

AL TRIBUNALE ORDINARIO DI VENEZIA
AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO
CON GARA SINCRONA MISTA
I ESPERIMENTO DI VENDITA

Nella Liquidazione Giudiziale n. 9/2026 la sottoscritta Curatrice dott.ssa Anna Maria Salvador, con studio in Portogruaro (VE) - Via Seminario n. 11, pec: a.salvador@pec.sbpassociati.it; e-mail: a.salvador@studioamsalvador.it

AVVISA

che il giorno **11.12.2026 alle ore 12.00** presso il proprio studio sito a Portogruaro (Ve) in Via Seminario n. 11, con le modalità previste dagli artt. 216 comma 2, 217 comma 1 CCII, procederà all'esperimento di vendita del seguente bene:

VENDITA SENZA INCANTO

LOTTO UNICO

PIENA PROPRIETA' (1000/1000)

Catasto Fabbricati del Comune di Dolo (VE)– Via Argine Sinistro n. 125

Foglio 17

Mapp. 584, Sub. 16, Cat. C/1, Cl. 7, Consistenza mq 78, Sup. Cat. mq 89, R.C. € 1.252,82;

Alla suddetta unità immobiliare competono i seguenti beni comuni non censibili:
Subalterno 1: portico e scoperto comune ad uso pubblico, comuni dal sub 2 al sub 23, dal sub 26 al sub 28 e dal sub 30 al sub 31;

Subalterno 2: scoperto comune e scala esterna, comuni dal sub 4 al sub 23, dal sub 26 al sub 28 e dal sub 30 al sub 31.

Prezzo base Euro 125.000,00 (centoventicinquemila/00).

In caso di gara rilancio minimo di Euro 2.000,00.

Vendita soggetta ad imposta vigente.

Trattasi di un negozio facente parte di un fabbricato condominiale denominato “Condominio Primavera” località Sambruson di Dolo. L’immobile si sviluppa al piano terra ed è costituito da un locale ad uso negozio, w.c., anti w.c. e terrazza di mq 89.

L’immobile risulta occupato in virtù di un contratto di locazione di immobile ad uso commerciale sottoscritto in data 01.03.2001. Canone di locazione € 704,13 oltre IVA.

Il negozio è adibito attualmente a pulitura a secco e lavanderia.

L’immobile è stato oggetto delle seguenti autorizzazioni edilizie:

- Concessione edilizia n. 41/1999 rilasciata dal Comune di Dolo in data 07.09.1999;
- Denuncia di inizio attività (D.I.A.) del 08.11.2000 prot. N. 28469;
- L’inizio dei lavori il 14.10.1999 ed ultimazione dei lavori il 21.12.2000.
- Richiesta di abitabilità/agibilità depositata in Comune il 28.12.2000 con prot. 32830/5.

Il perito segnala la presenza di alcune pareti amovibili in legno laccato bianco.

Sussistono servitù di passaggio, di posa e varie meglio indicate nell'elaborato peritale.

Per maggiori dettagli si rimanda all'elaborato peritale.

La vendita sarà effettuata a corpo nella situazione di fatto e di diritto in cui tutti i predetti beni si trovano, come descritto nella relazione di stima dell'arch. Stefano Barbazza - che deve essere consultata dall'offerente e alla quale si rinvia per avere notizie sulla completezza e regolarità ipocatastale e anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni, anche non suscettibili di cancellazione e consultabile sui siti internet www.asteannunci.it, www.asteavvisi.it e www.portaledellevenditepubbliche.it.

La vendita avverrà- per tutti i beni- con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; sarà 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 inoltre 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 – 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.

Ai sensi del D.M. 22 gennaio 2008 n. 37 e del D. Lgs. 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, 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.

La partecipazione all'esperimento d'asta presuppone la conoscenza integrale del presente bando di vendita, nonché della perizia tecnica redatta dall'arch. Stefano Barbazza.

TERMINE E MODALITA' PER LA PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Le offerte di acquisto dovranno essere depositate in bollo da Euro 16,00 ed in busta chiusa presso lo Studio Salvador Anna Maria in Portogruaro **entro e non oltre le ore 12.00 del giorno precedente la data della vendita.**

Le offerte debbono essere fatte personalmente o a mezzo di mandatario munito di procura speciale, fatto salvo il caso in cui la dichiarazione venga resa dal procuratore legale che parteciperà alla vendita "per persona da nominare".

Ogni offerente, procuratore legale che ha presentato l'offerta per persona da nominare ex art. 579 o mandatario munito di procura speciale, è tenuto a presentarsi alla data fissata per l'asta. In caso di mancata presentazione e se l'offerta è la sola presentata per quel lotto, il bene andrà comunque aggiudicato all'offerente non presente. In caso di presenza di altre offerte per il bene in questione

si darà luogo ad una gara sulla base dell'offerta migliore, che potrà essere anche quella formulata dall'offerente non presente.

Le offerte potranno essere presentate alternativamente:

- in modalità analogica (cioè in modo tradizionale) mediante deposito presso lo studio della scrivente, situato in Portogruaro (Ve) Via Seminario 11;
- in modalità telematica (offerta criptata).

Il gestore della vendita telematica è Zucchetti Falco Aste, tramite il cui sito www.falcoaste.it gli interessati avranno accesso alla piattaforma ministeriale sulla quale si svolgerà la vendita.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

A) Offerta di acquisto su supporto analogico

L'offerta deve essere presentata in busta chiusa presso il citato studio entro i termini sopra indicati e sulla stessa dovrà essere indicato esclusivamente:

- 1) il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può essere anche persona diversa dall'offerente);
- 2) il nome del professionista (Curatore dott.ssa Salvador Anna Maria);
- 3) la data della vendita.

L'offerta analogica deve essere redatta su carta resa legale con bollo da euro 16,00 deve essere debitamente sottoscritta e deve contenere:

- a) cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale del soggetto offerente (**non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta**), residenza, stato civile, recapito telefonico; se l'offerente è coniugato, il regime patrimoniale; qualora il regime sia la comunione dei beni, l'indicazione delle generalità del coniuge ed il codice fiscale; se l'offerente è una società, occorre indicare i dati identificativi, inclusa la partita iva e il codice fiscale, nonché allegare visura aggiornata della Camera di Commercio dalla quale risulti il potere di rappresentanza di chi sottoscrive la proposta; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare da allegare in fotocopia alla domanda;
- b) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- c) l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al prezzo base sopra indicato, a pena di esclusione, delle modalità di pagamento e di ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta.
- d) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e degli allegati.

All'offerta deve essere allegato:

- 1) **assegno circolare non trasferibile** intestato a **"L.G. 9-2026"** per un importo non inferiore al 20% del prezzo offerto, pena l'inefficacia, a titolo di cauzione, che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto;
- 2) una fotocopia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente.

B) Offerta di acquisto su supporto telematico (criptata)

L'offerta dovrà essere presentata **utilizzando esclusivamente il modulo precompilato Offerta Telematica**, scaricabile accedendo al portale delle vendite pubbliche gestito dal Ministero della Giustizia (<https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>), al quale sarà possibile accedere previa registrazione.

Gli interessati dovranno consultare il manuale utente scaricabile dal sito sopra indicato.

L'offerta dovrà contenere:

- a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita iva;
- b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- e) la descrizione del bene;
- f) l'indicazione del referente della procedura;
- g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento;
- i) l'importo versato a titolo di cauzione mediante bonifico bancario;
- j) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione, non inferiore al 20% del prezzo offerto;
- k) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui sopra;
- l) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni;
- m) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni.

Presentando l'offerta criptata, l'offerente implicitamente dichiara di aver preso visione della perizia di stima.

All'offerta dovrà essere allegata la prova della disposizione di bonifico della cauzione, non inferiore al 20% del prezzo offerto, da versarsi sul conto corrente aperto presso la Banca Pop. di Cividale fil. di Portogruaro (Ve), con **IBAN IT40C0548436240000005000222** e intestato a **"L.G. 9-2026"** con indicato nella causale il lotto a cui si riferisce.

La ricevuta del bonifico completa di numero di identificazione del versamento stesso dovrà essere allegata alla busta telematica contenente l'offerta.

L'offerta in bollo digitale (da pagarsi secondo le modalità indicate nel manuale utente), dovrà essere inviata, unitamente ai documenti allegati, entro le ore 12:00 del giorno precedente la data dell'asta, all'indirizzo di posta elettronica certificata dal Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacerit.it, utilizzando la **"casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica"** appositamente rilasciata da un gestore PEC o, in alternativa, mediante casella di posta certificata priva dei predetti requisiti ove l'offerta sia firmata digitalmente prima di essere criptata.

Entro le stesse ore 12:00 dovrà essere accreditato il bonifico della cauzione sul conto corrente intestato alla procedura.

Quando l'offerta è formulata da più persone, alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La procura deve essere redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata da notaio o da altro pubblico ufficiale e può essere allegata anche in copia per immagine.

L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

Il mancato accredito del bonifico entro il termine di presentazione delle offerte determina l'invalidità dell'offerta.

Ai partecipanti alla gara che non risulteranno aggiudicatari, saranno restituiti gli assegni e i bonifici presentati a titolo di cauzione al netto degli oneri bancari.

Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia, purché rientranti fra quelli programmati, sarà data notizia agli interessati dal gestore della vendita tramite i siti internet ove è eseguita la pubblicità.

Le offerte criptate o analogiche presentate in modo non conforme a quanto disposto in questa ordinanza saranno dichiarate inefficaci o inammissibili.

L'offerta presentata è irrevocabile sino alla definitiva aggiudicazione del compendio.

SVOLGIMENTO DELLA GARA

Coloro che hanno formulato l'offerta su supporto analogico partecipano comparendo innanzi al Curatore. L'offerente è tenuto a presentarsi personalmente alla vendita, al fine di partecipare alla gara tra più offerenti, altrimenti, ricorrendone i presupposti, il bene gli sarà comunque aggiudicato.

Coloro che hanno formulato l'offerta con modalità telematica partecipano alle operazioni di vendita con modalità telematica, collegandosi alla piattaforma di gara ministeriale tramite il sito www.fallcoaste.it, utilizzando le credenziali di accesso che il gestore della vendita telematica, almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata 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 buste presentate con modalità telematica saranno aperte attraverso il portale, rese note agli offerenti presenti dinanzi al Curatore ed analizzate unitamente alle offerte analogiche.

Le offerte analogiche saranno inserite nel portale per poter essere visibili agli offerenti telematici.

In caso di pluralità di offerte valide, al termine del loro esame avrà inizio la gara, che si svolgerà con modalità sincrona mista, partendo dall'offerta più alta e con i rilanci indicati.

I rilanci effettuati dai partecipanti presenti dinanzi al Curatore saranno riportati nel portale a cura del Curatore e resi visibili a coloro che partecipano alle operazioni di vendita con modalità telematiche. I rilanci effettuati dai partecipanti connessi al portale, saranno resi visibili, tramite il portale, ai partecipanti presenti dinanzi al Curatore.

La gara sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo di 3 minuti senza che vi siano state offerte migliorative rispetto all'ultima offerta valida.

L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario provvisorio del bene.

Per quanto non espressamente previsto le modalità della vendita sincrona mista saranno regolate dal D.M. 32/2015 anche per il caso di mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia (cfr. art. 15).

Nel caso di più offerte valide si procederà a gara sulla base dell'offerta più alta e il bene verrà aggiudicato provvisoriamente a chi avrà effettuato il rilancio più alto. In assenza di adesione alla gara, si aggiudicherà provvisoriamente a chi avrà fatto la migliore offerta (valutata in termini non solo di prezzo ma di misura della cauzione e tempi di saldo prezzo). Se le offerte sono tutte equiparabili allora si aggiudicherà provvisoriamente a chi ha depositato l'offerta per primo.

SALDO PREZZO E SPESE

Nel termine indicato nell'offerta, e comunque entro al massimo 60 giorni dall'aggiudicazione, l'aggiudicatario sarà tenuto a stipulare innanzi al Notaio scelto dalla procedura, l'atto formale di trasferimento dell'immobile, consegnando allo stesso un assegno circolare intestato alla procedura di Liquidazione giudiziale d'importo pari al valore d'aggiudicazione, detratto il titolo offerto in cauzione - che sarà trattenuto dalla procedura - maggiorato dell'imposta vigente, delle spese per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli, nonché eventuali contributi di concessione edilizia e accessori di natura urbanistica e di tutti gli ulteriori oneri fiscali e costi relativi al trasferimento, che verranno previamente comunicati all'aggiudicatario.

Sono altresì a carico dell'aggiudicatario le spese spettanti al notaio relative all'atto di compravendita. In caso di inadempimento dell'aggiudicatario alle obbligazioni conseguenti l'aggiudicazione ed indicate nel presente bando, esso dovrà ritenersi decaduto e tutte le somme percepite saranno trattenute a titolo di danno, con riserva di maggiore quantificazione, da parte degli organi della procedura.

Resta salva la possibilità per l'offerente di indicare un termine più breve, circostanza che verrà valutata dal Curatore o dal Giudice ai fini della individuazione della migliore offerta.

La custodia dei beni è affidata alla sottoscritta Curatrice alla quale potranno essere rivolte le richieste di visita ai recapiti indicati sopraindicati, ovvero ancora per il tramite del portale delle vendite pubbliche <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>.

Il Curatore

dott.ssa Anna Maria Salvador

