



## **TRIBUNALE DI VENEZIA**

Il Giudice dell'Esecuzione, dott.ssa Gabriella Zanon

preso atto della richiesta di sospensione dell'esecuzione promossa da COMUNE DI VENEZIA con l'avv. MAURIZIO BALLARIN nei confronti di avanzata da Banca della Marca di credito Cooperativo Società Cooperativa;

ritenuto che l'istanza sia ammissibile perché proposta almeno venti giorni prima del termine fissato per il deposito di offerte di acquisto;

ritenute non necessarie, ai fini dell'accoglimento dell'istanza, l'adesione e l'audizione dell'esecutato (stanti la posizione di mera soggezione processuale e la carenza di interesse alla prosecuzione dell'azione esecutiva), al quale dovrà comunque darsi avviso della sospensione;

visto l'art. 624-bis c.p.c.,

### **SOSPENDE**

**il processo di esecuzione n. 204/2015 sino al 04/12/2019;**

### **AVVISA**

che, qualora nel termine di 10 giorni dalla scadenza del termine non risultasse depositata istanza di fissazione di nuova udienza, l'esecuzione sarà dichiarata estinta di diritto ex art.630 c.p.c.;

### **AVVISA**

che, in qualsiasi momento, in caso di richiesta di uno dei creditori munito di titolo, l'ordinanza di sospensione potrà essere revocata, con immediata fissazione dell'udienza per la prosecuzione della procedura;

### **AVVISA**

che non saranno concesse ulteriori sospensioni;

### **DISPONE**

che il perito ed il custode sospendano le operazioni peritali e di custodia (il pignoramento rimane fermo ed efficace e quindi il custode rimane tale, ma la liberazione non dev'essere eseguita);

### **DISPONE**

che gli ausiliari depositino nota spese delle competenze eventualmente fino ad ora maturate, che saranno liquidate a carico del creditore procedente ex art. 95 c.p.c..

Si comunichi, anche al custode ed all'esperto stimatore.

Venezia, 05/06/2018.

Il Giudice dell'Esecuzione

18 mesi del 2/2/2018 → agosto 2019

\*\* Il creditore chiede la applicazione delle condizioni di cui all'art. 41 TULB

Il GE dato atto di quanto sopra:

anche alla luce della recente modifica dell'art. 568 cpc da parte del DL 83/2015, conferma il prezzo base del bene, allo stato degli atti, come stabilito dal perito di ufficio sulla scorta di indagini ampie e corrette, e in esito a un percorso motivazionale del tutto esente da vizi logici, con la precisazione che la determinazione del valore degli immobili pignorati ai sensi dell'art. 568 cod. proc. civ. rientra nei poteri esclusivi del giudice dell'esecuzione e che il giusto prezzo non necessariamente è quello auspicato dalle parti, ma quello che il mercato oggettivamente crea e che si forma a seguito di una vendita trasparente, basata su una partecipazione il più ampia possibile (e ciò è garantito dalla pubblicità) e più informata possibile, che sia in grado di mettere in competizione vari interessati.

Dispone la delega delle operazioni di vendita come da ordinanza che segue

\*\*\*\* Considerato che il custode con relazione/istanza depositata in data  
ha chiesto la liberazione dell'immobile occupato dal debitore esegutato e/ da terzi, il  
GE, atteso che sussistono i presupposti per la emissione dell'ordine di liberazione ex art. 560 cpc, dispone che il custode predisponga bozza di ordine di liberazione da sottoporre alla firma del giudice.

#### IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

Ritenuto di disporre la vendita la vendita dei beni oggetto della istanza di vendita di cui sopra, con delega delle operazioni ex art. 591 bis c.p.c.:

vendita del compendio pignorato di cui sopra al netto delle spese di euro 248.000

\*\*\*\* la vendita del compendio pignorato di cui sopra, limitatamente al lotto ai lotti

\*\*\*\* dispone che la presente ordinanza venga notificata, a cura del CREDITORE PROCEDENTE/INTERVENUTO ai creditori di cui all'art. 498 cpc oggi non comparsi

#### DELEGA

per le operazioni di vendita e per provvedere su eventuali domande di assegnazione ai sensi degli artt. 589 e 590 c.p.c.

di procedura civile e' curso. Uscirele contate

nomina lo stesso/la stessa anche custode

*Fondo spese 750*  
in guro 750,00 il fondo spese, da corrispondersi al delegato da parte del creditore procedente a titolo di anticipazioni, entro 30 giorni da oggi. Si precisa che il fondo spese non comprende le spese di pubblicità, che sono a carico del procedente ex art. 95 cpc. Dispone che in caso di mancato versamento nei termini il delegato informi il giudice che emetterà i provvedimenti di competenza;

#### DISPONE QUANTO SEGUE

che in caso di mancata vendita entro 18 mesi da oggi il fascicolo venga comunque rimesso a questo giudice affinché decida sul prosieguo; che, in caso di vendita, il professionista delegato trasmetta il fascicolo al GE, unitamente alla bozza di progetto di distribuzione, per la approvazione dello stesso;

NB che sono valide le offerte inferiori fino al 25% del prezzo base

NB che le offerte debbono essere presentate entro il termine di gg. 90

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.

#### DISPONE

che il professionista verifichi nuovamente la corrispondenza tra il diritto del debitore indicato nel pignoramento e quello risultante dagli atti, nonché l'adempimento degli incombenti ex art. 498 c.p.c.; che il delegato dia avviso ai creditori della data e dell'ora della vendita almeno 45 giorni prima; che il rilancio minimo sia fissato secondo il modello sopra descritto; che le offerte siano depositate presso lo studio del professionista; che le offerte sono irrevocabili salvo quanto disposto dall'art. 571, quarto comma, cpc; che l'esame delle offerte venga compilato dal delegato presso il suo studio;

che le buste contenenti le offerte non siano aperte se non alla data fissata ed alla presenza degli offerenti;

\*\*\*\*\* **EVENTUALE APPLICAZIONE ART. 569, QUARTO COMMA, CPC: che il versamento della cauzione, la presentazione delle offerte, lo svolgimento della gara tra gli offerenti e, nei casi previsti, l'incanto, nonché il pagamento del prezzo siano effettuati con modalità telematiche tramite la piattaforma "GARA VIRTUALE" offerta da Edicom Finance secondo le specifiche tecniche della vendita telematica come da istruzioni disponibili presso l'ufficio Edicom Finance del Tribunale di Venezia;**

che immediatamente dopo la gara le somme versate a titolo di cauzione, unitamente alle offerte, siano restituite a coloro che non siano aggiudicatari; che la cauzione sia versata su conto corrente bancario, intestato alla procedura esecutiva, alle condizioni previste in favore di questo ufficio giudiziario presso presso l'istituto individuato dal delegato; che su tale conto siano anche versati dall'aggiudicatario il saldo prezzo e le spese rese necessarie dal trasferimento;

che in caso di richieste di sospensione della vendita inoltrate direttamente al professionista delegato, questi ne riferisca anche per iscritto immediatamente al giudice, e in caso di impossibilità ovvero in mancanza, per qualsiasi motivo, di un provvedimento di sospensione del giudice, e purché quest'ultimo sia stato informato dell'istanza di sospensione, proceda egualmente all'esperimento di vendita;

che, qualora la vendita fissata (sia con incanto, che senza incanto) dovesse andare deserta, il delegato fisserà nuova vendita, ribassando il prezzo fino al 25%, indicando le singole percentuali di ribasso sentito il parere dei creditori e proseguendo nella fissazione di tentativi di vendita fino a diversa direttiva del GE;

antieconomicità della vendita: in ogni caso quando siano stati celebrati almeno tre tentativi di vendita ed il bene debba essere posto in vendita, nel quarto tentativo, ad un valore uguale o inferiore a 15mila euro il delegato NON fisserà ulteriori tentativi e rimetterà le parti innanzi al GE; la stessa condotta il delegato dovrà tenere qualora il bene, a prescindere dal numero di tentativi di vendita eseguiti, debba essere posto nuovamente in vendita a un valore uguale o inferiore a 15mila euro.

Della nuova vendita il delegato redigerà apposito avviso di vendita e di tale avviso darà comunicazione alle parti costituite ed al debitore, al fine di evitare successive contestazioni.

#### CONDIZIONI DELLA VENDITA

Nell'avviso di vendita sarà specificato

- che le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa entro le ore 12 del giorno precedente la data della vendita; sulla busta dovranno essere indicate le sole generalità di chi presenta l'offerta, che può anche essere persona diversa dall'offerente, il nome del professionista delegato e la data della vendita; nessuna altra indicazione, né numero o nome della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta, né l'ora della vendita o altro, deve essere apposta sulla busta;
- che il termine di versamento del saldo prezzo, nonché degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita è al massimo di 120 giorni dalla aggiudicazione.
- Eventuale pagamento rateale o che, avuto riguardo all'importo del prezzo indicato, sarà possibile il versamento rateale del prezzo entro il termine di 12 mesi dalla aggiudicazione, in rate mensili di pari importo*
- che l'offerta dovrà contenere:

il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto 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 alla udienza fissata per la vendita; se l'offerente è coniugato e 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, dovrà essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;

i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;

l'indicazione del prezzo offerto, CHE POTRA' ESSERE INFERIORE AL PREZZO INDICATO COME PREZZO BASE FINO AD ¼; E' QUINDI VALIDA LA OFFERTA CHE INDICHI UN PREZZO PARI AL

75% DEL PREZZO BASE, mentre le offerte inferiori saranno giudicate invalide l'espressa

dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima

- che nel caso in cui l'offerente fosse interessato all'acquisto di uno solo, indifferentemente, tra più lotti di beni simili (es. box) posti in vendita dalla medesima procedura in una stessa udienza, potrà fare offerta valida per più lotti, dichiarando di volerne acquistare però uno solo; in tal caso, se si renderà aggiudicatario di uno dei lotti, non sarà obbligato all'acquisto dei lotti successivi;
- che all'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità dell'offerente, nonché un assegno circolare non trasferibile intestato a "Proc. esecutiva N.", seguito dal numero della procedura, per un importo minimo pari al 20 per cento del prezzo offerto (e non del prezzo base), a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto; ove l'offerta riguardi più lotti ai sensi dell'articolo precedente, potrà versarsi una sola cauzione, determinata con riferimento al lotto di maggior prezzo; nessuna somma sarà richiesta in questa fase quale fondo spese; il 20% è l'importo minimo a pena di inefficacia; che l'offerente può versare anche cauzione più alta;
- che il termine di 120 per il versamento del saldo è il termine massimo; resta salva la possibilità per l'offerente di indicare un termine più breve, circostanza che verrà valutata dal delegato o dal giudice ai fini della individuazione della migliore offerta;
- che l'offerta per la vendita senza incanto è per legge irrevocabile; l'offerente è tenuto a presentarsi all'udienza sopra indicata; in caso di mancata presentazione e se l'offerta è la sola presentata per quel lotto il bene andrà comunque aggiudicato all'offerente non presente; in caso di presenza di altre offerte per il bene in questione si darà luogo ad una gara sulla base della offerta migliore, che potrà essere anche quella formulata dall'offerente non presente;
- \*\*\*\*\* (solamente se vi è istanza ex art. 41 TULB) ATTESO CHE FRA I CREDITORI MUNITI DI TITOLO ESECUTIVO VI E' UN CREDITO FONDIARIO E CHE LO STESSO A MEZZO DEL LEGALE HA FATTO ESPRESSA ISTANZA DI APPLICAZIONE DELLA NORMATIVA SPECIALE: l'aggiudicatario avrà facoltà – sempreché ne ricorrono 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 Dlgs. 1/09/1993, n. 385 TU leggi in materia bancaria e creditizia);
- ove non intenda profittare del mutuo, l'aggiudicatario dovrà provvedere direttamente al pagamento all'Istituto di Credito fondiario esecutante, nel termine di gg 90, della parte del prezzo corrispondente al complessivo credito della società; in caso di mancato pagamento verrà considerato inadempiente ex art. 587 c.p.c. (art. 41 co. 4 D.lgs citato); il pagamento a mani del fondiario ha natura provvisoria e diverrà definitivo solo a seguito della approvazione del piano di riparto e nella misura in cui esso è stato approvato; l'eventuale residuo prezzo dovrà essere versato nel termine di cui al punto successivo;
- allo scopo di evitare che al creditore fondiario vengano assegnate somme diverse da quelle poi oggetto della assegnazione definitiva effettuata dal GE in sede di riparto (assegnazione che presuppone sempre un controllo sul credito in relazione al titolo dedotto ed alle norme sulla prelazione ex art. 2855 c.c. e 2770 c.c.), l'assegnazione del saldo prezzo al creditore fondiario avverrà previo deposito da parte dello stesso di nota di precisazione del credito nella quale saranno indicate le somme richieste a titolo di capitale, di interessi corrispettivi e moratori (con la specificazione delle annualità rispetto al triennio ex art. 2855), con allegazione della nostra di iscrizione ipotecaria al fine di verificare la iscrizione degli interessi e in quale misura;
- tale nota dovrà essere ovviamente depositata in tempo utile a consentire al GE di visionarla, controllarla e autorizzarla; successivamente il delegato avrà cura di comunicare all'aggiudicatario la misura del saldo prezzo a mani del fondiario;
- sarà quindi cura del creditore fondiario far pervenire tale nota entro dieci giorni dall'aggiudicazione;
- in ogni caso la misura del saldo prezzo a mani del fondiario sarà decurtata del 15% a ruota del pagamento delle spese degli ausiliari della procedura, al fine di evitare che al riparto, causa il versamento integrale a mani del fondiario, siano carenti persino le somme per pagare delegato e stimatore;

- il pagamento dell'eventuale **residuo prezzo**, fatto salvo il caso del pagamento rateale, dovrà avvenire entro e non oltre 120 giorni dalla data della aggiudicazione, pena la decadenza dalla aggiudicazione con perdita del 20% versato a titolo di cauzione; il versamento dovrà essere effettuato a mani del delegato sul libretto postale o bancario aperto dal delegato medesimo che dovrà rilasciare una attestazione di avvenuto versamento;
- che in caso di più offerte valide (è valida la offerta al ribasso fino al limite del 25% di ribasso rispetto al prezzo base), si procederà a gara sulla base della offerta più alta; il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi, a seguito di rilanci, abbia offerto il prezzo più alto, senza che nel tempo stabilito preventivamente dal delegato vi siano stati ulteriori rilanci; in assenza di adesione alla gara, l'immobile verrà aggiudicato a colui che avrà presentato la migliore offerta (valutata in termini non solo di prezzo, ma anche di misura della cauzione e tempi di saldo prezzo); se le offerte sono tutte equiparabili, allora l'immobile verrà aggiudicato a chi ha depositato la offerta per primo; nella vendita non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara, neppure se il prezzo offerto fosse superiore di oltre un quinto a quello di aggiudicazione;
- 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, servizi attive e passive; che la vendita è a corso 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 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 incompatibilità;
- che l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti; se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e saranno cancellate a spese e cura della procedura; che se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del custode giudiziario;
- che ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario;
- che per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge;
- **Quanto alla vendita con incanto, l'avviso conterrà le indicazioni di cui all'art. 576 c.p.c..**

Nel caso di istanza di partecipazione per la vendita con incanto, la richiesta potrà essere presentata anche in busta aperta: se presentata in busta chiusa ed in ogni caso occorre che l'istante-offerente precisi se la propria istanza riguardi la vendita con o senza incanto; l'istanza di partecipazione alla vendita con incanto non deve contenere alcuna indicazione del prezzo offerto, ma solo la dichiarazione di volere partecipare all'incanto asseverata dal versamento di una cauzione; nella vendita con incanto, pur dopo aver presentato la domanda, è possibile non partecipare all'incanto, ma verrà trattenuto il 10 % della cauzione versata; nella vendita con incanto l'offerente, anche se è unico, deve fare almeno un rilancio per avere aggiudicato il bene; le offerte in aumento nella vendita con incanto potranno essere formulate nei termini di legge.

#### PUBBLICITÀ

L'avviso di vendita sarà reso pubblico mediante i seguenti adempimenti:

##### FORMULA (A) per le vendite con valore complessivo pari o superiore ad Euro 30.000,00

- la presente ordinanza dovrà essere pubblicata, a cura della Edicom Finance Srl via San Donà 28/b int. 1 - Venezia - Mestre tel. 0415369911 - fax. 041 5351923, e -mail [s.laureuzi@edicomsl.it](mailto:s.laureuzi@edicomsl.it), SU 1 SITI WEB: [www.tribunale.venezia.giustizia.it](http://www.tribunale.venezia.giustizia.it) e su [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it); [www.astecavvisi.it](http://www.astecavvisi.it); [www.canaleaste.it](http://www.canaleaste.it) regolarmente iscritti all'elenco ministeriale come stabilito dal DM 31/10/2006 . ○ Tra il compimento delle suddette forme di pubblicità e l'incanto dovrà decorrere un termine non inferiore a 45 gg liberi; l'estratto dovrà essere inoltre pubblicato con spese a carico della procedura sul quindicinale "La Rivista delle Aste Giudiziarie" Edizione Nazionale e tramite il servizio di geolocalizzazione 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; subito.it; idealista.com, Bakeca.it, ebay annunci; secondamano.it);

- 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**
- un estratto dell'avviso di vendita dovrà essere redatto e pubblicato, per una sola volta, a rotazione, a cura del Gestore su di uno dei seguenti quotidiani: **Il Gazzettino di Venezia, La Nuova Venezia o il Corriere della Sera ed. del Veneto**

**Il prezzo è per lotto unico. In caso di multi lotto si applica il prezzo in base al numero dei moduli utilizzati.**

**FORMULA (B) per le vendite con valore complessivo inferiore ad Euro 30.000,00**

la presente ordinanza dovrà essere pubblicata, a cura della Edicom Finance Srl via San Donà 28/b int. 1 – Venezia – Mestre tel. 0415369911 - fax. 041 5351923, e –mail s.laurenzi@edicomsrl.it, SU I SITI WEB: [www.tribunale.venezia.giustizia.it](http://www.tribunale.venezia.giustizia.it) e su [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it); [www.asteavvisi.it](http://www.asteavvisi.it); [www.canaleaste.it](http://www.canaleaste.it) regolarmente iscritti all'elenco ministeriale come stabilito dal DM 31/10/2006 . o Tra il compimento delle suddette forme di pubblicità e l'incanto dovrà decorrere un termine non inferiore a 45 gg liberi; l'estratto dovrà essere inoltre pubblicato con spese a carico della procedura sul quindicinale "La Rivista delle Aste Giudiziarie" Edizione Nazionale e tramite il servizio di geolocalizzazione 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; subito.it; idealista.com, Bakeca.it, ebay annunci; secondamano.it);
- 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**

- Il Custode o il Professionista Delegato alla Vendita se richiesti, ovvero il creditore interessato, dovrà depositare in cancelleria le richieste di pubblicazione indirizzate al gestore unico Edicom Finance Srl, nei termini indicati nel calendario delle pubblicazioni depositato presso la Cancelleria; il testo dell'inserzione sui giornali e su internet dovrà essere redatto secondo le indicazioni disponibili presso la cancelleria e dovrà contenere in particolare la ubicazione e la tipologia del bene, la superficie in mq., il prezzo base, giorno ed ora dell'asta, con indicazione del Giudice e del numero dell'esecuzione; dovrà altresì contenere l'indicazione del nome del Custode e del Delegato alla vendita, ove la vendita sia stata delegata il loro recapito e la indicazione quanto all'avviso su quotidiani e periodici, del sito internet su cui rinvenire la perizia; saranno invece omessi l'importo del rilancio minimo, i dati catastali ed i confini del bene.
- Tra il compimento delle suddette forme di pubblicità e l'incanto dovrà decorrere un termine non inferiore a 45 gg. liberi.

**DELEGA**

Il medesimo professionista agli adempimenti successivi alla aggiudicazione e dispone che lo stesso si attenga, nello svolgimento dell'incarico, alle seguenti indicazioni:

- formata copia del verbale di aggiudicazione, il delegato, se tali informazioni non risultino dagli atti, provvederà a informarsi presso l'aggiudicatario in ordine al regime patrimoniale della famiglia se coniugato, alla sussistenza di presupposti per eventuali agevolazioni fiscali e alle modalità di pagamento del prezzo, con particolare riferimento alla possibilità di mutuo;
- comunicherà quindi all'aggiudicatario a mezzo raccomandata, l'importo del saldo prezzo e delle imposte conseguenti al trasferimento, il termine finale di tale versamento e le coordinate bancarie del conto, intestato alla procedura esecutiva, da utilizzare per il pagamento;
- nel contempo aggiornerà 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;



- il professionista delegato provvederà quindi ad acquisire la documentazione attestante l'avvenuto versamento del saldo prezzo e degli oneri dovuti, verificando presso la banca l'effettivo accredito dell'importo; quindi, entro sette giorni dal pagamento, sulla base della documentazione acquisita e delle visure aggiornate, redigerà la bozza del decreto di trasferimento e la trasmetterà al Cancelliere, da sottoporre alla firma del giudice, unitamente, se richiesto dalla legge, al certificato di destinazione urbanistica dell'immobile quale risultante dal fascicolo processuale;
- 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) il delegato ne estrarrà copia autentica per gli adempimenti relativi alla trascrizione nei Registri Immobiliari;
- effettuato presso la banca il pagamento delle imposte e tasse dovute, il delegato provvederà quindi a consegnare la documentazione necessaria (originale del decreto di trasferimento, la relazione del perito e la copia del mod. F23) all'Ufficio del Registro (la trasmissione unitaria del decreto di trasferimento e della copia del mod. F23 evita la necessità di una duplice trasmissione di documenti all'Ufficio del Registro), controllando che lo svolgimento della pratica avvenga nei tempi previsti; all'esito, il professionista delegato provvederà alla tempestiva restituzione del decreto alla Cancelleria e, estraendone copia autentica, la invierà all'acquirente a mezzo raccomandata, unitamente alla copia della nota di trascrizione;
- nelle more avrà altresì provveduto al deposito il competente Ufficio della 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;
- il delegato provvederà infine agli 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;
- se per la redazione del progetto di distribuzione sia stato nominato persona diversa dal delegato, quest'ultimo comunicherà al consulente per la formazione del progetto di distribuzione l'importo degli oneri per la cancellazione dei gravami.

#### DELEGA

Il medesimo professionista per la formazione di bozza del progetto di distribuzione e dispone che lo stesso si attenga, nell'esecuzione dell'incarico, alle seguenti indicazioni:

- il professionista delegato, nella medesima udienza di aggiudicazione del bene, comunicherà alle parti la data della udienza innanzi al giudice per l'esame del progetto di distribuzione, comunicando tale data ai presenti e facendone espresa menzione nel verbale;
- contestualmente il professionista delegato inviterà tutti i creditori a presentare le note di precisazione del credito entro giorni 60 gg. dall'udienza secondo un modulo condiviso; consegnerà altresì modulo per consentire al creditore di indicare le modalità di pagamento e le necessarie coordinate bancarie, precisando che il conto corrente su cui dovranno essere bonificate le somme dovrà essere intestato esclusivamente al creditore, con esclusione dei difensori o di terzi; il modulo sarà sottoscritto personalmente dalle parti, con l'autentica di firma da parte dell'Avvocato;
- inviterà inoltre i creditori ipotecari a presentare, ove non ancora avvenuto, copia della nota di iscrizione, nonché, in caso di mutuo con restituzione rateale, il piano di ammortamento; inviterà altresì i creditori che intendano far valere un privilegio con collocazione sussidiaria sugli immobili ai sensi dell'art. ex art. 2776 c. 2 e c. 3 cod. civ., a documentare l'esito infruttuoso della esecuzione mobiliare, avvisandoli che, in mancanza, il credito sarà considerato chirografario; il professionista invierà analogo invito a mezzo fax o posta elettronica ai creditori intervenuti ma non comparsi all'udienza;
- tra le spese in prededuzione il professionista delegato considererà il compenso del custode giudiziario e degli altri ausiliari del giudice; gli oneri relativi alla cancellazione dei pignoramenti e delle ipoteche e alla volturazione catastale se posti a carico della procedura;
- il delegato, in prossimità dell'udienza fissata per l'esame del progetto di distribuzione, richiederà, alla Banca ove è depositato il ricavo della vendita, l'estratto conto comprensivo degli interessi maturandi sino alla data della udienza e delle spese di chiusura del conto;
- il professionista redigerà quindi il progetto di distribuzione secondo lo schema reperibile in cancelleria, in duplice copia;
- una volta redatto il progetto, egli provvederà ad inviarlo, almeno 15 giorni prima dell'udienza, ai creditori ed al debitore, in modo tale che essi possano comunicare allo stesso delegato eventuali contestazioni o richieste di chiarimenti in tempo utile;

VA

- cinque giorni prima dell'udienza il professionista delegato trasmetterà il progetto di distribuzione con i documenti allegati al giudice dell'esecuzione, tra i quali le dichiarazioni in ordine alle modalità di pagamento debitamente compilate con l'indicazione delle somme a ciascuno spettanti sulla base del progetto di distribuzione predisposto;
- \*\*\*\*\* qualora il creditore fondiario ai sensi dell'art. 41 del TULB abbia incassato somme non dovute, il delegato predisporrà altresì ordine di restituzione delle somme non dovute nei confronti del creditore, secondo lo schema reperibile in Cancelleria;

il delegato provvederà, nel trasmettere al giudice il progetto di distribuzione e gli allegati, a formare due distinti fascicoli, uno dei quali contenente copia del progetto di distribuzione e modulo per il verbale di udienza e l'altro con la seconda copia del progetto di distribuzione e le dichiarazioni del creditore in ordine alle modalità di pagamento prescelte.

Venezia, il 2-2-18

IL GE

*Avveni*

ANTON

**TRIBUNALE ORDINARIO DI VENEZIA**  
**CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**VERBALE DI UDIENZA**

Nel procedimento E.I. N. 204/15

Oggi 29 SET. 2017 in Tribunale Ordinario a Venezia  
avanti al G.E. Dr.ssa Gabriella ZANON assistito dal  
sottoscritto L'ASSISTENTE GIUDIZIARIO, sono comparsi gli avvocati:

Per il Comune di Ve per Bellon Maurizio  
che chiede la vendita.

Le GE provvede come si è perfezio-  
nata.

Le GE

L'ASSISTENTE GIUDIZIARIO  
Tiziano Luisa

Zanon

\*\* il creditore

chiede la applicazione delle condizioni di cui all'art. 41 TULB

IL GE dato atto di quanto sopra:  
anche alla luce della recente modifica dell'art. 568 cpc da parte del DL 83/2015, conferma il prezzo base del bene, allo stato degli atti, come stabilito dal perito di ufficio sulla scorta di indagini ampie e corrette, e in esito a un percorso motivazionale del tutto esente da vizi logici, con la precisazione che la determinazione del valore degli immobili pignorati ai sensi dell'art. 568 cod. proc. civ. rientra nei poteri esclusivi del giudice dell'esecuzione e che il giusto prezzo non necessariamente è quello auspicato dalle parti, ma quello che il mercato oggettivamente crea e che si forma a seguito di una vendita trasparente, basata su una partecipazione il più ampia possibile (e ciò e' garantito dalla pubblicità) e più informata possibile, che sia in grado di mettere in competizione vari interessati.

dispone la delega delle operazioni di vendita come da ordinanza che segue

\*\*\*\* Considerato che il custode con relazione/istanza depositata in data  
ha chiesto la liberazione dell'immobile occupato dal debitore esegutato e/ da terzi, il  
GE, atteso che sussistono i presupposti per la emissione dell'ordine di liberazione ex art. 560 cpc, dispone che il custode  
predisponga bozza di ordine di liberazione da sottoporre alla firma del giudice.

#### IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

Ritenuto di disporre la vendita la vendita dei beni oggetto della istanza di vendita di cui sopra, con delega delle  
operazioni ex art. 591 bis c.p.c.;

#### DISPONE

la vendita del compendio pignorato di cui sopra

~~la vendita del compendio pignorato di cui sopra, limitatamente al lotto~~ ai lotti  
\*\*\*\* dispone che la presente ordinanza venga notificata, a cura del CREDITORE PROCEDENTE/INTERVENUTO  
ai creditori di cui all'art. 498 cpc oggi non comparsi

#### DELEGA

per le operazioni di vendita e per provvedere su eventuali domande di assegnazione ai sensi degli artt. 589 e 590 c.p.c.

di procedura civile il dott. Michele Giorgiulfi  
che nomi mento  
nomine lo stesso da siesa anche custode

#### DETERMINA

in euro 750,00 il fondo spese, da corrispondersi al delegato da parte del creditore procedente a titolo di anticipazioni,  
entro 30 giorni da oggi. Si precisa che il fondo spese non comprende le spese di pubblicità, che sono a carico del  
procedente ex art. 95 cpc. Dispone che in caso di mancato versamento nei termini il delegato informi il giudice che  
emetterà i provvedimenti di competenza;

#### DISPONE QUANTO SEGUE

che in caso di mancata vendita entro 18 mesi da oggi il fascicolo venga comunque rimesso a questo giudice affinché  
decida sul prosieguo; che, in caso di vendita, il professionista delegato trasmetta il fascicolo al GE, unitamente alla bozza  
di progetto di distribuzione, per la approvazione dello stesso;

NB che sono valide le offerte inferiori fino al 25% del prezzo base

WA

*N.B. che le offerte debbono essere presentate entro il termine di gg. 90*

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.

#### DISPONE

che il professionista verifichi nuovamente la corrispondenza tra il diritto del debitore indicato nel pignoramento e quello risultante dagli atti, nonché l'adempimento degli incombenti ex art. 498 c.p.c.;  
che il delegato dia avviso ai creditori della data e dell'ora della vendita almeno 45 giorni prima;  
che il rilancio minimo sia fissato secondo il modello sopra descritto;  
che le offerte siano depositate presso lo studio del professionista;  
che le offerte sono irrevocabili salvo quanto disposto dall'art. 571, quarto comma, c.p.c.;  
che l'esame delle offerte venga compiuto dal delegato presso il suo studio;  
che le buste contenenti le offerte non siano aperte se non alla data fissata ed alla presenza degli offerten;  
\*\*\*\*\* **EVENTUALE APPLICAZIONE ART. 569, QUARTO COMMA, CPC:** che il versamento della cauzione, la presentazione delle offerte, lo svolgimento della gara tra gli offerten e, nei casi previsti, l'incanto, nonché il pagamento del prezzo siano effettuati con modalità telematiche tramite la piattaforma "GARA VIRTUALE" offerta da Edicom Finance secondo le specifiche tecniche della vendita telematica come da istruzioni disponibili presso l'ufficio Edicom Finance del Tribunale di Venezia;  
che immediatamente dopo la gara le somme versate a titolo di cauzione, unitamente alle offerte, siano restituite a coloro che non siano aggiudicatari; che la cauzione sia versata su conto corrente bancario, intestato alla procedura esecutiva, alle condizioni previste in favore di questo ufficio giudiziario presso presso l'istituto individuato dal delegato;  
che su tale conto siano anche versati dall'aggiudicatario il saldo prezzo e le spese rese necessarie dal trasferimento;  
che in caso di richieste di sospensione della vendita inoltrate direttamente al professionista delegato, questi ne riferisca anche per iscritto immediatamente al giudice, e in caso di impossibilità ovvero in mancanza, per qualsiasi motivo, di un provvedimento di sospensione del giudice, e purché quest'ultimo sia stato informato dell'istanza di sospensione, proceda egualmente all'esperimento di vendita;  
che, qualora la vendita fissata (sia con incanto, che senza incanto) dovesse andare deserta, il delegato fisserà nuova vendita, ribassando il prezzo fino al 25%, indicando le singole percentuali di ribasso sentito il parere dei creditori e proseguendo nella fissazione di tentativi di vendita fino a diversa direttiva del GE;  
antieconomicità della vendita: in ogni caso quando siano stati celebrati almeno tre tentativi di vendita ed il bene debba essere posto in vendita, nel quarto tentativo, ad un valore uguale o inferiore a 15mila euro il delegato NON fisserà ulteriori tentativi e rimetterà le parti innanzi al GE, la stessa condotta il delegato dovrà tenere qualora il bene, a prescindere dal numero di tentativi di vendita esperimenti, debba essere posto nuovamente in vendita a un valore uguale o inferiore a 15mila euro.  
Della nuova vendita il delegato redigerà apposito avviso di vendita e di tale avviso darà comunicazione alle parti costituite ed al debitore, al fine di evitare successive contestazioni.

#### CONDIZIONI DELLA VENDITA

Nell'avviso di vendita sarà specificato

- che le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa entro le ore 12 del giorno precedente la data della vendita; sulla busta dovranno essere indicate le sole generalità di chi presenta l'offerta, che può anche essere persona diversa dall'offrente, il nome del professionista delegato e la data della vendita; nessuna altra indicazione, né numero o nome della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta, né l'ora della vendita o altro, deve essere apposta sulla busta;
- che il termine di versamento del saldo prezzo, nonché degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita è al massimo di 120 giorni dalla aggiudicazione.
- Eventuale pagamento rateale*
  - che, avuto riguardo all'importo del prezzo indicato, sarà possibile il versamento rateale del prezzo entro il termine di 12 mesi dalla aggiudicazione, in rate mensili di pari importo*
- che l'offerta dovrà contenere:
  - il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da

VA

quello che sottoscrive l'offerta), il quale dovrà anche presentarsi alla udienza fissata per la vendita; se l'offerente è coniugato e 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, dovrà essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;

- i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- l'indicazione del prezzo offerto, CHE POTRA' ESSERE INFERIORE AL PREZZO INDICATO COME PREZZO BASE FINO AD ¼; E' QUINDI VALIDA LA OFFERTA CHE INDICHI UN PREZZO PARI AL 75% DEL PREZZO BASE, mentre le offerte inferiori saranno giudicate invalide
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima
- che nel caso in cui l'offerente fosse interessato all'acquisto di uno solo, indifferentemente, tra più lotti di beni simili (es. box) posti in vendita dalla medesima procedura in una stessa udienza, potrà fare offerta valida per più lotti, dichiarando di volerne acquistare però uno solo; in tal caso, se si renderà aggiudicatario di uno dei lotti, non sarà obbligato all'acquisto dei lotti successivi;
- che all'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità dell'offerente, nonché un assegno circolare non trasferibile intestato a "Proc. esecutiva N.", seguito dal numero della procedura, per un importo minimo pari al 20 per cento del prezzo offerto (e non del prezzo base), a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto; ove l'offerta riguardi più lotti ai sensi dell'articolo precedente, potrà versarsi una sola cauzione, determinata con riferimento al lotto di maggior prezzo; nessuna somma sarà richiesta in questa fase quale fondo spese; il 20% è l'importo minimo a pena di inefficacia; che l'offerente può versare anche cauzione più alta;
- che il termine di 120 per il versamento del saldo è il termine massimo; resta salva la possibilità per l'offerente di indicare un termine più breve, circostanza che verrà valutata dal delegato o dal giudice ai fini della individuazione della migliore offerta;
- che l'offerta per la vendita senza incanto è per legge irrevocabile; l'offerente è tenuto a presentarsi all'udienza sopra indicata; in caso di mancata presentazione e se l'offerta è la sola presentata per quel lotto il bene andrà comunque aggiudicato all'offerente non presente; in caso di presenza di altre offerte per il bene in questione si darà luogo ad una gara sulla base della offerta migliore, che potrà essere anche quella formulata dall'offerente non presente;
- \*\*\*\*\* (solamente se vi è istanza ex art. 41 TULB) ATTESO CHE FRA I CREDITORI MUNITI DI TITOLO ESECUTIVO VI E' UN CREDITO FONDIARIO E CHE LO STESSO A MEZZO DEL LEGALE HA FATTO ESPRESSA ISTANZA DI APPLICAZIONE DELLA NORMATIVA SPECIALE: l'aggiudicatario avrà facoltà - sempreché ne ricorrono 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 Dlgs. 1/09/1993, n. 385 TU leggi in materia bancaria e creditizia);
- ove non intenda profitto del mutuo, l'aggiudicatario dovrà provvedere direttamente al pagamento all'Istituto di Credito fondiario esecutante, nel termine di gg 90, della parte del prezzo corrispondente al complessivo credito della società; in caso di mancato pagamento verrà considerato inadempiente ex art. 587 c.p.c. (art. 41 co. 4 D.lgs. della citato); il pagamento a mani del fondiario ha natura provvisoria e diverrà definitivo solo a seguito della approvazione del piano di riparto e nella misura in cui esso è stato approvato; l'eventuale residuo prezzo dovrà essere versato nel termine di cui al punto successivo;
- allo scopo di evitare che al creditore fondiario vengano assegnate somme diverse da quelle poi oggetto della assegnazione definitiva effettuata dal GE in sede di riparto (assegnazione che presuppone sempre un controllo sul credito in relazione al titolo dedotto ed alle norme sulla prelazione ex art. 2855 c.c. e 2770 c.c.), l'assegnazione del saldo prezzo al creditore fondiario avverrà previo deposito da parte dello stesso di nota di precisazione del credito nella quale saranno indicate le somme richieste a titolo di capitale, di interessi corrispettivi e moratori (con la specificazione delle annualità rispetto al triennio ex art. 2855), con allegazione della nostra di iscrizione ipotecaria al fine di verificare la iscrizione degli interessi e in quale misura;
- tale nota dovrà essere ovviamente depositata in tempo utile a consentire al GE di visionarla, controllarla e autorizzarla, successivamente il delegato avrà cura di comunicare all'aggiudicatario la misura del saldo prezzo a mani del fondiario;
- sarà quindi cura del creditore fondiario far pervenire tale nota entro dieci giorni dall'aggiudicazione;
- in ogni caso la misura del saldo prezzo a mani del fondiario sarà decurtata del 15% a tutela del pagamento delle spese degli ausiliari della procedura, al fine di evitare che al riparto, causa il versamento integrale a mani del fondiario, siano carenti persino le somme per pagare delegato e silmatore;
- il pagamento dell'eventuale residuo prezzo, fatto salvo il caso del pagamento rateale, dovrà avvenire entro e non oltre 120 giorni dalla data della aggiudicazione, pena la decadenza dalla aggiudicazione con perdita del 20% versato a titolo di cauzione; il versamento dovrà essere effettuato a mani del delegato sul libretto postale o bancario aperto dal delegato medesimo che dovrà rilasciare una attestazione di avvenuto versamento;

RA

- che in caso di più offerte valide (è valida la offerta al ribasso fino al limite del 25% di ribasso rispetto al prezzo base), si procederà a gara sulla base della offerta più alta; il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi, a seguito di rilanci, abbia offerto il prezzo più alto, senza che nel tempo stabilito preventivamente dal delegato vi siano stati ulteriori rilanci; in assenza di adesione alla gara, l'immobile verrà aggiudicato a colui che avrà presentato la migliore offerta (valutata in termini non solo di prezzo, ma anche di misura della cauzione, tempi di saldo prezzo); se le offerte sono tutte equiparabili, allora l'immobile verrà aggiudicato a chi ha depositato la offerta per primo; nella vendita non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara, neppure se il prezzo offerto fosse superiore di oltre un quinto a quello di aggiudicazione;
- 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 distorsità 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 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 incompatibilità;
- 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 spese e cura della procedura; che se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del custode giudiziario;
- che ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario;
- che per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge;
- Quanto alla vendita con incanto, l'avviso conterrà le indicazioni di cui all'art. 576 c.p.c.  
Nel caso di istanza di partecipazione per la vendita con incanto, la richiesta potrà essere presentata anche in busta aperta; se presentata in busta chiusa ed in ogni caso occorre che l'istante-offerente precisi se la propria istanza riguardi la vendita con o senza incanto; l'istanza di partecipazione alla vendita con incanto non deve contenere alcuna indicazione del prezzo offerto, ma solo la dichiarazione di volere partecipare all'incanto asseverata dal versamento di una cauzione;  
nella vendita con incanto, pur dopo aver presentato la domanda, è possibile non partecipare all'incanto, ma verrà trattenuto il 10 % della cauzione versata; nella vendita con incanto l'offerente, anche se è unico, deve fare almeno un rilancio per avere aggiudicato il bene; le offerte in aumento nella vendita con incanto potranno essere formulate nei termini di legge.

#### PUBBLICITÀ

L'avviso di vendita sarà reso pubblico mediante i seguenti adempimenti:

#### FORMULA (A) per le vendite con valore complessivo pari o superiore ad Euro 30.000,00

- la presente ordinanza dovrà essere pubblicata, a cura della Edicom Finance Srl via San Donà 28/b int. 1 - Venezia - Mestre tel. 041 5369911 - fax. 041 5351923, e-mail [s.laurenzi@edicomsrl.it](mailto:s.laurenzi@edicomsrl.it), SU I SITI WEB: [www.tribunale.venezia.giustizia.it](http://www.tribunale.venezia.giustizia.it) e su [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it); [www.asteavvisi.it](http://www.asteavvisi.it); [www.canaleasta.it](http://www.canaleasta.it) regolarmente iscritti all'elenco ministeriale come stabilito dal DM 31/10/2006 .
- Tra il compimento delle suddette forme di pubblicità e l'incanto dovrà decorrere un termine non inferiore a 45 gg liberi; l'estratto dovrà essere inoltre pubblicato con spese a carico della procedura sul quindicinale "La Rivista delle Aste Giudiziarie" Edizione Nazionale e tramite il servizio di geolocalizzazione 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 ai cap di riferimento ove l'immobile è stagiato oltre alla diffusione a rotazione sui siti commerciali previsti dal servizio Gestionale Aste (Es. Casa.it; immobiliare.it; subito.it; idealista.com, Badeca.it, ebay annunci; secondamano.it);

VA

- o 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**
- o un estratto dell'avviso di vendita dovrà essere redatto e pubblicato, per una sola volta, a rotazione, a cura del Gestore su di uno dei seguenti quotidiani: **Il Gazzettino di Venezia, La Nuova Venezia o il Corriere della Sera ed. del Veneto**
  - Il prezzo è per lotto unico. In caso di multi lotto si applica il prezzo in base al numero dei moduli utilizzati.

**FORMULA (B) per le vendite con valore complessivo inferiore ad Euro 30.000,00**

- o la presente ordinanza dovrà essere pubblicata, a cura della Edicom Finance Srl via San Donà 28/b int. 1 – Venezia – Mestre tel. 0415369911 - fax. 041 5351923, e –mail [s.laurenzi@ediconsgrl.it](mailto:s.laurenzi@ediconsgrl.it); SU I SITI WEB: [www.tribunale.venezia.giustizia.it](http://www.tribunale.venezia.giustizia.it) e su [www.astecavvisi.it](http://www.astecavvisi.it); [www.canaleaste.it](http://www.canaleaste.it) regolarmente iscritti all'elenco ministeriale come stabilito dal DM 31/10/2006 .
- o Tra il compimento delle suddette forme di pubblicità e l'incanto dovrà decorrere un termine non inferiore a 45 gg liberi; l'estratto dovrà essere inoltre pubblicato con spese a carico della procedura sul quindicinale **“La Rivista delle Aste Giudiziarie” Edizione Nazionale** e tramite il servizio di geolocalizzazione dell'immobile attraverso la App per smart phone **Gps Aste**;
- o 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 ai capi 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; subito.it; idealista.com, Bakeca.it, ebay annunci; secondamano.it);
- o 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**

- Il Custode o il Professionista Delegato alla Vendita se richiesti, ovvero il creditore interessato, dovrà depositare in cancelleria le richieste di pubblicazione indirizzate al gestore unico Edicom Finance Srl, nei termini indicati nel calendario delle pubblicazioni depositato presso la Cancelleria; il testo dell'inscrizione sui giornali e su internet dovrà essere redatto secondo le indicazioni disponibili presso la cancelleria e dovrà contenere in particolare la ubicazione e la tipologia del bene, la superficie in mq., il prezzo base, giorno ed ora dell'asta, con indicazione del Giudice e del numero dell'esecuzione; dovrà altresì contenere l'indicazione del nome del Custode e del Delegato alla vendita, ove la vendita sia stata delegata il loro recapito e la indicazione quanto all'avviso su quotidiani e periodici, del sito internet su cui rinvenire la perizia; saranno invece omessi l'importo del rilancio minimo, i dati catastali ed i confini del bene.
- Tra il compimento delle suddette forme di pubblicità e l'incanto dovrà decorrere un termine non inferiore a 45 gg. liberi.

**DELEGA**

Il medesimo professionista agli adempimenti successivi alla aggiudicazione e dispone che lo stesso si attenga, nello svolgimento dell'incarico, alle seguenti indicazioni:

- formata copia del verbale di aggiudicazione, il delegato, se tali informazioni non risultino dagli atti, provvederà a informarsi presso l'aggiudicatario in ordine al regime patrimoniale della famiglia se coniugato, alla sussistenza di presupposti per eventuali agevolazioni fiscali e alle modalità di pagamento del prezzo, con particolare riferimento alla possibilità di mutuo;
- comunicherà quindi all'aggiudicatario a mezzo raccomandata, l'importo del saldo prezzo e delle imposte conseguenti al trasferimento, il termine finale di tale versamento e le coordinate bancarie del conto, intestato alla procedura esecutiva, da utilizzare per il pagamento;

PA

- nel contempo aggiornerà 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;
- il professionista delegato provvederà quindi ad acquisire la documentazione attestante l'avvenuto versamento del saldo prezzo e degli oneri dovuti, verificando presso la banca l'effettivo accredito dell'importo; quindi, entro sette giorni dal pagamento, sulla base della documentazione acquisita e delle visure aggiorname, redigerà la bozza del decreto di trasferimento e la trasmetterà al Cancelliere, da sottoporre alla firma del giudice, unitamente, se richiesto dalla legge, al certificato di destinazione urbanistica dell'immobile quale risultante dal fascicolo processuale;
- 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) il delegato ne estrarrà copia autentica per gli adempimenti relativi alla trascrizione nei Registri Immobiliari;
- effettuato presso la banca il pagamento delle imposte e tasse dovute, il delegato provvederà quindi a consegnare la documentazione necessaria (originale del decreto di trasferimento, la relazione del perito e la copia del mod. F23) all'Ufficio del Registro (la trasmissione unitaria del decreto di trasferimento e della copia del mod. F23 evita la necessità di una duplice trasmissione di documenti all'Ufficio del Registro), 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, unitamente alla copia della nota di trascrizione;
- nelle more avrà altresì provveduto al deposito il competente Ufficio della 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'incrinamento nel fascicolo; il delegato avrà anche provveduto alle formalità necessarie - ivi compreso il versamento - per la cancellazione dei gravami;
- il delegato provvederà infine agli 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;
- se per la redazione del progetto di distribuzione sia stato nominato persona diversa dal delegato, quest'ultimo comunicherà al consulente per la formazione del progetto di distribuzione l'importo degli oneri per la cancellazione dei gravami.

#### DELEGA

Il medesimo professionista per la formazione di bozza del progetto di distribuzione e dispone che lo stesso si attenga, nell'esecuzione dell'incarico, alle seguenti indicazioni:

- il professionista delegato, nella medesima udienza di aggiudicazione del bene, comunicherà alle parti la data della udienza innanzi al giudice per l'esame del progetto di distribuzione, comunicando tale data ai presenti e facendone espresa menzione nel verbale;
- contestualmente il professionista delegato inviterà tutti i creditori a presentare le note di precisazione del credito entro giorni 60 gg. dall'udienza secondo un modulo condiviso; consegnerà altresì modulo per consentire al creditore di indicare le modalità di pagamento e le necessarie coordinate bancarie, precisando che il conto corrente su cui dovranno essere bonificate le somme dovrà essere intestato esclusivamente al creditore, con esclusione dei difensori o di terzi; il modulo sarà sottoscritto personalmente dalle parti, con l'autentica di firma da parte dell'Avvocato;
- inviterà inoltre i creditori ipotecari a presentare, ove non ancora avvenuto, copia della nota di iscrizione, nonché, in caso di mutuo con restituzione rateale, il piano di ammortamento; inviterà altresì i creditori che intendano far valere un privilegio con collocazione sussidiaria sugli immobili ai sensi dell'art. ex art. 2776 c. 2 e c. 3 cod. civ., a documentare l'esito infruttuoso della esecuzione mobiliare, avvisandoli che, in mancanza, il credito sarà considerato chirografario; il professionista invierà analogo invito a mezzo fax o posta elettronica ai creditori intervenuti ma non comparsi all'udienza;
- tra le spese in prededuzione il professionista delegato considererà il compenso del custode giudiziario e degli altri ausiliari del giudice; gli oneri relativi alla cancellazione dei pignoramenti e delle ipoteche e alla volturazione catastale se posti a carico della procedura;
- il delegato, in prossimità dell'udienza fissata per l'esame del progetto di distribuzione, richiederà, alla Banca ove è depositato il ricavo della vendita, l'estratto conto comprensivo degli interessi maturandi sino alla data della udienza e delle spese di chiusura del conto;
- il professionista redigerà quindi il progetto di distribuzione secondo lo schema reperibile in cancelleria, in duplice copia;
- una volta redatto il progetto, egli provvederà ad inviarlo, almeno 15 giorni prima dell'udienza, ai creditori ed al debitore, in modo tale che essi possano comunicare allo stesso delegato eventuali contestazioni o richieste di chiarimenti in tempo utile;

WA

- cinque giorni prima dell'udienza il professionista delegato trasmetterà il progetto di distribuzione con i documenti allegati al giudice dell'esecuzione, tra i quali le dichiarazioni in ordine alle modalità di pagamento debitamente compilate con l'indicazione delle somme a ciascuno spettanti sulla base del progetto di distribuzione predisposto;
- \*\*\*\*\*qualora il creditore fondiario ai sensi dell'art. 41 del TULB abbia incassato somme non dovute, il delegato predisporrà altresì ordine di restituzione delle somme non dovute nei confronti del creditore, secondo lo schema reperibile in Cancelleria;

il delegato provvederà, nel trasmettere al giudice il progetto di distribuzione e gli allegati, a formare due distinti fascicoli, uno dei quali contenente copia del progetto di distribuzione e modulo per il verbale di udienza e l'altro con la seconda copia del progetto di distribuzione e le dichiarazioni del creditore in ordine alle modalità di pagamento prescelte.

Venezia

29.9.77

IL GE



L'ACQUISITORE CIVICARIO  
*Tiziano Belli*