

TRIBUNALE di VENEZIA

Esecuzione Immobiliare RG n. 45/2021

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: dott.ssa SILVIA BIANCHI

PROFESSIONISTA DELEGATO: dott. PAOLO BELVISO

AVVISO di VENDITA MEDIANTE PROCEDURA COMPETITIVA SINCRONA MISTA 6^ esperimento

Il sottoscritto dott. Paolo Belviso con studio in Mestre-Ve, Via Poerio 19, tel. 041/982125 e fax 041-982147, studio@belvisozanessi.it, belviso.paolo@belvisozanessi.it

PREMESSO

- che è stato delegato alla vendita dal Giudice dell'esecuzione immobiliare con provvedimento del 29.11.2021 nella procedura esecutiva immobiliare **n. 45/2021**

R.G.E. promossa da "Host Italia Srl "

- che con la medesima ordinanza, il Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Silvia Bianchi ha indicato che la vendita avvenga mediante procedura telematica nella forma sincrona mista (D.M. 32/2015 art. 2)

AVVISA

che il giorno **22 APRILE 2026 alle ore 10.30** si darà luogo alla vendita telematica dell'immobile sotto descritto, alle condizioni e modalità di seguito indicate.

FISSA

quale prezzo base di vendita le somme stabilite per il lotto come di seguito indicato, oltre IVA se e ove dovuta, con offerte in aumento non inferiori a quanto indicato di seguito.

Lotto UNICO - TERRENO AGRICOLO

Diritto venduto dell'unità identificata catastalmente per la quota di proprietà; NCT Comune di Chioggia (VE) - foglio 55 particelle **501 e 502** per la piena proprietà 1/1; - foglio 55 particella **275** di proprietà per la quota di 113/1000.

Ubicazione: Comune di Chioggia (VE) agricolo sito in Chioggia (VE) CAP: 30015 frazione: Cà Lino, comunicante con via San Giuseppe **Diritto reale staggito e Quota proprietà Corpo TERRENI:**

particella **275** - 113/1000 2 - Pienapropietà Particelle **501 e 502** - 1000/1000 di . - Piena proprietà

Identificativo catastale Corpo TERRENI:

Identificato al catasto Terreni : consede in CHIOGGIA 03542150275 - Proprietà per 113/1000 2 in - Proprietà per 470/1000 , sezione censuaria Chioggia (C638), foglio 55, particella **275**, qualità ORTO, classe 2, superficie catastale 450, reddito dominicale: € 7.55, reddito agrario: € 2.79

Identificato al catasto Terreni : Proprietà per 1/1 , sezione censuaria

Chioggia (C638), foglio 55, particella **501**, qualità ORTO, classe 2, superficie catastale 3620, reddito dominicale: € 60.76, reddito agrario: €22.43

Identificato al catasto Terreni : Proprietà per 1/1 , sezione censuaria

Chioggia (C638), foglio 55, particella **502**, qualità ORTO, classe 2, superficie catastale 900, reddito dominicale: € 15.11, reddito agrario: €5.58

Ulteriori informazioni: Trattasi di terreni ora ad uso agricoli. La particella 275 di fatto costituisce una strada sterrata collegata con la strada denominata via San Giuseppe. I confini delle partecile 501 e 502 non sono materializzati (assenza recinzioni).

Valore al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova al terzo ribasso

Prezzo base Euro 40.680,00.= (Offerta minima Euro 30.510,00.=)

Cauzione: pari al 20% del prezzo offerto.

Gli immobili oggetto di stima sono beni strumentali quindi la vendita è soggetta ad i.v.a. in ragione dell'aliquota prevista dalla normativa vigente. In caso di gara scatti minimi in aumento di Euro **500,00.=**

Situazione urbanistica e catastale: Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica; note: Gli atti d'obbligo (cfr. allegati n. 4.2, 4.3, 4.4) risultano non più efficaci cfr. allegato n. 3 comunicazione Comune

di Chioggia) da perizia redatta 11.10.2021 e **perizia AGGIORNATA DEL 02.01.2026 con nuovo CDU Comune di Chioggia dal dott. geom. Mauro Calandra**

Disponibilità del bene: i terreni sono risultati liberi fatti salvi i diritti di prelazione dei confinanti aventi i requisiti di Legge, se dovuti e azionati dai terzi nei termini successivi alle notifiche di avvenuta aggiudicazione -vendita.

La relazione di stima e il aggiornamento di valore è consultabile nei siti internet www.tribunale.venezia.giustizia.it, www.asteannunci.it, www.asteavvisi.it, www.canaleaste.it e www.rivistaastegiudiziarie.it.

Ogni ulteriore informazione potrà essere fornita dal custode e delegato dott. Paolo Belviso, con studio in Venezia Mestre, Via A. Poerio n.19, al seguente recapito 041-982125 (mail: belviso.paolo@belvisozanessi.it, PEC: belvisodott.paolo@pec.it).

DETERMINA

di seguito le modalità di svolgimento della procedura competitiva e le principali condizioni di vendita.

1 - Contenuto dell'offerta ed allegati

Per partecipare alla procedura competitiva di vendita ciascun interessato dovrà depositare un'offerta di acquisto per il lotto, come meglio sopra individuato, che intende acquistare ad un prezzo offerto che può essere inferiore al prezzo base, purché nei limiti di un quarto, mentre le offerte inferiori saranno giudicate inefficaci.

La gara si svolgerà nella modalità sincrona mista-così come definita dall'art. 2 del DM 32/2015 che prevede che i rilanci possono essere formulati sia in modalità cartacea che in modalità telematica.

L'offerta di acquisto può essere presentata:

- **in modalità telematica**, previo accesso presso Edicom Finance al sito www.garavirtuale.it selezione del bene di interesse e, tramite il comando "Iscriviti alla vendita", compilazione del modulo ministeriale di "presentazione offerta. Il "Manuale utente per la presentazione dell'Offerta Telematica" indicante tutti i passaggi necessari per completare la procedura di presentazione dell'offerta in modalità telematica è disponibile nel sito ufficiale del Ministero al seguente indirizzo: <http://pvp.giustizia.it> ed in particolare le offerte devono essere inviate all'indirizzo PEC del Ministero offertapvp.dgsia@giustiziacerit.it;
oppure
- **in modalità cartacea**, come meglio descritto al punto 3 del presente avviso, presso lo studio del delegato alla vendita dott. Paolo Belviso, in Mestre (Ve), Via Poerio 19.

2. Gli offerenti telematici, ovvero che hanno formulato l'offerta con modalità telematiche, partecipano alle operazioni di vendita mediante la connessione al sito www.garavirtuale.it

L'utente deve essere in possesso di un proprio indirizzo di posta elettronica certificata (PEC) o in alternativa della firma digitale.

Il presentatore dell'offerta telematica deve coincidere con l'offerente e, a tal fine, l'offerta deve pervenire da casella PEC riferibile unicamente all'offerente o ad uno dei co-offerenti.

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

La presentazione dell'offerta e la partecipazione alla gara, in caso di più co-offerenti, sono ammesse a mezzo di procura speciale rilasciata, per atto pubblico o scrittura privata autenticata, ad uno dei co-offerenti titolare di casella PEC, ovvero ad un avvocato ai sensi degli artt. 579 e 582 c.p.c..

Gli ammessi alla gara riceveranno, 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, all'indirizzo PEC indicato nel modulo ministeriale di offerta, le credenziali per accedere alla vendita in oggetto. Un ulteriore invito a connettersi per partecipare alle operazioni di vendita verrà trasmesso a mezzo SMS al recapito di telefonia mobile fornito nell'offerta.

Tra 120 e 180 minuti prima della gara le offerte verranno trasmesse al gestore della vendita.

Per assistenza in merito alla presentazione delle offerte in modalità telematica si potrà contattare il numero 041/5369911 o scrivere all'indirizzo venditetelematiche@edicomsrl.it

Il delegato potrà inviare messaggi a tutti i partecipanti, ovvero solo ad alcuni di questi, per avvisarli circa la tempistica di inizio della gara o per altre comunicazioni. I messaggi saranno visualizzati dai partecipanti nella pagina della vendita.

La gara, avrà inizio al termine delle operazioni per l'esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal delegato al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti ammessi alla gara.

Le offerte telematiche, conformi a quanto stabilito con Decreto 26.02.2015 n. 32 (artt. 12 e ss.) dovranno contenere i dati richiesti nel modulo precompilato.

Non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che ha sottoscritto l'offerta.

Non potrà essere presentata offerta di acquisto di un diritto diverso da quello posto in vendita; in caso di più co-offerenti, fermo il diritto posto in vendita, sarà possibile indicare la quota di partecipazione di ciascuno.

Le offerte telematiche devono essere trasmesse entro le ore 12.00 del giorno 21.04.2026, mediante invio all'indirizzo PEC del Ministero offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

Il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva n. 45/2021 RG., lotto Unico, versamento cauzione", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accrédito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente la vendita telematica.

Qualora il giorno fissato per la vendita telematica non venga riscontrato l'accrédito delle somme sul conto corrente indicato per il versamento delle cauzioni, l'offerta sarà considerata inammissibile.

All'offerta dovranno essere allegati:

- copia della contabile del bonifico;
- copia del documento di identità dell'offerente;
- se il soggetto offerente è coniugato, in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge;
- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- se l'offerta è formulata da più persone tutti presenti, altrimenti copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del presentatore.

L'offerente telematico deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato sul portale dei servizi telematici all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, tramite il servizio "pagamento di bolli digitali", con carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" reperibile sul sito internet pst.giustizia.it.

3. Le offerte cartacee di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa presso lo studio del delegato dott. Paolo Belviso sito a Mestre (VE), Via Poerio 19. entro le ore 12 (dodici) del giorno precedente la data della vendita il 21.04.2026; sulla busta dovrà essere indicato dal professionista delegato esclusivamente il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente), il nome del professionista delegato e la data della vendita; nessuna 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;

L'offerta potrà contenere anche l'eventuale riserva di nomina di un terzo (artt. 571, 579 e 583 c.p.c.). La dichiarazione di nomina dovrà redigersì in forma di scrittura privata autenticata e, oltre che dall'offerente, dovrà essere sottoscritta anche dal terzo per accettazione della nomina stessa, sia delle condizioni di vendita di cui infra. La riserva dovrà essere sciolta e fatta pervenire al Professionista dott. Paolo Belviso non oltre i tre giorni successivi all'aggiudicazione. Le previsioni relative al contenuto e agli allegati dell'offerta sono stabilite a pena d'invalidità della stessa e di esclusione dell'offerente dal successivo svolgimento della procedura competitiva.

Ai sensi dell'art. 571 c.p.c. le offerte di acquisto debbono essere formulate personalmente o a mezzo di procuratore legale da intendersi come "avvocato".

Le offerte dovranno contenere:

- a) il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile, ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta) e copia del documento di identità e del codice fiscale;

- se il soggetto offerente è coniugato, in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
 - se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
 - se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;
 - se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
 - se l'offerta è formulata da più persone tutti presenti, altrimenti copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto che sottoscrive l'offerta.
- b) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- c) l'indicazione del prezzo offerto riferito al Lotto che può essere inferiore al prezzo base, purché nei limiti di un di un quarto;
- d) il termine entro cui effettuare il saldo prezzo;
- e) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima.
- f) assegno circolare a titolo di cauzione intestato a **"Procedura Esecutiva n. 45/2021"**.

L'offerente cartaceo deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) applicando la marca da bollo all'offerta presentata, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000.

4. Termine e modalità di deposito dell'offerta e della cauzione

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari almeno al **20 per cento (20%) del prezzo offerto**, tramite:

- **offerente telematico: bonifico bancario sul conto corrente presso BANCA MONTE PASCHI DI SIENA SPA intestato a "E.I. N. 45/2021 TRIBUNALE DI VENEZIA - IBAN: IT43W0103002000000002370905 "**
- **offerente cartaceo: tramite consegna presso lo studio del delegato di assegno circolare intestato a "Procedura Esecutiva n. 45/2021".**

Tale importo sarà trattenuto in caso di decadenza dell'aggiudicatario ex art. 587 c.p.c..

In caso di mancata aggiudicazione e all'esito dell'avvio della gara in caso di plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito ai soggetti offerenti non aggiudicatari. L'offerta è irrevocabile ai sensi dell'art. 571 comma 3 c.p.c., che si richiama al fine della validità e dell'efficacia della medesima.

All'offerta, sia cartacea che telematica, dovranno essere allegati:

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento oppure assegno circolare):
- la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore"), salvo la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo (unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario ex art.2, comma settimo del D.M. 227/2015);

L'offerente dovrà altresì dichiarare l'eventuale volontà di avvalersi della procedura di mutuo in caso di aggiudicazione definitiva come previsto dall'art. 585 c.p.c. (e meglio sotto precisato).

5. - Apertura delle buste ed eventuale gara tra gli offerenti

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara sarà effettuato presso sala aste **Edicom Servizi Srl in Mestre (VE), Via Spalti n° 2.**

Le buste telematiche e cartacee contenenti le offerte verranno aperte dal delegato solo nella data ed all'orario dell'udienza di vendita telematica, sopra indicati.

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita avrà luogo:

- **offerente telematico:** esclusivamente tramite l'area riservata del sito www.garavirtuale.it, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima

dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta;

- **offerente cartaceo:** mediante presenza presso Edicom Servizi srl in Via Spalti n° 2, Mestre (VE).

Si precisa che **anche nel caso di mancata connessione/presenza da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.**

Nell'ipotesi di presentazione di **più offerte valide** si procederà con gara tra gli offerenti mediante la piattaforma www.garavirtuale.it sul prezzo offerto più alto (tanto anche in presenza di due o più offerte di identico importo).

La gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle buste di offerte ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte ricevute.

Le offerte giudicate regolari abiliteranno automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara.

Modalità di rilanci in modalità sincrona mista: ogni rilancio durante la gara, dovrà essere non inferiore a quelli sopra indicati nei rispettivi quattro lotti; in caso di gara tra gli offerenti, allorché siano trascorsi 60 secondi dall'ultima offerta senza che ne seguano altre maggiori, si aggiudicherà al maggior offerente.

Al termine della gara, comprensiva degli eventuali prolungamenti, il delegato procederà all'aggiudicazione, stilando apposito verbale.

Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento in fase di gara (dimostrando così la mancata volontà di ogni offerente di aderire alla gara), l'aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi di seguito elencati (in ordine di priorità):

- maggior importo del prezzo offerto;
- a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata;
- a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;
- a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

Gli interessati all'acquisto possono visionare il compendio pignorato collegandosi al Portale delle Vendite e utilizzando l'apposito form di "richiesta prenotazione visita".

6 - Trasferimento del bene

Il trasferimento del lotto a favore dell'aggiudicatario avverrà mediante Decreto di Trasferimento.

L'aggiudicatario dovrà depositare mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura il residuo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione), nel termine indicato nell'offerta o, in mancanza, nel termine di 120 giorni dall'aggiudicazione (termine soggetto a sospensione feriale).

La vendita è soggetta alla normativa in materia di Imposta di Iva/Registro e alle imposte ipotecarie e catastali nella misura prevista dalla legge; tali oneri fiscali saranno a carico dell'aggiudicatario da depositarsi nello stesso termine e con le stesse modalità di cui sopra.

Se l'aggiudicatario intenderà, sussistendone i presupposti, beneficiare delle agevolazioni per la cd. "prima casa" o di altre agevolazioni previste dalla legge, dovrà dichiararlo all'atto dell'aggiudicazione o mediante apposita dichiarazione scritta contenente l'attestazione della sussistenza dei requisiti di legge, da comunicare nei cinque giorni successivi.

In caso di rifiuto o inadempimento dell'obbligo di versare quanto sopra, nel termine indicato di 120 giorni, da parte dell'aggiudicatario o del terzo dallo stesso nominato, l'aggiudicazione si intenderà revocata automaticamente e la cauzione a corredo dell'offerta sarà trattenuta dalla procedura a titolo di penale per l'inadempimento, salvo il risarcimento del maggior danno. In tale caso, il Professionista potrà, a suo insindacabile giudizio, indire un nuovo esperimento di vendita ovvero dar luogo all'aggiudicazione a favore del soggetto che abbia presentato la seconda offerta di importo più elevato rispetto a quella formulata dall'aggiudicatario decaduto.

In caso di **immobile non abitato dall'esecutato e dal suo nucleo familiare**, ovvero in caso di immobile ad uso non abitativo, il custode giudiziario procede alla liberazione, a spese della procedura, salvo esonero dell'aggiudicatario o dell'assegnatario, da comunicarsi al custode in tempo utile e con apposita istanza sottoscritta;

Nel caso di **immobile 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 sottoscritta ed in tal 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 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 o l'assegnatario, a proprie spese, esclusivamente con le forme dell'art. 605 c.p.c., così come per i beni mobili.

Dal momento del trasferimento del bene saranno a carico dell'acquirente tutti gli oneri ad esso relativi, compresi quelli relativi alla vigilanza, alle utenze, imposte e tasse, e ogni altro onere di pertinenza.

7 - Principali condizioni della vendita

Si indicano di seguito, a titolo non esaustivo e con riserva di eventuali modifiche e/o integrazioni, le principali condizioni contrattuali della vendita immobiliare che sarà conclusa con l'aggiudicatario:

- la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova, come dettagliatamente descritto nella perizia redatta dall'esperto stimatore del fallimento di cui in premessa, con tutte le eventuali pertinenze, accessori, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo;
- eventuali iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sull'immobile saranno cancellate tempestivamente dopo l'emissione del decreto di trasferimento, a cura e spese della procedura (v. infra al punto successivo);
- l'esistenza di eventuali vizi, difetti, mancanza di qualità o difformità dell'immobile venduto, 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 nella perizia di cui sopra o emersi dopo la compravendita, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento anche in deroga all'art. 1494 c.c., indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nell'elaborazione del prezzo a base d'asta, e in relazione agli stessi l'acquirente rinuncia a qualsiasi azione risolutoria, risarcitoria e/o indennitaria nei confronti del fallimento;
- eventuali adeguamenti degli immobili e dei suoi impianti alle norme in materia di tutela ecologica, ambientale, energetica nonché, in generale, alle disposizioni di legge vigenti, sono a carico esclusivo dell'acquirente;
- sarà inoltre onere dell'acquirente, a propria cura e spese, la dotazione della certificazione tecnico/amministrativa prevista dalle vigenti normative, indicate nell'elaborato peritale in ordine agli impianti, dispensando esplicitamente la procedura esecutiva ai sensi del D.M. 22 gennaio 2008 n. 37 e del D.Lgs. 192/05 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
- Si ricorda che l'attestato di prestazione energetica, qualora mancante, sarà a totale carico dell'aggiudicatario il quale dovrà produrlo e depositarlo alla curatela fallimentare entro il termine perentorio stabilito per il saldo prezzo.
- Sono a esclusivo carico dell'acquirente tutte le spese, gli oneri fiscali ed i tributi occorrenti per perfezionare il trasferimento del bene oggetto della presente vendita (I.V.A., imposta di registrazione, costi di trascrizione e quant'altro occorrente), mente le spese per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli esistenti saranno a carico della procedura.
- In caso di richiesta ex art. 41 T.U.B. avanzata dal creditore fondiario, l'aggiudicatario avrà facoltà - sempreché ne ricorrono 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. 1/09/1993, 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 professionista 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 ali'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;

8 - Avvertimenti e disposizioni generali

Si avvertono gli offerenti che, la cancellazione delle iscrizioni relative ai diritti di prelazione, nonché delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi e di ogni altro vincolo sull'immobile sarà ordinata dal giudice “una volta eseguita la vendita e riscosso interamente il prezzo”.

Si precisa altresì che il presente avviso di vendita, corredata dal disciplinare di gara e dalle condizioni generali di vendita sarà comunicato a ciascuno dei creditori ipotecari o comunque munito di privilegio, risultante dai pubblici registri, nonché agli eventuali conduttori con contratto opponibile alla procedura, almeno 30 giorni prima della vendita.

Grava su ciascun partecipante alla gara di vendita l'onere di prendere preventiva, integrale ed accurata visione del presente avviso di vendita, della perizia di stima, del modello di presentazione delle offerte, nonché delle condizioni generali di vendita.

Si precisa che la liquidazione del complesso immobiliare è da intendersi effettuata alla condizione “visto e piaciuto nello stato di fatto in cui si trova” e l’aggiudicatario non potrà muovere obiezione alcuna sui beni acquistati, successivamente all’aggiudicazione. Gli organi della procedura si riservano, a proprio insindacabile giudizio e senza obbligo di motivazione, di poter sospendere ovvero interrompere definitivamente la procedura di aggiudicazione in qualsiasi momento. Quindi, nel caso in cui, per qualsiasi motivo, non sia possibile effettuare l’aggiudicazione definitiva, nessun tipo di risarcimento o spesa verrà riconosciuto agli offerenti.

9 - Foro competente

La partecipazione alla vendita implica:

- la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati;
- l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso;

Per ogni e qualsiasi controversia relativa al presente avviso di vendita corredata dal disciplinare di gara e dalle condizioni generali di vendita, alla sua interpretazione, esecuzione, validità o efficacia, nonché per ogni altra controversia comunque connessa al medesimo e/o alla presente procedura competitiva sarà competente in via esclusiva il foro di Venezia.

10 - Pubblicazione e pubblicità

La pubblicità sarà effettuata a norma dell'art. 490 del c.p.c. secondo le modalità:

- pubblicazione dell'ordinanza e dell'avviso di vendita, sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia - PVP;
- pubblicazione sui siti www.tribunale.venezia.giustizia.it, www.asteannunci.it, www.asteavvisi.it, www.canaleaste.it e www.rivistaastegiudiziarie.it.
- pubblicazione sul sito www.garavirtuale.it abilitato alla pubblicazione degli avvisi ex art. 490 co.2 c.p.c.

Il presente avviso di vendita non costituisce offerta al pubblico ai sensi dell'art. 1336 c.c..

Il trattamento dei dati personali comunicati dagli offerenti si svolgerà in conformità alle disposizioni del D.lgs. n. 196/03.

Venezia Mestre (VE), lì 28/01/2026

Il Delegato
dott. Paolo Belviso