TRIBUNALE ORDINARIO DI VENEZIA
CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI

VERBALE DI UDIENZA

Nel procedimento E.I. N. 264/16

Oggi 13 DIC. 2019 **in Tribunale Ordinario a Venezia avanti al G.E. Dr.ssa Gabriella ZANON assistito dal sottoscritto** L'ASSISTENTE GIUDIZIARIO Tiziana Luise**, sono comparsi gli avvocati:**

per il procedente avv. Pagani in sost. conv. Tiepolo

per Rolino e per [redacted] l'avv. Portesotti.

avv. Alfiero per [redacted]

avv. Rigato delegato nel giudizio divisionale

l'avv. Portesotti e Pagani chiedono la vendita.

Il GE provvede come da separata ordinanza.

Il GE
Zanon

L'ASSISTENTE GIUDIZIARIO
Tiziana Luise

Firmato Da: LUISE TIZIANA Emesso Da: POSTE ITALIANE EU QUALIFIED CERTIFICATES CA Serial#: 7c04b6af430125df

TRIBUNALE ORDINARIO DI VENEZIA

Il Giudice dell'esecuzione,

esaminata la documentazione del presente procedimento esecutivo;

letta la relazione peritale depositata dall'esperto stimatore nominato *ex* art. 568 c.p.c.;

sentite le parti e preso atto delle osservazioni ed istanze dalle stesse avanzate;

ritenuto che il prezzo base di vendita debba essere determinato in misura pari alla stima di cui alla perizia in atti, tenendo conto che viene venduto l'intero bene

visto l'art. 568 c.p.c. e ritenuto che, anche ove non sia possibile disporre la aggiudicazione all'esito della vendita senza incanto, non è opportuno procedere all'incanto poiché non è probabile che l'esperimento di vendita effettuato con tale ultima modalità possa portare ad una aggiudicazione ad un prezzo superiore della metà rispetto al valore del bene, come determinato dall'esperto ai sensi dell'art. 568 c.p.c.;

considerato che pur a seguito dell'entrata in vigore del sistema delle vendite forzate telematiche spetta comunque al Giudice dell'esecuzione stabilire le modalità della vendita;

ritenuta l'opportunità di disporre la vendita sincrona mista intesa come "*modalità di svolgimento dell'incanto o della gara nella vendita immobiliare senza incanto in cui i rilanci possono essere formulati, nella medesima unità di tempo, sia in via telematica sia comparendo innanzi al giudice o al referente della procedura*" ovverosia al professionista delegato (cfr. art. 2, c. I, lett. g) del D.M. 26.2.2015, n. 32);

visti gli art. 569, 576 e 591 *bis* c.p.c.;

visti altresì l'art. 161 *ter* Disp. Att. C.p.c. ed il D.M. 26.2.2015, n. 32;

DISPONE

la vendita sincrona mista dell'immobile pignorato, meglio identificato nella relazione di stima dell'esperto;

valutate le caratteristiche dei beni oggetto della procedura esecutiva e ritenuto opportuno disporre la vendita sincrona mista del bene con delega al professionista *ex* art. 591 *bis* c.p.c.;

DELEGA

per le operazioni di vendita sincrona mista il dott. Ermanno Bigaretto

Firmato Da: LUISE TIZIANA Emesso Da: POSTE ITALIANE EU QUALIFIED CERTIFICATES CA Serial#: 7c04b6af430125df

disponendo che lo stesso proceda all'individuazione del gestore della vendita nell'ambito dei gestori iscritti al Registro dei gestori della vendita telematica di cui all'art. 3 del D.M. n. 32/2015;
nomina il delegato anche custode;

FISSA

il termine finale per l'espletamento delle attività delegate in 18 mesi dalla comunicazione della presente ordinanza;
dispone che nel caso di mancato completamento delle operazioni nel termine, il professionista informi il giudice restituendogli il fascicolo;
si riserva di prorogare tale termine ove il professionista, prima della scadenza, depositi una istanza motivata in tal senso;

DETERMINA

in favore del professionista delegato ai sensi dell'art. 2 c. 6 D.M. 227/15 un acconto di euro 750,00 quale anticipo sui compensi e fondo spese, disponendo che i creditori versino entro trenta giorni tale somma, avvertendoli che in caso di omesso versamento il professionista delegato provvederà ad apposita informativa ai fini delle valutazioni del giudice in ordine alla eventuale dichiarazione di improcedibilità dell'esecuzione,
si riserva di disporre il versamento di ulteriori anticipi ad istanza del professionista delegato.

DISPONE

che il Professionista provveda all'accensione di un apposito conto corrente bancario avente la consultazione *on-line*, intestato alla presente specifica procedura esecutiva immobiliare con mandato ad operarvi al delegato stesso e sul quale dovranno essere accreditati mediante bonifico da parte dei creditori l'acconto di euro 750,00 appena sopra indicato, da parte di eventuali offerenti la cauzione necessaria per partecipare alla gara telematica nonché da parte dell'aggiudicatario il saldo prezzo nonché le spese conseguenti al trasferimento.

PONE

gli oneri economici necessari alla pubblicità e quelli relativi al gestore delle vendite telematiche, qualora non vi siano somme sufficienti a disposizione della procedura, a carico anticipato provvisorio di tutti i creditori, avvertendoli che:
- la mancata tempestiva corresponsione delle somme agli ausiliari della pubblicità impedirà i relativi adempimenti e che, in tal caso, sarà valutata la eventuale improcedibilità dell'esecuzione;
- se la pubblicità sul portale delle vendite pubbliche non sarà effettuata nel termine stabilito per causa imputabile ai creditori il giudice dichiarerà con ordinanza l'estinzione del processo esecutivo (cfr. art. 631 *bis* c.p.c.).

Firmato Da: LUISE TIZIANA Emesso Da: POSTE ITALIANE EU QUALIFIED CERTIFICATES CA Serial#: 7c04b6af430125df

DETERMINA

le seguenti modalità di espletamento delle attività delegate

ATTIVITÀ PRELIMINARI

il delegato provvederà preliminarmente:

a verificare la corrispondenza tra il diritto del debitore indicato nel pignoramento e quello risultante dagli atti, la completezza della documentazione prodotta e la conformità tra i dati riportati nel pignoramento e quelli risultanti dalla documentazione; nel caso in cui risultino difformità ovvero si rilevino altri creditori iscritti cui sia stata omessa la notifica dell'avviso previsto dall'art. 498 c.p.c. il professionista ne informerà questo giudice;

a redigere il rapporto riepilogativo iniziale ai sensi dell'art. 16 *bis*, co. 9 *sexies* d.l. 18 ottobre 2012, n. 179, convertito dalla l. 17 dicembre 2012, n. 221, come modificato dal d.l. 3 maggio 2016, n. 59, convertito in l. 30 giugno 2016, n. 119;

ad acquisire il certificato di stato civile del debitore esecutato al fine di conoscerne l'eventuale regime patrimoniale della famiglia (anche con riferimento alla l. 76 del 2016) ed in particolare di verificare se i beni pignorati ricadano in comunione legale ai sensi dell'art. 177 c.c.;

a controllare lo stato di diritto in cui si trovano gli immobili, la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di cui all'art. 18 della Legge 28 febbraio 1985 n. 47, nonché le notizie di cui agli articoli 17 (oggi sostituito dall'art. 46 del D.P.R. n. 380 del 2001) e 40 della citata Legge n. 47 del 1985 e successive modifiche;

a redigere e pubblicare, entro novanta giorni dalla comunicazione del presente provvedimento, l'avviso di vendita sincrona mista, contenente le seguenti indicazioni:

a) natura dell'immobile oggetto della vendita sincrona mista e cioè il Comune di cui si trova, i beni e diritti immobiliari che si pongono in vendita e i dati catastali;

b) prezzo base dell'immobile e l'aumento minimo per ogni offerta nel caso di gara;

c) avvertimento che gli oneri tributari e le spese dell'attività del professionista che il d.m. 15 ottobre 2015, n. 227 pone a carico dell'aggiudicatario saranno comunicate tempestivamente e dovranno essere versate dallo stesso aggiudicatario nel termine previsto per il saldo prezzo mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura;

d) indicazione del sito internet sul quale è pubblicata la relazione di stima nonché il nome e il recapito telefonico del custode;

e) precisazione del numero di lotti;

f) termine non inferiore a novanta giorni e non superiore a centoventi entro il quale possono essere proposte telematicamente ovvero analogicamente offerte d'acquisto ai sensi dell'art. 571 c.p.c.;

Firmato Da: LUISE TIZIANA Emesso Da: POSTE ITALIANE EU QUALIFIED CERTIFICATES CA Serial#: 7c04b6af430125df

g) modalità dell'offerta con separato riferimento alle modalità di presentazione delle offerte analogiche o telematiche secondo quanto prescritto in appresso;

h) specificazione che il deposito telematico e analogico delle domande di partecipazione deve avvenire entro le ore 12 del giorno precedente a quello dell'asta e che per le sole offerte telematiche 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;

i) precisazione che, al momento dell'offerta, l'offerente deve dichiarare la residenza o eleggere il domicilio nel Comune nel quale ha sede il Tribunale e che, in mancanza, le comunicazioni verranno fatte presso la cancelleria;

l) specificazione 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;

m) indicazione 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 utilizzando esclusivamente il modulo Offerta Telematica scaricabile dal portale ministeriale;

n) precisazione che per quanto non espressamente previsto nella presente ordinanza 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);

o) specificazione che la richiesta di visita dev'essere formulata al custode mediante il portale delle vendite pubbliche.

Nel predetto avviso dovrà essere altresì:

- indicata la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del testo unico di cui al D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, nonché le notizie di cui all'art. 46 del citato testo unico e di cui all'art. 40 della l. 28 febbraio 1985, n. 47, e successive modificazioni; in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare le nullità di cui all'art. 46, co. 1 del citato testo unico, ovvero di cui all'art. 40, co. 2, della citata l. 28 febbraio 1985, n. 47, ne va fatta menzione nell'avviso;

- precisato 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;

Firmato Da: LUISE TIZIANA Emesso Da: POSTE ITALIANE EU QUALIFIED CERTIFICATES CA Serial#: 7c04b6af430125df

- precisato 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;

- indicato che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun moti vo; che, 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;

- specificato che, agli effetti del DM. 22 gennaio 2008 n. 37 e del D.Lgs. 192/05 e s.m.i., 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;

- evidenziato che:

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

b) se l'immobile è ancora occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà attuata, salvo espresso esonero, a cura del custode giudiziario;

c) gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario;

d) l'elaborato peritale sarà disponibile per la consultazione, unitamente alla ordinanza di delega ed all'avviso di vendita, sui siti internet in cui verrà effettuata la pubblicità.

DISCIPLINA DELLA VENDITA

1) Le forme di presentazione delle offerte e di svolgimento delle aste sono stabilite con modalità sincrona mista.

2) Le offerte analogiche di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa presso lo studio del delegato entro le ore 12 del giorno precedente la data della vendita; 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 e la data della vendita sincrona mista; nessuna altra

Firmato Da: LUISE TIZIANA Emesso Da: POSTE ITALIANE EU QUALIFIED CERTIFICATES CA Serial#: 7c04b6af430125df

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;

3) l'offerta analogica dovrà contenere:

a) il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile, ed 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 in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge; 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 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 di aver preso visione della relazione di stima;

4) all'offerta analogica dovrà essere allegata, nella stessa busta, una fotocopia del documento di identità dell'offerente, nonché un assegno circolare non trasferibile intestato alla procedura esecutiva per un importo pari almeno al 20 per cento del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto;

5) 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.

Esse in particolare devono contenere quantomeno:

a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA; b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura; c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura; d) il numero o altro dato identificativo del lotto; e) la descrizione del bene; f) l'indicazione del referente della procedura; g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita; h) l'importo versato a titolo di cauzione; l) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione pari almeno al 20 per cento del prezzo offerto; m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l); n) 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

Firmato Da: LUISE TIZIANA Emesso Da: POSTE ITALIANE EU QUALIFIED CERTIFICATES CA Serial#: 7c04b6af430125df

6) 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.

7) 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;

8) l'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene nonché dei compensi spettanti a norma del decreto ministeriale n. 227 del 2015 al delegato incaricato della registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento; l'importo complessivo di tali oneri accessori sarà tempestivamente comunicato dal delegato successivamente all'aggiudicazione. Le somme a qualunque titolo versate dall'aggiudicatario saranno preventivamente imputate al pagamento degli oneri accessori e delle spese e, quindi, al pagamento del saldo del prezzo. L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti; se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a cura e spese della procedura;

9) salvo quanto disposto nel successivo punto n. 8), 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;

10) 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 15 giorni dall'aggiudicazione, al pagamento allo stesso delle rate scadute, accessori e spese (art. 41 co.5 D. Lgs. 1/09/1993, n. 385 TU 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 della aggiudicazione, avendo cura di inviare la precisazione del credito al professionista delegato e, per conoscenza e completezza del fascicolo, al G.E.; il 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 secondo le modalità sopra descritte;

Firmato Da: LUISE TIZIANA Emesso Da: POSTE ITALIANE EU QUALIFIED CERTIFICATES CA Serial#: 7c04b6af430125df

11) 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 delegato) dichiarerà la decadenza dall'aggiudicazione con incameramento della cauzione;
12) il professionista delegato provvederà a dichiarare inefficaci o inammissibili le offerte criptate o analogiche presentate in modo non conforme a quanto disposto in questa ordinanza;
13) 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

Firmato Da: LUISE TIZIANA Emesso Da: POSTE ITALIANE EU QUALIFIED CERTIFICATES CA Serial#: 7c04b6af430125df

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.

14) 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;
15) non verranno prese in considerazione offerte criptate o analogiche pervenute dopo la conclusione della gara;
16) 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

Firmato Da: LUISE TIZIANA Emesso Da: POSTE ITALIANE EU QUALIFIED CERTIFICATES CA Serial#: 7c04b6af430125df

procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa;

17) 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;

18) 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 rep. ..... e che le parti mutuante e mutuataria hanno espresso il 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.

DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ DELLE VENDITE

Della vendita dovrà essere data pubblica notizia mediante:

1) pubblicazione dell'avviso di vendita sul Portale delle vendite pubbliche del Ministero di Giustizia: https://portalevenditepubbliche.giustizia.it, a cura del delegato ed a spese dei creditori;

2) pubblicazione dell'ordinanza, a cura di Edicom Finance, 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 regolarmente iscritti all'elenco ministeriale come previsto dal DM 31/10/2006 in un termine non inferiore a quarantacinque giorni prima della data fissata per la vendita su: www.asteannunci.it; www.asteavvisi.it; www.canaleaste.it e www.rivistaastegiudiziarie.it;

Firmato Da: LUISE TIZIANA Emesso Da: POSTE ITALIANE EU QUALIFIED CERTIFICATES CA Serial#: 7c04b6af430125df

3) un estratto dell'avviso di vendita dovrà essere inoltre pubblicato con spese a carico della procedura sul quindicinale **"La Rivista delle Aste Giudiziarie"** Edizione Nazionale e tramite il servizio di geo-localizzazione dell'immobile attraverso la **App per smart phone Gps Aste**; è disposta inoltre la pubblicazione sul **free press specializzato Rivista Aste Giudiziarie – Edizione Nord Est,** nonché il servizio di **"Postal Target"** che invierà missiva ai residenti nelle adiacenze ed al cap di riferimento ove l'immobile è staggito oltre alla diffusione a rotazione sui siti commerciali previsti dal servizio **Gestionale Aste** (Es. Casa.it; immobiliare.it; attico.it ; idealista.com, Bakeca.it, e-bay annunci; secondamano.it). Su richiesta per i beni di interesse commerciale o turistico è aggiunta anche la pubblicazione dell'estratto di vendita sul free press specializzato **Rivista Aste Giudiziarie – Edizione Lombardia;**

Per le sole procedure con **prezzo base superiore ad Euro 30.000** pubblicazione di un estratto in un termine non inferiore a quarantacinque giorni prima della data fissata per la vendita su uno dei seguenti quotidiani a cura di Edicom Finance: **Il Gazzettino di Venezia - La Nuova Venezia - Il Corriere del Veneto** con l'applicazione delle tariffe applicate ad Edicom Finance Srl in accordo con la concessionaria che dovrà contenere i seguenti dati essenziali:

a. numero di ruolo della procedura;

b. nome del Giudice dell'esecuzione;

c. nome del custode ed indicazione del suo numero telefonico;

d. diritto reale posto in vendita (piena proprietà, quota parte della piena proprietà, usufrutto, nuda proprietà ecc.);

e. tipologia (appartamento, terreno, villa, negozio, locale, ecc.);

f. comune ed indirizzo ove è situato l'immobile;

g. caratteristiche (superficie, vani, piano, interno, ecc.);

h. eventuali pertinenze (balcone, cantina, box, posto auto, giardino, ecc.);

i. condizione (libero, occupato, dal debitore/da terzi);

j. ammontare del prezzo base per la vendita sincrona mista e del rilancio minimo in caso di gara;

k. termine per la presentazione delle offerte per la vendita sincrona mista;

l. data, luogo ed ora fissata per la vendita sincrona mista;

m. orario di apertura delle buste;

q. indicazioni su dove reperire maggiori informazioni (Custode dell'immobile con indicazione del numero di telefono – Cancelleria del Tribunale ordinario di Venezia. – - Siti internet;

4) per beni di particolare rilevanza o con valore base d'asta superiore ad Euro 500.000,00 l'estratto di vendita andrà pubblicato anche sul quotidiano nazionale di economia "Sole24ore" alle tariffe riservate da Edicom Servizi al Tribunale di Venezia;

Firmato Da: LUISE TIZIANA Emesso Da: POSTE ITALIANE EU QUALIFIED CERTIFICATES CA Serial#: 7c04b6af430125df

ULTERIORI ADEMPIMENTI

Il professionista delegato provvederà, oltre agli altri adempimenti previsti dall'art. 591 *bis*, C.p.c.:

a ricevere le offerte presentate in forma analogica e/o telematica;

a deliberare sulle offerte di acquisto redigendo verbale delle relative operazioni, che deve contenere le circostanze di luogo e di tempo nelle quali la vendita sincrona mista si svolge, le generalità degli offerenti, la descrizione delle attività svolte, la dichiarazione dell'aggiudicazione con l'identificazione dell' aggiudicatario; il verbale è sottoscritto esclusivamente dal professionista delegato ed allo stesso non deve essere allegata la procura speciale di cui all' art. 579, co. 2, c.p.c.;

a depositare a mezzo p.c.t. copia del verbale d'asta nel fascicolo dell'esecuzione provvedendo ad inserire l'originale dello stesso tra gli atti del proprio fascicolo;

a ricevere o autenticare la dichiarazione di nomina di cui all'art. 583 C.p.c.;

a comunicare all'aggiudicatario entro 20 giorni dalla aggiudicazione l'ammontare della somma da versare unitamente al saldo prezzo per gli oneri tributari e le spese dell'attività del professionista che il d.m. 15 ottobre 2015, n. 227 pone a carico dell'aggiudicatario nonché le modalità di versamento delle somme residue;

ad autorizzare l'assunzione di debiti da parte dell'aggiudicatario o dell'assegnatario *ex* art. 508 C.p.c. (nell'ipotesi di cui all'art. 585 comma 2° c.p.c. provvederà direttamente a limitare il versamento del prezzo secondo quanto disposto dalla norma);

ad aggiornare le visure in atti per verificare l'esistenza di eventuali iscrizioni o trascrizioni successive al pignoramento, verificando altresì la natura delle iscrizioni ipotecarie (se in bollo o senza bollo) e il loro oggetto: in particolare se esse riguardino solo l'immobile pignorato o un compendio più ampio;

ad acquisire la documentazione attestante l'avvenuto versamento, che deve avvenire mediante bonifico bancario, del saldo prezzo e degli oneri dovuti, verificando presso la banca l'effettivo accredito dell'importo;

a redigere, entro sette giorni dal pagamento, sulla base della documentazione acquisita e delle visure aggiornate, la bozza del decreto di trasferimento, trasmettendola al Cancelliere unitamente, se richiesto dalla legge, al certificato di destinazione urbanistica dell'immobile quale risultante dal fascicolo processuale, ai fini della sottoscrizione da parte del G.E.;

a seguito della firma del decreto da parte del giudice e dell'attribuzione allo stesso numero di cronologico e del numero di repertorio (e prima della trasmissione all'Ufficio del Registro), ad estrarre copia autentica per gli adempimenti relativi alla trascrizione nei Registri Immobiliari;

ad effettuare presso la banca il pagamento delle imposte e tasse dovute;

a consegnare la documentazione necessaria (originale del decreto di trasferimento, la relazione del perito e la copia del mod. F23) all'Ufficio del Registro, controllando che lo svolgimento della pratica

Firmato Da: LUISE TIZIANA Emesso Da: POSTE ITALIANE EU QUALIFIED CERTIFICATES CA Serial#: 7c04b6af430125df

avvenga nei tempi previsti; all'esito, il professionista delegato provvederà alla tempestiva restituzione del decreto alla Cancelleria e, estrattane copia autentica, la invierà all'acquirente a mezzo raccomandata, unitamente alla copia della nota di trascrizione;

a depositare, nelle more, presso il competente Ufficio la copia del decreto di trasferimento e della relativa nota di trascrizione, previo pagamento della relativa tassa; trascorso il tempo necessario, ritirerà presso la Conservatoria il duplicato di tale nota per l'inserimento nel fascicolo; il delegato avrà anche provveduto alle formalità necessarie – ivi compreso il versamento - per la cancellazione dei gravami;

ad eseguire gli adempimenti necessari per la voltura catastale, ivi compreso il pagamento del relativo importo; quando possibile la voltura verrà eseguita unitamente alla trascrizione del decreto, altrimenti sarà effettuata dopo la registrazione del decreto previa esibizione di copia dello stesso;

a restituire all'aggiudicatario le somme residue che siano risultate eccedenti le spese occorrenti per il trasferimento, dandone comunque atto nel progetto di distribuzione;

nell'ipotesi di vendita di più lotti, a disporre la cessazione delle operazioni di vendita, ai sensi dell'art. 504 c.p.c. e dell'art. 163 disp. att. c.p.c., ove, per effetto dell'aggiudicazione di uno o più lotti (e tenuto eventualmente conto di quanto già acquisito alla procedura), sia stata già conseguita una somma pari all'ammontare complessivo dei crediti per cui si procede e delle spese, riferendone immediatamente a questo Giudice; le spese della procedura relative a tutti gli ausiliari saranno valutate dal delegato prudenzialmente, tenuto conto per gli onorari degli avvocati dei valori medi di riferimento di cui al d.m. 55/2014 ovvero delle tariffe vigenti al momento dell' aggiudicazione;

a disporre la restituzione delle cauzioni versate dagli offerenti non resisi aggiudicatari dei beni venduti in particolare mediante riaccredito se bonificate;

a depositare, in caso di esito positivo della vendita, l'importo della cauzione e delle spese per il trasferimento della proprietà sul conto della procedura;

a fissare immediatamente, nel caso di esito negativo del primo esperimento di vendita sincrona mista, ulteriori esperimenti di vendita (fino al limite di quattro compreso il primo), da espletarsi tutti in forma sincrona mista, previa riduzione del relativo prezzo base nei limiti di un quarto (come previsto dall'art. 591 c.p.c.), sentito il parere dei creditori, provvedendo, in ogni occasione, alla redazione ed alla notificazione del relativo avviso di vendita recante le indicazioni enunciate nonché al compimento degli adempimenti pubblicitari, come sopra regolamentati;

a fissare immediatamente, nel caso di esito negativo del quarto esperimento di vendita sincrona mista, un ulteriore esperimento di vendita sincrona mista, da espletarsi senza incanto, previa riduzione del relativo prezzo base nei limiti della metà (come previsto dall'art. 591 c.p.c.) provvedendo, anche in tal caso, alla redazione e notificazione di un nuovo avviso di vendita sincrona mista recante le

Firmato Da: LUISE TIZIANA Emesso Da: POSTE ITALIANE EU QUALIFIED CERTIFICATES CA Serial#: 7c04b6af430125df

indicazioni enunciate nonché al compimento degli adempimenti pubblicitari, come sopra regolamentati;

a restituire gli atti al giudice dell'esecuzione nel caso in cui abbia esito negativo anche il quinto esperimento di vendita per consentirgli di provvedere in merito all'eventuale prosecuzione della procedura ovvero alla sua estinzione ai sensi dell'art. 164 *bis* disp. att. c.p.c.;

ad effettuare gli ulteriori adempimenti previsti dall'art. 490 primo e co. 2 c.p.c.;

a predisporre un progetto di distribuzione, (anche parziale laddove vi siano ulteriori lotti in vendita, in tal caso limitato al novanta per cento delle somme da ripartire); a tal fine, il delegato provvederà a richiedere senza indugio al G.E. la fissazione dell'udienza per l'esame del progetto di distribuzione, allegando le note per la liquidazione del compenso del professionista delegato determinato ai sensi del d.m. 15 ottobre 2015, n. 227 a carico della procedura e dell'aggiudicatario nonché per la liquidazione dei compensi degli altri ausiliari; il delegato redigerà il progetto di distribuzione sulla base dei conteggi aggiornati dei crediti e della nota delle spese inviati dal creditore procedente e dai creditori intervenuti entro il termine fissato dal G.E. nel provvedimento di fissazione dell'udienza per l'esame del progetto di distribuzione; il delegato invierà, quindi, la bozza del progetto di distribuzione al creditore procedente e ai creditori intervenuti almeno 15 giorni prima dell'udienza fissata per l'esame del progetto di distribuzione, di modo che i creditori possano formulare le proprie osservazioni entro 10 giorni prima della udienza sopra indicata; il professionista delegato procederà, quindi, al deposito del progetto di distribuzione presso la Cancelleria del Tribunale 5 giorni prima dell'udienza;

- al deposito dei rapporti riepilogativi semestrali nonché al deposito del rapporto riepilogativo finale ai sensi dell'art. 16 *bis*, co. 9 *sexies* d.l. 18 ottobre 2012 n. 179, convertito dalla l. 17 dicembre 2012, n. 221, come modificato dal d.l. 3 maggio 2016, n. 59, convertito in l. 30 giugno 2016, n. 119.

RENDE NOTO

a) 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 decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. 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;

b) 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

Firmato Da: LUISE TIZIANA Emesso Da: POSTE ITALIANE EU QUALIFIED CERTIFICATES CA Serial#: 7c04b6af430125df

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;

c) che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art.40 della legge 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;

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

e) che, qualora l'aggiudicatario non lo esenti, il custode procederà alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura sino alla approvazione del progetto di distribuzione;

f) che l'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita con la presente ordinanza sarà disponibile per la consultazione sui siti internet individuati per la pubblicità.

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

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

Dispone, infine, che la presente ordinanza venga notificata, a cura del CREDITORE PROCEDENTE, ai creditori di cui all'art. 498 c.p.c. oggi non comparsi.

Il Giudice dell'esecuzione

Firmato Da: LUISE TIZIANA Emesso Da: POSTE ITALIANE EU QUALIFIED CERTIFICATES CA Serial#: 7c04b6af430125df