TRIBUNALE ORDINARIO DI VENEZIA
CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 255/2025 AVVISO DI VENDITA

(1° esperimento)

Giudice dell'esecuzione: dott.ssa Laura Marangoni

Professionista delegato: dott. Sandro Nordio

Il sottoscritto dott. **Sandro Nordio**, iscritto all'Ordine dei Dottori Commercialisti ed Esperti Contabili di Venezia, con studio in Venezia (VE) Mestre Via Antonio da Mestre n. 19, tel. 041-950611 e negli elenchi , pec: sandro.nordio@odcecvenezia.legalmail.it, e-mail: nordio@teacommercialisti.it, iscritto nell'elenco di cui all'art. 179 ter disp. att. c.p.c. del Tribunale di Venezia, nella qualità di professionista delegato alle operazioni di vendita e di custode giudiziario nella procedura esecutiva in epigrafe ex art. 591-bis c.p.c. con ordinanza datata 20/03/2026 del Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Roberta Ballarin

AVVISA

che il giorno **19.01.2027 ore 9:00**, presso la Sala Aste Telematiche c/o Gruppo Edicom S.p.A., in Mestre (VE), via Spalti, 2 (stanza 1), luogo di svolgimento degli esperimenti di vendita autorizzato dal Giudice dell'Esecuzione con provvedimento del 04.06.2026, in deroga al punto 1 della "Disciplina della vendita" dell'ordinanza di delega del 20.03.2026, si procederà alla vendita senza incanto, ex art. 570 c.p.c, con modalità sincrona mista ex art. 22 D.M. n. 32/2015 dei seguenti beni immobili

DIRITTI IMMOBILIARI IN VENDITA LOTTO UNICO

Ubicazione: San Donà di Piave – VE, Via Fossa 52, (Abitazione e magazzini distribuiti su due edifici distinti, piani terra, primo e secondo)

Diritto oggetto di vendita: piena proprietà (100/100)

Identificazione catastale: catasto Fabbricati

- **Corpo 1 - Abitazione**: foglio 8, particella 18, subalterno 2, indirizzo via Fossà n.1 Piano T-1-2, comune San Donà di Piave (VE), categoria A/7, classe 2, consistenza 12 vani, superficie catastale 348 mq, rendita € 836,66;
- **Corpo 2 - Magazzino**: foglio 8, particella 18, subalterno 8, indirizzo via Fossà n.52 Piano T-1, comune San Donà di Piave (VE), categoria C/2, classe 5, consistenza 281 mq, superficie catastale 334 mq, rendita € 333,79;

- **Corpo 3 - Magazzino**: foglio 8, particella 18, subalterno 7, indirizzo via Fossà n.52 Piano T, comune San Donà di Piave (VE), categoria C/2, classe 5, consistenza 66 mq, superficie catastale 66 mq, rendita € 78,40;
- **Corpo 4 - Magazzino**: foglio 8, particella 18, subalterno 9, indirizzo via Fossà n.52 Piano T-1, comune San Donà di Piave (VE), categoria C/2, classe 5, consistenza 146 mq, superficie catastale 152 mq, rendita € 173,43

DESCRIZIONE DEL LOTTO

Il compendio immobiliare è sito in San Donà di Piave (VE), località Fossà, via Fossà n. 52, ed è composto da un'abitazione e tre magazzini insistenti su area scoperta comune di circa 7.200 mq (misura indicativa), censita al Catasto Fabbricati come Bene Comune Non Censibile del foglio 8, particella 18, pertinenza comune ai subalterni oggetto di vendita e non autonomamente compresa nel verbale di pignoramento. La vendita avviene a corpo e non a misura; gli offerenti sono invitati a verificare l'estensione dell'area mediante estratto di mappa e visure catastali allegati alla perizia. Il perito ha dato atto che l'apprezzamento derivante dall'area scoperta è stato incorporato nel valore unitario applicato ai fabbricati, senza autonoma quantificazione.

L'abitazione (corpo 1, categoria catastale A/7) è una porzione di fabbricato rurale sviluppata su tre livelli, corredata da portico d'ingresso, con una superficie netta di 269 mq oltre a 36 mq di portico. La distribuzione interna prevede zona giorno e cucina al piano terra, zona notte al primo piano e locali accessori al secondo piano, con bagno presente a ciascun livello. Le condizioni generali di manutenzione sono discretamente buone: gli infissi esterni sono in legno con vetrocamera, le pavimentazioni in piastrelle al piano terra e in legno ai piani superiori. Il riscaldamento è a radiatori alimentati da caldaia a gasolio, integrata da una caldaia a pellet al piano terra.

Il magazzino con laboratorio (corpo 2, categoria catastale C/2, superficie netta 284 mq) è adiacente all'abitazione, sviluppato su due livelli, e ospita attività di restauro e vendita di mobili di recupero; le condizioni generali sono discretamente buone. L'edificio principale, che comprende i corpi 1 e 2, è in muratura con tetto a capriate lignee a vista in buone condizioni, manto di copertura in coppi di laterizio e pareti esterne intonacate in buono stato di conservazione.

L'edificio accessorio, che comprende i corpi 3 e 4, è un capanno con struttura verticale e orizzontale in legno, tamponamenti in lamiere grecate e pannelli ondulati, con coperture verosimilmente contenenti amianto. Il corpo 3 (magazzino minore, categoria catastale C/2) presenta una porzione nord-ovest inesistente, verosimilmente crollata o demolita, e versa in stato di manutenzione pessimo e precario. Il corpo 4 (magazzino maggiore, categoria catastale C/2, 91 mq al piano terra e 48 mq di soppalco) si trova anch'esso in stato di manutenzione pessimo e precario, con criticità sotto il profilo della sicurezza statica.

Con riferimento al corpo 3 (sub. 7), il perito ha accertato la non conformità edilizia per l'inesistenza della porzione nord-ovest, verosimilmente crollata o demolita, e ha precisato che la difformità, pur teoricamente regolarizzabile mediante ripristino dello stato legittimato o titolo in sanatoria, non risulta di fatto sostenibile, in quanto la regolarizzazione richiederebbe verifiche statiche estese all'intero complesso in continuità

(corpi 3 e 4), che le strutture esistenti non consentirebbero di soddisfare se non previa demolizione e ricostruzione. I costi di conformazione considerati in stima (€ 21.800,00) non comprendono gli oneri di adeguamento statico che comporterebbero una miglioria. Detti costi sono stati portati in decurtazione del valore e i relativi interventi, non ancora eseguiti, restano a carico dell'aggiudicatario. I corpi 3 e 4 presentano inoltre coperture verosimilmente contenenti amianto. Gli offerenti sono invitati a prendere visione dei §§ 4.1.1 e 8 della relazione di stima.

Il complesso è situato in zona agricola ed è soggetto a vincolo paesaggistico derivante dall'adiacente corso d'acqua, con rischio idraulico classificato di livello minimo R1. La zona è priva di servizi di urbanizzazione secondaria; i principali servizi distano tra 1,2 km (chiesa parrocchiale) e 7 km circa (scuole superiori), con centro commerciale a 3 km. I collegamenti pubblici più vicini sono: fermata autobus a 750 m (via Calvecchia), stazione ferroviaria di San Donà di Piave a 6 km, aeroporto di Venezia-Tessera a 32 km.

Al momento del sopralluogo peritale (23 gennaio 2026) l'immobile risultava occupato dal proprietario esecutato e dalla moglie. Non risultano contratti di locazione in essere, spese condominiali insolute né spese straordinarie già deliberate.

Il perito ha rilevato l'assenza dell'attestazione di prestazione energetica, il cui costo di redazione è stimato in € 500,00, e la non disponibilità delle dichiarazioni di conformità degli impianti di riscaldamento ed elettrico. Tali circostanze non sono state portate in decurtazione del valore di stima.

Si invita, in ogni caso, a consultare la perizia di stima redatta dall'ing. Nicolò Vistosi, nella versione revisionata del 21 settembre 2026 depositata in atti, alla quale si rinvia, disponibili presso lo studio del delegato e comunque consultabili, 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.spazioaste.it), del gestore della vendita telematica.

***

DATI RIEPILOGATIVI DELLA VENDITA

- prezzo base: € 388.837,50 (trecentottantottomilaottocentotrentasette/50), pari al valore di stima, al lordo dei costi di cancellazione delle formalità pregiudizievoli, che restano a carico della procedura;
- offerta minima per partecipare all'asta: 291.628,13 €, pari al 75% del prezzo base;
- termine presentazione offerte: entro le ore 12 del giorno precedente la data della vendita;
- cauzione minima: almeno il 20% del prezzo offerto;
- rilancio minimo nel caso di gara fra più offerenti: € 5.000,00;
- termine per il saldo prezzo: 120 giorni dall'aggiudicazione;

- art. 41 TUB: non risulta ad oggi istanza del creditore ipotecario; l'eventuale applicazione resterà subordinata alla verifica dei presupposti secondo quanto previsto nel presente avviso
- spese condominiali: assenti
- stato di occupazione del lotto: l'immobile è attualmente abitato dal proprietario e dal coniuge, oltre che dall'attività di impresa del proprietario
- formalità e vincoli non cancellabili con il decreto di trasferimento: sì (v. sezione "Disciplina della vendita")
- tassazione: imposta di registro

***

CUSTODIA

La custodia dei beni è stata affidata dal Giudice dell'Esecuzione, con decreto datato 09.12.2025, al sottoscritto delegato alla vendita (tel. 041-950611), 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 srl, tramite il cui sito https://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, esclusi gli esecutati, 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 (dodici) del giorno precedente la vendita; sulla busta dovrà essere indicato esclusivamente il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente), il nome del professionista e la data della vendita sincrona mista, nessun'altra indicazione deve essere apposta sulla busta e, dunque, né nome delle parti, né numero o nome della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta, né l'ora della vendita od altro.

Le offerte potranno essere formulate per un importo inferiore alla base d'asta fino a 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) il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile, ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta); se l'offerente è coniugato, ovvero ancora unito civilmente o convivente di fatto (L. n. 76/2016), in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge, ovvero ancora dell'unito civilmente o del convivente di fatto; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare; se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, deve essere allegato certificato di iscrizione al 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;

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) l'indicazione del prezzo offerto che può essere inferiore al prezzo base, purché nei limiti di un quarto, mentre le offerte inferiori saranno giudicate inefficaci;

d) il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari che non potrà essere superiore al termine massimo di giorni 120 dalla data di aggiudicazione;

e) 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 "TRIBUNALE DI VENEZIA E.I. 255/2025" per un importo non inferiore al 20% del prezzo offerto, a titolo di cauzione.

***

CONTENUTO DELLE OFFERTE TELEMATICHE (DIGITALI)

Le offerte dovranno essere presentate esclusivamente utilizzando il modulo "Offerta Telematica", accessibile tramite il sito vetrina https://www.spazioaste.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 l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA. 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 il certificato di iscrizione al 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;

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

g) l'indicazione del delegato (referente della procedura);

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

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 pari almeno al 20% del prezzo offerto;

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.

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), 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. 5002 832 acceso dal delegato presso Cassa Risparmio di Bolzano S.p.A.: iban: IT44 K060 4502 0000 0000 5002 832 intestato TRIBUNALE DI VENEZIA E.I. 255/2025". La causale del bonifico dovrà riportare la sola dicitura "E.I. N. 255/2025 TRIBUNALE DI VENEZIA - 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, presso la sala aste Edicom. 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.spazioaste.it del gestore della vendita telematica, utilizzando le credenziali di accesso che quest'ultimo invierà all'indirizzo PEC indicato nell'offerta, con invito a connettersi al portale. L'offerente è tenuto a connettersi al portale.

In difetto, ricorrendone i presupposti, il bene gli sarà comunque aggiudicato.

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

Salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile; si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non compaia il giorno fissato per la vendita.

Il Professionista delegato provvederà a dichiarare inefficaci o inammissibili le offerte criptate o analogiche presentate in modo non conforme a quanto disposto nell'ordinanza di vendita.

La deliberazione sulle offerte avverrà con le seguenti modalità:

In caso di unica offerta (analogica o telematica),

Qualora in uno qualsiasi degli esperimenti di vendita sia stata proposta un'unica offerta criptata o analogica pari o superiore al prezzo base, essa è senz'altro accolta.

Nel corso del primo esperimento di vendita se l'unica offerta criptata o analogica sia inferiore (nei limiti di un quarto) al prezzo base, si opera come segue:

- qualora specifiche circostanze consentano di ritenere che, in tal caso, ricorra una seria possibilità di aggiudicare l'immobile a prezzo superiore, il professionista delegato dispone, anche in presenza di istanze di assegnazione, che si proceda ad un ulteriore tentativo di vendita alle stesse condizioni (e dunque con identico prezzo base);

- qualora non sussistano tali specifiche circostanze ed un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;

- qualora non sussistano tali specifiche circostanze e nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato all'unico offerente.

Nel corso degli esperimenti di vendita successivi al primo se l'unica offerta criptata o analogica sia inferiore nei limiti di un quarto al prezzo base, si opera come segue:

- qualora un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;

- qualora nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato all'unico offerente.

In caso di pluralità di offerte criptate o analogiche

Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte criptate o analogiche valide, si procederà alla gara sulla base della offerta criptata o analogica più alta; nel corso di tale gara ciascuna offerta criptata o analogica in aumento, da effettuarsi nel termine stabilito preventivamente dal delegato, non potrà essere inferiore al rilancio minimo.

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.

Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il professionista delegato dispone la aggiudicazione a favore di colui che abbia proposto la offerta criptata o analogica più vantaggiosa (nell'individuare la offerta più vantaggiosa, si terrà sempre conto del prezzo ma, a parità di prezzo, sarà prescelta l'offerta che preveda il versamento del saldo nel più breve tempo possibile, in subordine quella cui sia allegata la cauzione di maggiore importo ed in subordine ancora l'offerta che sia stata presentata per prima).

Quando all'esito della gara tra gli offerenti, ovvero, nel caso di mancata adesione alla gara, all'esito della comparazione delle offerte depositate, la offerta criptata o analogica più alta ovvero la più vantaggiosa risulti pari al prezzo base il bene è senz'altro aggiudicato.

Se l'offerta criptata o analogica più alta o più vantaggiosa sia inferiore al prezzo base:

- qualora un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore
- qualora nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato al miglior offerente.

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

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

Il creditore che è rimasto assegnatario a favore di un terzo dovrà dichiarare al professionista delegato, nei cinque giorni dal provvedimento di assegnazione, il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito l'immobile, depositando la dichiarazione del terzo di volerne profittare, con sottoscrizione autenticata da pubblico ufficiale e i documenti comprovanti gli eventualmente necessari poteri ed autorizzazioni. In mancanza, il trasferimento è fatto a favore del creditore. In ogni caso, gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione sono esclusivamente a carico del creditore.

L'importo del prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione prestata) e delle spese, dovrà essere versato, entro il termine massimo di giorni 120 dalla data di aggiudicazione ovvero entro il minor termine indicato nell'offerta, mediante bonifico sul conto della procedura, i cui estremi, ed in particolare l'IBAN, saranno comunicati all'aggiudicatario dal professionista delegato, ovvero ancora a mezzo assegno/i circolare/i intestato/i alla procedura esecutiva.

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

L'aggiudicatario/assegnatario è tenuto al pagamento degli oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene nonché dei compensi spettanti a norma del decreto ministeriale n. 227 del 2015 al professionista delegato incaricato della registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento; l'importo complessivo di tali oneri accessori sarà tempestivamente comunicato dal delegato successivamente all'aggiudicazione. Le somme a qualunque titolo versate dall'aggiudicatario saranno preventivamente imputate al pagamento degli oneri accessori e delle spese e, quindi, al pagamento del saldo del prezzo. L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti; se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a cura e spese della procedura.

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

In caso di richiesta ex art. 41 T.U.B. avanzata dal creditore fondiario, l'aggiudicatario avrà facoltà - sempreché ne ricorrano le condizioni - di subentrare nel contratto di finanziamento fondiario stipulato dal debitore con l'istituto fondiario, assumendo gli obblighi relativi, ove provveda, nel termine di 15 giorni dall'aggiudicazione, al pagamento allo stesso delle rate scadute, accessori e spese (art. 41 co.5 D. Lgs. 1/09/1993, n. 385 TU leggi in materia bancaria e creditizia); ove non intenda profittare del mutuo e sia stata formulata istanza di pagamento anticipato, il creditore fondiario dovrà precisare il proprio

credito, in linea capitale, interessi e spese, nei 20 giorni successivi alla comunicazione della aggiudicazione, avendo cura di inviare la precisazione del credito al professionista delegato e, per conoscenza e completezza del fascicolo, al G.E. Il professionista delegato, una volta controllata la correttezza della precisazione del credito, verserà al creditore fondiario una somma non superiore all'80% del prezzo di aggiudicazione subito dopo che l'aggiudicatario avrà versato il saldo prezzo, unitamente alle spese di trasferimento, sul conto corrente della procedura esecutiva.

Qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo intenda fare ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull' immobile acquistato, egli dovrà indicare nella propria domanda di partecipazione l'istituto di credito mutuante; entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo le somme dovranno essere erogate direttamente dall'istituto di credito mutuante mediante bonifico sul conto della procedura. Conformemente a quanto previsto dall'art. 585 ultimo comma c.p.c. nel decreto di trasferimento il Giudice dell'Esecuzione inserirà la seguente dizione "rilevato che il pagamento di parte del prezzo relativo al trasferimento del bene oggetto del presente decreto è avvenuto mediante erogazione della somma di da parte di a fronte del contratto di mutuo a rogito del rep. ..... e che le parti mutuante e mutuataria hanno espresso il consenso all'iscrizione di ipoteca di primo grado a garanzia del rimborso del predetto finanziamento, si rende noto che, conformemente a quanto disposto dall'art. 585 C.p.c., è fatto divieto al Conservatore dei Registri Immobiliari presso il Servizio di pubblicità immobiliare dell'Agenzia delle entrate di trascrivere il presente decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca di cui all'allegata nota". In caso di revoca dell'aggiudicazione le somme erogate saranno restituite direttamente all'istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

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

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.

***

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.

L'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene, nonché dei compensi spettanti a norma del decreto ministeriale n. 227/2015 al delegato incaricato della registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento; tali oneri accessori saranno tempestivamente comunicati dal delegato successivamente all'aggiudicazione. Le somme a qualunque titolo versate dall'aggiudicatario saranno preventivamente imputate al pagamento degli oneri accessori e delle spese e, quindi, al pagamento del saldo 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 avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della L. 28 febbraio 1985, n.47 come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

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

Vincoli e formalità che permangono a carico dell'aggiudicatario:

a) atto di vincolo di inedificabilità sul foglio 8, particella 18, del 28.01.1982;

b) trascrizione di costituzione di vincolo di destinazione d'uso per gli annessi rustici, foglio 8, particella 18, subalterno 7 (corpo 3), trascritta a Venezia il 07.09.1993, reg. gen. n. 16732, reg. part. n. 12075;

c) trascrizione di domanda giudiziale di riduzione testamentaria del 12.01.2024, reg. gen. n. 1183, reg. part. n. 963, anteriore alla trascrizione del pignoramento. Si dà atto che con ordinanza 22.01.2026 del Tribunale di Venezia, Sezione Prima Civile, resa nella causa R.G. n. 514/2024, è stata dichiarata l'estinzione del processo ed è stata ordinata, ai sensi dell'art. 2668, secondo comma, c.c., la cancellazione della trascrizione, alla quale provvederà parte attrice a propria cura e spese.

Laddove l'immobile pignorato sia occupato dall'esecutato e dalla sua famiglia, l'immobile potrà essere liberato, ai sensi dell'art. 560 VIII co. c.p.c., solo a seguito dell'emissione del decreto di trasferimento e, ove non sussistano titoli opponibili alla procedura, il custode giudiziario procede sempre alla liberazione, anche successivamente alla pronuncia del decreto di trasferimento, nell'interesse e senza spese per l'aggiudicatario o l'assegnatario, salvo espresso esonero di questi ultimi, da comunicarsi al custode per iscritto (nel qual caso alla liberazione provvede l'aggiudicatario, ovvero l'assegnatario, con le forme dell'art. 605 c.p.c.).

L'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita con la presente ordinanza sarà disponibile per la consultazione sui siti internet individuati per la pubblicità.

La partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali, nonché dal verificare il regime fiscale della vendita.

Maggiori informazioni, anche relative alle generalità del soggetto passivo della procedura esecutiva, possono essere fornite dal custode a chiunque vi abbia interesse. Gli oneri fiscali derivanti dalla vendita sono a carico dell'aggiudicatario.

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

Si precisa che tutte le attività che, a norma dell'art. 571 e ss. c.p.c., debbono essere svolte in cancelleria o davanti al Giudice dell'esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'esecuzione, verranno effettuate dal professionista delegato dott. Sandro Nordio, che potrà fornire, anche quale custode del bene, ogni ulteriore informazione previo appuntamento telefonico presso il recapito già indicato. Le richieste di visita devono essere formulate al custode mediante il portale delle vendite pubbliche.

***

PUBBLICITA'

Della vendita viene data pubblica notizia mediante pubblicazione dell'avviso di vendita e della circolare 23.12.2020 n. 3593/20 prot. Tribunale di Venezia sul portale delle vendite pubbliche del Ministero di Giustizia: https://portalevenditepubbliche.giustizia.it a cura del professionista delegato ed a spese dei creditori.

Dell'ordinanza di vendita, dell'avviso di vendita, della perizia e dell'ulteriore documentazione verranno pubblicati nei portali web ex art. 490 II comma c.p.c.: www.asteannunci.it www.asteavvisi.it; www.canaleaste.it www.rivistaastegiudiziarie.it, regolarmente iscritti all'elenco ministeriale come stabilito dal DM 31/10/2006 e sui siti www.tribunale.venezia.giustizia.it e https://ca-venezia.giustizia.it/ e a mezzo della App GPS Aste.

Un estratto dovrà essere inoltre pubblicato con spese a carico della procedura sul quindicinale: "La Rivista delle Aste Giudiziarie" è disposta inoltre la pubblicazione sul "Free Press 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; Bakeca.it; Idealista.it) e tramite pubblicazioni "Digital Marketing" e campagne "Social Media Marketing".

Verrà, inoltre, realizzato e pubblicato un Virtual Tour 360° degli immobili oggetto della procedura in conformità alla circolare prot. 2642/24 del 4.07.2024 pubblicata sul sito del Tribunale di Venezia.

***

Ai sensi del D.M. 22.01.2001 n. 37 e D.Lgs. 192/2005 e successive modifiche, l'aggiudicatario, dichiarandosi edotto in ordine ai contenuti dell'avviso di vendita, alle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in relazione agli impianti, dispenserà la procedura esecutiva dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme sulla sicurezza, sia l'attestazione di qualificazione energetica, dichiarando di voler assumere tale incombente.

Per tutto quanto qui non previsto, si applicano le vigenti norme di legge.

Venezia (VE), lì 12 novembre 2026

Il professionista delegato dott. Sandro Nordio

