



TRIBUNALE ORDINARIO DI VENEZIA  
CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI

**PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 88/2022**

**AVVISO DI VENDITA**

Il sottoscritto Avvocato Giorgio Capuis del Foro di Venezia, con studio in Venezia-Mestre, Via Verdi, 33, TEL. 041.976807; FAX 041.8633035, PEC giorgio.capuis@venezia.pecavvocati.it, e-mail: info@studiocapuis.com, nominato custode giudiziario e professionista delegato alla vendita ex art. 591-bis c.p.c. con ordinanza 30.11.2023 del Giudice dell'Esecuzione dott. Silvia Bianchi, nell'esecuzione immobiliare promossa da Aporti s.r.l.

AVVISA

che **il giorno 21.05.2025, alle ore di seguito indicate per ciascun lotto**, presso COWO DUE, primo piano, Via Torino 107,, Venezia-Mestre, si procederà alla vendita senza incanto (**n° 2 esperimento**), ex art. 570 c.p.c, con modalità sincrona mista ex art. 22 D.M. n. 32/2015, dei seguenti

\*\*\*

**DIRITTI IMMOBILIARI IN VENDITA**

**LOTTO N. 52, ore 11.00**

Intera piena proprietà di abitazione sita nel Comune di Venezia-Mestre, via Leonida Bissolati n. 6 e così censita all'N.C.E.U.:

- Foglio 139; particella 2013; subalterno 45; Categoria A/2; Classe 4; Consistenza Vani 6,5; sup. totale 122 mq; sup. totale escluse aree scoperte 122 mq; Rendita € 960,09

\*\*\*

**DATI RIEPILOGATIVI DELLA VENDITA**

- **prezzo base:** € 160.875,00

- **offerta minima** per partecipare all'asta: € 120.656,25 pari al 75% del prezzo base;
- **termine presentazione offerte: ore 12 del 20.5.2025;**
- **cauzione minima:** almeno il **20% del prezzo offerto;**
- **rilancio minimo** nel caso di gara fra più offerenti: **€ 2.000,00;**
- **termine per il saldo prezzo: 120 giorni** dall'aggiudicazione;
- **art. 41 TUB:** si
- **spese condominiali impagate;** vedasi CTU
- **stato di occupazione del lotto:** immobile in corso di liberazione
- **tassazione:** registro

### **DESCRIZIONE DEL LOTTO**

Trattasi di appartamento posto al piano sesto. Per maggiori informazioni vedasi CTU.

\*\*\*

### **LOTTO N. 24, ore 12.00**

Intera piena proprietà di posto auto scoperto sito nel Comune di Venezia-Mestre, via Jacopo Filiassi e così censito all'N.C.E.U.:

- Foglio 129; particella 990; subalterno 64; Categoria C/6; Classe 1; Consistenza mq. 10, superficie catastale totale mq. 10, Rendita € 34,60

\*\*\*

### **DATI RIEPILOGATIVI DELLA VENDITA**

- **prezzo base:** € 5.700,00
- **offerta minima** per partecipare all'asta: € 4.275,00, pari al 75% del prezzo base;
- **termine presentazione offerte: ore 12 del 20.5.2025**
- **cauzione minima:** almeno il **20% del prezzo offerto;**
- **rilancio minimo** nel caso di gara fra più offerenti: **€ 500,00;**
- **termine per il saldo prezzo: 120 giorni** dall'aggiudicazione;

- **art. 41 TUB**: si
- **spese condominiali impagate**; vedasi CTU
- **stato di occupazione del lotto**: immobile occupato da soggetti terzi privi di titolo opponibile alla procedura
- **tassazione**: registro

### **DESCRIZIONE DEL LOTTO**

Trattasi di posto auto scoperto. Per maggiori informazioni vedasi CTU.

\*\*\*

### **LOTTO N. 25, ore 14.00**

Intera piena proprietà di posto auto scoperto sito nel Comune di Venezia-Mestre, via Jacopo Filiasi e così censito all'N.C.E.U.:

- Foglio 129; particella 990; subalterno 74; Categoria C/6; Classe 1; Consistenza mq. 8, sup. catastale mq. 7, rendita € 27,68

\*\*\*

### **DATI RIEPILOGATIVI DELLA VENDITA**

- **prezzo base**: € 4.560,00
- **offerta minima** per partecipare all'asta: € 3.420,00, pari al 75% del prezzo base;
- **termine presentazione offerte**: ore 12 del 20.05.2025;
- **cauzione minima**: almeno il **20% del prezzo offerto**;
- **rilancio minimo** nel caso di gara fra più offerenti: **€ 500,00**;
- **termine per il saldo prezzo**: **120 giorni** dall'aggiudicazione;
- **art. 41 TUB**: si
- **spese condominiali impagate**; vedasi CTU
- **stato di occupazione del lotto**: immobile in corso di liberazione
- **tassazione**: registro

### **DESCRIZIONE DEL LOTTO**

Trattasi di posto auto scoperto. Per maggiori informazioni vedasi CTU.

\*\*\* \*\*

### **LOTTO N. 56, ore 15.00**

Intera piena proprietà di abitazione sita nel Comune di Venezia-Mestre, via Leonida Bissolati n. 6 e così censita all'N.C.E.U.:

- Foglio 139; particella 2013; subalterno 52; Categoria A/2; Classe 4; Consistenza Vani 5.5; sup. totale 93 mq, sup. totale escluse aree scoperte 92mq, Rendita € 812,39

\*\*\*

### **DATI RIEPILOGATIVI DELLA VENDITA**

- **prezzo base**: € 62.250,00
- **offerta minima** per partecipare all'asta: € 46.687,50, pari al 75% del prezzo base;
- **termine presentazione offerte**: ore 12 del 20.05.2025;
- **cauzione minima**: almeno il **20% del prezzo offerto**;
- **rilancio minimo** nel caso di gara fra più offerenti: **€ 1.000,00**;
- **termine per il saldo prezzo**: **120 giorni** dall'aggiudicazione;
- **art. 41 TUB**: si
- **spese condominiali impagate**; vedasi CTU
- **stato di occupazione del lotto**: immobile occupato da soggetti terzi privi di titolo opponibile alla procedura
- **tassazione**: registro

### **DESCRIZIONE DEL LOTTO**

Trattasi di appartamento posto al piano nono. Per maggiori informazioni vedasi CTU.

\*\*\*

### **LOTTO N. 57, ore 16.00**

Intera piena proprietà di abitazione sita nel Comune di Venezia-Mestre, via Leonida Bissolati n. 6 e così censita all'N.C.E.U.:

- Foglio 139; particella 2013; subalterno 53; Categoria A/2; Classe 4; Consistenza Vani 6.5; sup. totale 119 mq; sup. totale escluse aree scoperte 119 mq; Rendita € 960,09

\*\*\*

### **DATI RIEPILOGATIVI DELLA VENDITA**

- **prezzo base:** € 83.250,00
- **offerta minima** per partecipare all'asta: € 62.437,50 pari al 75% del prezzo base;
- **termine presentazione offerte:** ore 12 del 20.05.2025;
- **cauzione minima:** almeno il **20% del prezzo offerto**;
- **rilancio minimo** nel caso di gara fra più offerenti: **€ 1.000,00**;
- **termine per il saldo prezzo:** **120 giorni** dall'aggiudicazione;
- **art. 41 TUB:** si
- **spese condominiali impagate;** vedasi CTU
- **stato di occupazione del lotto:** immobile occupato da soggetti terzi privi di titolo opponibile alla procedura
- **tassazione:** registro

### **DESCRIZIONE DEL LOTTO**

Trattasi di appartamento posto al piano decimo. Per maggiori informazioni vedasi CTU.

\*\*\*

### **LOTTO N. 27, ore 17.00**

Intera piena proprietà di posto auto scoperto sito nel Comune di Venezia-Mestre, via Jacopo Filiassi e così censito all'N.C.E.U.:

- Foglio 129; particella 990; subalterno 61; Categoria C/6; Classe 1; Consistenza mq. 10,00, sup. totale mq. 10,00

\*\*\*

### **DATI RIEPILOGATIVI DELLA VENDITA**

- **prezzo base**: € 5.700,00
- **offerta minima** per partecipare all'asta: € 4.275,00, pari al 75% del prezzo base;
- **termine presentazione offerte**: ore 12 del 20.05.2025;
- **cauzione minima**: almeno il **20% del prezzo offerto**;
- **rilancio minimo** nel caso di gara fra più offerenti: **€ 500,00**;
- **termine per il saldo prezzo**: **120 giorni** dall'aggiudicazione;
- **art. 41 TUB**: si
- **spese condominiali impagate**; vedasi CTU
- **stato di occupazione del lotto**: immobile in corso di liberazione
- **tassazione**: registro

### **DESCRIZIONE DEL LOTTO**

Trattasi di posto auto scoperto. Per maggiori informazioni vedasi CTU.

\*\*\*

### **LOTTO N. 86, ore 18.00**

Intera piena proprietà di abitazione sita nel Comune di Venezia-Mestre, Corso del Popolo n. 73/B e così censita all'N.C.E.U.:

- Foglio 139; particella 1982; subalterno 21; Categoria A/2; Classe 4; Consistenza Vani 5, sup. totale 94 mq, sup. totale escluse aree scoperte 94 mq, Rendita € 738,53

\*\*\*

### **DATI RIEPILOGATIVI DELLA VENDITA**

- **prezzo base**: € 91.500,00
- **offerta minima** per partecipare all'asta: € 68.625,00, pari al 75% del prezzo base;
- **termine presentazione offerte**: ore 12 del 20.05.2025
- **cauzione minima**: almeno il **20% del prezzo offerto**;
- **rilancio minimo** nel caso di gara fra più offerenti: **€ 1.000,00**;

- **termine per il saldo prezzo: 120 giorni** dall'aggiudicazione;
- **art. 41 TUB**: si
- **spese condominiali impagate**; vedasi CTU
- **stato di occupazione del lotto**: immobile in corso di liberazione
- **tassazione**: registro

### **DESCRIZIONE DEL LOTTO**

Trattasi di appartamento posto al piano terzo. Per maggiori informazioni vedasi CTU.

\*\*\*

### **DISPOSIZIONI COMUNI A TUTTI I LOTTI**

Si invita, in ogni caso, ad esaminare la perizia di stima dell'arch. Francesca Artico, alla quale si rinvia, disponibile per la consultazione presso lo studio del delegato e comunque consultabile, unitamente alla ordinanza di delega ed al presente avviso, sui siti internet in cui verrà effettuata la pubblicità, ossia 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.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it) e/o [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it) e/o [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it)), del gestore della vendita telematica ove disposto nell'ordinanza di delega cui si rimanda.

\*\*\*

### **CUSTODIA**

La custodia dei beni è stata affidata dal Giudice dell'Esecuzione, con decreto 10.5.2022, confermato con ordinanza 30.11.2023, al sottoscritto delegato alla vendita (tel. 041.976807), 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 S.r.l., 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/a l'esecutato/a, 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 le ore 12.00 del giorno precedente la vendita; potranno essere formulate per un importo inferiore alla base d'asta fino ad  $\frac{1}{4}$  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. Solo per le offerte telematiche il bonifico relativo alla cauzione deve essere eseguito in tempo utile affinché la stessa risulti accreditata, al momento di apertura delle buste, sul conto corrente della procedura, con generazione, entro l'orario indicato, anche della ricevuta di consegna.

Ai fini della partecipazione alla presente procedura si avverte che:



- al momento dell'offerta, l'offerente deve dichiarare la residenza o eleggere il domicilio nel Comune nel quale ha sede il Tribunale e che, in mancanza, le comunicazioni verranno eseguite presso la cancelleria;
- le modalità della vendita sincrona mista saranno regolate dal DM n. 32/2015 anche per il caso di mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia, in particolare all'art. 15.

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 analogiche (cartacee) o telematiche (digitali).

\*\*\*

### **CONTENUTO DELLE OFFERTE ANALOGICHE (CARTACEE)**

**Indipendentemente dal luogo di svolgimento della gara, le offerte analogiche dovranno pervenire in busta chiusa sempre e comunque presso lo studio del delegato, in via Verdi 33, Venezia-Mestre.**

Le offerte dovranno contenere, oltre all'indicazione dell'Ufficio Giudiziario davanti al quale pende la procedura, l'anno ed il numero di R.G., il giorno e l'ora fissati per l'inizio delle operazioni di vendita ed il nome del delegato:

- a)** le generalità dell'offerente: se persona fisica con cognome, nome, data di nascita, codice fiscale, recapito telefonico e stato civile con autodichiarazione del regime patrimoniale prescelto, ove coniugato e nel caso di unioni civili o di convivenze di fatto (L. n. 76/2016). In caso di comunione dei beni andranno indicati anche i dati del coniuge, della persona unita civilmente o del convivente di fatto. In caso di minore d'età andranno indicati i dati dei genitori o di chi esercita la potestà. Se persona giuridica o altro ente andranno indicati denominazione, sede legale, partita IVA e i dati del legale rappresentante p.t.;
- b)** i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è formulata e, nel caso di

più lotti, l'indicazione del lotto. Ove l'offerente fosse interessato all'acquisto di uno solo, indifferentemente, tra i più lotti di beni simili (es. box) posti in vendita dalla medesima procedura in una stessa udienza, potrà presentare un'unica offerta valida per più lotti, allegando una cauzione pari al 20% del prezzo del lotto di maggior valore, dichiarando però di volerne acquistare uno solo. In tal caso si renderà aggiudicatario di un solo lotto;

**c)** il 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 per il pagamento del saldo e degli oneri di trasferimento, che non potrà essere superiore al termine massimo di giorni 120 dalla data di aggiudicazione;

**e)** la dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima, dei relativi allegati, del presente avviso e di ogni altro documento pubblicato sui siti, nonché quella ex D.M. n. 37/08 e D.Lgs. n. 192/05 e s.m.i.;

**f)** il regime fiscale dell'offerente e l'eventuale richiesta di agevolazione fiscale per l'acquisto;

**g)** ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta, anche ex art. 574 c.p.c.

Alle offerte analogiche, in regola con il bollo e sottoscritte (dai genitori o da chi esercita la potestà in caso di minore), andrà allegato in copia un documento di identità ed il codice fiscale dell'offerente (oltre a quelli, in caso di comunione legale dei beni, del coniuge o dell'unito civilmente, o del convivente di fatto, con l'estratto proveniente dal Registro Unioni Civili, o il certificato anagrafico o lo stato di famiglia o di residenza ed il contratto di convivenza); oltre a quelli dei genitori con la copia autentica dell'autorizzazione del G.T. in caso di minore d'età. In caso di persona giuridica o ente, andrà allegato altresì il documento di identità ed il codice fiscale del legale rappresentante, con il certificato del registro delle imprese

ovvero in alternativa una visura camerale aggiornata a non più di 10 giorni, dai quali risultino i poteri, ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri. Dovrà infine essere allegato un assegno circolare N.T. intestato "E.I. N. 88/22 Tribunale di Venezia" per un importo non inferiore al 20% del prezzo offerto, a titolo di cauzione.

Le offerte dovranno pervenire in busta chiusa nello studio del delegato, mediante consegna al predetto, ovvero ad un suo incaricato ad hoc. Sulla busta andranno indicate dal ricevente le sole generalità di chi presenta l'offerta -che potrà essere persona anche diversa dall'offerente- il nome del delegato e la data della vendita: esclusa ogni ulteriore indicazione (ad esempio il numero o il nome della procedura, il nome delle parti, il bene, l'ora della vendita, ecc.).

\*\*\*

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

Per quanto attiene il sistema delle vendite telematiche, ed in particolare le modalità di presentazione e trasmissione delle offerte, gli interessati possono consultare i manuali utenti reperibili al sito <https://pvp.giustizia.it> (ovvero <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>) consultando la sezione FAQ posto che le offerte dovranno essere conformi al contenuto del D.M. n. 32/2015 (artt.12 e segg.). Le offerte criptate debbono 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" scaricabile dal portale ministeriale ovvero ove disponibile tramite il sito vetrina [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it), o [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it), o [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it) del gestore della vendita telematica.

Le offerte - che a sensi dell'art. 571 c.p.c. potranno essere presentate unicamente dall'offerente (o da uno degli offerenti o dal legale rappresentante della società offerente) o dal suo procuratore legale anche a

norma dell'art. 579, 3° co c.p.c. - dovranno essere conformi a quanto stabilito con Decreto 26.2.2015 n. 32 (artt. 12 e ss.) e depositate secondo le indicazioni riportate nel Manuale Utente pubblicato sul portale delle vendite telematiche del Ministero della Giustizia. Esse dovranno contenere, quantomeno:

**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) nonché 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, oltre alle dichiarazioni corrispondenti ai punti b), e) ed f) delle offerte analogiche e 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 c/c n. acceso dal delegato presso Monte dei Paschi di Siena, IBAN: IT11C0103002000000002450745 intestato E.I. N. 88/22 TRIBUNALE DI VENEZIA". La causale del bonifico dovrà riportare la sola dicitura "E.I. N. 88/22 - cauzione", 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>), dovrà essere inviata 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 cui lo stesso andrà disposto per tempo di 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 analogici parteciperanno alle operazioni di vendita comparando personalmente, ovvero ancora per delega, in forza di procura notarile, innanzi al delegato, nel suo studio. L'offerente è tenuto a presentarsi nell'ora indicata nell'avviso di vendita. In difetto, ricorrendone i presupposti, il bene gli sarà comunque aggiudicato. Gli offerenti telematici parteciperanno invece alle operazioni di vendita collegandosi alla piattaforma di gara tramite il sito vetrina [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it), o [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it), o [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it) del gestore della vendita telematica, utilizzando le credenziali di accesso che quest'ultimo, almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni, invierà 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,

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. Quindi, all'apertura delle operazioni di vendita, le stesse saranno aperte dal delegato ed esaminate unitamente a quelle analogiche. Il contenuto delle buste analogiche sarà trasfuso dal delegato nel portale del gestore, di modo che il loro contenuto sia visibile a coloro i quali partecipano alle operazioni di vendita con modalità telematiche.

Le offerte presentate in modo difforme dall'ordinanza di delega, ovvero non cauzionate nei termini e modi sopra indicati, saranno dichiarate inammissibili.

In caso di unica offerta (analogica o telematica), ove il prezzo offerto sia pari o superiore al prezzo base il bene (o diritto) andrà comunque aggiudicato all'offerente, anche se assente alle 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, 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 (analogiche e/o telematiche) gli offerenti presenti e/o collegati alla piattaforma del gestore saranno invitati dal delegato ad una gara sulla base dell'offerta migliore, che potrà essere anche quella

dell'offerente analogico non presente, o dell'offerente digitale non collegato alla piattaforma. Il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi a seguito di rilanci abbia offerto il prezzo più alto.

Il rilancio minimo è fissato con il seguente schema:

- valore immobili inferiore a € 50.000,00: € 500,00
- valore inferiore a € 100.000,00: € 1.000,00;
- valore inferiore a € 200.000,00: € 2.000,00;
- valore superiore a € 200.000,00: € 5.000,00

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 (centoventi) 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.

I rilanci effettuati dai partecipanti alla gara presenti dinnanzi al delegato saranno dallo stesso inseriti nel portale del gestore, di modo che siano visibili ai partecipanti con modalità telematiche. I rilanci effettuati da questi ultimi saranno visibili ai partecipanti comparsi dinnanzi al delegato tramite il monitor installato nella sala aste dello studio del delegato.

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 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.

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

\*\*\*

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

Non saranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara. Gli offerenti analogici risultati non aggiudicatari riceveranno in restituzione le cauzioni mediante consegna dell'assegno al termine della gara, mentre quelli telematici le riceveranno 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, entro 120 giorni dall'aggiudicazione, ovvero ancora nel minor termine indicato nell'offerta, con bonifico bancario sul conto corrente della procedura esecutiva (i cui estremi, ed in particolare l'IBAN, saranno comunicati all'aggiudicatario dal professionista delegato), ovvero ancora a mezzo assegno circolare intestato alla procedura esecutiva. In difetto 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 trans. 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, di modo che nel decreto di trasferimento sia indicata la dizione di cui all'art. 585 ultimo co. c.p.c.

\*\*\*

### **ART. 41 TULB (eventuale)**

Qualora ne ricorrano i presupposti ed il creditore procedente/intervenuto ne abbia formulato istanza di applicazione, opera l'art. 41 TULB sicché l'aggiudicatario avrà facoltà -sempre che 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, controllata la correttezza della precisazione del credito, verserà al creditore fondiario una somma non superiore all'80% del prezzo di aggiudicazione, dopo che l'aggiudicatario avrà versato il saldo prezzo, unitamente alle spese di trasferimento, sul conto corrente della procedura esecutiva. 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.

- A 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 dispensare esplicitamente la procedura esecutiva, nell'offerta, ovvero al più tardi a verbale, 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 invece a carico dell'aggiudicatario, così come le spese dell'attività del professionista che il DM 15.10.2015 n. 227 pone a carico dello stesso, le quali saranno comunicate tempestivamente e dovranno essere versate dallo stesso aggiudicatario nel termine previsto per il saldo prezzo mediante bonifico bancario sul conto intestato alla procedura, ovvero ancora a mezzo assegno circolare intestato "E.I. N. 88/22 Tribunale di Venezia";

- nel caso di immobile non abitato dall'esecutato e dal suo nucleo familiare, ovvero nel caso di immobile ad uso non abitativo (ad esempio garage, negozi, ecc.) il custode giudiziario procede alla liberazione, a spese della procedura, salvo esonero dell'aggiudicatario o dell'assegnatario, da comunicarsi al custode in tempo utile e con apposita istanza scritta e sottoscritta; nel caso di immobile abitato dall'esecutato e dal suo nucleo familiare, l'aggiudicatario, o l'assegnatario, qualora intenda avvalersi della procedura esecutiva per ottenere la liberazione dell'immobile, deve presentare al custode giudiziario, al più tardi al momento del versamento del saldo prezzo, una apposita istanza scritta e sottoscritta ed in tale caso il custode provvede all'attuazione dell'ordine di liberazione di cui all'art. 586, 2° comma c.p.c., secondo le modalità ed i tempi di cui all'art. 560, 6° comma c.p.c., come modificato dalla L. n. 8/2020, a spese della procedura. In difetto di tempestiva richiesta scritta, della liberazione dell'immobile deve occuparsene lo stesso aggiudicatario, ovvero l'assegnatario, a proprie spese, esclusivamente con le forme di cui all'art. 605 c.p.c.. Quanto ai beni mobili presenti nell'immobile che non debbano essere consegnati il custode giudiziario provvede ai sensi dell'art. 560, 6 comma c.p.c. come modificato dalla L. n. 8/2020.

\*\*\*

### **PUBBLICITA'**

Della vendita sarà data notizia mediante:

- 1) pubblicazione dell'avviso di vendita e della circolare 23.12.2020 n. 3593/20 di prot. del Tribunale di Venezia sul portale delle vendite pubbliche (PVP) del Ministero di Giustizia <https://portalevenditepubbliche.giustiziia.it>;
- 2) pubblicazione dell'ordinanza, dell'avviso di vendita, della circolare 23.12.2020 n. 3593/20 di prot. del Tribunale di Venezia e di copia della perizia con i relativi allegati - almeno 45 giorni prima della data fissata per la

vendita - nella sezione vendite giudiziarie del sito ufficiale del Tribunale di Venezia, oltre che sui siti internet [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);

3) un estratto dell'avviso di vendita sarà inoltre pubblicato sul quindicinale La Rivista delle Aste Giudiziarie - Edizione Nazionale e tramite il servizio di geolocalizzazione dell'immobile attraverso la App per smartphone Gps Aste; nonché sul free press specializzato Rivista Aste Giudiziarie - Edizione Nord Est. Il servizio di Postal Target invierà missiva ai residenti nelle adiacenze ed al cap di riferimento ove l'immobile è staggito. Un estratto dell'avviso di vendita verrà inoltre diffuso a rotazione sui siti commerciali previsti dal servizio Gestionale Aste (Es. [Casa.it](http://Casa.it); [immobiliare.it](http://immobiliare.it); [attico.it](http://attico.it); [idealista.com](http://idealista.com), [Bakeca.it](http://Bakeca.it), e-bay annunci; [secondamano.it](http://secondamano.it)). Su richiesta per i beni di interesse commerciale o turistico sarà aggiunta anche la pubblicazione dell'estratto di vendita sul free press specializzato Rivista Aste Giudiziarie - Edizione Lombardia;

4) per le sole procedure con prezzo base superiore ad Euro 30.000 un estratto dell'avviso di vendita sarà inoltre pubblicato, in un termine non inferiore a quarantacinque giorni prima della data fissata per la vendita, su uno dei seguenti quotidiani: Il Gazzettino di Venezia - La Nuova Venezia - Il Corriere del Veneto. Ovvero Virtual Tour in luogo delle predette.

Per beni di particolare rilevanza o con valore base d'asta superiore ad Euro 500.000,00 l'estratto di vendita sarà pubblicato anche sul quotidiano nazionale di economia Sole24ore. Ovvero Virtual Tour in luogo delle predette.

\*\*\*

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 Verdi, 33, (o nel diverso luogo eventualmente autorizzato dal Giudice dell'Esecuzione) presso il quale potrà essere assunta ogni ulteriore informazione, dal lunedì al venerdì, in orario di ufficio, sabato, domenica e festivi esclusi.

Venezia, 3 febbraio 2025

Il professionista delegato  
Avv. Giorgio Capuis