Tribunale di Venezia

Sezione Esecuzioni Immobiliari di Venezia

VERBALE DI UDIENZA

Procedura n. 224/2025 R.G.E.

All'udienza del 27.10.2026 avanti il Giudice Carlo Azzolini, sono comparsi per il creditore procedente l'avv. LIDONNI in sost. dell'avv. SOLINAS e la dott.ssa TOMASIN custode.

L'avv. LIDONNI chiede disporsi la vendita con il beneficio dell'art. 41 TUB.

Il Giudice

- esaminata la documentazione del presente procedimento esecutivo;
- letta la relazione peritale depositata dall'esperto stimatore nominato *ex* art. 568 c.p.c.;
- ritenuto che il prezzo base di vendita debba essere determinato in misura pari alla stima di cui alla perizia in atti, al lordo dei costi di cancellazione delle formalità pregiudizievoli ove detratte in perizia (nel cui caso il delegato dovrà aggiungerli al valore di stima ai fini del calcolo del prezzo base);
- visto l'art. 568 c.p.c. e ritenuto che, anche ove non sia possibile disporre l'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;
- richiamata la circolare 26.5.2023 n. 1927/23-U di Prot. di questo Tribunale, che ha disposto che "*tanto per tutte le procedure esecutive immobiliari pendenti, nelle quali sia già stata pronunciata ordinanza di delega, quanto per le nuove procedure esecutive, il professionista delegato, valutate le caratteristiche dei beni oggetto della procedura esecutiva, nonché ogni eventuale altra ragione di opportunità, possa scegliere che le vendite di ciascun esperimento di vendita, anche all'interno della stessa procedura, si svolgano secondo le modalità della "vendita sincrona telematica", ovvero secondo le modalità della "vendita sincrona mista", con determinazione da assumere nell'avviso di vendita*";
- ritenuta pertanto 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), ovvero ancora la vendita sincrona telematica, intesa come "*modalità di svolgimento dell'incanto o della gara nella vendita immobiliare senza*

incanto in cui i rilanci vengono formulati esclusivamente in via telematica nella medesima unità di tempo e con la simultanea connessione del giudice o del referente della procedura e di tutti gli offerenti" (cfr. art. 2, c. I, lett. f) del D.M. 26.2.2015 n. 32);

- visto il verbale della riunione ex art. 47 Ord. Giud. del 12.2.2020 che, ottemperando alla delibera CSM 52NV/2018, individua una ristretta rosa di gestori della vendita telematica al fine di attuare tra loro una rotazione nell'affidamento dell'incarico;
- 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 dell'immobile pignorato, meglio identificato nella relazione di stima dell'esperto, con la modalità sincrona mista, ovvero ancora con la modalità sincrona telematica, valutate le caratteristiche dei beni oggetto della procedura esecutiva, secondo le disposizioni richiamate nella circolare 26.5.2023 n. 1927/23-U di Prot. di questo Tribunale con delega al professionista *ex* art. 591 *bis* c.p.c.;

DELEGA

per le operazioni di vendita il dott.ssa Isabella Tomasin
iscritto nell'elenco di cui all'art. 179 - ter disp. att. c.p.c. del Tribunale di Venezia il quale dovrà compierle secondo le modalità indicate all'art. 569, 3° comma c.p.c. per il tramite di Zucchetti Software Giuridico, iscritto al registro dei gestori della vendita telematica di cui all'art. 3 del D.M. n. 32/2015;
nomina il professionista delegato anche custode (conferma la nomina del professionista delegato anche quale custode se già nominato);

FISSA

il termine finale per l'espletamento delle attività delegate in 12 mesi dalla comunicazione della presente ordinanza, disponendo che nel termine sia svolto un numero di esperimenti di vendita non inferiore a tre e che nel caso di mancato completamento delle operazioni nel termine il professionista delegato informi il giudice restituendogli il fascicolo. Si riserva di prorogare tale termine, ad istanza motivata del delegato, laddove all'esito dei tre tentativi d'asta il bene pignorato non sia risultato aggiudicato, ovvero ancora assegnato;

DETERMINA

un fondo spese di Euro 750,00, da versarsi sul conto della procedura, 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 e riservandosi di disporre il versamento di ulteriori fondo spese ad istanza motivata del professionista delegato.

DISPONE

che il professionista delegato provveda all'accensione di un apposito conto corrente bancario avente consultazione e operatività *on-line,* intestato alla presente specifica procedura esecutiva immobiliare con mandato ad operarvi al professionista delegato stesso e sul quale dovranno essere accreditati mediante bonifico il fondo spese di € 750,00 sopra indicato, le cauzioni necessarie per partecipare alla gara telematica da parte di eventuali offerenti ed il saldo prezzo con le spese per il trasferimento da parte dell'aggiudicatario.

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 ex art. 631 *bis* c.p.c.

DETERMINA

le seguenti modalità di espletamento delle attività delegate

ATTIVITÀ PRELIMINARI

il professionista 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 delegato ne informerà questo Giudice;
- a depositare entro 30 giorni dalla notifica della presente ordinanza un rapporto riepilogativo iniziale delle attività svolte, da redigersi utilizzando il modello predisposto dal Giudice dell'Esecuzione e reperibile sul sito del Tribunale di Venezia;
- ad acquisire, ove non già presente, il certificato di stato civile del debitore esecutato al fine di conoscerne l'eventuale regime patrimoniale della famiglia (anche con riferimento alla L. 76/2016) 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 l'avviso di vendita sincrona mista o di vendita sincrona telematica senza

incanto, redatto in conformità al modello predisposto dal Tribunale ex art. 570, co. 2, c.p.c. e reperibile sul sito del Tribunale, indicando un termine non inferiore a novanta giorni decorrente dalla notifica della presente ordinanza e non superiore a centoventi giorni entro il quale possono essere proposte telematicamente ovvero analogicamente offerte d'acquisto ai sensi dell'art. 571 c.p.c.;

DISCIPLINA DELLA VENDITA

1) salvo diverso provvedimento autorizzativo del Giudice dell'Esecuzione gli esperimenti di vendita dovranno essere celebrati dal professionista delegato nel proprio studio;

2) le forme di presentazione delle offerte e di svolgimento delle aste sono stabilite con modalità sincrona mista o sincrona telematica secondo quanto disposto con la circolare 26.5.2023 n. 1927/23-U di Prot. di questo Tribunale;

3) le offerte analogiche di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa presso lo studio del delegato entro le ore 12 (dodici) del giorno precedente la data della vendita; sulla busta dovrà essere indicato dal professionista delegato 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; nessuna altra indicazione deve essere scritta 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;

4) 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, 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 di fatto; 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 di iscrizione al registro delle imprese, ovvero in alternativa una visura camerale aggiornata a non più di 10 giorni, 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;

5) 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 di fatto, ove in regime di comunione dei beni) nonché un assegno circolare non trasferibile o vaglia postale 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;
6) 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. All'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità dell'offerente (nonché del coniuge, ovvero ancora dell'unito civilmente o del convivente di fatto, ove in regime di comunione dei beni) nonché se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, deve essere allegato il certificato di iscrizione al registro delle imprese, oppure in alternativa una visura camerale aggiornata a non più di 10 giorni) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
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 prezzo offerto;
g) l'indicazione del referente della procedura;
h) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
i) 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 venti per cento (20%) 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.
7) le offerte criptate contenenti le domande di partecipazione per la vendita sincrona mista o per la vendita sincrona telematica 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 ed alla presenza degli offerenti *on-line* e di quelli comparsi personalmente o per delega avanti al professionista delegato.
8) 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;
9) 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;
10) la deliberazione sulle offerte avverrà con le seguenti modalità:

<u>In caso di offerta unica criptata o analogica</u>
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 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.

<u>In caso di pluralità di offerte criptate o analogiche</u>
qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte criptate o analogiche valide, si procederà alla gara 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 50.000,00: **euro 500,00;**
- valore compreso fra euro 50.000,01 e euro 100.000,00: **euro 1.000,00**;
- valore compreso fra euro 100.000,01 e euro 200.000,00: **euro 2.000,00**;
- valore superiore ad euro 200.000,01: **euro 5.000,00**.

Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti il professionista delegato dispone la aggiudicazione a favore di colui il quale 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 l'offerta che preveda il versamento del saldo nel più breve tempo possibile ed in subordine quella cui sia allegata la cauzione di maggiore importo). In caso di offerte identiche il bene verrà aggiudicato a chi abbia depositato l'offerta per primo.
Quando all'esito della gara 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 o superiore 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 nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato al miglior offerente.
11) non verranno prese in considerazione offerte criptate o analogiche pervenute dopo la conclusione della gara;
12) nell'ipotesi in cui il procuratore legale, cioè l'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 originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa;
13) 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 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;
14) 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;
15) 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 (120 giorni) ovvero quello minore indicato dall'aggiudicatario nell'offerta;
16) l'aggiudicatario/assegnatario 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 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;
17) 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 incameramento della cauzione;
18) 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, il creditore fondiario dovrà precisare 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 professionista delegato, una volta controllata la correttezza della precisazione del credito, verserà al creditore fondiario una somma non superiore all'80% del prezzo di aggiudicazione subito dopo che l'aggiudicatario avrà versato il saldo prezzo, unitamente alle spese di trasferimento, sul conto corrente della procedura esecutiva;

19) 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 entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo l'istituto di credito mutuante; entro il medesimo termine 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;

20) nel caso di mancata compilazione ed invio al professionista delegato, da parte dell'aggiudicatario, della dichiarazione di cui all'art. 585, co, 4, c.p.c. c.p.c. redatta secondo il modello reperibile sul sito del Tribunale di Venezia (invio da farsi al più tardi al momento del versamento del saldo prezzo e della costituzione del deposito spese di trasferimento), il giudice dell'esecuzione dichiarerà con decreto la decadenza dell'aggiudicatario con perdita della cauzione a titolo di multa, come disposto dall'art 587 c.p.c.

DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ DELLE VENDITE

della vendita dovrà essere data pubblica notizia mediante:

1) pubblicazione dell'avviso di vendita e della circolare 26.5.2023 n. 1927/23-U di Prot. di questo Tribunale sul portale delle vendite pubbliche (PVP) del Ministero di Giustizia: https://portalevenditepubbliche.giustizia.it, a cura del professionista delegato ed a spese dei creditori, almeno quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte;

2) pubblicazione dell'ordinanza, a cura di Edicom Finance Srl, dell'avviso di vendita, della circolare

26.5.2023 n. 1927/23-U di Prot. di questo Tribunale e di 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 www.asteannunci.it, www.asteavvisi.it, www.canaleaste.it e www.rivistaastegiudiziarie.it, almeno quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte;
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;**
4) realizzazione e pubblicazione di un **virtual tour 360°** degli immobili oggetto della procedura in conformità alla circolare prot. 2642/24 del 4.7.2024, pubblicata sul sito del Tribunale di Venezia;

ULTERIORI ADEMPIMENTI

il professionista delegato provvederà, oltre agli altri adempimenti previsti dall'art. 591 *bis,* C.p.c.:
- ad effettuare gli ulteriori adempimenti previsti dall'art. 490 primo e secondo comma 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 o la vendita sincrona telematica si svolge, le generalità delle persone presenti, la descrizione delle attività svolte, la dichiarazione dell'aggiudicazione provvisoria 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 depositare, in caso di esito positivo della vendita, l'importo della cauzione sul conto della procedura;
- 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 delegato 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 acquisire la documentazione attestante l'avvenuto versamento del saldo prezzo e delle spese di trasferimento, che deve avvenire mediante bonifico bancario ovvero ancora mediante assegno/i circolare/i, del saldo prezzo e degli oneri dovuti, verificando presso la banca l'effettivo accredito dell'importo;
- 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;
- a redigere, entro sette giorni dal pagamento, sulla base della documentazione acquisita e delle visure aggiornate, dopo aver verificato l'assolvimento dell'obbligo posto a carico dell'aggiudicatario dall'art. 585 c.p.c., la bozza del decreto di trasferimento, allegando allo stesso la dichiarazione dell'aggiudicatario di cui all'art. 585, co, 4, c.p.c. redatta secondo il modello reperibile sul sito del Tribunale di Venezia, trasmettendola al Cancelliere con le modalità disposte nel provvedimento 21 marzo 2023 del Tribunale, reperibile sul sito del Tribunale, unitamente, se richiesto dalla legge, al certificato di destinazione urbanistica dell'immobile risultante dal fascicolo processuale se emesso da meno di un anno ovvero ancora, in caso di certificato scaduto, da altro certificato di destinazione urbanistica aggiornato che il professionista delegato richiederà, ai fini della sottoscrizione da parte del Giudice dell'Esecuzione;
- 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'Agenzia delle Entrate), 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'Agenzia delle Entrate, controllando che lo svolgimento della pratica 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 o con modalità equipollenti, 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 delle relative imposte e tasse; trascorso il tempo necessario, ritirerà presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio provinciale Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, 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 professionista 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 spese dell'offerente non aggiudicatario;
- a predisporre entro 30 giorni dal versamento del prezzo, e comunque al più tardi entro 30 giorni dalla cancellazione delle formalità pregiudizievoli nonché dal completamento delle attività di custodia, 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) contenente la graduazione dei crediti. A tal fine, il delegato:
    - provvederà prima a richiedere senza indugio al G.E. la liquidazione del proprio compenso determinato ai sensi del d.m. 15 ottobre 2015, n. 227 a carico della procedura e dell'aggiudicatario (la richiesta dovrà essere fatta contestualmente, ove già non sia stata fatta, anche dal custode giudiziario, a sensi del d.m. n. 80/2009);
    - redigerà il progetto di distribuzione sulla base dei conteggi aggiornati dei crediti e delle note delle spese inviati dal creditore procedente e dai creditori intervenuti, da farsi da parte dei predetti entro 10 giorni dall'invito da parte del delegato a trasmetterli;
    - trasmetterà quindi il progetto di distribuzione, al G.E. perché quest'ultimo lo esamini e, apportate le eventuali variazioni, lo depositi nel fascicolo della procedura per essere consultato dai creditori e dal debitore, disponendone la comunicazione al professionista delegato;
    - fisserà innanzi a sé entro i successivi 30 giorni l'audizione delle parti per la discussione del progetto di distribuzione, facendo attenzione che fra la comunicazione dell'invito e la data della comparizione innanzi a sé intercorrano almeno venti giorni, dando termine alle parti fino a dieci giorni prima dell'audizione per eventuali osservazioni. Il delegato alla vendita dovrà quindi attenersi al disposto di cui agli artt. 597 e 598 c.p.c.;
- a fissare immediatamente, nel caso di esito negativo del primo esperimento di vendita, ulteriori esperimenti di vendita (fino al limite di quattro compreso il primo), da espletarsi tutti in forma sincrona mista o in forma sincrona telematica, 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 comunicazione 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, un ulteriore esperimento di vendita sincrona mista o di vendita sincrona telematica, 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 o di vendita sincrona telematica recante le 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.;
- a redigere e depositare i rapporti riepilogativi previsti dall'art. 591-bis ultimo comma c.p.c. utilizzando i modelli predisposti dal Giudice dell'Esecuzione e reperibili sul sito del Tribunale di Venezia;

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 D.P.R. 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 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 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;
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) quanto alla liberazione degli immobili dagli occupanti ed allo sgombero dei beni mobili ivi presenti si rimanda a quanto indicato nel modello di avviso di vendita;
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, nonché dal verificare il regime fiscale della vendita;
h) che maggiori informazioni, anche relative alle generalità del soggetto passivo della procedura esecutiva, possono essere fornite dal custode a chiunque vi abbia interesse;
i) **che per l'acquisto di immobili in pubblica gara non sono dovuti compensi a terzi per mediazioni e che il Tribunale non ha conferito alcun mandato ad intermediari o ad agenti immobiliari per la pubblicità giudiziaria**;
Dispone, infine, che entro 15 giorni dalla notifica della presente ordinanza la stessa venga notificata a cura del CREDITORE PROCEDENTE ai creditori di cui all'art. 498 c.p.c. non comparsi

all’udienza ex art. 569 c.p.c.
Venezia, 27.10.2026

Il Giudice dell’Esecuzione
Dr. Carlo Azzolini