TRIBUNALE ORDINARIO DI VENEZIA

CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 264/2024

AVVISO DI VENDITA

Il sottoscritto Avv. Domenico Piovesana (c.f.: PVSDNC70E26L736U), iscritto all'Ordine degli Avocati di Venezia, con studio in Mestre (Venezia), Via S. Pio X° n. 3, tel. 041.980450, 041.975425, fax: 041.987788, pec: domenico.piovesana@venezia.pecavvocati.it; e-mail: segreteria@studiolegalepiovesana.com, nominato custode giudiziario e professionista delegato alla vendita ex art. 591-bis c.p.c. con ordinanza 22 settembre 2026 del Sig. Giudice dell'Esecuzione Dott. CARLO AZZOLINI

AVVISA

che il giorno **4 (quattro) febbraio 2027 ad ore 10.00**, nel suo studio come sopra indicato, si procederà alla vendita senza incanto (**1° 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 UNICO

piena proprietà (1/1) di: Comune di Martellago Catasto Fabbricati:

- foglio 16, mapp. 618, sub. 3, Via Frassinelli n. 180/A, P.T-1, cat. A/8, cl. 3, cons. vani 24,5, sup. cat. tot. mq. 675, tot. escluse aree scoperte mq. 658, R.C. € 3.542,89;

- foglio 16, mapp. 618, sub. 6, Via Frassinelli n. 180/A, P.T, cat. C/4, cl. U, cons. mq. 143, sup. cat. tot. 173 mq., R.C. € 162,48;

- foglio 16, mapp. 618, sub. 7, Via Frassinelli n. 180/A, P.T., cat. A/3, cl. 1, cons. vani 4,5, sup. cat. tot. 71 mq., tot. escluse aree scoperte mq. 71, R.C. € 158,04;

- foglio 16, mapp. 618, sub. 8, Via Frassinelli n. 180/A, P.T., cat. C/2, cl. 10, cons. mq. 32, sup. cat. tot. mq. 35, R.C. € 36,36;

- foglio 16, mapp. 618, sub. 9, Via Frassinelli n. 180/A, P.T., cat. C/7, cl. U,

cons. mq. 66, Sup. Tot. Cat. mq. 67, R.C. € 21,81;

***

DATI RIEPILOGATIVI DELLA VENDITA

- **prezzo base**: **1.600.000,00** (unmilioneseicentomila,00)
- **offerta minima** per partecipare all'asta: **1.200.000,00** (unmilione= duecentomila,00), pari al 75% del prezzo base;
- **termine presentazione offerte**: **3 (tre) febbraio 2027 ore 12.00**;
- **cauzione minima**: almeno il **20% del prezzo offerto**;
- **rilancio minimo** nel caso di gara fra più offerenti: **€ 5.000,00** (cinquemila);
- **durata dei rilanci:** 120 secondi dall'avvio della gara e/o dal precedente rilancio;
- **termine per il saldo prezzo**: **120 giorni** dall'aggiudicazione;
- **art. 41 TUB**: no;
- **stato di occupazione del lotto**: il lotto è occupato dall'esecutato e dal suo nucleo familiare e pertanto da ritenersi **giuridicamente libero**;
- **tassazione**: vendita soggetta ad **imposta di registro**.

***

DESCRIZIONE DEL LOTTO

Trattasi di una villa in classe A/8 di complessivi 657 mq. circa con finiture di pregio, distribuita su piani sfalsati, terra e primo, con area wellness, vasca interna, piscina esterna, separato fabbricato ed ampio scoperto pertinenziale per la maggior parte adibito a verde e piantumato, accessibile tramite un cancello elettrico ed altro cancello pedonale dalla Via Frassinelli a Olmo di Martellago (Venezia). L'edificio principale denominato "A", identificato catastalmente al Sub. 3 (Cat. A/8), al quale si accede tramite un doppio portone in ferro battuto e vetro, è composto al piano primo da un'ampia zona soggiorno ripartita in due vani divisi da una tramezza con rivestimento in pietra e da un importante camino, cucina e veranda dotata di infissi in legno e tapparelle utilizzata come sala pranzo con uscita sulla parte nord del fabbricato. In corrispondenza del piano rialzato, cui si accede dal soggiorno/ingesso tramite

una scala in legno, si trova la zona notte composta da un corridoio che funge da collegamento per le tre camere, i tre bagni ed i due locali guardaroba. Al piano ribassato, cui si accede sempre dal soggiorno/ingresso tramite una scala in legno, si trova una taverna con camino -che per caratteristiche dimensionali di superfici ed altezze dei locali potrebbe diventare, con minime opere di adeguamento, un appartamento indipendente- con veranda, cucina e soggiorno, disimpegno, disbrigo e bagno. Dalla taverna, attraverso una porta blindata, si accede alla zona benessere composta da guardaroba, locali tecnici, solarium, area fitness, area relax, area massaggi, bagno turco e sauna, per finire sul lato ovest del fabbricato con una piscina/vasca interna di 142 mq., tipo skimmer, attrezzata con giochi d'acqua, oltre la quale si trovano altri locali adibiti a magazzino, locale tecnico e ripostiglio.

A nord del lotto si trova il fabbricato "B" identificato catastalmente al Sub. 7 (Cat. A3), in origine destinato a locale di ricovero degli attrezzi ed attualmente adibito ad appartamento bilocale composto da cucina, camera e servizio igienico, una camera con bagno ed una lavanderia, con legnaia sul retro.

Tra il fabbricato "A" ed il fabbricato "B" è stata realizzata una grande piscina con scoperto di pertinenza pavimentato in pietra.

Ad Est del lotto, a circa ml. 1,5 dal confine di proprietà, si trova altra costruzione in legno (Sub. 8) di circa mq. 32 adibita a magazzini, sul retro della quale è stata realizzata altra legnaia. A fianco è stata poi realizzata una pergola (Sub. 9), in ferro con copertura in pannelli di legno, per il parcheggio delle auto.

L'area scoperta identificata con il mapp. 618 sub. 4 è b.c.n.c.

Confini: Il lotto confina a nord est con i mapp. 476 e 290, a sud-est con i mapp. 36 e 41, a sud-ovest con il mapp. 873 e a nord-ovest con i mapp. 617 e 456. A.P.E: presente e valido fino al 26.12.2033. Tassazione: vendita soggetta ad imposta di registro. Stato di occupazione: il lotto è occupato dal debitore con il suo nucleo familiare e pertanto il bene è da ritenersi giuridicamente libero.

***

Si invita, in ogni caso, a consultare attentamente la relazione di stima dell'Arch.

Francesca Artico, 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.venezia.giustizia.it, all'interno dei siti internet dedicati www.asteannunci.it, www.asteavvisi.it, www.rivistaastegiudiziarie.it e www.canaleaste.it ed all'interno del sito vetrina www.fallcoaste.it, del gestore della vendita telematica Zucchetti Software Giuridico S.r.l. Si segnalano a tale riguardo:

a) le seguenti pratiche edilizie: L.E 215-243_1971_Abitabilità 11_1973 per lavori di Costruzione fabbricato ad uso abitazione: Condono L.47.1985-conc.0011080_1997 per lavori di ristrutturazione, ampliamento e nuova costruzione; Condono L. 724-1994_conc.4590_2000 per lavori di modifiche foro metriche e modifiche interne; DIA 20.09.2002 per lavori di installazione canna fumaria; DIA 12.01.2007 per lavori di modifiche al distributivo interno e variazioni foro metriche e variazioni finiture con realizzazione di cartongessi e decori vari; DIA 26.03.2010_Abitabilità 042_2013;

b) le seguenti irregolarità riferite ai sotto elencati manufatti:

- la piscina interna (C/4), identificata in catasto al sub. 6, in quanto in Comune non sono stati reperiti titoli autorizzativi alla sua realizzazione. Trattasi di irregolarità sanabile tramite presentazione di permesso di costruire in sanatoria;
- il fabbricato "B" (A/3), identificato in catasto al sub. 7, in quanto l'ultimo titolo autorizzativo del fabbricato è il condono ai sensi della L. n. 47/85 ed in Comune non sono stati reperiti titoli autorizzativi successivi che regolarizzino il cambio di destinazione d'uso da deposito e ricovero attrezzi e mezzi con portici, ad unità residenziale. Inoltre il fabbricato avrebbe dovuto avere una superficie di mq. 34, mentre, in base ai dati catastali, ha una superficie lorda di circa mq. 70 con legnaia sul fronte nord. Trattasi di irregolarità non sanabile sicché il manufatto dovrà essere totalmente demolito con messa in ripristino dello stato dei luoghi,

ovvero ancora parzialmente demolito con cambio di destinazione all'uso originario;

- il magazzino con legnaia (C/2), censito in catasto al sub. 8, in quanto la costruzione, autorizzata con DIA del 2010, avrebbe dovuto essere una casetta da giardino ed avere una dimensione inferiore massima di mq. 9, mentre ad oggi ha una superficie di circa mq. 32 ed è costituita da due magazzini. Trattasi di irregolarità non sanabile sicché il manufatto dovrà essere totalmente demolito con messa in ripristino dello stato dei luoghi;

- la pergola/tettoia (C/7), censita in catasto al sub. 9, in quanto il manufatto, autorizzato con DIA del 2010, avrebbe dovuto essere una pompeiana priva di copertura, mentre oggi si presenta chiusa in copertura con pannelli. Trattasi di una irregolarità regolarizzabile con la riduzione (max. 20 mq.) e rimozione della copertura stabile perché sia sostituita con teli, arelle, lamelle amovibili e/o orientabili a carattere precario:

il tutto per con oneri di regolarizzazione di circa € 76.620,00 stimati dall'esperto, dei quali si è già tenuto conto della determinazione del prezzo base;

c) quanto ai tre atti di destinazione per fini meritevoli di tutela ex art. 2645-ter c.c., che l'esperto stimatore nella sua relazione ha indicato come titoli opponibili alla procedura esecutiva (atto 10.6.2014 n. Rep. 40717 Notaio Dott. Ernesto Marciano, trascritto in data 17.6.2014 ai nn. 15008/10846; atto 1.8.2014 n. Rep. 40851 Notaio Dott. Ernesto Marciano, trascritto in data 6.8.2014 ai nn. 20577/14833; atto 20.11.2014 n. Rep. 41042 Notaio Dott. Ernesto Marciano, trascritto in data 28.11.2014 ai nn. 29775/21408), ci si riporta all'ordinanza 22.9.2026, a mezzo della quale **il Tribunale Il.mo ha chiarito che trattasi di titoli non opponibili alla procedura esecutiva e conseguentemente all'aggiudicatario/assegnatario.**

***

CUSTODIA

La custodia dei beni è stata affidata dal Sig. Giudice dell'Esecuzione, con ordinanza 22.9.2026, al sottoscritto delegato alla vendita (tel. 041.980450), 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 Sig. Giudice dell'Esecuzione in Zucchetti Software Giuridico S.r.l., tramite il cui sito 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 ¼ 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 analogiche (cartacee) o telematiche (digitali).

***

CONTENUTO DELLE OFFERTE ANALOGICHE (CARTACEE)

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; **c)** il prezzo offerto; **d)** il termine per il pagamento del saldo e degli oneri di trasferimento; **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)** 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 in Cancelleria; **h)** 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; 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, dalla quale risultino i poteri, ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri in caso di persona giuridica o ente) ed un assegno circolare N.T. intestato "*E.I. N. 264/2024 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)

Le offerte dovranno essere presentate esclusivamente utilizzando il modulo "Offerta Telematica", accessibile tramite il sito vetrina www.fallcoaste.it del gestore della vendita telematica. 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", posto che le offerte dovranno essere conformi al contenuto del D.M. n. 32/2015 (artt.12 e segg.).

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 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 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), f) e g) 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. 486207** acceso dal delegato presso **Centromarca Banca Credito Cooperativo di Treviso e Venezia Società Cooperativa per Azioni**, Agenzia di Mestre, Via Manin n. 2: iban: **IT95Z0874902001000000486207 intestato *E.I. N. 264/2024 TRIBUNALE DI VENEZIA***". La causale del bonifico dovrà riportare la sola dicitura "*E.I. N. 264/2024 - 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 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 comparendo 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.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'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, 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 (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 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 (due minuti)** 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 (prezzo base), 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 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.

Entro il termine per il versamento del saldo prezzo e della costituzione del deposito spese di trasferimento dovrà essere compilata ed inviata al delegato alla vendita, da parte dell'aggiudicatario, la dichiarazione antiriciclaggio di cui all'art. 585 4° comma c.p.c. redatta secondo il modello reperibile e scaricabile dal sito del Tribunale di Venezia. **Nel caso di mancata compilazione e/o di mancato invio della dichiarazione, nel termine sopra indicato, il Giudice dell'Esecuzione dichiarerà con decreto la decadenza dell'aggiudicatario con perdita della cauzione a titolo di multa.**

***

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 120 giorni dall'aggiudicazione, ovvero ancora 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.

***

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, 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.

***

PUBBLICITA'

Il presente avviso sarà pubblicato all'interno del quindicinale "*La rivista delle Aste Giudiziarie*", edizione nazionale. Sarà inoltre inserito, unitamente alla perizia e all'ordinanza di delega ed alla circolare n. 1927_2023 del Tribunale di Venezia, dal delegato nel PVP e dal Gestore della Pubblicità nei siti internet sopra indicati (pag. 4) 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 Mestre (Venezia), Via S. Pio X° n. 3 presso il quale potrà essere assunta ogni ulteriore informazione, dal lunedì al venerdì, in orario di ufficio, sabato, domenica e festivi esclusi.

Mestre - Venezia, 11 novembre 2026.

Il professionista delegato
Avv. Domenico Piovesana