TRIBUNALE ORDINARIO DI VENEZIA

CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. RG 273/2024

AVVISO DI VENDITA

Il sottoscritto Avv. Paolo Romor

iscritto all'Ordine degli Avvocati di Venezia

con studio in Venezia, San Marco (Calle dei Avvocati n. 3911)

tel. 041 5207793

pec: paolo.romor@venezia.pecavvocati.it

e-mail: avvocatoromor@gmail.com

nominato custode giudiziario e professionista delegato alla vendita ex art. 591-bis c.p.c. con ordinanza 25/9/2025 del Giudice dell'Esecuzione Dottoressa Francesca Orlando, nell'esecuzione immobiliare promossa da Amco AMC Spa

AVVISA

che il giorno **15 gennaio 2027 alle ore 10.00**, presso la Sala Aste n. 1 di Edicom Srl sita in Mestre (Venezia), via Spalti n. 2, si procederà alla vendita senza incanto (**secondo esperimento**), ex art. 570 c.p.c, con modalità sincrona mista ex art. 22 D.M. n. 32/2015 dei seguenti

***

INTERA E PIENA PROPRIETA

LOTTO UNICO:

Gli immobili sono così identificati catastalmente:

Catasto Fabbricati Comune di Venezia, foglio 168, particella 62, indirizzo VIA VECCHIO HANGAR , piano T-1, comune VENEZIA, categoria A/3, classe 4, consistenza 11, superficie 183, rendita € 1074,28

Catasto Terreni Comune di Venezia, sezione censuaria VENEZIA, foglio 168, particella 841, qualità SEMINATIVO-VIGNETO, classe 03-02, superficie catastale Ha. 0.06.71, reddito dominicale: € 4,74, reddito agrario: € 2,97

Catasto Terreni Comune di Venezia, sezione censuaria VENEZIA, foglio 168, particella 842, qualità SEMINATIVO-VIGNETO, classe 04-02, superficie catastale Ha. 0.17.99, reddito dominicale: € 9,30, reddito agrario: € 7,44

Catasto Terreni Comune di Venezia , sezione censuaria VENEZIA, foglio 168, particella 843, qualità ENTE URBANO, superficie catastale Ha. 0.10.26

Catasto Terreni Comune di Venezia , sezione censuaria VENEZIA, foglio 168, particella 844, qualità ENTE URBANO, superficie catastale Ha. 0.01.81

Catasto Terreni Comune di Venezia , sezione censuaria VENEZIA, foglio 168, particella 845, qualità ENTE URBANO, superficie catastale Ha. 0.05.13

Catasto Terreni Comune di Venezia, sezione censuaria VENEZIA, foglio 168, particella 846, qualità ENTE URBANO, superficie catastale Ha. 0.01.30

Catasto Terreni Comune di Venezia, sezione censuaria VENEZIA, foglio 168, particella 847, qualità ENTE URBANO, superficie catastale Ha. 0.03.44

Catasto Terreni Comune di Venezia, sezione censuaria VENEZIA, foglio 168, particella 848, qualità SEMINATIVO-VIGNETO, classe 04-02, superficie catastale Ha. 0.07.83, reddito dominicale: € 4,66, reddito agrario: € 3,23

Catasto Terreni Comune di Venezia, sezione censuaria VENEZIA, foglio 168, particella 849, qualità VIGNETO, classe 02, superficie catastale Ha. 0.07.76, reddito dominicale: € 5,93, reddito agrario: € 3,21

Catasto Terreni del Comune di Venezia, sezione censuaria VENEZIA, foglio 168, particella 850, qualità ENTE URBANO, superficie catastale Ha. 0.04.34

Catasto Terreni del Comune di Venezia, sezione censuaria VENEZIA, foglio 168, particella 851, qualità SEMINATIVO-VIGNETO, classe 04-02, superficie catastale Ha. 0.04.73, reddito dominicale: € 2,88, reddito agrario: € 1,96

Catasto Terreni del Comune di Venezia, sezione censuaria VENEZIA, foglio 168, particella 852, qualità SEMINATIVO, classe 04, superficie catastale Ha. 0.00.99, reddito dominicale: € 0,45, reddito agrario: € 0,41

Catasto Terreni del Comune di Venezia, sezione censuaria VENEZIA, foglio 168,particella 853, qualità SEMINATIVO, classe 04, superficie catastale Ha. 0.02.36, reddito dominicale: € 1,07, reddito agrario: € 0,98

Catasto Terreni del Comune di Venezia, sezione censuaria VENEZIA, foglio 168, particella 854, qualità SEMINATIVO, classe 04, superficie catastale Ha. 0.03.19, reddito dominicale: € 1,45,reddito agrario: € 1,32

Catasto Terreni del Comune di Venezia, sezione censuaria VENEZIA, foglio 168, particella 855, qualità SEMINATIVO, classe 04, superficie catastale Ha. 0.02.89, reddito dominicale: € 1,31, reddito agrario: € 1,19

Catasto Terreni del Comune di Venezia, sezione censuaria VENEZIA, foglio 168, particella 856, qualità SEMINATIVO classe 04, superficie catastale Ha.02.02.92, reddito dominicale: € 1,33, reddito agrario: € 1,21

Catasto Terreni del Comune di Venezia, sezione censuaria VENEZIA, foglio 168, particella 857, qualità SEMINATIVO, classe 04, superficie catastale Ha. 0.08.19, reddito dominicale: € 3,72, reddito agrario: € 3,38

Catasto Terreni del Comune di Venezia, sezione censuaria VENEZIA, foglio 168, particella 858, qualità SEMINATIVO, classe 04, superficie catastale Ha. 0.04.19, reddito dominicale: € 1,90, reddito agrario: € 1,73

Catasto Terreni del Comune di Venezia, sezione censuaria VENEZIA, foglio 168, particella 859, qualità SEMINATIVO, classe 04, superficie catastale Ha. 9.33.97, reddito dominicale: € 427,47, reddito agrario: € 385,88

***

DATI RIEPILOGATIVI DELLA VENDITA

- **prezzo base**: **€ 516.000,00** (Euro cinquecentosedicimila/00)
- **offerta minima** per partecipare all'asta: **€ 387.000,00** (Euro trecentoottantasettemila/00), pari al 75% del prezzo base;
- **termine presentazione offerte**: entro le ore **12:00 del giorno 14**

Gennaio 2027;

- **cauzione minima**: almeno il **20% del prezzo offerto**;
- **rilancio minimo** nel caso di gara fra più offerenti: **€ 5.000,00 (Euro cinquemila/00)**;
- **termine per il saldo prezzo**: **120 giorni** dall'aggiudicazione;
- **art. 41 TUB**: si
- **spese condominiali impagate;** no
- **stato di occupazione del lotto**: i terreni sono occupati da una persona fisica in virtù di un contratto di affitto di fondo rustico opponibile alla procedura. La predetta persona è da tempo morosa per il pagamento dei canoni; è già stata richiesta al Giudice dell'Esecuzione l'autorizzazione a procedere per ottenere la liberazione dei terreni dall'affittuario.
- **tassazione**: registro

***

DESCRIZIONE DEL LOTTO

Trattasi di edifici diroccati nell'ambito di terreni agricoli situati in località Tessera (Venezia), via Vecchio Hangar, in zona prossima all'Aeroporto Marco Polo e al cosiddetto "Bosco dello Sport" (nel quale sono in corso di costruzione il nuovo stadio e il nuovo palazzetto dello sport).

Il lotto comprende fabbricati in pessimo stato di conservazione, riconducibili a un'originaria corte agricola, e nudi terreni agricoli.

Si invita, in ogni caso, a consultare la perizia di stima del Geometra Adolfo Crepaldi, alla quale si rinvia, disponibile presso lo studio del delegato e comunque consultabile, unitamente alla ordinanza di delega, al presente avviso, ed unitamente alla circolare 26.5.2023 n. 1927/23-U di prot. del Tribunale di Venezia, all'interno del portale delle vendite pubbliche (PVP) https://portalevenditepubbliche.giustizia.it, nonché all'interno della sezione "vendite giudiziarie" del sito del Tribunale di Venezia

www.tribunale.venezia.giustizia.it, della Corte d'Appello di Venezia e all'interno dei siti internet dedicati www.asteannunci.it, www.asteavvisi.it, www.rivistaastegiudiziarie.it e www.canaleaste.it ed all'interno del sito vetrina (www.fallcoaste.it), del gestore della vendita telematica.

Abusi: non conformità catastale ed edilizia come da predetta perizia del Geometra Crepaldi

A.P.E: non presente

Si invita a prendere visione, tramite le medesime pubblicazioni sopra indicate, della destinazione urbanistica dei beni venduti, così come indicata nel Certificato di destinazione urbanistica 18/8/2025, allegata quale doc. 5 alla perizia del Geom. Crepaldi.

***

CUSTODIA

La custodia dei beni è stata affidata dal Giudice dell'Esecuzione, con decreto 21/11/2024, al sottoscritto delegato alla vendita, 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 Software Giuridico S.r.l., tramite il cui sito www.fallcoaste.it sarà possibile accedere al Modulo Ministeriale "Offerta Telematica", necessario alla presentazione dell'offerta in modalità telematica e ci si potrà collegare alla piattaforma di gara il giorno della vendita.

***

OFFERTE DI PARTECIPAZIONE

Tutti, escluso/a l'esecutato/a, potranno presentare offerte, personalmente, ovvero ancora a mezzo di procuratore legale, cioè avvocato, anche ex art. 579, 3° co. c.p.c, purché muniti di procura autenticata da notaio o altro pubblico ufficiale.

Salva l'ipotesi di offerta per persona da nominare, e di assegnazione a favore di un terzo, il bene/diritto non potrà comunque essere intestato a soggetto diverso dall'offerente.

Le offerte andranno depositate entro le ore 12.00 del giorno precedente la vendita; potranno essere formulate per un importo inferiore alla base d'asta fino ad ¼ ma non oltre (sono quindi valide offerte per un importo pari al 75% del prezzo base) e dovranno essere accompagnate da una cauzione per un importo pari ad almeno il 20% del prezzo offerto, che sarà restituita in caso di mancata aggiudicazione e trattenuta invece in caso di rifiuto all'acquisto o di mancato versamento del saldo prezzo.

Le offerte di partecipazione sono irrevocabili, salva l'ipotesi che sia ordinato l'incanto o siano decorsi 120 giorni dalla loro presentazione e non siano state accolte (art. 571, 3° co. cpc). Alla vendita si applica in ogni caso l'art. 586 c.p.c.

Le offerte potranno essere analogiche (cartacee) o telematiche (digitali).

***

CONTENUTO DELLE OFFERTE ANALOGICHE (CARTACEE)

Le offerte dovranno contenere, oltre all'indicazione dell'Ufficio Giudiziario davanti al quale pende la procedura, l'anno ed il numero di R.G., il giorno e l'ora fissati per l'inizio delle operazioni di vendita ed il nome del delegato:

a) le generalità dell'offerente: se persona fisica con cognome, nome, data di nascita, codice fiscale, recapito telefonico e stato civile con autodichiarazione del regime patrimoniale prescelto, ove coniugato e nel caso di unioni civili o di convivenze di fatto (L. n. 76/2016). In caso di comunione dei beni andranno indicati anche i dati del coniuge, della persona unita civilmente o del convivente

di fatto. In caso di minore d'età andranno indicati i dati dei genitori o di chi esercita la potestà. Se persona giuridica o altro ente andranno indicati denominazione, sede legale, partita IVA e i dati del legale rappresentante p.t.;
b) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è formulata e, nel caso di più lotti, l'indicazione del lotto. 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 "*E.I. N. RG 273/2024 Tribunale di Venezia*" per un importo non inferiore al 20% del prezzo offerto, a titolo di cauzione.

Le offerte dovranno pervenire in busta chiusa nello studio del delegato, mediante consegna al predetto, ovvero ad un suo incaricato ad hoc. Sulla busta andranno indicate dal ricevente le sole generalità di chi presenta l'offerta -che potrà essere persona anche diversa dall'offerente- il nome del delegato e la data della vendita: esclusa ogni ulteriore indicazione (ad esempio il numero o il nome della procedura, il nome delle parti, il bene, l'ora della vendita, ecc.).

***

CONTENUTO DELLE OFFERTE TELEMATICHE (DIGITALI)

Le offerte dovranno essere presentate esclusivamente utilizzando il modulo "Offerta Telematica", accessibile tramite il sito vetrina, o www.fallcoaste.it, del gestore della vendita telematica. Prima di compilare e di trasmettere la domanda gli interessati sono peraltro invitati a consultare il "manuale utente", scaricabile dal portale ministeriale https://portalevenditepubbliche.giustizia.it nella sezione "FAQ", posto che le offerte dovranno essere conformi al contenuto del D.M. n. 32/2015 (artt.12 e segg.).

Le offerte, che a sensi dell'art. 571 c.p.c. potranno essere presentate unicamente dall'offerente (o da uno degli offerenti o dal legale rappresentante della società offerente) o dal suo procuratore legale anche a norma dell'art. 579, 3° co c.p.c., dovranno contenere, quantomeno:

a) i dati identificativi dell'offerente, con indicazione del codice fiscale e della partita IVA. Ove l'offerente risieda fuori dal territorio dello Stato, e non risulti attribuito il codice fiscale, andrà indicato quello rilasciato dall'autorità fiscale del

paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante;

b) l'Ufficio Giudiziario presso il quale pende la procedura;

c) l'anno ed il numero di R.G. della stessa;

d) il numero o altro dato identificativo del lotto;

e) la descrizione del bene;

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

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

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

i) l'importo versato a titolo di cauzione;

l) la data, l'orario ed il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;

m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma di cui alla lettera precedente;

n) l'indirizzo PEC utilizzato per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal D.M. n. 32/2015;

o) il recapito di telefonia mobile ai fini dell'art. 16 del D.M. predetto.

All'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità dell'offerente (nonché del coniuge, ovvero ancora dell'unito civilmente o del convivente 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 conto corrente acceso dal delegato presso Banca della Marca Credito Cooperativo, filiale di Venezia, San Marco (Calle Goldoni) n. 4403; iban: IT 54 W 07084 02005 000000988142 intestato *E.I. n. RG 273/2024 TRIBUNALE DI VENEZIA*". La causale del bonifico dovrà riportare la sola dicitura "*E.I. n. RG 273/2024 - cauzione*", esclusa ogni altra indicazione.

L'offerta generata dal Modulo Ministeriale "Offerta Telematica", corredata dalla ricevuta comprovante il pagamento del bollo digitale (da effettuarsi tramite il portale ministeriale http://pst.giustizia.it), dovrà essere inviata all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it utilizzando la "casella di posta certificata per la vendita telematica" appositamente rilasciata da un gestore PEC ovvero, in alternativa, mediante PEC priva dei predetti requisiti ove l'offerta sia sottoscritta digitalmente prima di essere criptata. L'offerta si intenderà depositata nel momento della generazione della ricevuta, completa di avvenuta consegna, da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia. Ove, al momento dell'apertura delle buste contenenti le offerte, l'importo corrispondente alla cauzione non risultasse ancora accreditato sul conto della procedura, l'offerta sarà considerata inammissibile a prescindere dal momento dell'esecuzione dell'ordine di bonifico, per cui lo stesso andrà disposto per tempo di modo che, entro il termine per la presentazione delle offerte, risulti generata anche la ricevuta di consegna.

Nel caso di offerta formulata da più persone alla stessa dovrà essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di PEC per la vendita telematica. La procura dovrà essere redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata da notaio o altro pubblico ufficiale e dovrà essere allegata anche in copia per immagine.

Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia, programmati (per tali dovendosi ritenere quelli di cui sia data notizia mediante

avviso pubblicato sul sito del gestore della vendita telematica e sui siti internet ove è eseguita la pubblicità ex art. 490 c.p.c.), ovvero ancora nei casi non programmati, o non comunicati dal Ministero, l'offerta andrà depositata con le modalità di cui all'art. 15 D.M. n. 32/2015, al quale si rimanda**.**

***

PARTECIPAZIONE ALLE OPERAZIONI DI VENDITA

E DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE

Gli offerenti analogici parteciperanno alle operazioni di vendita comparendo personalmente, ovvero ancora per delega, in forza di procura notarile, innanzi al delegato, nel suo studio. L'offerente è tenuto a presentarsi nell'ora indicata nell'avviso di vendita. In difetto, ricorrendone i presupposti, il bene gli sarà comunque aggiudicato. Gli offerenti telematici parteciperanno invece alle operazioni di vendita collegandosi alla piattaforma di gara tramite il sito vetrina www.fallcoaste.it, del gestore della vendita telematica, utilizzando le credenziali di accesso che quest'ultimo, almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni, invierà all'indirizzo PEC indicato nell'offerta, con invito a connettersi al portale. In prossimità della gara un estratto di tale invito sarà comunque trasmesso dal gestore, a mezzo SMS, anche al recapito di telefonia mobile indicato nell'offerta. L'offerente è tenuto a connettersi al portale. In difetto, ricorrendone i presupposti, il bene gli sarà comunque aggiudicato.

Le offerte telematiche saranno automaticamente decifrate non prima di centottanta e non oltre centoventi minuti antecedenti l'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita. Quindi, all'apertura delle operazioni di vendita, le stesse saranno aperte dal delegato ed esaminate unitamente a quelle analogiche. Il contenuto delle buste analogiche sarà trasfuso dal delegato nel portale del gestore, di modo che il loro contenuto sia visibile a coloro i quali partecipano alle operazioni di vendita con modalità telematiche.

Le offerte presentate in modo difforme dall'ordinanza di delega, ovvero non

cauzionate nei termini e modi sopra indicati, saranno dichiarate inammissibili.

In caso di unica offerta (analogica o telematica), ove il prezzo offerto sia pari o superiore al prezzo base il bene (o diritto) andrà comunque aggiudicato all'offerente, anche se assente alle operazioni di vendita. Ove il prezzo offerto fosse inferiore al prezzo base, purché non inferiore al prezzo minimo, limitatamente al primo esperimento si farà luogo alla vendita a meno che il delegato non ritenga vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita, da farsi in quel caso alle stesse condizioni anche in presenza di istanze di assegnazione; ovvero ancora, ove non sussistano tali specifiche circostanze, qualora un creditore abbia proposto istanza di assegnazione, nel qual caso si farà luogo all'assegnazione. A partire dal secondo esperimento di vendita, ove l'unica offerta fosse inferiore al prezzo base, purché nei limiti del prezzo minimo, il bene (o diritto) sarà aggiudicato all'unico offerente, a meno che non sia presentata istanza di assegnazione, nel qual caso non si darà luogo alla vendita e si procederà con l'assegnazione.

In caso di pluralità di offerte (analogiche e/o telematiche) gli offerenti presenti e/o collegati alla piattaforma del gestore saranno invitati dal delegato ad una gara sulla base dell'offerta migliore, che potrà essere anche quella dell'offerente analogico non presente, o dell'offerente digitale non collegato alla piattaforma.

Il diritto immobiliare verrà aggiudicato a chi, a seguito di rilanci, da farsi nella misura non inferiore a quella minima indicata (se inferiore al minimo il rilancio è da ritenersi come non fatto) e nel termine di sessanta 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.

***

ART. 41 TULB

In considerazione del fatto che la creditrice procedente 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, una sola volta, a rotazione, a cura del Gestore della pubblicità, ed a spese a carico della procedura esecutiva, all'interno del quindicinale "*La rivista delle Aste Giudiziarie*", edizione nazionale. 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 oltreché sui siti del Tribunale di Venezia e della Corte d'Appello di Venezia e pubblicizzato tramite i servizi di geolocalizzazione della app per smart phone "*Gps Aste*", sul free press specializzato Rivista Aste Giudiziarie - Edizione Nord Est e di "*Postal Target*" e diffuso a rotazione sui siti commerciali previsti dal servizio "*Gestionale Aste*" (ad esempio casa.it, immobiliare.it, attico.it, idealista.com, bakeka.it, e-bay annunci, secondamano.it) e tramite pubblicazioni "Digital Marketing" e "Social Media Marketing". L'estratto di vendita andrà infine pubblicato anche sul quotidiano nazionale di Economia "Sole24 ore" alle tariffe concordate da Edicom Servizi

con il Tribunale di Venezia.

E’ inoltre stata prevista la realizzazione di un tour virtuale già pubblicato sul sito del Tribunale di Venezia.

***

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, San Marco (Calle dei Avvocati) 3911, presso il quale potrà essere assunta ogni ulteriore informazione, dal lunedì al venerdì, in orario di ufficio, sabato, domenica e festivi esclusi (tel. 041 5207793), ad eccezione dell’asta che si terrà presso la sopra indicata sala aste.

Venezia, 10 Novembre 2026

Il professionista delegato

Avv. Paolo Romor