TRIBUNALE ORDINARIO DI VENEZIA

Esecuzione Immobiliare n° 271/2025 promossa da:
ROSS SPV SRL
(cessionaria di AMCO-ASSET MANAGEMENT COMPANY SPA)

AVVISO DI VENDITA SINCRONA PURA

-art.570 c.p.c., 161ter-173quater disp. att. c.p.c., 21 e 23 D.M. N°32/2015-

Il sottoscritto Arcangelo CECI, dottore commercialista iscritto all'Ordine dei Dottori Commercialisti ed Esperti Contabili per la giurisdizione del Tribunale di Venezia, con studio in San Donà di Piave (VE), Via Brusade n. 81, tel. 0421/592411e-mail: epifani.ceci@gmail.com , delegato alla vendita ex art. 591-bis c.p.c. con ordinanza del G.E. Dott.ssa Roberta BALLARIN del giorno 20 marzo 2026,

avvisa

che il giorno **18 Febbraio 2027 ad ore 15.30** procederà alla vendita senza incanto con **modalità esclusivamente telematica**, a mezzo del **gestore della vendita telematica EDICOM SPA**, come individuato dal G.E., dei seguenti diritti immobiliari:

LOTTO UNICO-piena proprietà
Comune di Mira (VE), via Pallada n. 50/A – *NCEU Fgl 44*
mapp 243 sub 3 p.1° cat A/3 cl.4 vani 6 sup. cat mq. 107 RC € 619,75
***Confini**: L'unità sopra descritta è porzione di fabbricato costituito da due unità immobiliari, insistenti su terreno individuato al C.T. con il mapp. 243 del Fg. 44 confinante, da nord verso est, con mappali 330, 291, 312, 245, 293 e 292.*
***Pratiche edilizie**:*
-Concessione per eseguire attività edilizia o di trasformazione edilizia n. 85169, rilasciata il 17.10.1986 per la ristrutturazione del fabbricato principale ad uso abitazione per ricavare n°2 abitazioni;
-Concessione per eseguire attività edilizia o di trasformazione edilizia n. 87373, rilasciata il 16.02.1988 in variante alla concessione n. 85169;
-Autorizzazione di abitabilità del 10.05.1988;
-Concessione edilizia in sanatoria n. 376, rilasciata il 17.02.1998 per l'ampliamento ad uso portico aperto su tre lati, adibito ad uso residenziale;
-Certificato di abitabilità n. 376 del 17.02.1998, relativamente al portico aperto su tre lati ad uso residenziale;
-Autorizzazione per eseguire attività edilizia o di trasformazione edilizia n. 394, rilasciata il 30.03.2001 per l'installazione del deposito GPL interrato;

DATI RIEPILOGATIVI DELLA VENDITA

prezzo base: **€ 95.550,00**
offerta minima per partecipare all'asta: **€ 71.662,50** pari al 75% del prezzo base;
termine presentazione offerte: ad ore 12,00 del giorno non festivo precedente l'asta;
cauzione minima: almeno il **20% del prezzo offerto**;

rilancio minimo nel caso di gara fra più offerenti: **€ 1.000,00**;
termine per il saldo prezzo: **120 giorni** dall'aggiudicazione;
art. 41 TUB: ne è stata chiesta l'applicazione;

spese condominiali impagate: ipotesi esclusa;
stato di occupazione del lotto: occupato dal debitore esecutato e quindi libero al decreto di trasferimento;
tassazione: registro.

***

DESCRIZIONE DEL LOTTO

Trattasi di appartamento di ca. mq. 105 al 1° piano di un fabbricato di due piani fuori terra costituito da due appartamenti, posto in area a destinazione prettamente agricola a circa 1 Km dalla località Malcontenta.
Il fabbricato risale ad epoca remota come abitazione del colono conducente del fondo agricolo, successivamente ristrutturato nel 1988, e nel complesso, oggi, si presenta in discrete condizioni, anche se appare necessario un intervento di manutenzione generale; le strutture sono tradizionali in muratura e calcestruzzo.
L'appartamento è accessibile da scala interna e non c'è ascensore. La distribuzione dei vani è razionale: è composto da ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, antibagno, ripostiglio, due camere (di cui una utilizzata al momento a studio) e due bagni finestrati. Le finiture e gli impianti appaiono in stato discreto e richiedono un intervento di manutenzione. I pavimenti sono in laminato effetto legno di recente esecuzione ad eccezione di un bagno e dell'antibagno in piastrelle e una camera a parquet in legno; le pareti sono intonacate al civile, ad eccezione dei bagni che hanno pareti rivestite in ceramica; in qualche punto vi sono tracce di muffe e umidità. L'impianto di riscaldamento è a radiatori ed è autonomo. La caldaia, alimentata a GPL, è installata nel disimpegno e collegata a una cisterna esterna condivisa con l'unità al piano terra. Dalla cisterna partono due linee distinte, ciascuna dotata di contatore a monte, così da rilevare separatamente i consumi delle due unità. Va verificata la conformità degli impianti alla normativa.

L'offerente è tenuto, in ogni caso, a consultare attentamente la perizia di stima dell'ing. Alessandro Meneguz in data 09/02/2026, 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, 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 o www.spazioaste.it o www.fallcoaste.it), del gestore della vendita telematica.

Abusi:
Sussistono irregolarità catastali consistenti in difformità della planimetria rispetto allo stato reale. In particolare, si evidenziano: la demolizione e il riposizionamento di alcune tramezze interne finalizzati all'unificazione dei due vani posti a nord, destinandoli a cucina-soggiorno; la trasformazione dell'originaria cucina in camera nonché l'apertura di un nuovo vano porta che mette in comunicazione tale camera con il bagno adiacente. Va quindi presentata una pratica in Catasto per la regolarizzazione.
Si rileva inoltre nello scoperto esterno (bene comune non censibile, sub.1) un magazzino di circa 6x5 metri non rappresentato in mappa, per cui si dovrà procedere alla demolizione con un costo di ca. € 1.000,00.
Gli abusi individuati all'interno dell'appartamento sono sanabili ex artt. 36bis del D.P.R.380/2001, con una spesa di ca. €. 3.000,00 (comprese spese tecniche e pratica catastale) che vengono detratti dal valore stimato dell'immobile.

A seguito di tale pratica di sanatoria si dovrà procedere alla domanda di nuova agibilità.
Il magazzino esterno non è sanabile e risulta necessario ripristinare lo stato dei luoghi procedendo alla sua demolizione, con una spesa di ca. €. 1.000,00 che pure vengono detratti dal valore stimato dell'immobile.
A.P.E: non presente

***

CUSTODIA

La custodia dei beni è stata affidata dal Giudice dell'Esecuzione, con decreto in data 18/12/2025-02/01/2026, 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 **Edicom SPA** , 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, 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, a sensi dell'art. 571 c.p.c., potranno essere presentate unicamente in forma digitale-telematica da:

− l'offerente (in caso di offerta formulata da unico soggetto, anche in qualità di legale rappresentate di società, di tutore di minore o di incapace);

− un procuratore legale (Avvocato) ai sensi dell'art. 571 cpc, munito di procura notarile (che dovrà essere allegata all'offerta);

− un avvocato per persona da nominare ai sensi dell'art. 579 co. 3 cpc;

− uno dei co-offerenti in caso di offerta formulata da più soggetti.

In quest'ultimo caso deve essere allegata (anche in copia per immagine) la procura notarile rilasciata da tutti gli offerenti al titolare della casella pec (ex art. 12, comma 4, DM 32/2015). L'offerta telematica dovrà contenere: **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; **p)** dichiarazione di dispensa degli organi della procedura dalla produzione sia della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza, sia dell'attestato di prestazione energetica, con manifestazione della volontà di provvedere direttamente a tali incombenze. All'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente (nonché del coniuge, ovvero ancora dell'unito civilmente o del convivente more di fatto, ove in regime di comunione dei beni) nonché l'indicazione dello stato civile ed il regime patrimoniale di ciascun soggetto offerente; 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; Inoltre l'offerta dovrà contenere: - La dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e dei relativi allegati, del presente avviso di vendita e di ogni altro documento pubblicato sui siti internet; - La dichiarazione del regime fiscale dell'offerente e l'eventuale richiesta di agevolazione fiscale per l'acquisto del Lotto; - 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 l'istituto di credito: BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA Iban: IT55Y0103002000000002906273 intestato a: E.I. N. 271/2025 - TRIBUNALE DI VENEZIA". La causale del bonifico dovrà riportare la sola dicitura "E.I. N. 271/2025 – cauzione LOTTO unico" , 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 ; il pagamento telematico della "Marca da Bollo Digitale" è eseguito secondo le regole tecniche di cui al DM 44/2011 e le relative specifiche tecniche definite nel provvedimento del 7 agosto 2024 ed è apposta sul documento in possesso del soggetto pagatore.) e l'altra documentazione richiesta, dovrà essere inviata **entro e non oltre le ore 12:00 del giorno precedente alla data dell'asta**, 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 tale motivo si consiglia che il bonifico venga disposto per tempo dall'offerente in 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.

Gli offerenti telematici parteciperanno alle operazioni di vendita collegandosi alla piattaforma di gara tramite il sito vetrina **"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'offerente 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 e in assenza di altri offerenti, 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.

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 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 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, ove il prezzo offerto sia pari o superiore al prezzo base il bene (o diritto) andrà comunque aggiudicato all'offerente. 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 gli offerenti collegati alla piattaforma del gestore saranno invitati dal delegato ad una gara sulla base dell'offerta migliore, che potrà essere anche quella 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.
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 risultati non aggiudicatari riceveranno in restituzione le cauzioni 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.**

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. 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 per spese di trasferimento), costituisce condizione ostativa all'emissione del decreto di trasferimento da parte del Giudice dell'Esecuzione comporterà, fra altre conseguenze, la revoca dell'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 www.tribunale.venezia.giustizia.it, oltre che sui siti internet www.asteannunci.it ; www.asteavvisi.it; https://ca-venezia.giustizia.it ; https://portalevenditepubbliche.giustizia.it ;www.canaleaste.it e www.rivistaastegiudiziarie.it .
Un estratto dell'avviso di vendita dovrà essere inoltre pubblicato con spese a carico della procedura sul quindicinale "La Rivista delle Aste Giudiziarie" Edizione Nazionale e tramite il servizio di geo-localizzazione dell'immobile attraverso la App per smart phone Gps Aste; è disposta inoltre la pubblicazione sul free press specializzato Rivista Aste Giudiziarie – Edizione Nord Est, nonché il servizio di "Postal Target" che invierà missiva ai residenti nelle adiacenze ed al cap di riferimento

ove l'immobile è staggito oltre alla diffusione a rotazione sui siti commerciali previsti dal servizio Gestionale Aste (Es. Casa.it; immobiliare.it; attico.it; idealista.com, Bakeca.it, e-bay annunci; secondamano.it). Su richiesta per i beni di interesse commerciale o turistico è aggiunta anche la pubblicazione dell'estratto di vendita sul free press specializzato Rivista Aste Giudiziarie – Edizione Lombardia; viene disposta altresì la realizzazione e pubblicazione di un virtual tour 360° degli immobili oggetto della procedura in conformità alla circolare prot. 2642/24 del 4.7.2024, pubblicata 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 presso il quale potrà essere assunta ogni ulteriore informazione, dal lunedì al venerdì, in orario di ufficio, sabato, domenica e festivi esclusi.

Venezia, 04.11.2026

Il professionista delegato
dott. Arcangelo Ceci