TRIBUNALE ORDINARIO DI VENEZIA

CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 554/2018+200/2024

AVVISO DI VENDITA

MODALITA' SINCRONA MISTA

Il sottoscritto avv. Alvise Bragadin

iscritto all'Ordine degli Avvocati di Venezia

con studio in Venezia, Dorsoduro, 3540

tel. 041.5286059

fax: 041.5234812

pec: alvise.bragadin@venezia.pecavvocati.it

e-mail: bragadin@studiobragadin.eu

nominato custode giudiziario e professionista delegato alla vendita ex art. 591-bis c.p.c. con provvedimento in data 10.2.2026 del Giudice dell'Esecuzione dott. Carlo Azzolini, nella procedura in epigrafe

AVVISA

che il giorno **9 febbraio 2027, ad ore 15,30, nel suo studio a Venezia, Dorsoduro, 3540**, si procederà alla vendita senza incanto (**primo 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 dei seguenti immobili:

- Comune di Spinea, Provincia di Venezia, Catasto Fabbricati, Foglio 9, Particella 2062, Sub 2, Categoria A/3, Classe 1, Consistenza 6,0 vani,

Superficie Catastale Totale: 93 mq., Totale escluse aree scoperte: 93 mq, Rendita euro 266,49, Via Giordano Bruno, n. 14, Piano T;

- Comune di Spinea, Provincia di Venezia, Catasto Fabbricati, Foglio 9, Particella 2062, Sub 3, Categoria C/6, Classe 4, Consistenza 20 mq., Superficie Catastale Totale: 20 mq., Rendita euro 35,12, Via Giordano Bruno, n. 14, Piano T;
- Comune di Spinea, Provincia di Venezia, Catasto Fabbricati, Foglio 9, Particella 2062, Sub 1, Via Giordano Bruno, n. 14, Piano T.

***

DATI RIEPILOGATIVI DELLA VENDITA

- **prezzo base**: euro 119.279,15
- **offerta minima** per partecipare all'asta: **euro 89.459,36**, pari al 75% del prezzo base
- **termine presentazione offerte**: **8 febbraio 2027 ore 12,00**
- **cauzione minima**: almeno il **20% del prezzo offerto**
- **rilancio minimo** nel caso di gara fra più offerenti: **euro 2.000,00**
- **termine per il saldo prezzo**: **120 giorni** dall'aggiudicazione
- **art. 41 TUB**: si
- **spese condominiali impagate:** non vi è condominio
- **stato di occupazione del lotto**: libero
- **tassazione**: imposta di registro come indicato nella perizia di stima e nelle relative integrazioni

***

DESCRIZIONE DEL LOTTO

Trattasi di un edificio unifamiliare di un piano fuori terra ad uso abitativo con relativo garage in corpo staccato e scoperto esclusivo, sito a Spinea, Via Giordano Bruno, n. 14.

L'unità abitativa è composta da veranda, ingresso, cucinino, pranzo soggiorno, due camere, un bagno ed un disimpegno che consente l'ingresso/uscita dal cucinino.
Secondo il perito NON RISULTA AGLI ATTI DICHIARAZIONE DI ABITABILITA' e gli immobili si trovano in cattive condizioni di conservazione.

Dalla <u>perizia di stima datata 28.10.2021</u> redatto dall'arch. Daniele Varisco, tra l'altro, quanto segue:

3) Individuazione catastale dei beni, regolarità edilizia, destinazione urbanistica
I beni oggetto di pignoramento sono costituiti da un edificio unifamiliare di un piano fuori terra ad uso abitativo con relativo garage in corpo staccato e scoperto esclusivo, sito nel Comune di Spinea (VE), con accesso dal civico 14 di Via Giordano Bruno.
3a) Identificazione catastale:
• Catasto Fabbricati, Comune di Spinea, **Foglio 6**, **mappale 2062 sub. 2**, categoria A/3, classe 1, consistenza 6 vani, superficie totale 93 mq, totale escluse aree scoperte 93 mq, rendita Euro 266,49.
• Catasto Fabbricati, Comune di Spinea, **Foglio 6**, **mappale 2062 sub. 3**, categoria C/6, classe 4, consistenza 20 mq, superficie catastale 20 mq, rendita Euro 35,12.
• Catasto Fabbricati, Comune di Spinea, **Foglio 6**, **mappale 2062 sub. 1**, bene comune non censibile ai sub. 2 e 3.
• Catasto Terreni, Comune di Spinea, **Foglio 6**, **mappale 2062**, qualità Ente Urbano, superficie catastale 350 mq.
…
La planimetria catastale è conforme allo stato di fatto rilevato.

<u>3b) Regolarità edilizia (**all.3**)</u>
• Permesso di costruire n. 54 del 07-10-1952 relativo al *"progetto di casa popolare"*;
• Concessione in sanatoria n. 191/2812 del 29-06-2000 relativa alla realizzazione di un garage in aderenza alla recinzione, di un corpo in aderenza all'abitazione ad uso centrale termica, di una veranda a protezione dell'ingresso principale, modifiche interne ed esterne/forometriche;
• Concessione in sanatoria n. 100/2812 del 07-06-2004 relativa all'ampliamento del garage esistente ed alla realizzazione di un portico in aderenza al garageesistente;
• Non risulta in atti dichiarazione di abitabilità.
Non si sono riscontrate difformità tra gli elaborati grafici di progetto reperiti presso la P.A. e la situazione di fatto riscontrata.
<u>c) Destinazione urbanistica</u>

…
La strumentazione urbanistica vigente individua il mappale 2062 in Zona Territoriale Omogenea C – sottozona C1 normata dall'articolo 28 delle Norme Tecniche di Attuazione (NTA).

4) Stato di possesso dei beni
I beni oggetto di pignoramento al momento del sopralluogo risultavano liberi.
…
6) Descrizione particolareggiata e stima.
I beni oggetto di pignoramento sono costituiti da un edificio unifamiliare di un piano fuori terra ad uso abitativo con relativo garage in corpo staccato e scoperto esclusivo, sito nel Comune di Spinea (VE), con accesso dal civico 14 di Via Giordano Bruno.
I beni si trovano in zona residenziale, centrale, ben servita dai mezzi pubblici e prossima ai servizi di prima necessità.
L'edificio presenta una struttura presumibilmente in mattoni pieni, solai lignei, murature interne in laterizio, copertura in legno con manto in coppi, facciate intonacate e tinteggiate.
L'immobile si trova in cattive condizioni di conservazione esterne.
L'unità è così formata: veranda, ingresso, cucinino, pranzo soggiorno, due camere, un bagno ed un disimpegno che consente l'ingresso/uscita dal cucinino.
L'unità presenta pavimentazione in terrazzo alla veneziana e ceramica.
I rivestimenti parietali di cucina e bagno sono in piastrelle ceramiche.
Le pareti sono intonacate e tinteggiate.
Le porte interne sono in legno.
I serramenti sono in legno con vetro camera dotati di oscuri in ferro e controfinestre in alluminio.
L'unità è dotata di impianto di riscaldamento autonomo e condizionatore.
Gli impianti tutti sono vetusti.
L'unità non è isolata termicamente.
Le condizioni di conservazione generali interne sono cattive.
Si sono riscontrate vistosi segni di umidità nella pavimentazione e alla base delle murature perimetrali.
L'unità gode di uno scoperto esclusivo in parte rivestito in cemento lisciato, in parte in lastre di cemento e ghiaia, in parte in piastrelle ceramiche. Altra porzione tenuta a giardino anche piantumato.
Il percorso carraio non permette un agevole ingresso agli automezzi per raggiungere il garage in corpo staccato posto nell'angolo sud-est dello scoperto. L'edifico è ubicato infatti in quel punto a 2,05 metri dalla recinzione. E' agevole quindi solo l'accesso ad automezzi di piccola cilindrata.
Il corpo ospitante il garage, dotato anche di un portico, è realizzato con materiali misti, tutto in pessimo stato conservativo.
…

7) Verifichi il consulente se l'immobile sia dotato di certificato di classamento energetico. In assenza di tale certificato, dica l'esperto quale sia il costo necessario per il relativo ottenimento

Da una verifica effettuata presso il portale WEB della Regione Veneto risulta che l'immobile non è dotato di certificato di classamento energetico.

Il costo necessario per l'ottenimento può indicarsi nell'intorno di **Euro 300,00** oltre accessori di legge.

8) Imposizione fiscale

La vendita sarà soggetta ad imposta di registro.

Dall' "aggiornamento valore di stima" per l'udienza del 27.1.2026 datato 17.11.2021 rectius 17.11.2025 redatto dall'arch. Daniele Varisco, tra l'altro, quanto segue:

Il Giudice dell'Esecuzione con ordinanza 21-10-2025, ha assegnato allo scrivente CTU, architetto Daniele Varisco, termine di giorni 30 per aggiornare il valore dell'immobile oggetto della presente esecuzione stante il trascorrere del tempo.

Tale bene è stato infatti già stimato con precedente perizia depositata in data 28-10-2021.

Lo scrivente, scusandosi per il tempo trascorso dalla prima ordinanza di incarico, procederà pertanto ad aggiornare il valore del bene all'attualità e ad aggiornare le visure catastali nonché quelle presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare.

Per il resto, lo scrivente si riporta integralmente a quanto già evidenziato nella precedente perizia di stima e agli allegati già depositati, specificando di non aver effettuato ulteriore nuovo sopralluogo.

…

4) Imposizione fiscale

La vendita sarà soggetta ad imposta di registro.

5) Schema identificativo beni immobili da astare

Beni siti in Comune di Spinea (VE), Via Giordano Bruno 14.

Diritto reale staggito: **piena proprietà**

Quota di proprietà: **quota di 1/1 della signora ….**

Identificazione Catastale: **C.F. Comune di Spinea, Foglio 9, mappale 2062 sub. 1 (bcnc) sub. 2 (A/2) sub. 3 (C/6)**

Valore di stima: Euro 119.279,15

Costi di cancellazione = Euro 623,00

Costi per APE = Euro 300,00

Valore al netto delle decurtazioni Euro 118.356,15 (Euro 119.279,15 – Euro 623,00 - Euro 300,00 = Euro 118.356,15).

<u>Dalla "Risposta in merito all'eventuale mutamento di valore dell'immobile oggetto di pignoramento" datata 27.10.2026</u> redatta dall'arch. Daniele Varisco, tra l'altro, quanto segue:

… lo scrivente CTU così risponde al quesito *"se il valore del lotto unico pignorato vada o meno modificato rispetto alla stima del 2021"*:
si premette che lo scrivente ha provveduto a stimare l'immobile con perizia datata 17-11-2021 e successivamente ha aggiornato il valore dell'immobile con perizia datata 17-11-2025;
si ritiene che la situazione relativa alla copertura di fatto rilevata negli ultimi sopralluoghi non comporti un mutamento del valore del bene, posto che erano già state accertate generali cattive condizioni di conservazione e ciò sottintendeva anche cattive condizioni della copertura.
Valutate poi le fonti e gli esiti delle indagini di mercato, si rileva una sostanziale stabilità dei valori relativi ad immobili con caratteristiche simili.
Si conferma pertanto il valore dell'immobile individuato dallo scrivente nell'anno 2025 in **Euro 119.279,15**.

SI PRECISA CHE RISPETTO A QUANTO INDICATO NEGLI ELABORATI PERITALI E' STATO EFFETTUATO L'AGGIORNAMENTO CATASTALE

Si invita, in ogni caso, a consultare la perizia di stima datata 28.10.2021 e l'"Aggiornamento valore di stima" per l'udienza del 27.1.2026 datato 17.11.2021 rectius 17.11.2025 e la "Risposta in merito all'eventuale mutamento di valore dell'immobile oggetto di pignoramento" datata 27.10.2026, tutti redatti dall'arch. Daniele Varisco, ai quali 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.garavirtuale.it), del gestore della vendita telematica.

Abusi: si rinvia al testo della perizia ed alle suindicate integrazioni

A.P.E: assente

Confini: si rinvia al testo della perizia ed alle suindicate integrazioni

***

CUSTODIA

La custodia dei beni è stata affidata dal Giudice dell'Esecuzione al sottoscritto delegato alla vendita (tel. 041.5286059, mail bragadin@studiobragadin.eu), 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).

Si evidenzia come nell'ordinanza di delega sia reso noto (pag. 14 punto i) "**che per l'acquisto di immobili in pubblica gara non sono dovuti compensi a terzi per mediazione e che il Tribunale non ha conferito alcun mandato ad intermediari o ad agenti immobiliari per la pubblicità giudiziaria**".

***

GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA

Il gestore della vendita telematica è stato individuato dal Giudice dell'Esecuzione in Gruppo Edicom, tramite il cui sito www.garavirtuale.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 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. Ove l'offerente fosse interessato all'acquisto di uno solo, indifferentemente, tra i più lotti di beni simili (es. box) posti in vendita dalla medesima procedura in una stessa udienza, potrà presentare un'unica offerta valida per più lotti, allegando una cauzione pari al 20% del prezzo del lotto di maggior valore, dichiarando però di volerne acquistare uno solo. In tal caso si renderà aggiudicatario di un solo lotto;
c) il prezzo offerto;
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 "*ESECUZIONE IMMOBILIARE 554/2018*" 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.garavirtuale.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 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

acceso dal delegato presso Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. IBAN: **IT 89 D 01030 02001 000001166344** intestato a *ESECUZIONE IMMOBILIARE 554/2018*". La causale del bonifico dovrà riportare la sola dicitura "*E.I. N. 554/2018 - 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.garavirtuale.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 60 secondi dal rilancio precedente, abbia offerto il prezzo più alto, senza che nel tempo indicato vi siano stati ulteriori rilanci. La gara si svolgerà consentendo agli offerenti, nella medesima unità di tempo, di eseguire la propria offerta migliorativa, nel rispetto dei limiti stabiliti, con possibilità per ognuno di rilanciare senza ordine preordinato e senza obbligo di sequenza.

I rilanci effettuati dai partecipanti alla gara presenti dinnanzi al delegato saranno dallo stesso inseriti nel portale del gestore, di modo che siano visibili ai partecipanti con modalità telematiche. I rilanci effettuati da questi ultimi saranno

visibili ai partecipanti comparsi dinnanzi al delegato tramite il monitor installato nella sala aste dello studio del delegato.

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

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

***

ADEMPIMENTI SUCCESSIVI ALL'AGGIUDICAZIONE/ASSEGNAZIONE

Non saranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara. Gli offerenti analogici risultati non aggiudicatari riceveranno in restituzione le cauzioni mediante consegna dell'assegno al termine della gara, mentre quelli telematici le riceveranno a mezzo bonifico, sulle coordinate indicate nell'offerta, al netto di eventuali oneri bancari. In caso di offerta per persona da nominare, l'aggiudicatario dovrà dichiarare al delegato, entro i tre giorni successivi alla vendita, il nome della persona per la quale ha presentato l'offerta, depositando l'originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita. In difetto l'aggiudicazione sarà fatta a favore dell'offerente per persona da nominare. In caso di assegnazione a favore di un terzo, il creditore dovrà

dichiarare al delegato, entro i cinque giorni successivi al provvedimento di assegnazione, il nome del terzo a favore del quale andrà trasferito il bene o il diritto, depositando la dichiarazione del terzo di volerne profittare, con sottoscrizione autenticata da pubblico ufficiale ed i documenti comprovanti gli eventuali necessari poteri ed autorizzazioni. In mancanza, il trasferimento andrà fatto a favore del creditore. In ogni caso gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione saranno a carico del creditore.

***

SALDO PREZZO

L'aggiudicatario dovrà corrispondere il saldo prezzo ed il deposito delle spese di trasferimento, queste ultime nella misura che sarà indicata dal delegato dopo l'aggiudicazione, 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..

Come indicato nell'ordinanza di delega (pag. 9 punto 20) "**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 sul 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".

***

ART. 41 TULB

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, dopo che l'aggiudicatario avrà versato il saldo prezzo, unitamente alle spese di trasferimento, sul conto corrente della procedura esecutiva. Tale versamento avrà comunque natura provvisoria e diverrà definitivo solo a seguito dell'approvazione del piano di riparto e nella misura in cui esso è stato approvato.

***

DISCIPLINA DELLA VENDITA

- La vendita sarà effettuata nella situazione di fatto e di diritto in cui gli immobili si trovano (anche in relazione al T.U. di cui al D.P.R. n. 380/01), con tutte le

eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, oneri o pesi. La vendita deve intendersi a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dare luogo a risarcimenti, indennità o riduzioni di prezzo.

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

- A sensi e per gli effetti del D.M. n. 37/08 e del D.Lgs. n. 192/05 e s.m.i. l'aggiudicatario, dichiarandosi edotto sui contenuti dell'ordinanza di vendita e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine agli impianti, dovrà dispensare esplicitamente la procedura esecutiva, nell'offerta, ovvero al più tardi a verbale, dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme sulla sicurezza, sia la certificazione/attestato di qualificazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze.

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

- Il compendio immobiliare sarà trasferito libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita, le stesse saranno cancellate a cura del delegato ed a spese della procedura esecutiva.

- Gli oneri fiscali della vendita (registrazione decreto di trasferimento, trascrizione e volture catastali) resteranno invece a carico dell'aggiudicatario, 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'

In considerazione del valore del bene, il presente avviso sarà pubblicato per estratto, nella sezione "vendite giudiziarie" del sito ufficiale del Tribunale di Venezia, oltre che sui siti internet www.asteannunci.it; www.asteavvisi.it; www.canaleaste.it e www.rivistaastegiudiziarie.it. Sarà inoltre inserito, unitamente alla perizia e all'ordinanza di delega, dal delegato nel PVP e dal Gestore della Pubblicità nei siti internet sopra indicati oltrechè pubblicizzato tramite Virtual Tour 360° dell'immobile pubblicato sul sito www.asteannunci.it

tramite i servizi di geolocalizzazione della app per smart phone "*Gps Aste*", sul free press specializzato Rivista Aste Giudiziarie - Edizione Nord Est e di "*Postal Target*" e diffuso a rotazione sui siti commerciali previsti dal servizio "*Gestionale Aste*" (ad esempio casa.it, immobiliare.it, attico.it, idealista.com, bakeka.it, e-bay annunci, secondamano.it).

***

Si comunica, infine, che tutte le attività che a norma degli art. 571 e segg. c.p.c. debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, o dal Cancelliere ovvero ancora dal Giudice dell'Esecuzione, saranno effettuate dal professionista delegato nel suo studio in Venezia, Dorsoduro, 3540, presso il quale potrà essere assunta ogni ulteriore informazione, dal lunedì al venerdì, in orario di ufficio PREVIO APPUNTAMENTO, sabato, domenica e festivi esclusi.

Venezia 9 novembre 2026

Il professionista delegato
avv. Alvise Bragadin