



**TRIBUNALE ORDINARIO DI VENEZIA**  
**Sezione Esecuzioni Immobiliari**

**AVVISO DI VENDITA SINCRONA MISTA**

Il sottoscritto dott. Stefano Bortolussi con studio in San Donà di Piave (Ve), Via Cesare Battisti n. 45, professionista delegato dal Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Silvia Bianchi, a norma dell'art. 591 bis c.p.c., con ordinanza del giorno 21 gennaio 2025, nell'Esecuzione Immobiliare n. 100/2024, promossa da DOVALUE SPA

**AVVISA**

che il giorno 3 giugno 2025 alle ore 15.00, presso lo studio del professionista delegato, in San Donà di Piave (Ve), Via Cesare Battisti n. 45, procederà alla

**VENDITA SENZA INCANTO**

in lotto unico, **con modalità sincrona mista**, della piena proprietà dei seguenti immobili siti nel Comune di Meolo, via Roma n. 90, Catasto Fabbricati di Venezia, Comune di Meolo, (VE), via Roma n. 90  
Foglio 14 - Mappale 199 - Sub. 1 - Piano T-1 - Cat. A/4 - Cl. 3 - Con. 6,5, Sup. 113 - rendita € 305,48,  
Foglio 14 - Mappale 199 - Sub. 2 - Piano T - Cat. C/6 - Cl. 4 - Con. 19, Sup. 24 - rendita € 20,61.

Descrizione immobile

L'abitazione oggetto di stima è ubicata in prossimità del centro di Meolo, a circa 500 metri dal municipio, a circa 750 mt. dalla chiesa di San Giovanni Battista, a circa 350 metri dallo stadio Comunale, in zona residenziale tranquilla Negozi di prima necessità, farmacia e fermata dei mezzi pubblici urbani ed extraurbani sono tutti ubicati nel raggio di 500 mt.

Trattasi di porzione di casa in linea con piccolo scoperto di pertinenza esclusiva, corte interna e garage.

L'ingresso al fabbricato avviene dal civico 90 di via Roma attraverso la pubblica via.

Confini: l'unità confina a nord con Via Roma, ad ovest con Mapp. 200, a sud con proprietà di terzi e ad est con Mapp. 198.

L'unità oggetto di stima ha una superficie complessiva netta di pavimento di circa mq. 87, così suddivisa: al piano terra abbiamo ingresso di mq. 4,75, camera di mq. 13,25, soggiorno di mq. 14,25, ripostiglio sottoscala di mq. 1,70, cucina/pranzo di mq. 10,27, bagno di mq. 5,28 e vano scale di mq. 3,55; al piano primo abbiamo disimpegno di mq. 0,85, camera di mq. 18,81 e seconda camera di mq. 15,05; completa il primo piano un'ampio terrazzo di circa mq. 19.

Il compendio pignorato risulta occupato in forza di contratto di locazione regolarmente registrato. Il custode ha provveduto a notificare disdetta a far data dal 31/10/2025.

La perizia evidenzia la presenza dei seguenti titoli edilizi:

Abitazione Fg. 14 - Map. 199 - Sub. 1:

Domanda Autorizzazione presentata in data 22/01/1982, prot. 0000396, e rilascio in data 15/04/1982 col n. 31/82, oggetto: lavori di manutenzione ordinaria al tetto e alla facciata;

Domanda Autorizzazione presentata in data 25/06/1986, prot. 0003959, e rilascio in data 03/07/1986 col n. 139/86, oggetto: ristrutturazione impianto di riscaldamento e sostituzione caldaia;

Garage Fg. 14 - Map. 199 - Sub. 2:

Domanda licenza Edilizia presentata in data 02/12/1971, prot. 0005366, e rilascio in data 02/12/1971 col n. 1002/71, oggetto: demolizione e costruzione, con ampliamento, di edificio ad uso magazzino; Domanda di Autorizzazione presentata in data 20/07/1984, prot. 0003806, e rilascio in data 28/07/1984 col n. 97/84, oggetto: apertura di un foro per accesso nella parete del garage

Relativamente alla conformità edilizia ed urbanistica si riporta integralmente il contenuto della perizia redatta dall'Arch. Paolo Novaselich:

*“4.1.1 Conformità edilizia:*

*Abitazione Fg. 14 - Map. 199 - Sub. 1:*

*Come si evince dalle pratiche sopra elencate, non è stato reperito nessun titolo edificatorio legittimante la costruzione dell'abitazione di cui al Fg. 14 - Map. 199 - Sub. 1; le pratiche agli atti sono relative a manutenzione ordinaria del tetto e ristrutturazione impianto di riscaldamento.*

*A seguito di ricerche online, di accesso presso l'ufficio del Territorio di Venezia Sezione Catasto Urbano il sottoscritto C.T.U. acquisiva scheda catastale di impianto dell'originario fabbricato pignorato risalente al 26/03/1940 (vedi allegato al sub. 7).*

*Essendo, il fabbricato di cui al Sub. 1, eretto al di fuori del centro abitato del Comune di Meolo (vedi allegato n. 8) in data antecedente il 17/08/1942 (vedi scheda catastale in data 26/03/1940) si può ritenere legittima la sua edificazione relativamente allo sviluppo indicato nella scheda catastale di cui sopra.*

*Relativamente alla porzione realizzata in ampliamento (consistente nella cucina e bagno a sud) è possibile desumerne l'esistenza già a far data dal dicembre del 1971 come si evince dagli elaborati grafici allegati alla Licenza Edilizia n. 1002/71 di cui al garage Fg. 14 - Map. 199 - Sub. 2.*

*Ulteriore legittimazione viene data dall'atto pubblico di compravendita in data 12/05/2004, avanti il Notaio Pecorelli Giacomo, nel quale atto parte venditrice dichiara “che i lavori di costruzione dell'immobile in oggetto iniziarono in data antecedente al 1° settembre 1967 e che dopo tale data non sono state effettuate modifiche tali da richiedere il rilascio di licenze edilizie, concessioni ad edificare o concessioni in sanatoria.*

*Ai sensi dell'art. 9 bis del DPR 380/01, essendo l'immobile realizzato in un'epoca nella quale non era obbligatorio il titolo edilizio, lo stato legittimo può essere desunto dai documenti probanti, così come acquisiti dal sottoscritto C.T.U., sopra elencati.*

*Garage Fg. 14 - Map. 199 - Sub. 2:*

*Come si evince dalle pratiche sopra elencate, il garage di cui al Fg. 14 - Map. 199 - Sub. 2 viene legittimato dalla Licenza Edilizia n. 1002/71 avente ad oggetto la: demolizione e costruzione, con ampliamento, di edificio ad uso magazzino e dalla successiva Concessione Edilizia n. 97/84 avente ad oggetto: apertura di un foro per accesso nella parete del garage.*

*Note:*

*All'esito dei rilievi diretti metrici e fotografici, effettuati in data 15/11/2024 ed in data 05/12/2024, con successiva restituzione grafica del fabbricato (vedi allegato al sub. 13) si è potuto verificare la sostanziale corrispondenza del fabbricato di cui al sub. 1 (abitazione) alla scheda catastale del 1940. La porzione in ampliamento (bagno e cucina, non presente nella scheda catastale) è stata puntualmente rilevata e graficamente restituita.*

*Anche relativamente al fabbricato di cui al sub. 2 (garage) si è potuto verificare la sostanziale corrispondenza del fabbricato alle pratiche edilizie sopra elencate fatta eccezione per una diversa forometria (prospetti esterni), alcune partizioni interne (che andranno, nel caso, demolite) ed una tettoia lungo il lato nord che andrà demolita e non verrà computata nel conteggio della consistenza del fabbricato.”*

*Per quanto sopra in perizia il perito dichiara la sostanziale conformità edilizia.*

*“4.1.1 Conformità urbanistica:*

*Strumento urbanistico Approvato: Piano regolatore generale*

*Zona omogenea: zona residenziale C1*

*Norme tecniche di attuazione: Nelle zone C1 gli interventi ammessi sono quelli previsti dall'art. 25 delle N.T.O.*

*Trattasi di porzione di casa in linea con piccolo scoperto di pertinenza esclusiva, corte interna e garage, eretta in assenza di titolo legittimante in un'epoca nella quale non era obbligatorio tale titolo (vedasi paragrafo precedente).*

*L'ingresso al fabbricato avviene dal civico 90 di via Roma attraverso la pubblica via.*

*Confini: l'unità pignorata confina a nord con Via Roma, ad ovest con Mapp. 200, a sud con proprietà di terzi e ad est con Mapp. 198.*

*Nel corso dei sopralluoghi effettuati sono stati effettuati degli accurati rilievi metrici con restituzione grafica dell'immobile pignorato (All. n. 13).*

*Sulla scorta del rilievo effettuato l'unità oggetto di stima ha una superficie complessiva netta di pavimento di circa mq. 87, così suddivisa: al piano terra abbiamo ingresso di mq. 4,75, camera di mq. 13,25, soggiorno di mq. 14,25, ripostiglio sottoscala di mq. 1,70, cucina/pranzo di mq. 10,27, bagno di mq. 5,28 e vano scale di mq. 3,55; al piano primo abbiamo disimpegno di mq. 0,85, camera di mq. 18,81 e seconda camera di mq. 15,05; completa il primo piano un'ampio terrazzo di circa mq. 19.*

*Tutti gli infissi esterni sono in legno, privi di vetrocamera, con un ulteriore secondo serramento in alluminio, anch'esso privo di vetrocamera ad eccezione della cucina ove troviamo il solo serramento in alluminio.*

*L'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia a gas, posta in cucina, e radiatori in ogni vano. Gli impianti, elettrico ed idrosanitario sono sottotraccia e, secondo quanto riferito dal locatario, sono funzionanti.*

*L'abitazione dispone, sul fronte di via Roma, di un piccolo scoperto esclusivo di 15,50 mq.*

*Sul lato opposto (prospetto sud), si trova una corte interna di circa 33 mq, che separa l'abitazione dal garage.*

*Il corpo separato, destinato a magazzino/garage, ha una superficie lorda di 21,50 mq e presenta un doppio affaccio lungo i prospetti nord e sud. Il prospetto nord si apre su una corte privata interna tramite una porta-finestra, mentre il prospetto sud, dotato di un portone carraio basculante, si affaccia su strada privata con servitù di passaggio.*

*Il garage è stato suddiviso internamente mediante una parete in legno, creando così un piccolo locale adibito a lavanderia.*

*Lungo il prospetto nord è stata inoltre realizzata una tettoia di circa 13 mq., non autorizzata, che dovrà essere demolita con un costo per la demolizione e smaltimento stimato in euro 2.000,00.*

*Condizioni generali: come si evince dalle pratiche presentate al competente ufficio comunale, alcuni lavori di manutenzione del tetto e sistemazione dell'impianto idraulico sono stati fatti negli anni '80. Si segnala la presenza di alcune macchie di umidità e muffe negli angoli delle camere ed una infiltrazione d'acqua a livello del soffitto della cucina probabilmente dovuta ad una perdita del soprastante lucernaio.*

*L'abitazione appare dignitosamente mantenuta dall'attuale locatario ma presenta importanti carenze impiantistiche e tecniche e necessiterebbe di un sostanziale intervento di manutenzione ordinaria con messa a norma dell'impianto elettrico e verifica dell'impianto idraulico oltre ad un intervento di efficientamento energetico mediante coibentazione delle pareti perimetrali e del solaio di copertura e di sostituzione dei serramenti per adeguare la casa alle più recenti normative in tema di risparmio energetico.*

*Note: non sono presenti le certificazioni degli impianti idrico, elettrico e di riscaldamento.*

*Sarà onere e cura dell'aggiudicatario provvedere, ove il caso, all'adeguamento alla normativa in materia di sicurezza."*

*Per quanto sopra in perizia il perito dichiara la sostanziale conformità catastale.*

Per ogni approfondimento e per altre notizie sulla regolarità urbanistica ed edilizia si rimanda alla perizia di stima, che si raccomanda vivamente di consultare accuratamente.

Il lotto è posto in vendita al **prezzo base di Euro 64 000,00**.

**Offerta minima Euro 48.000,00**, con scatti minimi in aumento di euro 1.000,00.

La vendita non è soggetta a IVA

Condizioni di vendita

Si precisa 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, come descritti nella perizia del CTU Arch. Paolo Novaselich, cui si fa espresso rinvio e che si raccomanda vivamente di consultare accuratamente, vista la complessità dell'immobile oggetto di vendita, pubblicata unitamente all'ordinanza di delega e a copia del presente avviso di vendita, sul Portale delle Vendite Pubbliche (PVP), a mezzo del Gruppo Edicom S.p.a sul quindicinale "La Rivista delle Aste Giudiziarie", sul free press specializzato Rivista Aste Giudiziarie – Edizione Nord Est, nonché il servizio 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, oltre i siti [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it); [www.asteavvisi.it](http://www.asteavvisi.it); [www.canaleaste.it](http://www.canaleaste.it) e [www.rivistaastegiudiziarie.it](http://www.rivistaastegiudiziarie.it); [www.tribunale.venezia.giustizia.it](http://www.tribunale.venezia.giustizia.it) e <https://ca-venezia.giustizia.it/>

Gestore della vendita telematica Edicom Finance, società iscritta al Registro dei gestori della vendita telematica di cui all'art. 3 del D.M. n. 32/2015;

-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;

-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 dall'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;

-qualora gli immobili oggetto di vendita siano stati realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della L. 28/02/1985, n. 47 come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R 06/06/2001 n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;

-agli effetti del D.M. 22 gennaio 2008 n. 37 e del D.Lgs. 192/05 e succ. mod., l'aggiudicatario, dichiarandosi edotto sui contenuti dell'ordinanza di vendita e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine agli impianti, dispenserà esplicitamente la procedura esecutiva dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme sulla sicurezza, sia la certificazione/attestato di qualificazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze;

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

-qualora ne sussistano le condizioni e l'aggiudicatario non lo esenti, il custode procederà alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura;

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

### Domanda di partecipazione

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

Le offerte analogiche di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa presso lo studio del sottoscritto delegato entro le ore 12 del giorno precedente la data della vendita; sulla busta dovrà essere indicato esclusivamente il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente), il nome del professionista e la data della vendita sincrona mista; nessuna altra indicazione deve essere apposta sulla busta.

L'offerta analogica dovrà contenere:

- a) il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, la residenza o l'elezione di domicilio nel Comune dove ha sede il Tribunale (in mancanza le comunicazioni verranno fatte presso la Cancelleria), lo stato civile, ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta); se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge; se l'offerente è minorenni, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare; se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, deve essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- b) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- c) l'indicazione del prezzo offerto che può essere inferiore al prezzo base, purché nei limiti di un quarto, mentre le offerte inferiori saranno giudicate inefficaci;
- d) il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari che non potrà essere superiore al termine massimo di giorni 120 dalla data di aggiudicazione;
- e) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima;

All'offerta analogica dovrà essere allegata, nella stessa busta, una fotocopia del documento di identità dell'offerente, nonché un assegno circolare non trasferibile intestato alla procedura esecutiva n. 217/2023 per un importo pari almeno al 20 per cento del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto;

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 sito <https://pvp.giustizia.it>. Il deposito telematico delle domande di partecipazione deve avvenire entro le ore 12.00 del giorno precedente a quello della vendita. In particolare, le offerte criptate debbono essere presentate mediante l'invio all'indirizzo PEC del Ministero [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it), utilizzando il modulo Offerta Telematica scaricabile dal portale ministeriale.

Le offerte devono contenere quantomeno:

- a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA, la dichiarazione di residenza o l'elezione di domicilio nel Comune dove ha sede il Tribunale (in mancanza le comunicazioni verranno fatte presso la Cancelleria); b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura; c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura; d) il numero o altro dato identificativo del lotto; e) la descrizione del bene; f) l'indicazione del referente della procedura; g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita; h) l'importo versato a titolo di cauzione; i) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione pari almeno al 20 per cento del prezzo offerto, sul conto corrente intestato alla procedura E.I. 373/2022 – coordinate bancarie: UniCredit S.p.a. IBAN: IT 96 P 02008 36282 000107233890 il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera i); l) 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. Il bonifico relativo alla cauzione deve essere eseguito in tempo utile (tre giorni lavorativi prima dell'asta), affinché la stessa risulti accreditata al

momento di apertura delle buste sul conto corrente intestato alla procedura con generazione, entro l'orario indicato, anche della ricevuta di consegna.

Le offerte criptate contenenti le domande di partecipazione per la vendita sincrona mista trasmesse secondo le modalità sopra descritte saranno aperte ed esaminate unitamente a quelle analogiche esclusivamente il giorno fissato per l'asta tenuta dal Delegato ed alla presenza degli offerenti *on-line* e di quelli comparsi personalmente o per delega avanti al delegato.

Per quanto non espressamente previsto dal presente avviso di vendita, le modalità della vendita sincrona mista e della vendita sincrona telematica saranno regolate dal D.M. n. 32/2015 anche per il caso di mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia.

Salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile, pur non dando senz'altro diritto all'acquisto del bene, anche nel caso di unico offerente, qualora il prezzo offerto sia inferiore al prezzo base ai sensi dell'art. 572 c.p.c. o qualora siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c.

Si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non compaia il giorno fissato per la vendita.

Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte criptate o analogiche valide, si procederà a gara sincrona mista sulla base dell'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 sopra indicato.

In assenza di adesione alla gara, il bene 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).

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

Non verranno prese in considerazione offerte criptate o analogiche pervenute dopo la conclusione della gara.

Le offerte criptate o analogiche presentate in modo non conforme a quanto sopra disposto verranno dichiarate inefficaci o inammissibili.

Nell'ipotesi in cui il procuratore legale abbia effettuato l'offerta criptata o analogica ex art. 579 c.p.c. e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al delegato nei tre giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura notarile ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa.

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

L'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene, nonché dei compensi spettanti a norma del D.M. n. 227 del 2015 al delegato incaricato della registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento e degli importi necessari alla cancellazione delle formalità pregiudizievoli; questi ultimi gli saranno successivamente restituiti dalla procedura; l'importo complessivo di tali oneri accessori sarà tempestivamente comunicato dal delegato successivamente all'aggiudicazione. Le somme a qualunque titolo versate dall'aggiudicatario saranno preventivamente imputate al pagamento degli oneri accessori e delle spese e, quindi, al pagamento del saldo prezzo.

L'importo del prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione prestata) e delle spese dovrà essere versato entro il termine massimo di centoventi giorni dalla data di aggiudicazione ovvero entro il

minor termine indicato dall'offerta, mediante bonifico bancario sul conto della procedura, di cui si indicano gli estremi – coordinate bancarie: IBAN: IT 96 P 02008 36282 000107233890.

Entro il medesimo termine, l'aggiudicatario dovrà effettuare, mediante bonifico sul conto corrente intestato alla procedura, anche il pagamento delle spese di trasferimento e dei compensi a suo carico nella misura che sarà indicata dopo l'aggiudicazione definitiva.

In caso di mancato versamento di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo del prezzo, sia a titolo di oneri accessori) entro il termine indicato nell'offerta, il giudice dell'esecuzione (cui dovranno essere rimessi gli atti a cura del delegato) dichiarerà la decadenza dall'aggiudicazione con incameramento della cauzione.

Qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo, intenda fare ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, egli dovrà indicare nella propria domanda di partecipazione l'istituto di credito mutuante; entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo le somme dovranno essere erogate direttamente dall'istituto di credito mutuante mediante bonifico sul conto della procedura.

In caso di revoca dell'aggiudicazione le somme erogate saranno restituite direttamente all'istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

#### Spese a carico dell'aggiudicatario

Sono a carico dell'aggiudicatario tutte le spese e oneri fiscali per il trasferimento dell'immobile e le spese accessorie, ivi compreso quanto spettante al professionista delegato per le operazioni successive all'aggiudicazione. Sono altresì a carico dell'aggiudicatario le spese per le difformità edilizie e la regolarizzazione dello stato di fatto dei beni, i costi per la regolarizzazione del censimento catastale degli immobili, le spese tecniche per la redazione del certificato APE.

Si specifica che tutte le attività che, a norma dell'art. 571 e seguenti c.p.c., devono svolgersi in Cancelleria o avanti il Giudice dell'Esecuzione o il Cancelliere, verranno svolte dal professionista delegato, che potrà fornire ogni ulteriore informazione, previo appuntamento, presso il proprio studio in

Gli immobili potranno essere visitati non oltre sette giorni prima del giorno fissato per la gara, previa richiesta formulata al sottoscritto, designato anche Custode Giudiziario dei beni oggetto di vendita, mediante il Portale delle Vendite Pubbliche (<https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>).

Il professionista delegato  
Dott. Stefano Bortolussi