

TRIBUNALE ORDINARIO DI VENEZIA  
CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI  
**PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 302/2023**  
**AVVISO DI VENDITA**

Il sottoscritto Dott. Nerio De Bortoli iscritto all'Ordine dei Dottori Commercialisti ed esperti contabili del Tribunale di Venezia con studio in Via Cappuccina n.36, Venezia Mestre, tel. 041/955749, pec: [studioekip@legalmail.it](mailto:studioekip@legalmail.it) e-mail: [info@ekipstudio.it](mailto:info@ekipstudio.it), nominato Custode Giudiziario e Professionista Delegato alla vendita ex art. 591-bis c.p.c. con ordinanza del 03/12/2024 del Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Sara Pitinari, nell'esecuzione immobiliare promossa da AMCO Asset Management Company Spa

**AVVISA**

che nei giorni:

<u>DATA</u>	<u>ORA</u>	<u>LOTTO</u>
martedì 01/04/2025	9:00	UNO
martedì 01/04/2025	11:00	DUE
martedì 01/04/2025	14:00	TRE
<u>DATA</u>	<u>ORA</u>	<u>LOTTO</u>
mercoledì 02/04/2025	9:00	QUATTRO
mercoledì 02/04/2025	11:00	CINQUE
mercoledì 02/04/2025	14:00	SEI
<u>DATA</u>	<u>ORA</u>	<u>LOTTO</u>
giovedì 03/04/2025	9:00	SETTE
giovedì 03/04/2025	11:00	OTTO
giovedì 03/04/2025	14:00	NOVE

<u>DATA</u>	<u>ORA</u>	<u>LOTTO</u>
venerdì 04/04/2025	9:00	DIECI
venerdì 04/04/2025	11:00	UNDICI
venerdì 04/04/2025	14:00	DODICI

presso Ekip Studio Associato, Via Cappuccina n.36 Venezia Mestre, si procederà alla vendita senza incanto (**n°1 esperimento**), ex art. 570 c.p.c, con modalità sincrona telematica ex art. 21 D.M. n. 32/2015, come segue:

\*\*\*

**ASTA MARTEDI 01/04/2025 ORE 9:00-11:00-14:00**

### **DIRITTI IMMOBILIARI IN VENDITA**

**LOTTO UNO – asta martedì 01/04/2025 ore 9.00**

Diritto Venduto: intera piena proprietà

Ubicazione: Comune di Jesolo (VE) – Via Aleardi n.23/A

N.C.E.U. Catasto Fabbricati - Comune di Jesolo (VE)

- Foglio 73, mapp. 37, sub. 144, piano T-1, Cat. A/2, classe 3, consistenza 4,5 vani, superficie totale 102 mq, rendita euro 371,85.
- Foglio 73, mapp. 37, sub. 93, piano S1, cat. C/6, classe 5, consistenza 23 mq, superficie 20 mq, rendita euro 68,90; (posto auto piano interrato)
- Foglio 73, mapp. 37, sub. 69, piano S1, cat. C/2, classe 5, consistenza 4 mq, superficie 5 mq, rendita euro 4,96; (cantina piano interrato)

oltre parti comuni.

Esclusi mobili, arredi e suppellettili.

### **DATI RIEPILOGATIVI DELLA VENDITA**

Prezzo base: euro 248.203,00 (duecentoquarantaottomiladuecentotre/00)

offerta minima per partecipare all'asta: euro 186.152,25 (centoottantaseimilacentocinquantadue virgola venticinque), pari al 75% del prezzo base;

Termine presentazione offerte: 31/03/2025 ore 12:00

Cauzione minima: almeno il 20% del prezzo offerto;

Rilancio minimo nel caso di gara fra più offerenti: euro 5.000,00;

Termine per il saldo prezzo: 120 giorni dall'aggiudicazione;

Art. 41 TUB: si;

Spese condominiali insolute: euro 6.885,18 alla data della perizia di stima;

Spese condominiali a carico aggiudicatario sono quelle relative all'anno in corso e all'anno precedente.

Stato di occupazione del lotto: libero.

Tassazione: Vendita esente IVA. Vendita soggetta a imposta di registro e catastale.

### **DESCRIZIONE DEL LOTTO**

Trattasi di abitazione al primo piano di un edificio condominiale con superficie di circa 102 mq composto da zona soggiorno/pranzo, una camera con bagno un'altra camera e un bagno e disimpegno con terrazzo e con scoperto esclusivo al piano terra. Il lotto comprende anche un posto auto e una cantina al piano interrato.

Lo stato generale dell'appartamento è sufficiente. I muri perimetrali dell'edificio risentono dell'umidità. Irregolarità edilizia e catastale sanabili con circa euro 2.082,00.

A.P.E: presente e aggiornato ad agosto 2024

La procedura esecutiva viene esplicitamente dispensata dal produrre la Certificazione relativa alla conformità degli impianti idrico-elettrico-sanitari-riscaldamento secondo le norme sulla sicurezza nonché la Certificazione/Attestato di qualificazione energetica. Tutti gli incombeni sono a carico dell'aggiudicatario.

### **DIRITTI IMMOBILIARI IN VENDITA**

**LOTTO DUE – asta martedì 01/04/2025 ore 11:00**

Diritto Venduto: intera piena proprietà

Ubicazione: Comune di Jesolo (VE) – Via Aleardi n.23/A

N.C.E.U. Catasto Fabbricati - Comune di Jesolo (VE)

- Foglio 73, mapp. 37, sub. 39, piano T, Cat. A/2, classe 3, consistenza 4 vani, superficie totale 75 mq, rendita euro 330,53;
- Foglio 73, mapp. 37, sub. 76, piano S1, cat. C/6, classe 5, consistenza 13 mq, Superficie 14 mq, rendita euro 38,94; (posto auto piano interrato)
- Foglio 73, mapp. 37, sub. 78, piano S1, cat. C/2, classe 5, consistenza 4 mq, superficie 5 mq, rendita euro 4,96; (cantina piano interrato)
- Foglio 73, mapp. 37, sub. 110, piano T, cat. C/6, classe 5, consistenza 13 mq, Superficie 13 mq, rendita euro 38,94; (posto auto scoperto)
- Foglio 73, mapp. 37, sub. 113, piano T, cat. C/6, classe 5, consistenza 13 mq, Superficie 13 mq, rendita euro 38,94; (posto auto scoperto)

oltre parti comuni.

Esclusi mobili, arredi e suppellettili.

#### **DATI RIEPILOGATIVI DELLA VENDITA**

Prezzo base: euro 202.450,00 (duecentoduemilaquattrocentocinquanta00)

Offerta minima per partecipare all'asta: euro 151.837,50 (centocinquantaunomilaottocentotrentasette virgola cinquanta), pari al 75% del prezzo base;

Termine presentazione offerte: 31/03/2025 ore 12:00

Cauzione minima: almeno il 20% del prezzo offerto;

Rilancio minimo nel caso di gara fra più offerenti: euro 5.000,00;

Termine per il saldo prezzo: 120 giorni dall'aggiudicazione;

Art. 41 TUB: si;

Spese condominiali insolute: euro 3.135,30 (comprensivo delle spese condominiali di competenza anche dei sub 76+78) alla data della perizia di stima;

Spese condominiali a carico aggiudicatario sono quelle relative all'anno in corso e all'anno precedente.

Stato di occupazione del lotto: libero.

Tassazione: Vendita esente IVA. Vendita soggetta a imposta di registro e catastale.

#### **DESCRIZIONE DEL LOTTO**

Trattasi di abitazione al piano terra di un edificio condominiale con superficie di circa 75 mq composto da zona soggiorno/pranzo, un disimpegno che collega due camere e un bagno e con scoperto esclusivo al piano terra. Il lotto comprende anche un posto auto e una cantina al piano interrato e due posti auto scoperti.

Lo stato generale dell'appartamento è sufficiente. I muri perimetrali dell'edificio risentono dell'umidità. Irregolarità edilizia e catastale sanabili con circa euro 2.260,00

A.P.E: presente e aggiornato ad agosto 2024.

La procedura esecutiva viene esplicitamente dispensata dal produrre la Certificazione relativa alla conformità degli impianti idrico-elettrico-sanitari-riscaldamento secondo le norme sulla sicurezza nonché la Certificazione/Attestato di qualificazione energetica. Tutti gli oneri sono a carico dell'aggiudicatario.

## **DIRITTI IMMOBILIARI IN VENDITA**

### **LOTTO TRE – asta martedì 01/04/2025 ore 14:00**

Diritto Venduto: intera piena proprietà

Ubicazione: Comune di Jesolo (VE) – Via Aleardi n.23/A

N.C.E.U. Catasto Fabbricati - Comune di Jesolo (VE)

- Foglio 73, mapp. 37, sub. 49, piano 1-2, cat. A/2, classe 3, consistenza 3,5 vani, superficie totale 73 mq, rendita euro 289,22.
- Foglio 73, mapp. 37, sub. 62, piano S1, cat. C/6, classe 5, consistenza 24 mq, Superficie 23 mq, rendita euro 71,89; (posto auto piano interrato e cantina piano interrato)
- Foglio 73, mapp. 37, sub. 112, piano T, cat. C/6, classe 5, consistenza 13 mq, superficie 13 mq, rendita euro 38,94; (posto auto scoperto)

oltre parti comuni.

Esclusi mobili, arredi e suppellettili.

## **DATI RIEPILOGATIVI DELLA VENDITA**

Prezzo base: euro 199.133,00 (centonovantanovemilacentotrentatre/00)

Offerta minima per partecipare all'asta: euro 149.349,75 (centoquarantanovemilatrecentoquarantanove virgola settantacinque), pari al 75% del prezzo base;

Termine presentazione offerte: 31/03/2025 ore 12:00

Cauzione minima: almeno il 20% del prezzo offerto;

Rilancio minimo nel caso di gara fra più offerenti: euro 2.000,00;

Termine per il saldo prezzo: 120 giorni dall'aggiudicazione;

Art. 41 TUB: si;

Spese condominiali insolute: euro 1.666,31 alla data della perizia di stima;

Spese condominiali a carico aggiudicatario sono quelle relative all'anno in corso e all'anno precedente.

Stato di occupazione del lotto: libero.

Tassazione: Vendita esente IVA. Vendita soggetta a imposta di registro e catastale.

### **DESCRIZIONE DEL LOTTO**

Trattasi di abitazione al piano primo e secondo di un edificio condominiale con superficie di circa 73 mq composto da zona soggiorno/pranzo con scala che porta al piano secondo dove sono presenti: una camera matrimoniale, un guardaroba e disimpegno e un bagno. Il lotto comprende anche un posto auto e una cantina al piano interrato e un posto auto scoperto.

Lo stato generale dell'appartamento è sufficiente. Irregolarità edilizia e catastale sanabili con circa euro 2.067,00.

A.P.E: presente e aggiornato ad agosto 2024.

La procedura esecutiva viene esplicitamente dispensata dal produrre la Certificazione relativa alla conformità degli impianti idrico-elettrico-sanitari-riscaldamento secondo le norme sulla sicurezza nonché la Certificazione/Attestato di qualificazione energetica. Tutti gli incombeni sono a carico dell'aggiudicatario.

**ASTA MERCOLEDI 02/04/2025 ORE 9:00-11:00-14:00**

**DIRITTI IMMOBILIARI IN VENDITA**

**LOTTO QUATTRO – asta mercoledì 02/04/2025 ore 9:00**

Diritto Venduto: intera piena proprietà

Ubicazione: Comune di Jesolo (VE) – Via Aleardi n.23/A

N.C.E.U. Catasto Fabbricati - Comune di Jesolo (VE)

- Foglio 73, mapp. 37, sub. 38, piano T, cat. A/2, classe 3, consistenza 4 vani, superficie totale 76 mq, rendita euro 330,53;
- Foglio 73, mapp. 37, sub. 77, piano S1, cat. C/6, classe 5, consistenza 19 mq, Superficie 18 mq, rendita euro 56,91; (posto auto piano interrato e cantina piano interrato)
- Foglio 73, mapp. 37, sub. 111, piano T, cat. C/6, classe 5, consistenza 13 mq, superficie 13 mq, rendita euro 38,94; (posto auto scoperto)

oltre parti comuni.

Esclusi mobili, arredi e suppellettili.

**DATI RIEPILOGATIVI DELLA VENDITA**

Prezzo base: euro 203.068,00 (duecentotremilasessantotto/00)

Offerta minima per partecipare all'asta: euro 152.301,00 (centocinquantaduemilatrecentouno/00), pari al 75% del prezzo base;

Termine presentazione offerte: 01/04/2025 ore 12:00

Cauzione minima: almeno il 20% del prezzo offerto;

Rilancio minimo nel caso di gara fra più offerenti: euro 5.000,00;

Termine per il saldo prezzo: 120 giorni dall'aggiudicazione;

Art. 41 TUB: si;

Spese condominiali insolute: euro 2.292,47 alla data della perizia di stima;

Spese condominiali a carico aggiudicatario sono quelle relative all'anno in corso e all'anno precedente.

Stato di occupazione del lotto: libero.

Tassazione: Vendita esente IVA. Vendita soggetta a imposta di registro e catastale.

## **DESCRIZIONE DEL LOTTO**

Trattasi di abitazione al piano terra di un edificio condominiale con superficie di circa 76 mq composto da zona soggiorno/pranzo, due camere, disimpegno e un bagno e con scoperto esclusivo al piano terra. Il lotto comprende anche un posto auto e una cantina al piano interrato e un posto auto scoperto.

Lo stato generale dell'appartamento è sufficiente. Irregolarità edilizia e catastale sanabili con circa euro 2.062,00.

A.P.E: presente e aggiornato ad agosto 2024.

La procedura esecutiva viene esplicitamente dispensata dal produrre la Certificazione relativa alla conformità degli impianti idrico-elettrico-sanitari-riscaldamento secondo le norme sulla sicurezza nonché la Certificazione/Attestato di qualificazione energetica. Tutti gli oneri sono a carico dell'aggiudicatario.

## **DIRITTI IMMOBILIARI IN VENDITA**

### **LOTTO CINQUE – asta mercoledì 02/04/2025 ore 11:00**

Diritto Venduto: intera piena proprietà

Ubicazione: Comune di Jesolo (VE) – Via Aleardi n.23/A

N.C.E.U. Catasto Fabbricati - Comune di Jesolo (VE)

- Foglio 73, mapp. 37, sub. 143, piano T, cat. A/2, classe 3, consistenza 4 vani, superficie totale 97 mq, rendita euro 330,53;
- Foglio 73, mapp. 37, sub. 68, piano S1, cat. C/6, classe 5, consistenza 27 mq, Superficie 24 mq, rendita euro 80,88; (posto auto piano interrato e cantina piano interrato)
- Foglio 73, mapp. 37, sub. 71, piano S1, cat. C/6, classe 5, consistenza 13 mq, superficie 14 mq, rendita euro 38,94; (posto auto piano interrato) oltre parti comuni.

Esclusi mobili, arredi e suppellettili.

## **DATI RIEPILOGATIVI DELLA VENDITA**

Prezzo base: euro 243.931,00 (duecentoquarantatremilanovecentotrentuno/00)

Offerta minima per partecipare all'asta: euro 182.948,25



(centoottantadue milanovecentoquarantotto virgola venticinque), pari al 75% del prezzo base;

Termine presentazione offerte: 01/04/2025 ore 12:00

Cauzione minima: almeno il 20% del prezzo offerto;

Rilancio minimo nel caso di gara fra più offerenti: euro 5.000,00;

Termine per il saldo prezzo: 120 giorni dall'aggiudicazione;

Art. 41 TUB: si;

Spese condominiali insolute: euro 7.112,19 alla data della perizia di stima;

Spese condominiali a carico aggiudicatario sono quelle relative all'anno in corso e all'anno precedente.

Stato di occupazione del lotto: libero.

Tassazione: Vendita esente IVA. Vendita soggetta a imposta di registro e catastale.

### **DESCRIZIONE DEL LOTTO**

Trattasi di abitazione al piano terra di un edificio condominiale con superficie di circa 97 mq composto da zona soggiorno/pranzo, disimpegno, due camere e due bagni e con scoperto esclusivo al piano terra. Il lotto comprende anche due posti auto e una cantina al piano interrato.

Lo stato generale dell'appartamento è scarso. Tutto l'edificio mostra evidenti segni di umidità sia interni che esterni. Irregolarità edilizia e catastale sanabili con circa euro 2.094,00.

A.P.E: presente e aggiornato ad agosto 2024.

La procedura esecutiva viene esplicitamente dispensata dal produrre la Certificazione relativa alla conformità degli impianti idrico-elettrico-sanitari-riscaldamento secondo le norme sulla sicurezza nonché la Certificazione/Attestato di qualificazione energetica. Tutti gli incombenti sono a carico dell'aggiudicatario.

## **DIRITTI IMMOBILIARI IN VENDITA**

### **LOTTO SEI – asta mercoledì 02/04/2025 ore 14:00**

Diritto Venduto: intera piena proprietà

Ubicazione: Comune di Jesolo (VE) – Via Aleardi n.23/A

N.C.E.U. Catasto Fabbricati - Comune di Jesolo (VE)

- Foglio 73, mapp. 37, sub. 47, piano 1-2, cat. A/2, classe 3, consistenza 4 vani, superficie totale 77 mq, rendita euro 330,53;
- Foglio 73, mapp. 37, sub. 61, piano S1, cat. C/6, classe 5, consistenza 25 mq, Superficie 25 mq, rendita euro 74,89; (posto auto piano interrato e cantina piano interrato)
- Foglio 73, mapp. 37, sub. 100, piano T, cat. C/6, classe 5, consistenza 13 mq, superficie 13 mq, rendita euro 38,94; (posto auto scoperto)

oltre parti comuni.

Esclusi mobili, arredi e suppellettili.

## **DATI RIEPILOGATIVI DELLA VENDITA**

Prezzo base: euro 209.727,00 (duecentonovemilasettecentoventisette/00)

Offerta minima per partecipare all'asta: euro 157.295,25 (centocinquantasettemiladuecentonovantacinque virgola venticinque), pari al 75% del prezzo base;

Termine presentazione offerte: 01/04/2025 ore 12:00

Cauzione minima: almeno il 20% del prezzo offerto;

Rilancio minimo nel caso di gara fra più offerenti: euro 5.000,00;

Termine per il saldo prezzo: 120 giorni dall'aggiudicazione;

Art. 41 TUB: si;

Spese condominiali insolute: euro 1.907,32 alla data della perizia di stima;

Spese condominiali a carico aggiudicatario sono quelle relative all'anno in corso e all'anno precedente.

Stato di occupazione del lotto: libero.

Tassazione: Vendita esente IVA. Vendita soggetta a imposta di registro e catastale.

## **DESCRIZIONE DEL LOTTO**

Trattasi di abitazione al piano primo e secondo di un edificio condominiale con superficie di circa 77 mq composto da zona soggiorno/pranzo, disimpegno, un guardaroba e un bagno al piano primo, una scala per raggiungere il secondo piano con disimpegno, un bagno, una camera con terrazza. Il lotto comprende anche un posto auto e una cantina al piano interrato e un posto auto scoperto. Lo stato generale dell'appartamento è sufficiente. Tutto l'edificio mostra evidenti segni di umidità sia interni che esterni. Irregolarità edilizia e catastale sanabili con circa euro 2.068,00.

A.P.E: presente e aggiornato ad agosto 2024.

La procedura esecutiva viene esplicitamente dispensata dal produrre la Certificazione relativa alla conformità degli impianti idrico-elettrico-sanitari-riscaldamento secondo le norme sulla sicurezza nonché la Certificazione/Attestato di qualificazione energetica. Tutti gli oneri sono a carico dell'aggiudicatario.

**ASTA GIOVEDÌ 03/04/2025 ORE 9:00-11:00-14:00**

### **DIRITTI IMMOBILIARI IN VENDITA**

**LOTTO SETTE- asta giovedì 03/04/2025 ore 9:00**

Diritto Venduto: intera piena proprietà

Ubicazione: Comune di Jesolo (VE) – Via Aleardi n.23/A

N.C.E.U. Catasto Fabbricati - Comune di Jesolo (VE)

- Foglio 73, mapp. 37, sub. 37, piano T, cat. A/2, classe 3, consistenza 4 vani, superficie totale 76 mq, rendita euro 330,53;
- Foglio 73, mapp. 37, sub. 60, piano S1, cat. C/6, classe 5, consistenza 21 mq, Superficie 19 mq, rendita euro 62,90; (posto auto piano interrato e cantina piano interrato)
- Foglio 73, mapp. 37, sub. 109, piano T, cat. C/6, classe 5, consistenza 13 mq, superficie 13 mq, rendita euro 38,94;(posto auto scoperto)

oltre parti comuni.

Esclusi mobili, arredi e suppellettili.

## **DATI RIEPILOGATIVI DELLA VENDITA**

Prezzo base: euro 204.848,00 (duecentoquattromilaottocentoquarantotto/00)

Offerta minima per partecipare all'asta: euro 153.636,00 (centocinquantatremilaseicentotrentasei/00), pari al 75% del prezzo base;

Termine presentazione offerte: 02/04/2025 ore 12:00

Cauzione minima: almeno il 20% del prezzo offerto;

Rilancio minimo nel caso di gara fra più offerenti: euro 5.000,00;

Termine per il saldo prezzo: 120 giorni dall'aggiudicazione;

Art. 41 TUB: si;

Spese condominiali insolute: euro 2.226,51 alla data della perizia di stima;

Spese condominiali a carico aggiudicatario sono quelle relative all'anno in corso e all'anno precedente.

Stato di occupazione del lotto: libero.

Tassazione: Vendita esente IVA. Vendita soggetta a imposta di registro e catastale.

## **DESCRIZIONE DEL LOTTO**

Trattasi di abitazione al piano terra di un edificio condominiale con superficie di circa 76 mq composto da zona soggiorno/pranzo, disimpegno, due camere e un bagno e con scoperto esclusivo al piano terra. Il lotto comprende anche un posto auto e una cantina al piano interrato e un posto auto scoperto.

Lo stato generale dell'appartamento è sufficiente. Tutto l'edificio mostra evidenti segni di umidità sia interni che esterni. Irregolarità edilizia e catastale sanabili con circa euro 2.067,00.

A.P.E: presente e aggiornato ad agosto 2024.

La procedura esecutiva viene esplicitamente dispensata dal produrre la Certificazione relativa alla conformità degli impianti idrico-elettrico-sanitari-riscaldamento secondo le norme sulla sicurezza nonché la Certificazione/Attestato di qualificazione energetica. Tutti gli incumbenti sono a carico dell'aggiudicatario.

## **DIRITTI IMMOBILIARI IN VENDITA**

## **LOTTO OTTO – asta giovedì 03/04/2025 ore 11:00**

Diritto Venduto: intera piena proprietà

Ubicazione: Comune di Jesolo (VE) – Via Aleardi n.23/A

N.C.E.U. Catasto Fabbricati - Comune di Jesolo (VE)

- Foglio 73, mapp. 37, sub. 48, piano 1-2, cat. A/2, classe 3, consistenza 4 vani, superficie totale 76 mq, rendita euro 330,53;
- Foglio 73, mapp. 37, sub. 58, piano S1, cat. C/6, classe 5, consistenza 21 mq, Superficie 19 mq, rendita euro 62,90; (posto auto piano interrato e cantina piano interrato)
- Foglio 73, mapp. 37, sub. 108, piano T, cat. C/6, classe 5, consistenza 13 mq, superficie 13 mq, rendita euro 38,94; (posto auto scoperto)

oltre parti comuni.

Esclusi mobili, arredi e suppellettili.

### **DATI RIEPILOGATIVI DELLA VENDITA**

Prezzo base: euro 203.659,00 (ducentotremilaseicentocinquantanove/00)

Offerta minima per partecipare all'asta: euro 152.744,25 (centocinquantaduemilasettecentoquarantaquattro virgola venticinque), pari al 75% del prezzo base;

Termine presentazione offerte: 02/04/2025 ore 12:00

Cauzione minima: almeno il 20% del prezzo offerto;

Rilancio minimo nel caso di gara fra più offerenti: euro 5.000,00;

Termine per il saldo prezzo: 120 giorni dall'aggiudicazione;

Art. 41 TUB: si;

Spese condominiali insolute: euro 1.652,77 alla data della perizia di stima;

Spese condominiali a carico aggiudicatario sono quelle relative all'anno in corso e all'anno precedente.

Stato di occupazione del lotto: libero.

Tassazione: Vendita esente IVA. Vendita soggetta a imposta di registro e catastale.

### **DESCRIZIONE DEL LOTTO**

Trattasi di abitazione al piano primo e secondo di un edificio condominiale con superficie di circa 76 mq composto da zona soggiorno/pranzo, disimpegno,

bagno e guardaroba al piano primo. Dalla scala interna si accede al piano secondo dove si trova una camera, disimpegno e un bagno. Il lotto comprende anche un posto auto e una cantina al piano interrato e un posto auto scoperto. Lo stato generale dell'appartamento è sufficiente. Tutto l'edificio mostra evidenti segni di umidità sia interni che esterni. Irregolarità edilizia e catastale sanabili con circa euro 2.066,00.

A.P.E: presente e aggiornato ad agosto 2024.

La procedura esecutiva viene esplicitamente dispensata dal produrre la Certificazione relativa alla conformità degli impianti idrico-elettrico-sanitari-riscaldamento secondo le norme sulla sicurezza nonché la Certificazione/Attestato di qualificazione energetica. Tutti gli incombeni sono a carico dell'aggiudicatario.

### **DIRITTI IMMOBILIARI IN VENDITA**

**LOTTO NOVE – asta giovedì 03/04/2025 ore 14:00**

Diritto Venduto: intera piena proprietà

Ubicazione: Comune di Jesolo (VE) – Via Aleardi n.23/A

N.C.E.U. Catasto Fabbricati - Comune di Jesolo (VE)

- Foglio 73, mapp. 37, sub. 52, piano 1-2, cat. A/2, classe 3, consistenza 3,5 vani, superficie 73 mq, rendita euro 289,22;
- Foglio 73, mapp. 37, sub. 70, piano S1, cat. C/6, classe 5, consistenza 19 mq, Superficie 18 mq, rendita euro 56,91; (posto auto piano interrato e cantina piano interrato)
- Foglio 73, mapp. 37, sub. 102, piano T, cat. C/6, classe 5, consistenza 13 mq, superficie 13 mq, rendita euro 38,94; (posto auto scoperto)

oltre parti comuni.

Esclusi mobili, arredi e suppellettili.

### **DATI RIEPILOGATIVI DELLA VENDITA**

Prezzo	base:	euro	194.663,00
(centonovantaquattromilaseicentosessantatre/00)			
Offerta	minima	per partecipare	all'asta: euro 145.997,25

(centoquaratacinquemilanovecentonovantasette virgola venticinque), pari al 75% del prezzo base;

Termine presentazione offerte: 02/04/2025 ore 12:00

Cauzione minima: almeno il 20% del prezzo offerto;

Rilancio minimo nel caso di gara fra più offerenti: euro 2.000,00;

Termine per il saldo prezzo: 120 giorni dall'aggiudicazione;

Art. 41 TUB: si;

Spese condominiali insolute: euro 1.778,25 alla data della perizia di stima;

Spese condominiali a carico aggiudicatario sono quelle relative all'anno in corso e all'anno precedente.

Stato di occupazione del lotto: libero.

Tassazione: Vendita esente IVA. Vendita soggetta a imposta di registro e catastale.

### **DESCRIZIONE DEL LOTTO**

Trattasi di abitazione al piano primo e secondo di un edificio condominiale con superficie di circa 73 mq composto da zona soggiorno/pranzo con terrazzo al piano primo. Dalla scala interna si accede al piano secondo dove si trova una camera, un guardaroba, un disimpegno e un bagno. Il lotto comprende anche un posto auto e una cantina al piano interrato e un posto auto scoperto.

Lo stato generale dell'appartamento è sufficiente. Tutto l'edificio mostra evidenti segni di umidità sia interni che esterni. Irregolarità edilizia e catastale sanabili con circa euro 3.562,00.

A.P.E: presente e aggiornato ad agosto 2024.

La procedura esecutiva viene esplicitamente dispensata dal produrre la Certificazione relativa alla conformità degli impianti idrico-elettrico-sanitari-riscaldamento secondo le norme sulla sicurezza nonché la Certificazione/Attestato di qualificazione energetica. Tutti gli oneri sono a carico dell'aggiudicatario.

**ASTA VENERDI 04/04/2025 ORE -9:00-11:00-14:00**

## **DIRITTI IMMOBILIARI IN VENDITA**

### **LOTTO DIECI – asta venerdì 04/04/2025 ore 9:00**

Diritto Venduto: intera piena proprietà

Ubicazione: Comune di Jesolo (VE) – Via Aleardi n.23/A

N.C.E.U. Catasto Fabbricati - Comune di Jesolo (VE)

- Foglio 73, mapp. 37, sub. 36, piano T, cat. A/2, classe 3, consistenza 4 vani, superficie 80 mq, rendita euro 330,53;
- Foglio 73, mapp. 37, sub. 59, piano S1, cat. C/6, classe 5, consistenza 21 mq, Superficie 20 mq, rendita euro 62,90; (posto auto piano interrato e cantina piano interrato)
- Foglio 73, mapp. 37, sub. 101, piano T, cat. C/6, classe 5, consistenza 13 mq, superficie 13 mq, rendita euro 38,94; (posto auto scoperto)

oltre parti comuni.

Esclusi mobili, arredi e suppellettili.

## **DATI RIEPILOGATIVI DELLA VENDITA**

Prezzo base: euro 214.254,00

(duecentoquattordicimiladuecentocinquantaquattro/00)

Offerta minima per partecipare all'asta: euro 160.690,50

(centosessantamilaseicentonovanta virgola cinquanta), pari al 75% del prezzo base;

Termine presentazione offerte: 03/04/2025 ore 12:00

Cauzione minima: almeno il 20% del prezzo offerto;

Rilancio minimo nel caso di gara fra più offerenti: euro 5.000,00;

Spese condominiali a carico aggiudicatario sono quelle relative all'anno in corso e all'anno precedente.

Termine per il saldo prezzo: 120 giorni dall'aggiudicazione;

Art. 41 TUB: si;

Spese condominiali insolute: euro 2.407,49 alla data della perizia di stima;

Stato di occupazione del lotto: libero.

Tassazione: Vendita esente IVA. Vendita soggetta a imposta di registro e catastale.



## **DESCRIZIONE DEL LOTTO**

Trattasi di abitazione al piano terra di un edificio condominiale con superficie di circa 80 mq composto da zona soggiorno/pranzo, disimpegno, un bagno e due camere e con scoperto esclusivo al piano terra. Il lotto comprende anche un posto auto e una cantina al piano interrato e un posto auto scoperto.

Lo stato generale dell'appartamento è sufficiente. Tutto l'edificio mostra evidenti segni di umidità sia interni che esterni. Irregolarità edilizia e catastale sanabili con circa euro 2.066,00.

A.P.E: presente e aggiornato ad agosto 2024.

La procedura esecutiva viene esplicitamente dispensata dal produrre la Certificazione relativa alla conformità degli impianti idrico-elettrico-sanitari-riscaldamento secondo le norme sulla sicurezza nonché la Certificazione/Attestato di qualificazione energetica. Tutti gli oneri sono a carico dell'aggiudicatario.

## **DIRITTI IMMOBILIARI IN VENDITA**

### **LOTTO UNDICI – asta venerdì 04/04/2025 ore 11:00**

Diritto Venduto: intera piena proprietà

Ubicazione: Comune di Jesolo (VE) – Via Aleardi n.23/A

N.C.E.U. Catasto Fabbricati - Comune di Jesolo (VE)

- Foglio 73, mapp. 37, sub. 145, piano T-1, cat. A/2, classe 3, consistenza 4,5 vani, superficie 102 mq, rendita euro 371,85;
- Foglio 73, mapp. 37, sub. 95, piano S1, cat. C/6, classe 5, consistenza 32 mq, Superficie 30 mq, rendita euro 95,85; (posto auto piano interrato e cantina piano interrato)

oltre parti comuni.

Esclusi mobili, arredi e suppellettili.

## **DATI RIEPILOGATIVI DELLA VENDITA**

Prezzo	base:	euro	250.375,00
(duecentocinquantamilatrecentosettantacinque/00)			
Offerta	minima	per partecipare	all'asta: euro 187.781,25

(centoottantasettemilasettecentoottantuno virgola venticinque), pari al 75% del prezzo base;

Termine presentazione offerte: 03/04/2025 ore 12:00

Cauzione minima: almeno il 20% del prezzo offerto;

Rilancio minimo nel caso di gara fra più offerenti: euro 5.000,00;

Termine per il saldo prezzo: 120 giorni dall'aggiudicazione;

Art. 41 TUB: si;

Spese condominiali insolute: euro 11.360,10 alla data della perizia di stima;

Spese condominiali a carico aggiudicatario sono quelle relative all'anno in corso e all'anno precedente.

Stato di occupazione del lotto: libero.

Tassazione: Vendita esente IVA. Vendita soggetta a imposta di registro e catastale.

### **DESCRIZIONE DEL LOTTO**

Trattasi di abitazione al piano primo di un edificio condominiale con superficie di circa 102 mq composto da zona soggiorno/pranzo, due camere, due bagni, disimpegno e terrazza e con scoperto esclusivo al piano terra. Il lotto comprende anche un posto auto e una cantina al piano interrato.

Lo stato generale dell'appartamento è sufficiente. Tutto l'edificio mostra evidenti segni di umidità sia interni che esterni. Irregolarità edilizia e catastale sanabili con circa euro 2.075,00.

A.P.E: presente e aggiornato ad agosto 2024.

La procedura esecutiva viene esplicitamente dispensata dal produrre la Certificazione relativa alla conformità degli impianti idrico-elettrico-sanitari-riscaldamento secondo le norme sulla sicurezza nonché la Certificazione/Attestato di qualificazione energetica. Tutti gli incombenti sono a carico dell'aggiudicatario.

### **DIRITTI IMMOBILIARI IN VENDITA**

**LOTTO DODICI – asta venerdì 04/04/2025 ore 14:00**

Diritto Venduto: intera piena proprietà

Ubicazione: Comune di Jesolo (VE) – Via Aleardi n.23/A

N.C.E.U. Catasto Fabbricati - Comune di Jesolo (VE)

- Foglio 73, mapp. 37, sub. 63, piano S1, cat. C/6, classe 5, consistenza 23 mq, superficie 21 mq, rendita euro 68,90; (posto auto piano interrato e cantina piano interrato)
- Foglio 73, mapp. 37, sub. 114, piano T, cat. C/6, classe 5, consistenza 13 mq, Superficie 13 mq, rendita euro 38,94; (posto auto scoperto)

oltre parti comuni.

Esclusi mobili, arredi e suppellettili.

### **DATI RIEPILOGATIVI DELLA VENDITA**

Prezzo base: euro 14.848,00 (quattordicimilaottocentoquarantotto/00)

Offerta minima per partecipare all'asta: euro 11.136,00 (undicimilacentotrentasei/00), pari al 75% del prezzo base;

Termine presentazione offerte: 03/04/2025 ore 12:00

Cauzione minima: almeno il 20% del prezzo offerto;

Rilancio minimo nel caso di gara fra più offerenti: euro 00,00;

Termine per il saldo prezzo: 120 giorni dall'aggiudicazione;

art. 41 TUB: si;

Spese condominiali insolute: euro 140,27 alla data della perizia di stima;

Spese condominiali a carico aggiudicatario sono quelle relative all'anno in corso e all'anno precedente.

Stato di occupazione del lotto: libero.

Tassazione: Tassazione: Vendita esente IVA. Vendita soggetta a imposta di registro e catastale.

### **DESCRIZIONE DEL LOTTO**

Trattasi di un posto auto e una cantina al piano interrato e un posto auto scoperto.

Lo stato generale del lotto è sufficiente.

Irregolarità edilizia e catastale sanabili con circa euro 2.067,00.

A.P.E: non necessario.

Si invita, in ogni caso, a consultare la perizia di stima dell'Arch. Danilo Balduit, alla quale si rinvia, disponibile presso lo studio del delegato e comunque consultabile, unitamente alla ordinanza di delega, al presente avviso, ed unitamente alla circolare 26.5.2023 n. 1927/23-U di prot. del Tribunale di Venezia, all'interno del portale delle vendite pubbliche (PVP) <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>, all'interno della sezione "vendite giudiziarie" del sito del Tribunale di Venezia [www.tribunale.venezias.giustizia.it](http://www.tribunale.venezias.giustizia.it), all'interno dei siti internet dedicati [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it), [www.asteavvisi.it](http://www.asteavvisi.it), [www.rivistaastegiudiziarie.it](http://www.rivistaastegiudiziarie.it) e [www.canaleaste.it](http://www.canaleaste.it) ed all'interno del sito vetrina [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it), del gestore della vendita telematica.

\*\*\*

### **CUSTODIA**

Con decreto 27/02/2024, la custodia dei beni, è stata affidata dal Giudice dell'Esecuzione al sottoscritto delegato alla vendita (tel. 041/955749), al quale le richieste di visita potranno essere rivolte ai recapiti indicati in epigrafe, ovvero ancora per il tramite del portale delle vendite pubbliche (<https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>).

\*\*\*

### **GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA**

Il gestore della vendita telematica è stato individuato dal Giudice dell'Esecuzione in Zucchetti Software Giuridico, tramite il cui sito [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it) sarà possibile accedere al Modulo Ministeriale "Offerta Telematica", necessario alla presentazione dell'offerta in modalità telematica e ci si potrà collegare alla piattaforma di gara il giorno della vendita.

\*\*\*

### **OFFERTE DI PARTECIPAZIONE**

Tutti, escluso l'esecutato, potranno presentare offerte, personalmente, ovvero ancora a mezzo di procuratore legale, cioè Avvocato, anche ex art. 579, 3° co. c.p.c, purché muniti di procura autenticata da notaio o altro pubblico ufficiale.

Salva l'ipotesi di offerta per persona da nominare e di assegnazione a favore di un terzo, il bene/diritto non potrà comunque essere intestato a soggetto diverso dall'offerente.

Le offerte andranno depositate entro e non oltre le ore 12.00 del giorno precedente la vendita e precisamente:

- entro e non oltre il giorno 31/03/2025 ore 12:00 per i lotti n.1-2-3;
- entro e non oltre il giorno 01/04/2025 ore 12:00 per i lotti n.4-5-6;
- entro e non oltre il giorno 02/04/2025 ore 12:00 per i lotti n.7-8-9;
- entro e non oltre il giorno 03/04/2025 ore 12:00 per i lotti n.10-11-12;

Le offerte potranno essere formulate per un importo inferiore alla base d'asta fino ad un quarto ma non oltre (sono quindi valide offerte per un importo pari al 75% del prezzo base) e dovranno essere accompagnate da una cauzione per un importo pari ad almeno il 20% del prezzo offerto, che sarà restituita in caso di mancata aggiudicazione e trattenuta invece in caso di rifiuto all'acquisto o di mancato versamento del saldo prezzo.

Le offerte di partecipazione sono irrevocabili, salva l'ipotesi che sia ordinato l'incanto o siano decorsi 120 giorni dalla loro presentazione e non siano state accolte (art. 571, 3° co. cpc). Alla vendita si applica in ogni caso l'art. 586 c.p.c.

Le offerte potranno essere presentate solo ed esclusivamente telematicamente (digitali) utilizzando la piattaforma [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it).

\*\*\*

### **CONTENUTO DELLE OFFERTE TELEMATICHE (DIGITALI)**

Le offerte dovranno essere presentate esclusivamente utilizzando il modulo "Offerta Telematica", accessibile tramite il sito vetrina [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it) del gestore della vendita telematica. Posto che le offerte dovranno essere conformi al contenuto del D.M. n. 32/2015 (artt.12 e segg.), prima di compilare e di trasmettere la domanda gli interessati sono peraltro invitati a consultare il "manuale utente", scaricabile dal portale ministeriale <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it> nella sezione "FAQ".

Le offerte criptate devono essere presentate mediante l'invio all'indirizzo PEC

del Ministero: [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it) utilizzando esclusivamente il modulo “Offerta Telematica” accessibile dal portale ministeriale ovvero ove disponibile tramite il sito vetrina [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it).

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

Le offerte, a sensi dell’art. 571 c.p.c., potranno essere presentate unicamente da:

- l’offerente (in caso di offerta formulata da unico soggetto, anche in qualità di legale rappresentate di società, di tutore di minore o di incapace);
- un procuratore legale (Avvocato) ai sensi dell’art. 571 cpc, munito di procura notarile (che dovrà essere allegata all’offerta);
- un avvocato per persona da nominare ai sensi dell’art. 579 co. 3 cpc;
- uno dei co-offerenti in caso di offerta formulata da più soggetti. In quest’ultimo caso deve essere allegata (anche in copia per immagine) la procura notarile rilasciata da tutti gli offerenti al titolare della casella pec (ex art. 12, comma 4, DM 32/2015).

L’offerta telematica dovrà contenere:

**a)** i dati identificativi dell’offerente, con indicazione del codice fiscale e della partita IVA. Ove l’offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non risulti attribuito il codice fiscale, andrà indicato quello rilasciato dall’autorità fiscale del paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante;

**b)** l’Ufficio Giudiziario presso il quale pende la procedura;

**c)** l’anno ed il numero di R.G. della stessa;

**d)** il numero o altro dato identificativo del lotto;

**e)** la descrizione del bene;

**f)** l’indicazione del delegato (referente della procedura);

**g)** il giorno e l'ora fissati per l'inizio delle operazioni di vendita;

**h)** il prezzo offerto ed il termine per il pagamento del prezzo e degli oneri di trasferimento;

**i)** l'importo versato a titolo di cauzione;

**l)** la data, l'orario ed il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;

**m)** il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma di cui alla lettera precedente;

**n)** l'indirizzo PEC utilizzato per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal D.M. n. 32/2015;

**o)** il recapito di telefonia mobile ai fini dell'art. 16 del D.M. predetto.

All'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità dell'offerente (nonché del coniuge, ovvero ancora dell'unito civilmente o del convivente more di fatto, ove in regime di comunione dei beni);

Se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, deve essere allegato certificato del 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;

Inoltre l'offerta dovrà contenere:

- La dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e dei relativi allegati, del presente avviso di vendita e di ogni altro documento pubblicato sui siti internet;

- La dichiarazione del regime fiscale dell'offerente e l'eventuale richiesta di agevolazione fiscale per l'acquisto del Lotto;

- La prova della disposizione di bonifico della cauzione, nella misura non inferiore al 20% del prezzo offerto, completa di numero di identificazione, da accreditarsi sul conto corrente acceso dal delegato presso l'istituto di credito Cassa di Risparmio di Bolzano - Sparkasse: Iban: IT55R060450200000005002556 intestato a: *E.I. N. 302/2023 - TRIBUNALE DI VENEZIA*". La causale del bonifico dovrà riportare la sola dicitura "*E.I. N.*

302/2023 – cauzione LOTTO n.” (indicare il numero del lotto), esclusa ogni altra indicazione.

- L’offerta generata dal Modulo Ministeriale “Offerta Telematica”, corredata dalla ricevuta comprovante il pagamento del bollo digitale (da effettuarsi tramite il portale ministeriale <http://pst.giustizia.it>) e l’altra documentazione richiesta, dovrà essere inviata entro e non oltre le ore 12:00 del giorno precedente alla data dell’asta, all’indirizzo PEC del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it) utilizzando la “casella di posta certificata per la vendita telematica” appositamente rilasciata da un gestore PEC ovvero, in alternativa, mediante PEC priva dei predetti requisiti ove l’offerta sia sottoscritta digitalmente prima di essere criptata. L’offerta si intenderà depositata nel momento della generazione della ricevuta, completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia. Ove, al momento dell’apertura delle buste contenenti le offerte, l’importo corrispondente alla cauzione non risultasse ancora accreditato sul conto della procedura, l’offerta sarà considerata inammissibile a prescindere dal momento dell’esecuzione dell’ordine di bonifico. Per tale motivo si consiglia che il bonifico venga disposto per tempo dall’offerente in modo che, entro il termine per la presentazione delle offerte, risulti generata anche la ricevuta di consegna.

Nel caso di offerta formulata da più persone alla stessa dovrà essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di PEC per la vendita telematica. La procura dovrà essere redatta nelle forme dell’atto pubblico o della scrittura privata autenticata da notaio o altro pubblico ufficiale e dovrà essere allegata anche in copia per immagine.

Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia, programmati (per tali dovendosi ritenere quelli di cui sia data notizia mediante avviso pubblicato sul sito del gestore della vendita telematica e sui siti internet ove è eseguita la pubblicità ex art. 490 c.p.c.), ovvero ancora nei casi non programmati, o non comunicati dal Ministero, l’offerta andrà depositata con le modalità di cui all’art. 15 D.M. n. 32/2015, al quale si rimanda.



\*\*\*

## **PARTECIPAZIONE ALLE OPERAZIONI DI VENDITA E DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE**

Gli offerenti telematici parteciperanno alle operazioni di vendita collegandosi alla piattaforma di gara tramite il sito vetrina [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it) del gestore della vendita telematica, utilizzando le credenziali di accesso che quest'ultimo, almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni, invierà all'offerente all'indirizzo PEC indicato nell'offerta, con invito a connettersi al portale. In prossimità della gara un estratto di tale invito sarà comunque trasmesso dal gestore, **a mezzo SMS**, anche al recapito di telefonia mobile indicato nell'offerta. L'offerente è tenuto a connettersi al portale. In difetto e in assenza di altri offerenti, ricorrendone i presupposti, il bene gli sarà comunque aggiudicato.

Le offerte telematiche saranno automaticamente decifrate non prima di centottanta e non oltre centoventi minuti antecedenti l'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita.

Ove il prezzo offerto fosse inferiore al prezzo base, purché non inferiore al prezzo minimo, limitatamente al primo esperimento si farà luogo alla vendita a meno che il delegato non ritenga vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita, da farsi in quel caso alle stesse condizioni anche in presenza di istanze di assegnazione; ovvero, ancora, ove non sussistano tali specifiche circostanze, qualora un creditore abbia proposto istanza di assegnazione, nel qual caso si farà luogo all'assegnazione. A partire dal secondo esperimento di vendita, ove l'unica offerta fosse inferiore al prezzo base, purché nei limiti del prezzo minimo, il bene (o diritto) sarà aggiudicato all'unico offerente, a meno che non sia presentata istanza di assegnazione, nel qual caso non si darà luogo alla vendita e si procederà con l'assegnazione.

In caso di pluralità di offerte telematiche gli offerenti collegati alla piattaforma

del gestore saranno invitati dal delegato ad una gara sulla base dell'offerta migliore, che potrà essere anche quella dell'offerente digitale non collegato alla piattaforma.

Il diritto immobiliare verrà aggiudicato a chi, a seguito di rilanci, da farsi nella misura non inferiore a quella minima indicata (se inferiore al minimo il rilancio è da ritenersi come non fatto) e nel termine di 120 secondi dal rilancio precedente, abbia offerto il prezzo più alto, senza che nel tempo indicato vi siano stati ulteriori rilanci. La gara si svolgerà consentendo agli offerenti, nella medesima unità di tempo, di eseguire la propria offerta migliorativa, nel rispetto dei limiti stabiliti, con possibilità per ognuno di rilanciare senza ordine preordinato e senza obbligo di sequenza.

In mancanza di gara, per assenza, ovvero per mancato collegamento alla piattaforma di gara, di tutti gli offerenti, ovvero ancora per mancata adesione alla gara, il bene/diritto verrà aggiudicato a colui il quale avrà presentato la migliore offerta, che il delegato individuerà tenendo conto prima del prezzo offerto, poi dei tempi del pagamento (l'offerente può indicare, per il versamento del saldo prezzo e degli oneri di trasferimento, un termine più breve rispetto a quello di legge) quindi dell'entità delle cauzioni prestate, nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa. In caso di offerte identiche, senza alcun rilancio, l'immobile verrà aggiudicato a chi avrà depositato l'offerta per primo.

In caso di istanze di assegnazione ex art. 588 c.p.c., ove il prezzo indicato nell'offerta migliore, ovvero ancora ove a seguito di gara il prezzo raggiunto fosse comunque inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza di vendita, non si farà luogo alla vendita e si procederà alla assegnazione.

\*\*\*

### **ADEMPIMENTI SUCCESSIVI ALL'AGGIUDICAZIONE/ASSEGNAZIONE**

Non saranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara. Gli offerenti non aggiudicatari riceveranno in restituzione le cauzioni a mezzo bonifico, sulle coordinate indicate nell'offerta, al netto di eventuali oneri

bancari. In caso di offerta per persona da nominare, l'aggiudicatario dovrà dichiarare al delegato, entro i tre giorni successivi alla vendita, il nome della persona per la quale ha presentato l'offerta, depositando l'originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita. In difetto l'aggiudicazione sarà fatta a favore dell'offerente per persona da nominare. In caso di assegnazione a favore di un terzo, il creditore dovrà dichiarare al delegato, entro i cinque giorni successivi al provvedimento di assegnazione, il nome del terzo a favore del quale andrà trasferito il bene o il diritto, depositando la dichiarazione del terzo di volerne profittare, con sottoscrizione autenticata da pubblico ufficiale ed i documenti comprovanti gli eventuali necessari poteri ed autorizzazioni. In mancanza, il trasferimento andrà fatto a favore del creditore. In ogni caso gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione saranno a carico del creditore.

\*\*\*

### **SALDO PREZZO**

L'aggiudicatario dovrà corrispondere il saldo prezzo ed il deposito delle spese di trasferimento, queste ultime nella misura che sarà indicata dal delegato dopo l'aggiudicazione, con bonifico bancario sul conto corrente della procedura esecutiva, entro e non oltre 120 giorni dall'aggiudicazione, ovvero ancora nel minor termine indicato nell'offerta. In difetto, l'aggiudicatario verrà dichiarato decaduto dal G.E., previa rimessione del fascicolo da parte del delegato e la cauzione sarà trattenuta dalla procedura a titolo di multa; riservata l'applicazione degli artt. 587, ultimo co. c.p.c. e 177 disp. att. c.p.c. e transitorie. Le somme a qualunque titolo versate dall'aggiudicatario saranno imputate prima al pagamento degli oneri accessori e delle spese e, quindi, al pagamento del saldo del prezzo.

Qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del prezzo, intenda fare ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, dovrà indicare nell'offerta il nome dell'istituto bancario

mutuante (salvo comunicarlo entro la data utile di emissione del decreto), di modo che nel decreto di trasferimento sia indicata la dizione di cui all'art. 585 ultimo co. c.p.c.

\*\*\*

### **ART. 41 TUB**

In considerazione del fatto che la creditrice procedente/intervenuta ha formulato istanza di applicazione, opera l'art. 41 TUB sicché l'aggiudicatario avrà facoltà -sempreché ne ricorrano le condizioni- di subentrare nel contratto di finanziamento stipulato dall'esecutato con l'Istituto Fondiario, assumendo gli obblighi relativi, ove provveda, nel termine di 15 giorni dall'aggiudicazione, al pagamento in favore dello stesso delle rate scadute, accessori e spese (art. 41 co. 5 D.lgs. 385/1993). Ove, invece, l'aggiudicatario non intenda profittare del mutuo, il creditore fondiario dovrà precisare il suo credito per capitale, interessi e spese, nei venti giorni successivi alla comunicazione dell'aggiudicazione, avendo cura di inviare la precisazione del credito al delegato ed al G.E. Il delegato, dopo che l'aggiudicatario avrà versato il saldo prezzo, unitamente alle spese di trasferimento, sul conto corrente della procedura esecutiva, controllata la correttezza della precisazione del credito, verserà al creditore fondiario una somma non superiore all'80% del prezzo di aggiudicazione. Tale versamento avrà comunque natura provvisoria e diverrà definitivo solo a seguito dell'approvazione del piano di riparto e nella misura in cui esso è stato approvato.

\*\*\*

### **DISCIPLINA DELLA VENDITA**

- La vendita sarà effettuata nella situazione di fatto e di diritto in cui gli immobili si trovano (anche in relazione al T.U. di cui al D.P.R. n. 380/01), con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, oneri o pesi. La vendita deve intendersi a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dare luogo a risarcimenti, indennità o riduzioni di prezzo;

- La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità e non potrà essere revocata per nessun motivo. Di conseguenza l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere -ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici, o derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento degli impianti alle leggi vigenti, spese condominiali non pagate dell'anno in corso e dell'anno precedente- per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti, e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dare luogo a risarcimenti, indennità o riduzione di prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;
- Ai sensi e per gli effetti del D.M. n. 37/08 e del D.Lgs. n. 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, dovrà nell'offerta, ovvero al più tardi a verbale, dispensare 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;
- Per gli immobili realizzati in violazione nella normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario, ovvero ancora l'assegnatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 L. n. 47/1985 come integrato e modificato dall'art. 46 D.P.R. n. 380/2001, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;
- Il compendio immobiliare sarà trasferito libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita, le stesse saranno cancellate a cura del delegato ed a spese della procedura esecutiva;
- Gli oneri fiscali della vendita (registrazione decreto di trasferimento, trascrizione e volture catastali) resteranno a carico dell'aggiudicatario, al quale, ai sensi dell'ex art. 2 punto 7 D.M. n. 227/2015 andrà posto anche il 50% del compenso liquidato dal G.E. in favore del delegato relativamente alla fase di trasferimento della proprietà, oltre spese generali ed oneri di legge, salvo diversa percentuale stabilita dal Tribunale;

- ove non sussistano titoli opponibili alla procedura, il custode giudiziario procede sempre alla liberazione dell'immobile a spese della procedura, salvo espresso esonero dell'aggiudicatario o dell'assegnatario, da comunicarsi al custode (nel quale caso alla liberazione provvede l'aggiudicatario, ovvero l'assegnatario, con le forme dell'art. 605 c.p.c.); quanto ai beni mobili presenti nell'immobile che non devono essere consegnati all'aggiudicatario, il custode giudiziario intimerà all'esecutato di asportarli, assegnandogli un termine non inferiore a trenta giorni dall'emissione del Decreto di Trasferimento, salvi i casi di urgenza. Qualora l'esecutato non provveda all'asporto entro il termine concesso si darà atto a verbale e l'asporto sarà eseguito dal custode e i mobili e gli arredi saranno considerati abbandonati, salva diversa disposizione del Giudice dell'Esecuzione e il custode ne curerà lo smaltimento o la distruzione con spese a carico della Procedura;

Si rende noto 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,

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

- 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.

\*\*\*

### **PUBBLICITA'**

In considerazione del valore del bene, il presente avviso sarà pubblicato per estratto, una sola volta, a rotazione, a cura del Gestore della pubblicità, ed a spese a carico della procedura esecutiva, all'interno dei quotidiani "*Il Gazzettino di Venezia*", "*La Nuova Venezia*" e "*Il Corriere del Veneto*", nonché all'interno

del quindicinale *“La rivista delle Aste Giudiziarie”*, edizione nazionale. Sarà inoltre inserito, unitamente alla perizia e all’ordinanza di delega, dal delegato nel PVP e dal Gestore della Pubblicità nei siti internet sopra indicati oltreché pubblicizzato tramite i servizi di geolocalizzazione della app per smart phone *“Gps Aste”*, sul free press specializzato Rivista Aste Giudiziarie - Edizione Nord Est e di *“Postal Target”* e diffuso a rotazione sui siti commerciali previsti dal servizio *“Gestionale Aste”* (ad esempio casa.it, immobiliare.it, attico.it, idealista.com, bakeka.it, e-bay annunci, secondamano.it).

\*\*\*

Si comunica, infine, che tutte le attività che a norma degli art. 571 e segg. c.p.c. debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell’Esecuzione, o dal Cancelliere ovvero ancora dal Giudice dell’Esecuzione, saranno effettuate dal professionista delegato nel suo studio in Venezia Mestre, Via Cappuccina n.36 presso il quale potrà essere assunta ogni ulteriore informazione, dal lunedì al venerdì, in orario di ufficio, sabato, domenica e festivi esclusi.

Venezia, 7 gennaio 2025

Il Professionista Delegato  
Dott. Nerio De Bortoli

