



TRIBUNALE ORDINARIO DI VENEZIA  
CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI  
**PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE**

**N. 106/2024 R.G.E. CHE PORTA RIUNITA LA N. 233/2025 R.G.E.**

**AVVISO DI VENDITA**

La sottoscritta avv. Federica Thomas, iscritta all'Ordine degli Avvocati di Venezia, con studio in Venezia-Mestre, Galleria Matteotti n. 9 (tel. 041.961448, email federica.thomas.1@gmail.com, pec federica.thomas@venezia.pecavvocati.it), nominata professionista delegato alla vendita ex art. 591-bis c.p.c. con ordinanza 15/04/2025 del Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Ivana Morandin, nell'esecuzione immobiliare n. 106/2024 promossa da BCC NPLS 2020 S.r.l. e per essa, quale mandataria, doValue S.p.a.

AVVISA

che il giorno **17/06/2026 ad ore 10.00**, nel suo studio, si procederà alla vendita senza incanto (**esperimento n. 1**), ex art. 570 c.p.c, **con sola modalità sincrona telematica ex art. 21 D.M. n. 32/2015)** dei seguenti

\*\*\*

**DIRITTI IMMOBILIARI IN VENDITA**

**Lotto Unico:**

Piena proprietà per l'intero (1/1) del bene così identificato:

- Catasto Fabbricati del Comune di Campagna Lupia (VE), Fg. 9, mapp. 986, sub. 2, Via Gorizia n. 20 (già n. 7), p. T-1, cat. A/3, cl. 5, vani 6,5, r.c. € 335,70;
- Catasto Fabbricati del Comune di Campagna Lupia (VE), Fg. 9, mapp. 986, sub. 3, Via Gorizia n. 20 (già n. 7), p. T, cat. C/6, cl. 7, mq. 13, r.c. € 24,84;
- Catasto Fabbricati del Comune di Campagna Lupia (VE), Fg. 9, mapp. 986, sub. 1, bene comune non censibile, area scoperta comune ai sub. 2 e 3.

**Note:** sono comprese le parti comuni come per legge (art. 1117 c.c.). Il fabbricato

è stato realizzato su terreno di cui all'attuale Catasto Terreni del Comune di Campagna Lupia (VE), Fg. 9, mapp. 986, Ente Urbano di mq. 270

\*\*\*

### **DATI RIEPILOGATIVI DELLA VENDITA DEL LOTTO**

#### **LOTTO UNICO:**

- **prezzo base:** € 115.000,00
- **offerta minima** per partecipare all'asta: € 86.250,00, pari al 75% del prezzo base;
- **termine presentazione offerte:** 16/06/25 ore 12.00;
- **cauzione minima:** almeno il 20% del prezzo offerto;
- **rilancio minimo** nel caso di gara fra più offerenti: € 2.000,00;
- **termine massimo per il saldo prezzo:** 120 giorni dall'aggiudicazione;
- **art. 41 TUB:** sì
- **spese condominiali impagate:** no (non fa parte di condominio)
- **stato di occupazione del lotto:** immobile libero;
- **tassazione:** imposta di registro.

\*\*\*

### **DESCRIZIONE DEL LOTTO**

Trattasi di una abitazione in villino unifamiliare ai piani terra e primo ed annessa autorimessa al piano terra con scoperto esclusivo, siti in Campagna Lupia (Ve), via Gorizia n. 20, ai quali si accede attraverso un cancello pedonale e un cancello carrabile. Edificio eretto in epoca imprecisata, probabilmente risalente a circa gli anni 1984-1986. L'abitazione, di circa mqL 128, presenta il seguente distributivo interno: al piano terra è compost da: veranda di accesso; ingresso con vano-scala; cucina abitabile; soggiorno e locale C.T./lavanderia quale accessorio indiretto; giardino comune all'abitazione e all'autorimessa; al piano primo è composta da: disimpegno con vano scala; tre camere da letto; un bagno e un terrazzo su due lati dell'abitazione. L'autorimessa, di circa mqL 15, è composta di un solo vano, adatto al ricovero di un autoveicolo. I suddetti immobili, presentano finiture e rivestimenti

di tipo civile, vetusti, in cattivo stato di conservazione e manutenzione. Vi sono macchie da umidità per probabili infiltrazioni di liquidi, con proliferare di muffe, su soffitti e pareti e macchie da umidità da risalita capillare dal terrapieno sottostante, allo zoccolo delle pareti al piano terra, il tutto ascrivibile in via indicativa a scarsa efficienza in termini di coibentazione termica, di murature perimetrali/strutture.

Irregolarità e spese catastali evidenziate in perizia: in scheda catastale, nell'abitazione, non è rappresentata la veranda esterna (esistente e legittima); Inoltre sia l'abitazione che l'autorimessa sono censite accessibili dal civico n. 7 di via Gorizia, mentre alle stesse si accede dalla medesima via, ma dal civico n. 20; entrambe le schede planimetriche catastali di abitazione ed autorimessa, riportano orientamento errato (nord scambiato con sud). Costi approssimativi stimati per regolarizzazione mediante procedura DOCFA: € 1.000,00 (già detratti dal valore di perizia).

A.P.E.: non presente.

\*\*\*

Si invita, in ogni caso, a consultare la perizia di stima dell'Arch. Monica Mason, 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.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it) del gestore della vendita telematica.

\*\*\*

### **CUSTODIA**

La custodia dei beni è stata affidata dal Giudice dell'Esecuzione, con decreto 15/04/2025, alla sottoscritta delegata alla vendita (tel. 041.961448 – mail federica.thomas.1@gmail.com), alla 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 AstaLegale.net, tramite il cui sito [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.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 a mezzo di procuratore legale, cioè avvocato, anche per persona da nominare ex art. 579, 3° co. c.p.c, purché muniti di procura autenticata da notaio o altro pubblico ufficiale. Fatta 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 (non del prezzo base), 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 esclusivamente telematiche (digitali).

\*\*\*

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

Le offerte dovranno essere presentate mediante l'invio all'indirizzo pec del Ministero di Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it) utilizzando esclusivamente il

modulo "Offerta Telematica", scaricabile tramite il portale delle vendite pubbliche gestito dal Ministero della Giustizia (<https://pvp.giustizia.it>) ovvero tramite il sito vetrina [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it) del gestore della vendita telematica previa registrazione. L'utente, una volta registrato, sarà esclusivo responsabile dei propri codici di accesso (*username* e *password*) e non potrà cederli o divulgarli a terzi in quanto attraverso tali codici avverrà la sua identificazione nel sistema.

Prima di compilare e di trasmettere la domanda gli interessati sono peraltro invitati a consultare il "manuale utente" reperibile sul sito <https://pvp.giustizia.it>, posto che le offerte dovranno essere conformi al contenuto del D.M. n. 32/2015 (artt.12 e segg.).

L'offerta 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 (Tribunale di Venezia);
- 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 professionista delegato alla vendita (Avv. Federica Thomas);
- 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 (pari ad almeno il 20% del prezzo offerto);
- 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 dovranno essere allegati i seguenti documenti: copia di documento di identità e codice fiscale dell'offerente; se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, anche copia del documento d'identità e del codice fiscale del coniuge (altrettanto in ipotesi di unione civile o convivenza di fatto, unitamente all'estratto proveniente dal Registro Unioni Civili o al certificato anagrafico o di stato di famiglia o di residenza ed il contratto di convivenza); se l'offerente è minore d'età o interdetto o inabilitato, copia di documento di identità e codice fiscale anche dei genitori o di chi esercita la potestà o del soggetto che firma l'offerta, unitamente a copia autentica del provvedimento di autorizzazione; in caso di persona giuridica o ente, copia di documento di identità e codice fiscale del legale rappresentante, con 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 giustifichino i poteri.

All'offerta dovranno inoltre essere allegare le seguenti dichiarazioni:

- 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);
- 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.;
- la dichiarazione del regime fiscale dell'offerente e l'eventuale richiesta di agevolazione fiscale per l'acquisto;
- la dichiarazione di residenza o l'elezione di domicilio nel Comune di Venezia, ovvero ancora il domicilio telematico dell'offerente al quale, diversamente, le comunicazioni saranno inviate presso la Cancelleria.

All'offerta dovrà essere allegata infine 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 Banca della Marca, avente IBAN IT77M0708402004000000990065 ed intestato E.I. N. 106/2024 TRIBUNALE DI VENEZIA". La causale del bonifico dovrà riportare la sola dicitura "E.I. N. 106/2024+233/2025 - 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 (e cioè entro le ore 12.00 del giorno precedente la data della vendita), 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.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.

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 (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, 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 tempo indicato dal delegato prima dell'inizio della gara decorrente 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 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.

\*\*\*

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

Non saranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara. Gli offerenti telematici risultati non aggiudicatari al termine della gara,

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 e il fondo spese per gli oneri di trasferimento e per il compenso dovuto al professionista delegato a carico dell'aggiudicatario ex D.M. 15.10.2015 n. 227 nella misura che sarà indicata dal delegato dopo l'aggiudicazione, con bonifico bancario sul conto corrente della procedura esecutiva, entro 120 giorni dall'aggiudicazione ovvero nel minor termine indicato nell'offerta. 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 TUB**

In considerazione del fatto che la creditrice procedente/intervenuta ha formulato istanza di applicazione, opera l'art. 41 TULB 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, controllata la correttezza della precisazione del credito, verserà al creditore fondiario una somma non superiore all'80% del prezzo di aggiudicazione o comunque quantificata dal Giudice dell'Esecuzione, dopo che l'aggiudicatario avrà versato il saldo prezzo, unitamente al fondo spese per spese di trasferimento e competenze del professionista delegato, 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.

- 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 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, al quale, ex art. 2 punto 7 D.M. n. 227/2015 andrà posto il 50%, salvo diversa percentuale stabilita dal Tribunale, oltre spese generali ed oneri di legge, del compenso liquidato dal G.E. in favore del delegato, relativamente alla fase di trasferimento della proprietà.

- 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 debbano essere consegnati il custode giudiziario intimerà al soggetto tenuto al

rilascio di asportarli, assegnandogli un termine non inferiore a trenta giorni, salvi i casi di urgenza; dell'intimazione darà atto a verbale ovvero lo notificherà, se il soggetto intimato non sia presente avvertendolo che se l'asporto non sarà eseguito entro il termine assegnato i beni mobili saranno considerati abbandonati ed il custode, salva diversa disposizione del Giudice dell'Esecuzione, ne curerà lo smaltimento o la distruzione;

**- Si precisa che la mancata compilazione ed invio al professionista delegato, da parte dell'aggiudicatario, della dichiarazione dell'aggiudicatario di cui all'art. 585, co. 4, c.p.c. c.p.c. redatta secondo il modello reperibile e scaricabile dal sito del Tribunale di Venezia (invio da farsi al più tardi al momento del versamento del saldo prezzo e della costituzione del deposito spese di trasferimento), costituisce condizione ostativa all'emissione del decreto di trasferimento da parte del Giudice dell'Esecuzione e potrà comportare, fra altre conseguenze, la revoca dall'aggiudicazione.**

\*\*\*

### **PUBBLICITA'**

Della vendita verrà data pubblica notizia nelle seguenti modalità:

1) pubblicazione dell'avviso di vendita e della circolare 26.5.2023 n. 1927/23-U di prot. del Tribunale di Venezia sul portale delle vendite pubbliche (PVP) del Ministero di Giustizia: <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>, a cura del professionista delegato ed a spese dei creditori;

2) pubblicazione dell'ordinanza, a cura del Gestore della Pubblicità, dell'avviso di vendita, circolare 26.5.2023 n. 1927/23-U di prot. del Tribunale di Venezia e di copia della perizia con i relativi allegati, nella sezione "vendite giudiziarie" del sito ufficiale del Tribunale di Venezia, oltre che sui siti internet regolarmente iscritti all'elenco ministeriale come previsto dal DM 31/10/2006 in un termine non inferiore a quarantacinque giorni prima della data fissata per la vendita su: [www.asteanunci.it](http://www.asteanunci.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 dovrà essere inoltre pubblicato con spese a carico della procedura sul quindicinale "La Rivista delle Aste Giudiziarie" Edizione

Nazionale e tramite il servizio di geo-localizzazione dell'immobile attraverso la App per smart phone Gps Aste; è disposta inoltre la pubblicazione sul free press specializzato Rivista Aste Giudiziarie – Edizione Nord Est, nonché il servizio di “Postal Target” che invierà missiva ai residenti nelle adiacenze ed al cap di riferimento ove l'immobile è staggito oltre alla diffusione a rotazione sui siti commerciali previsti dal servizio Gestionale Aste (Es. Casa.it; immobiliare.it; attico.it; idealista.com, Bakeca.it, e-bay annunci; secondamano.it). Su richiesta per i beni di interesse commerciale o turistico è aggiunta anche la pubblicazione dell'estratto di vendita sul free press specializzato Rivista Aste Giudiziarie – Edizione Lombardia;

4) realizzazione e pubblicazione di un virtual tour 360° degli immobili oggetto della procedura in conformità alla circolare prot. 2642/24 del 4.7.2024, pubblicata sul sito del Tribunale di Venezia.

\*\*\*

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 Mestre (VE), Galleria Matteotti n. 9 (o nel diverso luogo 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, 2 marzo 2026

Il professionista delegato  
Avv. Federica Thomas