il giorno fissato per l'asta tenuta dal professionista delegato e alla presenza degli offerenti on-line e di quelli comparsi personalmente o per delega avanti al professionista delegato.

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

Salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile; si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non compaia il giorno fissato per la vendita.

Il professionista delegato provvederà a dichiarare inefficaci o inammissibili le offerte criptate o analogiche presentate in modo non conforme a quanto disposto nell'ordinanza di delega.

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

a) In caso di offerta unica criptata o analogica

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

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

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

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

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

b) In caso di pluralità di offerte criptate o analogiche

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

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

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

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



- qualora nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicate al miglior offerente.

In caso di aggiudicazione a seguito di gara tra gli offerenti *ex art. 573 c.p.c.*, il termine per il deposito del saldo del prezzo e delle spese sarà di 120 giorni, ovvero quello minore indicato nell'offerta dall'aggiudicatario.

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

Il creditore che è rimasto assegnatario a favore di un terzo, dovrà dichiarare al professionista delegato, nei cinque giorni dal provvedimento di assegnazione, il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito l'immobile, depositando la dichiarazione del terzo di volerne profittare, con sottoscrizione autenticata da pubblico ufficiale e i documenti comprovanti gli eventuali poteri e autorizzazioni necessari. 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.

Conformemente a quanto previsto dall'art. 585, ultimo comma c.p.c., nel decreto di trasferimento il Giudice dell'Esecuzione inserirà la seguente dizione "rilevato che il pagamento di parte del prezzo relativo al trasferimento del bene oggetto del presente decreto è avvenuto mediante erogazione della somma di da parte di a fronte del contratto di mutuo a rogito del Notaio rep.n. e che le parti mutuante e mutuataria hanno espresso consenso all'iscrizione di ipoteca di primo grado a garanzia del rimborso del predetto finanziamento, si rende noto che, conformemente a quanto disposto dall'art. 585 c.p.c., è fatto divieto al Conservatore dei Registri Immobiliari presso il Servizio di pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, di trascrivere il presente decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca di cui all'allegata nota". In caso di revoca dell'aggiudicazione le somme erogate saranno restituite direttamente all'istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

Le cauzioni prestate dai non aggiudicatari saranno restituite immediatamente ai presenti e inviate a mezzo posta agli assenti nei tre giorni successivi. Agli offerenti telematici sarà bonificato l'importo sempre nei tre giorni successivi.

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

4- 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 professionista delegato incaricato della registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento; l'importo complessivo di tali oneri 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.

L'importo del prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione prestata) e delle spese, dovrà essere versato, entro il termine massimo di giorni 120 dalla data di aggiudicazione, ovvero entro il minor termine indicato nell'offerta, mediante bonifico sul conto della procedura, i cui estremi, ed in particolare l'IBAN,



saranno comunicati all'aggiudicatario dal professionista delegato, ovvero ancora a mezzo assegno/i circolare/i intestato/i alla procedura esecutiva.

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, quinto comma, D.Lgs. 1.9.1993, n. 385 TU leggi in materia bancaria e creditizia).

Ove l'aggiudicatario non intenda profittare del mutuo, e sia stata formulata dal creditore fondiario istanza di pagamento anticipato, è necessario che quest'ultimo precisi il proprio credito, in linea capitale, interessi e spese, nei 20 giorni successivi alla comunicazione dell'aggiudicazione, avendo cura di inviare la precisazione del credito al professionista delegato e, per conoscenza e completezza del fascicolo, al G.E.; il professionista delegato, una volta controllata la correttezza della precisazione del credito, comunicherà all'aggiudicatario la parte del saldo prezzo che lo stesso dovrà versare direttamente al creditore fondiario, con la specificazione che, in ogni caso, detto versamento non potrà essere superiore all'80% del prezzo di aggiudicazione, al lordo della cauzione; la parte residua del prezzo, comprensiva degli oneri di trasferimento, dovrà essere versata alla procedura mediante bonifico bancario sul conto della medesima, i cui estremi saranno comunicati all'aggiudicatario dal professionista delegato.

In caso di mancato versamento di quanto complessivamente dovuto (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 professionista delegato) dichiarerà la decadenza dall'aggiudicazione, con conseguente incameramento della cauzione.

5- Principali condizioni della vendita

La vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, in quanto la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore - per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

L'aggiudicatario, ai sensi del DM. 22 gennaio 2008, n. 37 e del D.Lgs. n. 192/05 e successive modifiche e/o integrazioni, dichiarandosi edotto sui contenuti dell'ordinanza di vendita e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale 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.

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

Si precisa che:

- i) 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, ecc.), il custode giudiziario procede 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;
- ii) nel caso di **immobile abitato dall'esecutato e dal suo nucleo familiare**, l'aggiudicatario o l'assegnatario, qualora intenda avvalersi della procedura esecutiva per ottenere la liberazione dell'immobile, deve presentare al custode giudiziario, al più tardi al momento del versamento del saldo



prezzo, una apposita istanza scritta e sottoscritta; in tale caso, il custode provvede all'attuazione dell'ordine di liberazione di cui all'art. 586, 2° comma c.p.c., secondo le modalità e 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, della liberazione dell'immobile deve occuparsene lo stesso aggiudicatario, ovvero l'assegnatario, a proprie spese, esclusivamente nelle 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, 6° comma c.p.c., come modificato dalla L. n. 8/2020.

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

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

Si comunica, altresì, che tutte le attività da svolgersi in Cancelleria, o avanti il Giudice dell'Esecuzione, o dal Cancelliere e dal Giudice dell'Esecuzione che sono state delegate a norma degli articoli 571 e seguenti c.p.c., verranno svolte dal professionista delegato dott.ssa Patrizia Zaniol, che ha assunto anche l'incarico di custode, che potrà fornire ogni ulteriore informazione, previo appuntamento, presso il proprio Studio con il seguente orario: dal lunedì al venerdì dalle ore 9.30 alle ore 12.30 e dalle ore 15.00 alle ore 18.00. Le richieste di visita, formulate mediante il portale delle vendite pubbliche, saranno fissate dal custode giudiziario.

Noale, 16 gennaio 2023

Il professionista delegato
- dott.ssa Patrizia Zaniol -