STUDIO CRETY

DOTTORI COMMERCIALISTI

VENEZIA - MESTRE, VIA PALAZZO 9

TRIBUNALE ORDINARIO DI VENEZIA

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SINCRONA TELEMATICA

Esecuzione immobiliare n. 211/2025 R.G.

Il sottoscritto Dott. Alvise Crety, Dottore Commercialista e Revisore Legale iscritto all'Ordine dei Dottori Commercialisti di Venezia, con studio a Mestre (VE), Via Palazzo 9, delegato alla vendita ex art. 591-bis c.p.c. con ordinanza del GE in data 10/07/2026 nell'ambito della presente procedura,

AVVISA

che in data **10 FEBBRAIO 2026 alle ore 16:00** procederà alla vendita senza incanto, con **modalità sincrona telematica**, individuando quale gestore della vendita telematica Astalegale.net, degli immobili così descritti:

LOTTO 1

Piena proprietà (1/1), Catasto Fabbricati - Comune di Jesolo (VE):

- negozio sito in Jesolo Lido, Via Altinate snc (Via Altinate n. 38), piano terra, foglio 100, particella 172, sub. 99, cat. C/1, classe 8, cons. 46 mq, sup. tot. 49 mq, rendita € 800,61;
- negozio sito in Jesolo Lido, Via Altinate snc (Via Altinate n. 38), piano terra, foglio 100, particella 172, sub. 100, cat. C/1, classe 8, cons. 46 mq, sup. tot. 47 mq, rendita € 800,61;
- autorimessa sita in Jesolo Lido, Via Altinate snc (Via Altinate n. 38), piano S1, foglio 100, particella 172, sub. 126, cat. C/6, classe 6, cons. 19 mq, sup. tot. 22 mq, rendita € 66,73.

Trattasi di unità immobiliare a destinazione commerciale, con annessa autorimessa, ubicata all'interno del Condominio Mexico Olimpic, sito in una zona ad elevato flusso pedonale e veicolare di Jesolo Lido. L'unità commerciale deriva dalla fusione di due distinte unità originarie, ora divenute due negozi uniti, e presenta affaccio su via Altinate tramite uno spazio pertinenziale di accesso plateatico, con presenza di ampie superfici vetrate sul fronte strada.

Prezzo base: Euro 343.309,20

Offerta minima: Euro 257.481,90

Cauzione minima: 20% del prezzo offerto

Termine per il saldo prezzo: massimo 120 giorni dall'aggiudicazione

Rilancio minimo: Euro 5.000,00

Per tutte le informazioni riguardo agli immobili in vendita si rinvia integralmente a quanto indicato nella perizia di stima elaborata dal CTU e relativi allegati qui interamente richiamati. Il presente bando di vendita rinvia altresì all'ordinanza di vendita emessa dal Giudice del Tribunale di Venezia qui interamente richiamata. Tutti i predetti documenti sono stati pubblicati unitamente al presente bando di vendita sul Portale Ministeriale delle Vendite Pubbliche come prescritto dall'ordinanza di vendita.

CONDIZIONI DI VENDITA

La vendita avviene nella situazione di fatto e di diritto in cui i predetti immobili 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. Per tutte le informazioni sugli immobili in vendita si rinvia espressamente alla perizia elaborata dal CTU consultabile assieme al presente bando d'asta ed all'ordinanza di vendita sui siti internet www.portalevenditepubbliche.giustizia.it, www.tribunale.venezia.giustizia.it, www.asteavvisi.it, www.canaleaste.it, www.asteannunci.it, perizia alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne una migliore identificazione dei beni, la loro regolarità urbanistica, edilizia e catastale nonché l'esistenza di vizi, abusi edilizi e di qualsivoglia natura, oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sugli immobili. La vendita è a corpo e non a misura. Le 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 o abusi di qualsiasi natura, mancanza di qualità o difformità

della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici edilizi e catastali ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti o non evidenziati, non potranno dar luogo a risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. Agli effetti del DM 22.1.2008 n. 37 e del D.Lgs. 192/05 l'aggiudicatario, dichiarandosi edotto sui contenuti dell'ordinanza di vendita e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine agli impianti, dispenserà esplicitamente la procedura dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme sulla sicurezza, che la certificazione/attestato di qualificazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze. Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina art. 40 L. 28.2.1985 n.47 come integrato e modificato art.46 DPR 6.6.2001 n.380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 gg dalla comunicazione del decreto di trasferimento. La vendita è soggetta ad imposta di registro nonché alle imposte ipotecaria e catastale. La richiesta di visita dell'immobile deve essere formulata al sottoscritto custode esclusivamente sul portale delle vendite pubbliche. L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti che saranno cancellate dalla procedura. La partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali. Gli immobili, allo stato, sono occupati da terzi in virtù di un contratto di locazione ad uso commerciale, meglio descritto nella perizia di stima qui richiamata. Si evidenzia, tuttavia, che il G.E. nell'ordinanza di vendita ha recentemente dichiarato inopponibile il predetto contratto e che, pertanto, gli immobili verranno venduti liberi da persone e da beni. La liberazione degli immobili sarà attuata a cura e spese della procedura esecutiva, salvo espresso esonero dell'acquirente.

A) MODALITA' DI PRESENTAZIONE OFFERTE

Per conoscere le modalità di presentazione e trasmissione delle offerte telematiche, gli interessati dovranno consultare i manuali utenti reperibili sul sito https://pvp.giustizia.it - le offerte criptate devono essere presentate mediante l'invio all'indirizzo PEC del Ministero offertapvp.dgsia@giustiziacert.it utilizzando esclusivamente il modulo Offerta Telematica scaricabile dal predetto portale ministeriale. Per quanto non espressamente previsto nel presente avviso e nell'ordinanza di vendita che lo ha generato, le modalità della vendita sincrona telematica sono regolate dal DM n. 32/2015 anche per il caso di mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia (cfr. art. 15). L'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c.. Si precisa che al momento dell'offerta, l'offerente deve dichiarare la residenza o eleggere il domicilio nel Comune nel quale ha sede il Tribunale, in mancanza le comunicazioni verranno fatte presso la cancelleria. 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 telematiche presentate in modo non conforme a quanto sotto esposto. Le forme di presentazione delle offerte e di svolgimento delle aste sono stabilite con modalità sincrona telematica.

Offerta telematica-criptata

Il deposito delle offerte in modalità telematica-criptata deve avvenire entro le ore 23:59 del giorno precedente la data della vendita e il bonifico dell'importo relativo alla cauzione (20% del prezzo offerto) deve essere eseguito sul conto corrente così intestato "TRIB. VENEZIA PROCEDURA E.I. 211/2025", presso Banca Generali S.p.a., IBAN: IT18Q0307502200CC8501198855 con causale "versamento cauzione" in tempo utile affinché detto accredito possa essere accertato disponibile sul

conto della procedura al più tardi al momento dell'apertura delle buste. La copia contabile del versamento deve essere allegata nella busta telematica contenente l'offerta. Il mancato accredito del bonifico sul conto corrente della procedura nei termini indicati è causa di nullità dell'offerta. In caso di mancata aggiudicazione l'importo della cauzione verrà restituito. Le offerte telematiche-criptate dovranno essere conformi a quanto stabilito con Decreto 26.2.2015 n. 32 (artt. 12 e ss.) e depositate secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul sito https://pvp.giustizia.it del portale delle vendite telematiche del Ministero della Giustizia. In particolare, le offerte telematiche-criptate dovranno essere presentate mediante l'invio all'indirizzo PEC del Ministero offertapvp.dgsia@giustiziacert.it utilizzando esclusivamente il modulo Offerta Telematica scaricabile dal predetto portale ministeriale.

Esse in particolare devono contenere quantomeno:

- i dati identificativi dell'offerente: cognome, nome, luogo e data di nascita, espressa indicazione del codice fiscale o partita iva, residenza/domicilio, stato civile, regime patrimoniale (se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni nell'offerta andranno indicati i dati anagrafici di entrambi i coniugi), allegare documento di identità e codice fiscale dell'offerente (ovvero di entrambi i coniugi se in comunione legale dei beni), recapito telefonico del soggetto che si sottoscrive (offerente) al quale andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta) e, ove l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto (società), deve essere allegato il certificato del Registro delle Imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri; se l'offerente è minorenne, l'offerta andrà sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del giudice tutelare; in caso di

partecipazione tramite rappresentante andrà presentata procura speciale autenticata dal notaio o a mezzo procuratore legale ex art. 579 u.c. c.p.c.;

- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto e la descrizione dei beni;
- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- l'importo offerto;
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- la data, l'orario ed il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione pari almeno al 20% del prezzo offerto;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui al punto precedente – nonché l'IBAN per il riaccredito della cauzione in caso di mancata aggiudicazione;
- l'indirizzo di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal DM n. 32/2015;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.

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

Le offerte **telematiche-criptate** contenenti le domande di partecipazione alla vendita sincrona telematica trasmesse secondo le modalità sopra descritte saranno aperte ed esaminate dal professionista delegato il giorno fissato per l'asta da remoto ovvero online tramite la piattaforma del gestore

individuato per la vendita telematica.

B) PARTECIPAZIONE ALLA GARA ED APERTURA DELLA BUSTE

Il giorno **10 FEBBRAIO 2026 alle ore 16:00** il sottoscritto professionista delegato procederà alla vendita senza incanto degli immobili sopra descritti, con **modalità sincrona telematica**; le offerte telematiche saranno aperte da remoto tramite la piattaforma del gestore della vendita telematica che consente la visione delle operazioni agli offerenti che risulteranno connessi alla piattaforma.

Il professionista procederà all'esame delle offerte telematiche-criptate con le seguenti avvertenze.

Si avvisa che l'offerta minima presentabile per partecipare all'asta non potrà essere inferiore di oltre un quarto al prezzo base sopra indicato ex art. 571 c.p.c.;

La deliberazione sulle offerte avverrà secondo le seguenti modalità:

In caso di unica offerta: se l'unica offerta sia inferiore nei limiti di un quarto al prezzo base, si opera come segue:

• qualora un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile per un importo almeno pari al prezzo base, cui dovranno aggiungersi le spese di esecuzione, il bene sarà 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: verrà indetta la gara sull'offerta più alta:

- in caso di adesione alla gara:

1) qualora l'ultima offerta formulata sia pari o superiore al prezzo base d'asta il bene sarà aggiudicato al migliore offerente;
2) qualora l'ultima offerta formulata sia di importo inferiore al prezzo base d'asta, ma almeno pari all'offerta minima, il maggior offerente sarà dichiarato aggiudicatario; tuttavia, in presenza di un'istanza di assegnazione, che dev'essere presentata per un valore almeno pari

al prezzo base, il bene andrà assegnato;

3) in caso di gara, il rilancio minimo in aumento sull'offerta più alta è di Euro 5.000,00, allorché sia trascorso un minuto dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore, l'immobile sarà aggiudicato all'ultimo offerente.

- in caso di mancata adesione alla gara:

1) il bene sarà senz'altro aggiudicato al miglior offerente se la sua offerta sarà di importo pari o superiore al prezzo base d'asta;
2) qualora la migliore offerta sia di importo pari o superiore all'offerta minima, ma inferiore al prezzo base d'asta, il miglior offerente sarà dichiarato aggiudicatario; salvo il caso in cui sia stata presentata un'istanza di assegnazione per un importo che dev'essere almeno pari al prezzo base, in tal caso il bene andrà assegnato;
3) se la gara sincrona telematica non potrà avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il professionista delegato disporrà l'aggiudicazione a favore di colui che abbia proposto l'offerta telematica-criptata più vantaggiosa tenendo conto del prezzo, ma, a parità di prezzo, sarà prescelta l'offerta che preveda il versamento del saldo nel più breve tempo possibile, ovvero, in subordine, quella con la cauzione di maggiore entità. Se le offerte sono tutte equiparabili, allora l'immobile verrà aggiudicato a chi ha depositato l'offerta telematica per primo; se l'offerta più vantaggiosa è inferiore al prezzo base (di non oltre ¼), ed è stata presentata un'istanza di assegnazione per un importo che dev'essere almeno pari al prezzo base, in tale ipotesi il bene andrà assegnato;

   Non verranno prese in considerazione offerte telematiche-criptate pervenute dopo le ore 23:59 del giorno precedente all'asta, né offerte pervenute dopo la conclusione dell'asta.

C) VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO

L'importo del prezzo di aggiudicazione e delle spese, dedotta la cauzione prestata, dovrà essere versato entro il termine massimo di giorni 120 dalla data di aggiudicazione ovvero entro il minor termine indicato nell'offerta, mediante bonifico bancario sul conto corrente così intestato "TRIB. VENEZIA PROCEDURA E.I. 211/2025", presso Banca Generali S.p.a., IBAN: IT18Q0307502200CC8501198855 con causale "saldo prezzo".

In caso di mancato versamento di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo prezzo, sia a titolo di spese e oneri accessori) entro il predetto termine, il giudice cui dovranno essere rimessi gli atti a cura del delegato **comporterà la decadenza dall'aggiudicazione, nonché la perdita della cauzione, salvo il risarcimento del maggiore danno ai sensi dell'art. 587 c.p.c. e 177 disp. att. c.p.c..**

In caso di richiesta ex art. 41 TUB 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 (ex art. 41, comma 5, D.Lgs. 1.9.1993 n. 385).

Ove l'aggiudicatario non intenda profittare del mutuo e sia stata formulata istanza di pagamento anticipato, è necessario che il creditore fondiario precisi 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, al G.E. Il delegato, una volta controllata la correttezza della precisazione del credito ed autorizzato dal G.E., comunicherà all'aggiudicatario la parte del saldo prezzo che lo stesso dovrà versare direttamente al creditore fondiario, con la specificazione che, in ogni caso, detto versamento non potrà essere superiore all'80% del prezzo di aggiudicazione, al lordo della

cauzione. La parte residua del prezzo comprensiva degli oneri di trasferimento e delle spese per l'attività del professionista delegato che il D.M. 15/10/2015 n. 227 pone a carico dell'aggiudicatario dovrà essere versata alla procedura secondo le modalità sopra descritte.

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 sugli immobili acquistati, egli dovrà indicare nell'offerta l'Istituto di Credito mutuante e succintamente i riferimenti del mutuo; 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. In caso di revoca dell'aggiudicazione le somme erogate saranno restituite direttamente all'Istituto di Credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

D) VERSAMENTO FONDO SPESE

L'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri tributari conseguenti all'acquisto degli immobili, nonché dei compensi dovuti al professionista delegato alla vendita a norma del D.M. 15/10/2015 n. 227, incaricato della registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento, e delle relative spese vive. L'importo complessivo del fondo spese sarà comunicato dal professionista delegato all'aggiudicatario successivamente all'aggiudicazione e dovrà essere versato con bonifico bancario entro il termine previsto per il pagamento del saldo prezzo sul conto corrente così intestato "TRIB. VENEZIA PROCEDURA E.I. 211/2025" presso Banca Generali S.p.a., IBAN: IT18Q0307502200CC8501198855. Le somme a qualunque titolo versate dall'aggiudicatario saranno preventivamente imputate al pagamento delle spese e, quindi, al pagamento del saldo prezzo.

* * * * * *

Si comunica che il professionista delegato è altresì incaricato di redigere

l’atto di trasferimento degli immobili, non essendo necessario il ricorso al rogito notarile, e che tutte le attività delegate a norma dell’art. 591 bis c.p.c. verranno svolte dal professionista delegato alla vendita. Del presente bando d’asta, dell’ordinanza di delega e della perizia di stima è stato disposto l’inserimento nel Portale delle Vendite Pubbliche www.portalevenditepubbliche.giustizia.it, nella sezione “vendite giudiziarie” del sito ufficiale del Tribunale di Venezia www.tribunale.venezia.giustizia.it nonché nei siti internet www.asteannunci.it, www.asteavvisi.it, www.canaleaste.it, www.rivistaastegiudiziarie.it.

Venezia-Mestre, 19 novembre 2026

Il professionista delegato
Dott. Alvise Crety

STUDIO CRETY
DOTTORI COMMERCIALISTI
VENEZIA - MESTRE, VIA PALAZZO 9