

**TRIBUNALE ORDINARIO DI VENEZIA**  
**Sezione Esecuzioni Immobiliari**  
**ESECUZIONE N. 87/2023**

**GIUDICE DELL'ESECUZIONE:** dott.ssa Sara Pitinari  
**PROFESSIONISTA DELEGATO:** Dott. Vittorio Comerci

**AVVISO DI VENDITA MEDIANTE PROCEDURA COMPETITIVA**  
**SINCRONA MISTA**

Il sottoscritto professionista, **DOTT. VITTORIO COMERCI**, dottore commercialista iscritto all'Ordine dei dottori commercialisti e degli esperti contabili di Venezia al n. 185, con studio in Venezia–Mestre, Piazzetta da Re n. 13, tel. 041/983006, fax 041/976670, delegato e custode dell'immobile sotto indicato ai fini della presente procedura,

**visto**

il provvedimento in data 27.02.2024 con il quale il Giudice dell'Esecuzione, dott.ssa Sara Pitinari, lo ha autorizzato, ai sensi dell'art. 591-*bis* c.p.c., al compimento delle operazioni di vendita senza incanto dell'immobile sito nel Comune di Venezia – Mestre (VE), di seguito descritto:

**LOTTO UNICO**

Diritto venduto: piena proprietà.

Stato dell'immobile: occupato dagli esecutati e dal loro nucleo familiare.

Ubicazione: Comune di Venezia – Mestre (VE), Via Forte Marghera n. 119/b.

Descrizione: trattasi di abitazione posta al piano sottotetto di un Condominio denominato “Firenze” e costituito da totali 4 piani fuori terra oltre al piano in questione e ad un piano interrato adibito a garages. Il condominio si trova in zona semicentrale ben servita.

L'abitazione si trova in adiacenza al vano ascensore, uscendo a destra. La porta d'ingresso è però ad una quota maggiore rispetto al corridoio, così da dover superare n. 2 gradini.

Varcata la soglia si entra direttamente nella zona ingresso/pranzo (mq. 18,59 circa) con adiacente angolo cottura (mq. 4,64 circa) ubicato però ad un livello inferiore rispetto alla zona sopraelevata dell'ingresso ma che, con questa, forma un unico locale; segue il soggiorno (mq. circa 16,06), un disimpegno (mq. circa 5,77) della zona notte, (è presente una piccola rampa) che consente l'accesso ad un bagno (mq. 5,55), una camera (mq. 20,78 + mq. circa 2,34 di porzione chiusa dalla paretina realizzata senza titolo), una camera matrimoniale (mq. 20,58 + mq. circa 2,89 di porzione chiusa da una seconda paretina realizzata senza titolo) con bagno interno (mq. 5,41). E' presente inoltre un piccolo ripostiglio (mq. 1,40) in adiacenza all'angolo cottura.

La zona ingresso/pranzo presenta una quota superiore di m 0,28 rispetto alla rimanente superficie dell'appartamento che ha la stessa quota del corridoio esterno comune.

La superficie netta complessiva dell'appartamento è pari a mq. circa 98,73. Inoltre sono presenti n. 2 porzioni non accessibili mq. 5,23 che dovranno essere rimesse in ripristino.

La superficie lorda commerciale è di mq. 120,75, la superficie lorda equivalente è pari a mq. 90,56.

Dati catastali:

NCEU, Comune di Venezia – Mestre (VE), Via Forte Marghera 119/b

Fg. 135, Mapp. 2632, Sub. 47, Cat. A/3, Cl. 5, Cons. 6 vani, Sup. 118 mq, rendita € 703,10;

Vendita soggetta ad imposta di registro.



**Prezzo base della vendita fissato in Euro 82.617,48.**

**Offerta minima di Euro 61.963,11.**

In caso di gara scatti minimi in aumento di **Euro 1.000,00.**

**dà avviso che:**

il giorno **30 maggio 2024**, alle **ore 16.00**, presso il proprio studio in Venezia – Mestre, Piazzetta da Re n. 13, tel. 041/983006 – fax 041/976670 si procederà al **primo** tentativo di **vendita mediante sincrona mista** dell'immobile sopradescritto con le modalità di cui all'art. 581 c.p.c.,

#### **Condizioni di vendita**

L'immobile verrà posto in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui lo stesso si trova - come descritto nella relazione di stima, depositata nella Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Venezia cui si fa espresso rinvio - con pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive.

La relazione tecnico estimativa è inoltre consultabile sui siti internet [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it), [www.asteavvisi.it](http://www.asteavvisi.it), [www.canaleaste.it](http://www.canaleaste.it) e [www.rivistaastegiudiziarie.it](http://www.rivistaastegiudiziarie.it), nonché sul Portale delle vendite pubbliche del Ministero di Giustizia <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>.

Si precisa che:

- 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; che, 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, le spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore 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;
- per quanto non espressamente previsto nella presente ordinanza le modalità della vendita sincrona mista saranno regolate dal D.M. n. 32/2015 anche per il caso di mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio Giustizia;
- **la richiesta di visita dell'immobile dovrà essere formulata al custode esclusivamente mediante il Portale delle Vendite Pubbliche;**
- ogni informazione relativa alla suddetta vendita è consultabile anche attraverso la piattaforma telematica **[www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it) che verrà utilizzata dal sottoscritto curatore per effettuare la suddetta vendita sincrona mista** (E-mail: [info@fallco.it](mailto:info@fallco.it); tel.: 0444346211).

Agli effetti del DM 22 gennaio 2008 n. 37 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, **dispenserà esplicitamente la procedura esecutiva 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 tale incombenze.**

#### DISCIPLINA DELLA VENDITA

1. le forme di presentazione delle offerte e di svolgimento delle aste sono stabilite **con modalità sincrona mista;**
2. le **offerte analogiche** di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa presso lo studio del delegato entro le ore 12 del giorno precedente la data della vendita; sulla busta dovrà essere indicato esclusivamente il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente), il nome del professionista delegato alla vendita e la data della vendita sincrona mista; nessun'altra indicazione deve essere apposta sulla busta e, dunque, né nome delle parti, né numero o nome della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta, né l'ora della vendita o altro;



3. **l'offerta analogica dovrà contenere:**

- l'indicazione del cognome, nome, data e luogo di nascita, codice fiscale, stato civile e regime patrimoniale, domicilio e recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile in caso di aggiudicazione (**non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta**), il quale dovrà anche presentarsi all'udienza fissata per la vendita;
- ove l'offerente sia coniugato, ovvero ancora unito civilmente o convivente di fatto (L. n. 76/2016) e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge, ovvero ancora dell'unito civilmente o del convivente more uxorio;
- ove l'offerente sia minorenne, l'indicazione dei dati dei genitori, i quali sottoscriveranno l'offerta, previa autorizzazione del giudice tutelare;
- se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, dovrà essere allegato certificato di iscrizione alla C.C.I.A.A. ovvero documenti attestanti i poteri conferiti al firmatario medesimo (procura o atto di nomina);
- i dati identificativi del bene immobile per il quale è formulata l'offerta;
- l'indicazione del prezzo offerto, che potrà essere inferiore al prezzo indicato come prezzo base fino ad  $\frac{1}{4}$  (**è quindi valida l'offerta che indichi un prezzo pari al 75% del prezzo base d'asta**) mentre le offerte inferiori saranno giudicate inefficaci;
- il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari che non potrà essere superiore al termine massimo di giorni 120 dalla data di aggiudicazione;
- **l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.**

4. all'**offerta analogica** dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità dell'offerente, nonché del coniuge, ovvero ancora dell'unito civilmente o del convivente more uxorio, ove in regime di comunione dei beni. Inoltre un assegno circolare non trasferibile intestato a "E.I. 87/23 – Dott. Vittorio Comerci" per un **importo minimo pari al 20% del prezzo offerto** (e non del prezzo base) a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto. Nessuna somma sarà richiesta, in questa fase quale fondo spese; il 20% è l'importo minimo a pena di inefficacia; l'offerente può versare anche una cauzione più alta;

5. Le offerte criptate dovranno essere conformi a quanto stabilito con Decreto 26.02.15 n. 32 (artt. 12 e ss.) e depositate secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul Portale delle Vendite Telematiche del Ministero della Giustizia (<http://pvp.giustizia.it>).

Le offerte dovranno essere presentate esclusivamente mediante l'invio all'indirizzo PEC del Ministero [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it) utilizzando esclusivamente il modulo Offerta Telematica scaricabile dal portale ministeriale.

Per poter presentare l'**offerta telematica** l'offerente dovrà aver depositato l'offerta entro le ore 12 del giorno precedente a quello dell'asta e dovrà aver già effettuato il versamento della cauzione, pari almeno al 20% del prezzo offerto, mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato a "E.I. 87/23 – Dott. Vittorio Comerci" aperto presso BPER BANCA S.P.A. all'IBAN IT03G053870200000004109308. Il bonifico della cauzione dovrà essere eseguito in tempo utile affinché lo stesso risulti accreditato, al momento di apertura delle buste, sul conto corrente intestato alla procedura con generazione, entro l'orario indicato, anche della ricevuta di consegna.

**L'offerta telematica 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 dell'immobile;
  - f) l'indicazione del prezzo offerto;
  - g) l'indicazione del referente della procedura;
  - h) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
  - i) l'importo versato a titolo di cauzione;
  - j) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione pari almeno al 20% del prezzo offerto;
  - k) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera j);
  - l) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal D.M. n. 32/2015;
  - m) **l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.**
6. le offerte criptate contenenti le domande di partecipazione per la vendita sincrona mista trasmesse secondo le modalità sopra descritte saranno aperte ed esaminate unitamente a quelle analogiche esclusivamente il giorno fissato per l'asta tenuta dal Delegato ed alla presenza degli offerenti *on-line* e di quelli comparsi personalmente o per delega avanti al professionista delegato;
  7. l'offerta è per legge irrevocabile, salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c.. In caso di mancata presentazione dell'offerente 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;
  8. l'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene nonché dei compensi spettanti a norma del decreto ministeriale n. 227 del 2015 al delegato incaricato della registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento; l'importo complessivo di tali oneri accessori sarà tempestivamente comunicato dal delegato successivamente all'aggiudicazione. Le somme a qualunque titolo versate dall'aggiudicatario saranno preventivamente imputate al pagamento degli oneri accessori e delle spese e, quindi, al pagamento del saldo prezzo;
  9. salvo quanto disposto nel successivo punto n. 10), l'importo del prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione prestata) e delle spese, dovrà essere versato, entro il termine massimo di giorni 120 dalla data di aggiudicazione ovvero entro il minor termine indicato nell'offerta, mediante bonifico sul conto della procedura, i cui estremi, ed in particolare l'IBAN, saranno comunicati all'aggiudicatario dal professionista delegato;
  10. in caso di richiesta ex art. 41 T.U.B. avanzata dal creditore fondiario, l'aggiudicatario avrà la 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 (art. 41 co. 5 D.Lgs. 01/09/1993, n. 385 TU leggi in materia bancaria e creditizia); ove 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 e completezza del fascicolo, al G.E.; il delegato, una volta controllata la correttezza della precisazione del credito, 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, dovrà essere versata alla procedura secondo le modalità sopra descritte;
  11. in caso di mancato versamento di quanto **complessivamente dovuto** (sia a titolo di saldo prezzo sia a titolo di oneri accessori) entro il termine indicato nell'offerta, il giudice



dell'esecuzione (cui dovranno essere rimessi gli atti a cura del professionista delegato) dichiarerà la decadenza dell'aggiudicazione con incameramento della cauzione;

12. il professionista delegato provvederà a dichiarare inefficaci o inammissibili le offerte criptate o analogiche presentate in modo non conforme a quanto disposto in questo avviso;
13. la deliberazione sulle offerte avverrà con le seguenti modalità:

- In caso di offerta unica criptata o analogica.

Qualora in uno qualsiasi degli esperimenti di vendita sia stata proposta un'unica offerta criptata o analogica pari o superiore al prezzo base, essa è senz'altro accolta.

Se l'unica offerta criptata o analogica sia inferiore (nei limiti di un quarto) al prezzo base, si opera come segue:

- qualora specifiche circostanze consentano di ritenere che, in tal caso, ricorra una seria possibilità di aggiudicare l'immobile a prezzo superiore, il professionista delegato dispone, anche in presenza di istanze di assegnazione, che si proceda ad un ulteriore tentativo di vendita alle stesse condizioni (e dunque con identico prezzo base);
- qualora non sussistano tali specifiche circostanze ed un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;
- qualora non sussistano tali specifiche circostanze e nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato all'unico offerente.

- In caso di pluralità di offerte criptate o analogiche

Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte criptate o analogiche valide, si procederà alla gara sulla base dell'offerta criptata o analogica più alta; nel corso di tale gara ciascuna offerta criptata o analogica in aumento, da effettuarsi nel termine stabilito preventivamente dal delegato, non potrà essere inferiore al rilancio minimo.

Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il professionista delegato dispone l'aggiudicazione a favore di colui che abbia proposto l'offerta criptata o analogica più vantaggiosa (nell'individuare l'offerta più vantaggiosa, si terrà sempre 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 cui sia allegata la cauzione di maggiore entità).

Quando all'esito della gara tra gli offerenti, ovvero, nel caso di mancata adesione alla gara, all'esito della comparazione delle offerte depositate, l'offerta criptata o analogica più alta ovvero la più vantaggiosa risulti pari al prezzo base il bene è senz'altro aggiudicato.

Se l'offerta criptata o analogica più alta o più vantaggiosa sia inferiore al prezzo base:

- qualora un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;
- qualora nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato al miglior offerente.

14. in caso di aggiudicazione a seguito di gara tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c., il termine per il deposito del saldo prezzo e delle spese sarà comunque quello sopra indicato ovvero quello



- minore indicato nell'offerta dall'aggiudicatario;
15. non verranno prese in considerazione offerte criptate o analogiche pervenute dopo la conclusione della gara;
  16. nell'ipotesi in cui il procuratore legale, cioè avvocato, abbia effettuato l'offerta criptata o analogica e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al delegato, nei tre giorni successivi alla vendita, il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa;
  17. il creditore che è rimasto assegnatario a favore di un terzo dovrà dichiarare al delegato, nei cinque giorni dal provvedimento di assegnazione, il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito l'immobile, depositando la dichiarazione del terzo di volerne profittare, con sottoscrizione autentica da pubblico ufficiale e i documenti comprovanti gli eventualmente necessari poteri ed autorizzazioni. In mancanza, il trasferimento è fatto a favore del creditore. In ogni caso, gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione sono esclusivamente a carico del creditore;
  18. 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 sull'immobile acquistato, egli dovrà indicare nella propria domanda di partecipazione l'istituto di credito mutuate; entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo le somme dovranno essere erogate direttamente dall'istituto di credito 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.
- le buste saranno aperte, alla presenza degli offerenti, il giorno 30 maggio 2024 alle ore 16.00;

\* \* \*

L'aggiudicatario dovrà effettuare il versamento del **saldo prezzo entro centoventi giorni dall'aggiudicazione** ed in pari termine effettuerà il deposito per spese di trasferimento, nella misura che sarà indicata successivamente all'aggiudicazione definitiva, presso il professionista delegato.

**L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti: se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura.**

**Nel caso di immobile ancora abitato dall'esecutato e dal suo nucleo familiare, l'aggiudicatario, o l'assegnatario, qualora intenda avvalersi della procedura esecutiva per ottenere la liberazione dell'immobile, deve presentare al custode giudiziario, al più tardi al momento del versamento del saldo prezzo, una apposita istanza scritta e sottoscritta ed in tale caso il custode provvede all'attuazione dell'ordine di liberazione di cui all'art. 586, 2° comma c.p.c., secondo le modalità ed i tempi di cui all'art. 560, 6° comma c.p.c., come modificato dalla L. n. 8/2020, a spese della procedura. In difetto di tempestiva richiesta scritta, della liberazione dell'immobile deve occuparsene lo stesso aggiudicatario, ovvero l'assegnatario, a proprie spese, esclusivamente con le forme di cui all'art. 605 c.p.c.; quanto ai beni mobili presenti nell'immobile che non debbano essere consegnati il custode giudiziario provvede ai sensi dell'art. 560, 6° comma c.p.c. come modificato dalla L. n.8/2020.**

**Si precisa che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della L. 28 febbraio 1985, n. 47 come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.**

**Ogni onere fiscali derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.**

Per tutto quanto non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

Per tutto quanto non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

Venezia – Mestre, 19 marzo 2024

Il professionista delegato  
dott. Vittorio Comerci

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized 'C' followed by several loops and a horizontal line extending to the right.