



## TRIBUNALE ORDINARIO DI VENEZIA

Esecuzione Immobiliare n° 183/2021 promossa da:  
CASSANDRO ENZO COSTRUZIONI EDILI

### AVVISO DI VENDITA SINCRONA MISTA

*-art. 570 c.p.c., 161ter disp. att. c.p.c. e 22 D.M. N°32/2015-  
V°esperimento di vendita a prezzo ulteriormente ridotto*

La sottoscritta Alessandra AGNOLETTO, Dottore Commercialista iscritto all'Ordine dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili per la giurisdizione del Tribunale di Venezia, con studio in 30031 Dolo (VE) via Garibaldi n. 59, tel. 041/411445 – 041/5158238, e-mail: alessandraagnoletto@gmail.com delegato alla vendita ex art. 591 bis c.p.c. con ordinanza del G.E. Dott.ssa Martina GASPARINI del 22/03/2022,

#### **avvisa**

che il giorno **15 MAGGIO 2024** ad ore **11,00** presso il proprio studio, come sopra indicato, procederà alla vendita senza incanto con **modalità sincrona mista**, a mezzo del **gestore della vendita telematica EDICOM FINANCE SRL**, come individuato dal G.E., della piena proprietà degli immobili così censiti:

#### **LOTTO UNICO-piena proprietà per l'intero.**

**I-Comune di Cona**, cat. Fabbricati, Località Conetta, via Liona 1 - Foglio 2:  
-mappale 142, sub.1, cat. A/7, abitazioni rurali, 16 vani, classe 1, sup.507 mq, rendita euro 776,75, Via Liona n.1, piano T-1, più mappale 143  
-mappale 142, sub.2, cat. F/3, unità in corso di costruzione, più mappale 145. -mappale 142, sub.3, cat. C/2, magazzini e depositi, consistenza 306 mq, sup. catastale 333 mq, rendita euro 158,04, Via Liona n.1 piano T-1  
-mappale 144, cat. C/2, classe 1, magazzini e depositi, consistenza 75 mq, sup. catastale 239 mq, rendita euro 28,28.

-mappale 154, cat. C/2, classe 1, magazzini e depositi, consistenza 70 mq, sup.catastale 124 mq, rendita euro 26,39, Via Liona piano T.

**II- Comune di Cona**, Cat. terreni, località Conetta, Foglio 2:

mappale 108, terreno incolto produttivo, classe 2, ha 06.40, deduzioni A1, A/27, A/5, reddito agrario € 0,17

mappale 112, terreno incolto produttivo, classe 2, ha 18.30, deduzioni A1, A/27, A/5, reddito agrario € 0,47

mappale 146, terreno incolto produttivo, classe 2, ha 00.07, deduzioni A1, A/27, A/5, reddito agrario € 0,01, reddito domenicale € 0,01

mappale 147, terreno incolto produttivo, classe 2, ha 121.06, deduzioni A1, A/27, A/5, reddito agrario € 3,13

mappale 150, terreno incolto produttivo, classe 2, ha 86.42, deduzioni A1, A/27, A/5, reddito agrario € 2,23

mappale 155, terreno incolto produttivo, classe 2, ha 2.30, deduzioni A1, A/27, A/5, reddito agrario € 0,06, reddito dominicale € 0,20

mappale 158, terreno incolto produttivo, classe 2, ha 00.22, deduzioni A1, A/27, A/5, reddito agrario € 0,01, reddito dominicale € 0,02

mappale 159, terreno incolto produttivo, classe 2, ha 00.99, deduzioni A1, A/27, A/5, reddito agrario € 0,03, reddito dominicale 0.09

mappale 161, terreno incolto produttivo, classe 2, ha 43.45, deduzioni A1, A/27, A/5, reddito agrario € 1,12

mappale 162, terreno incolto produttivo, classe 2, ha 2.45, deduzioni A1, A/27, A/5, reddito agrario € 0,06

Trattasi di una vasta proprietà di terreni per complessivi mq. 28.220 al centro della quale insistono due volumi tra loro accostati, uno di edificazione storica e l'altro di origine moderna per complessivi mq. 958 destinati ad accogliere funzioni residenziali e di ristorazione e concepiti quale agriturismo con ricettività turistica e residenziale; sull'area insistono pure due ricoveri di piccole dimensioni adibiti a magazzini, tre laghi artificiali e diverse sedute distribuite negli spazi aperti.

La parte storica della proprietà si struttura quale residenza tipica di zona agricola a tre piani fuori terra, con spazi ricettivi, sale da pranzo, camere e servizi, mentre la parte più recente di costruzione si sostanzia come volume a 2 piani di utilizzo con al piano terra sala ristorazione, al piano superiore parziale residenzialità e nella zona terminale un volume rustico utilizzato quale ricovero/magazzino.

Il bene nel suo complesso risulta dignitosamente conservato.

#### Regolarità edilizia e urbanistica.

Pratiche edilizie e urbanistiche riscontrate:

Licenza edilizia del comune di Cona del 9 febbraio 1971 relativa a lavori di riatto e modifiche casa colonica e stalla e costruzione concimaia - Autorizzazione ad eseguire attività edilizia: Sistemazione area esterna fabbricato ad uso agriturismo. Protocollo n.4875, pratica n. A 206, 11 gennaio 1995.

Autorizzazione comune di Cona, Lavori di ultimazione della sistemazione dell'area esterna fabbricato ad uso agriturismo di cui alla autorizzazione n.206 del 11/1/1995.

Parere favorevole ULSS del 21 maggio 1996 - Relazione asseverata e verbale di asseverazione del 21/9/1994 - Progetti di sistemazione del 29/9/1994 - Autorizzazione del 26 giugno 1998 per l'esecuzione di opere comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia (nuovo bacino aa servizio dell'agriturismo). Comune di Cona. Domanda del 24/03/98, prot.1409.

Completamento dell'autorizzazione n.206 del 6/7/97 - Comunicazione del 15/7/98 di fine lavori relativi all'autorizzazione n.206. - Autorizzazione del 30 luglio 1998 del consorzio di bonifica Adige - Bacchiglione per il ricavo di un ulteriore e terzo specchio d'acqua - Comune di Cona, dichiarazione di fine lavori del 7 gennaio 2002 e richiesta di abitabilità e agibilità, concessione n. Aut.369 - Dichiarazione del DL ai fini dell'abitabilità/agibilità, del 30 ottobre 2001 - Certificato di regolare esecuzione del 30 ottobre 2001 - Autorizzazione del comune di Cona del 4 novembre 1999 relativa ad opere comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale, Prot. 2120. - Autorizzazione di variante per opere in corso del Comune di Cona del 22/6/1992, prot. 553. Lavori di trasformazione di stalla in ricovero attrezzi agricoli e parte di abitazione in agriturismo - Concessione del Comune di Cona per opere di trasformazione urbanistica ed edilizia. N.1977, prot.5268



*del 28/3/92 - Permesso di agibilità n.1977 del comune di Cona del 25/6/92 - Proroga n.3 del permesso a costruire del Comune di Cona n.5712 del 27/11/12. - Permesso di costruire del Comune di Cona, prot. 676 -7286 del 6/11/06 - Denuncia di inizio lavori n. C - 2727 del 26/10/2006 - Costruzione nuova cancellata passo carraio e sostituzione dell'esistente. Comune di Cona, prot. 1337, dell'8 marzo 1999. - Dichiarazione di fine lavori del 16/9/2013 - Certificato collaudo finale del 16/9/2013 - Autocertificazione e relazione asseverata di conformità del 7/8/2013 - Parere favorevole ULSS 14 a cambio di destinazione d'uso da annesso rustico ad agriturismo, prot. 39 del 3/3/2006 - Pratica SCIA-0126 prot. 1807 del 23/3/2017 con concessione proroga. Gli immobili risultano liberi da persone.*

**Prezzo base € 213.121,75**

**Offerta minima € 159.841,31**

In caso di gara scatti minimi in aumento di € 5.000,00 da effettuarsi nel termine di un minuto.

In relazione alla presente procedura di vendita senza incanto si precisa:

- che le offerte irrevocabili d'acquisto potranno essere formulate con modalità analogica o telematica secondo quanto prescritto in appresso;

- **che il deposito delle offerte sia in modalità analogica che in modalità telematica deve avvenire entro le ore 12,00 del giorno precedente quello dell'asta** con l'avvertenza che per le sole offerte telematiche il bonifico dell'importo relativo alla cauzione deve essere eseguito sul conto corrente intestato alla procedura e avente le seguenti coordinate IBAN: IT 40 F 08904 35990 045000001669, in tempo utile affinché detto accredito possa essere accertato disponibile sul conto della procedura al più tardi al momento dell'apertura delle buste, con generazione, entro l'orario indicato, anche della ricevuta di consegna;

- che nell'offerta l'offerente, ai sensi dell'art. 174 disp. att. c.p.c., deve dichiarare la residenza o eleggere domicilio nel Comune nel quale ha sede il Tribunale; in mancanza le comunicazioni verranno eseguite presso la cancelleria;

- che tutte le attività che a norma degli articoli 571 e seguenti c.p.c. devono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione o a cura del cancelliere o del giudice dell'esecuzione sono eseguite dal professionista delegato presso il suo studio;

- che 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> 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;

- che per quanto non espressamente previsto nel presente avviso e nella ordinanza di vendita che lo ha generato, 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);

- che 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;

- che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni 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; che la vendita è a corpo e non a misura; che eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;

- che 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;

**- che agli effetti del DM. 22 gennaio 2008 n. 37 e del D.Lgs. 192/05 e succ. mod., 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 – mediante dichiarazione contenuta nell'offerta irrevocabile d'acquisto - 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;**

- che l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti; se esistenti al momento della vendita eventuali iscrizioni saranno cancellate a cura e spese della procedura;

**- che gli immobili vengono messi in vendita nello stato di occupazione indicato a margine di ciascun lotto;**

- che gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario;

- che l'elaborato peritale sarà disponibile per la consultazione, unitamente alla ordinanza di delega ed all'avviso di vendita, sui siti internet su cui verrà effettuata la pubblicità;

#### DISCIPLINA DELLA VENDITA

\*le forme di presentazione delle offerte e di svolgimento delle aste sono stabilite con modalità sincrona mista;

**\*le offerte d'acquisto analogiche, una per ciascun lotto in caso di più lotti, dovranno essere presentate in bollo e in busta chiusa entro le ore 12 del giorno precedente la data della vendita presso lo studio del professionista delegato, come sopra indicato; sulla busta dovrà essere indicato 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 bene per cui è stata fatta l'offerta, né ora della vendita o altro;**

\*l'offerta analogica dovrà contenere:

a) l'indicazione del nome, cognome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico, fotocopia del documento di identità, regime patrimoniale 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), il quale dovrà anche presentarsi all'udienza fissata per la vendita; 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 e documenti del coniuge *ovvero ancora dell'unito civilmente o del convivente more uxorio; se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, deve essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;*

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 e degli oneri tributari che non potrà essere superiore al termine massimo di giorni 120 dalla data di aggiudicazione;

e) l'espressa dichiarazione, da parte dell'offerente, di conoscere lo stato dei beni e di aver preso visione della perizia di stima dell'Esperto datata 08 aprile 2022 a firma dell'arch. Salvatore Russo;

**\*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 dei beni) nonché un assegno circolare non trasferibile intestato alla procedura esecutiva:**

**“ E.I. 183/2021 TRIB. VE – AGNOLETTO ALESSANDRA”**

**vale a dire con indicazione del numero della procedura, del Tribunale di Venezia e del nome del delegato, per un importo pari almeno al 20 per cento del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto all'acquisto;**

le offerte criptate dovranno essere conformi a quanto stabilito con Decreto 26.2.2015 n.32 (artt. 12 e segg.) e depositate secondo le indicazioni riportate nel “Manuale Utente” pubblicato sul portale delle vendite telematiche del Ministero della Giustizia;

esse in particolare devono contenere quantomeno:

-i dati identificativi dell'offerente, con 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 identificativo del lotto;



- la descrizione del bene;
- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento (termine massimo giorni 120);
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione pari ad almeno il 20% del prezzo offerto;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico versato a titolo di cauzione;
- 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;

**-per le offerte telematiche il bonifico relativo alla cauzione deve essere eseguito in tempo utile affinché lo stesso risulti accreditato al momento dell'apertura delle buste sul conto corrente intestato alla procedura con generazione, entro l'orario indicato, anche della ricevuta di consegna.**

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 Delegato ed alla presenza degli offerenti *on-line* e di quelli comparsi personalmente o per delega avanti al delegato;

- 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;

- 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 catastale 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 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 in 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 assegni circolari intestati alla procedura esecutiva;**

- in caso di richiesta ex art. 41 T.U.B. 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 quindici giorni dall'aggiudicazione, al pagamento allo stesso delle rate scadute, accessori e spese (art. 41 co. 5 D. Lgs. 01/09/1993 n. 385 T.U. leggi in

materia bancaria e creditizia); ove 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 dell'aggiudicazione, avendo cura di inviare la precisazione del credito al professionista delegato e, per conoscenza e completezza del fascicolo, al G.E.; *in ogni caso il versamento diretto al creditore fondiario 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 sopra descritte;*

**-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 vendita delegata.**

La deliberazione sulle offerte avverrà con le seguenti modalità:

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 ed 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.

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.

Il rilancio minimo è fissato con il seguente schema:

valore immobili inferiore a euro 50mila: euro 500,00;

valore inferiore a 100mila: euro 1.000,00;

valore inferiore a 200mila: euro 2.000,00;

valore superiore a 200mila: euro 5.000,00.



Se la gara sincrona mista non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il professionista delegato dispone la aggiudicazione a favore di colui che abbia proposto la offerta criptata o analogica più vantaggiosa (nell'individuare la offerta più vantaggiosa, si terrà sempre 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). 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, la 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 o 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 ora nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato 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 comunque quello sopra indicato ovvero quello minore indicato nell'offerta dall'aggiudicatario; - 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 offerta d'acquisto **il nominativo dell'istituto di credito mutuante: entro il termine 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.

Disciplina della pubblicità delle vendite:

Della vendita dovrà essere data pubblica notizia mediante:

- pubblicazione dell'avviso di vendita sul Portale delle vendite pubbliche del Ministero di Giustizia: <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>;



- pubblicazione dell'ordinanza, dell'avviso di vendita e copia della perizia con i relativi allegati nella sezione "vendite giudiziarie" del sito ufficiale del Tribunale di Venezia, oltre che sui siti internet iscritti nell'elenco ministeriale come previsto dal D.M. 31/10/2006 in un termine non inferiore a quarantacinque giorni prima della data fissata per la vendita su: [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it); [www.asteavvisi.it](http://www.asteavvisi.it); [www.canaleaste.it](http://www.canaleaste.it) e [www.rivistaastejudiziarie.it](http://www.rivistaastejudiziarie.it);

- un estratto dell'avviso di vendita dovrà essere inoltre pubblicato sul quindicinale "La Rivista delle Aste Giudiziarie" Edizione Nazionale e tramite il servizio di geolocalizzazione dell'immobile attraverso la app per smartphone **Gps Aste**; è disposta inoltre la pubblicazione sul free press specializzato Rivista Aste Giudiziarie – Edizione Nord Est nonché il servizio di "Postal Target" oltre alla diffusione a rotazione sui siti commerciali previsti dal servizio Gestionale Aste;

- per le sole procedure con prezzo base superiore ad Euro 30.000 pubblicazione di un estratto dell'avviso sui seguenti quotidiani: Il Gazzettino di Venezia – La Nuova Venezia – Il Corriere del Veneto;

-per beni di particolare rilevanza o con valore base d'asta superiore ad Euro 500.000,00 l'estratto dell'avviso andrà pubblicato anche sul quotidiano nazionale di economia "Sole24Ore".

**Si rende noto:**

-che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; che la vendita è a corpo e non a misura; che eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;

- che 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;

- che 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, purchè presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;

- che l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti che saranno cancellate a cura e spese della procedura;

-che nel caso di immobile non abitato dall'esecutato e dal suo nucleo familiare ovvero nel caso di immobile ad uso non abitativo (come ad esempio garages, negozi etc.) il custode giudiziario procede alla liberazione secondo le prescrizioni individuate dal G.E., a spese della procedura, a richiesta e salvo onere dell'aggiudicatario o dell'assegnatario, da comunicarsi al custode in tempo utile e con apposita istanza scritta e sottoscritta;

- che nel caso di immobile abitato dall'esecutato e dal suo nucleo familiare, l'aggiudicatario o l'assegnatario, qualora intendano avvalersi della procedura

esecutiva per ottenere la liberazione dell'immobile, che potrà avvenire solo a seguito dell'emissione del decreto di trasferimento, deve presentare al custode giudiziario, al più tardi al momento del versamento del saldo prezzo e del deposito per spese di trasferimento, una apposita istanza scritta e sottoscritta ed in tale caso il custode provvede alla 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 assegnatario, a proprie spese, esclusivamente nella forma 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;

- che l'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita sarà disponibile per la consultazione sui siti internet individuati per la pubblicità;

- che la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali;

- che maggiori informazioni, anche relative alle generalità del soggetto passivo della procedura esecutiva, possono essere fornite dal custode a chiunque vi abbia interesse.

Si comunica infine che tutte le attività svolte in Cancelleria o avanti il Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione, verranno svolte **dalla Dott.ssa Alessandra AGNOLETTO** che, nella qualità di custode, potrà fornire ogni ulteriore informazione, anche relativa alle generalità del soggetto passivo della procedura esecutiva, previo appuntamento telefonico al n° 041-411445, presso lo studio di **Camponogara (VE), via dell'Industria n. 63** con il seguente orario: dal lunedì al venerdì dalle ore 10,00 alle ore 12,00 e dalle ore 15,00 alle ore 18,00 esclusi i giorni festivi, il sabato e la domenica ed a cui potranno essere rivolte le richieste di visita.

**Le visite degli immobili richieste dagli interessati a partecipare all'asta saranno fissate dal custode giudiziario dal lunedì al venerdì (non festivi), dalle ore 9,00 alle ore 19,00 ed il sabato dalle ore 9,00 alle ore 13,00 previo accordo con l'esecutato e preavviso allo stesso di almeno 48 ore.**

Del presente bando d'asta, dell'ordinanza di delega e della perizia di stima è stato disposto l'inserimento 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) [www.venditegiudiziali.it](http://www.venditegiudiziali.it) e Portale delle Vendite Pubbliche (<https://pvp.giustizia.it>).

Camponogara-Venezia, 24 febbraio 2024

IL PROFESSIONISTA DELEGATO

Dott.ssa Alessandra Agnoletto

