



## TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI VENEZIA CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI

### AVVISO DI VENDITA DI IMMOBILI SENZA INCANTO

Nel **FALLIMENTO R.G. n. 34/2021**

Il sottoscritto Dr. Marco D'ESTE con Studio in via Cappuccina 38, Mestre, curatore fallimentare, a norma degli articoli 107 1° comma, 108 legge fallimentare e dell'art. 591 bis del codice di procedura civile (c.p.c.), visto il supplemento del programma di liquidazione approvato dal Comitato dei Creditori e autorizzato dal Giudice delegato,

### AVVISA

che il giorno **20 MAGGIO 2026, mercoledì, alle ore 10,30**, presso la **presso la Sala delle Vendite telematiche di Edicom Finance s.r.l. in Mestre (Ve) via Spalti 2** si procederà alla vendita senza incanto dei seguenti beni immobili, ai sensi degli articoli 570 e ss. c.p.c., avvertendo che tutte le attività inerenti e conseguenti la partecipazione alla vendita che la legge prevede debbano eseguirsi in Cancelleria o davanti al Giudice delegato dovranno essere effettuate presso la sede del gestore delle vendite telematiche come più sotto indicato:

### **IMMOBILI IN CAORLE (VE)**

#### **PIENA PROPRIETA' (100%)**

= Comune di Caorle (Ve), Catasto Terreni (N.C.T.), Foglio 11:

- Mappale 887, seminativo, classe 2, mq. 713, R.A. €3,50, R.D. €6,03;

Si dichiara la conformità catastale dell'area sulla base dei dati attualmente disponibili, riferiti esclusivamente alle visure catastali. Fatte salve eventuali difformità che potranno emergere a seguito di successivi rilievi piano-altimetrici e delle verifiche di confine, la superficie reale potrebbe non coincidere esattamente con quella risultante dalle attuali visure catastali.

#### **PIENA PROPRIETA' (100%)**

= Comune di Caorle (Ve), Catasto Terreni (N.C.T.), Foglio 11:

- Mappale 888, seminativo, classe 2, mq. 1734, R.A. €8,51, R.D. €14,67;

Si dichiara la conformità catastale dell'area sulla base dei dati attualmente disponibili, riferiti esclusivamente alle visure catastali. Fatte salve eventuali difformità che potranno emergere a seguito di successivi rilievi piano-altimetrici e delle verifiche di confine, la superficie reale potrebbe non coincidere esattamente con quella risultante dalle attuali visure catastali.

#### **PIENA PROPRIETA' (100%)**

= Comune di Caorle (Ve), Catasto Terreni (N.C.T.), Foglio 11:

- Mappale 889, seminativo, classe 2, mq. 5, R.A. €0,02, R.D. €0,04;

Si dichiara la conformità catastale dell'area sulla base dei dati attualmente disponibili, riferiti esclusivamente alle visure catastali. Fatte salve eventuali difformità che potranno emergere a seguito di successivi rilievi piano-altimetrici e delle verifiche di confine, la superficie reale potrebbe non coincidere esattamente con quella risultante dalle attuali visure catastali.

### **PIENA PROPRIETA' (100%)**

= Comune di Caorle (Ve), Catasto Terreni (N.C.T.), Foglio 11:

- Mappale 890, seminativo, classe 2, mq. 242, R.A. €1,19, R.D. €2,05;

Si dichiara la conformità catastale dell'area sulla base dei dati attualmente disponibili, riferiti esclusivamente alle visure catastali. Fatte salve eventuali difformità che potranno emergere a seguito di successivi rilievi piano-altimetrici e delle verifiche di confine, la superficie reale potrebbe non coincidere esattamente con quella risultante dalle attuali visure catastali.

### **PIENA PROPRIETA' (100%)**

= Comune di Caorle (Ve), Catasto Terreni (N.C.T.), Foglio 11:

- Mappale 891, seminativo, classe 2, mq. 816, R.A. €4,00, R.D. €6,90;

Si dichiara la conformità catastale dell'area sulla base dei dati attualmente disponibili, riferiti esclusivamente alle visure catastali. Fatte salve eventuali difformità che potranno emergere a seguito di successivi rilievi piano-altimetrici e delle verifiche di confine, la superficie reale potrebbe non coincidere esattamente con quella risultante dalle attuali visure catastali.

### **PIENA PROPRIETA' (100%)**

= Comune di Caorle (Ve), Catasto Terreni (N.C.T.), Foglio 11:

- Mappale 973, seminativo, classe 2, mq. 2482, R.A. €12,18, R.D. €21,00;

Si dichiara la conformità catastale dell'area sulla base dei dati attualmente disponibili, riferiti esclusivamente alle visure catastali. Fatte salve eventuali difformità che potranno emergere a seguito di successivi rilievi piano-altimetrici e delle verifiche di confine, la superficie reale potrebbe non coincidere esattamente con quella risultante dalle attuali visure catastali.

### **PIENA PROPRIETA' (100%)**

= Comune di Caorle (Ve), Catasto Terreni (N.C.T.), Foglio 11:

- Mappale 974, seminativo, classe 2, mq. 40, R.A. €0,20, R.D. €0,34;

Si dichiara la conformità catastale dell'area sulla base dei dati attualmente disponibili, riferiti esclusivamente alle visure catastali. Fatte salve eventuali difformità che potranno emergere a seguito di successivi rilievi piano-altimetrici e delle verifiche di confine, la superficie reale potrebbe non coincidere esattamente con quella risultante dalle attuali visure catastali.

### **PIENA PROPRIETA' (100%)**

= Comune di Caorle (Ve), Catasto Terreni (N.C.T.), Foglio 11:

- Mappale 975, seminativo, classe 2, mq. 320, R.A. €1,57, R.D. €2,71;

Si dichiara la conformità catastale dell'area sulla base dei dati attualmente disponibili, riferiti esclusivamente alle visure catastali. Fatte salve eventuali difformità che potranno emergere a seguito di successivi rilievi piano-altimetrici e delle verifiche di confine, la superficie reale potrebbe non coincidere esattamente con quella risultante dalle attuali visure catastali.

### **PIENA PROPRIETA' (100%)**

= Comune di Caorle (Ve), Catasto Terreni (N.C.T.), Foglio 11:

- Mappale 976, seminativo, classe 2, mq. 60, R.A. €0,29, R.D. €0,51;

Si dichiara la conformità catastale dell'area sulla base dei dati attualmente disponibili, riferiti esclusivamente alle visure catastali. Fatte salve eventuali difformità che potranno emergere a seguito di successivi rilievi piano-altimetrici e delle verifiche di confine, la superficie reale potrebbe non coincidere esattamente con quella risultante dalle attuali visure catastali.

Trattasi, allo stato, di terreni suscettibili di edificazione facenti parte di una lottizzazione nel Comune di Caorle denominata "San Giorgio di Livenza". Il piano di lottizzazione è denominato San Giorgio C2/19. Il perito stimatore arch. Maria Michela Morsilli di Eraclea (Ve), riguardo al piano di lottizzazione così riferisce: *"Per una serie di motivazioni, di cui si trova qualche riscontro presso l'Ufficio Tecnico comunale e che potrebbero aver riguardato anche la presenza di servitù di passaggio ed una controversia relativa alla proprietà di una strada, le opere previste dal Piano di Lottizzazione non sono mai state concretamente avviate. Attualmente, il suddetto piano risulta decaduto e, per la ripresa dell'attività urbanizzativa, sarà necessario presentare un nuovo Piano di Lottizzazione, sottoscrivere una nuova convenzione urbanistica e fornire una nuova polizza fideiussoria a garanzia delle opere da eseguire.*

*Dalle informazioni assunte presso il Presidente del Consorzio, risulta che sia stato conferito un nuovo incarico per la redazione e presentazione di un Piano di Lottizzazione in variante.*

*In assenza di elementi aggiornati relativi al nuovo Piano di Lottizzazione, tutte le valutazioni e stime sono basate sui parametri del Piano approvato nel 2003, che costituisce l'unico riferimento disponibile allo stato attuale. Si precisa che tali parametri potranno essere oggetto di modifiche nel nuovo piano, una volta completato l'iter di aggiornamento e approvazione”.*

**L'aggiudicatario dà atto con la presentazione dell'offerta di conoscere ed accettare i contenuti, le clausole, i rinvii degli atti di rinnovo ed aggiornamento del piano di lottizzazione.**

*“L'insieme dei mappali facenti parte del compendio immobiliare oggetto della presente stima è posto all'interno di un piano di lottizzazione denominato **San Giorgio C2/19**.*

*La lottizzazione di iniziativa privata comprende un area molto più vasta.*

*Il consorzio urbanistico C2/19 è stato costituito con atto notarile a cura del notaio Angelo Sergio Vianello di San Donà di Piave in data 16/12/2003 nel quale la ditta fallita, compariva con l'ex mappale 721 di estensione pari a 2452 m<sup>2</sup>.*

*Successivamente, in data 25/02/2004, la ditta fallita acquisiva ulteriori mappali facente parte dell'ex mappale 578 per un'estensione pari a 3960 m<sup>2</sup>.*

*Il piano di lottizzazione approvato, permette di realizzare edifici residenziali per un totale massimo di 6700 m<sup>2</sup> di superficie netta a pavimento (di seguito indicata con snp). L'insieme dei mappali facenti parte del compendio immobiliare oggetto di stima, risulta essere pari a 215,493/1000 del totale delle aree di lottizzazione”.*

Ed inoltre: “Si attesta che l'area in oggetto ricade all'interno di un Piano di Lottizzazione di iniziativa privata regolarmente approvato e conforme alle previsioni del vigente Piano Regolatore Generale (PRG). Tuttavia, il piano attuativo risulta scaduto; pertanto, ai fini della ripresa delle attività edificatorie sarà necessario predisporre un nuovo progetto di lottizzazione e procedere alla

**Definizione degli oneri concessionari, oneri di sanatoria, opere, spese tecniche e quant'altro necessario per la regolarizzazione e completamento delle unità immobiliari sono definibili eventualmente in via definitiva all'atto della presentazione delle pratiche e della esecuzione dei lavori. L'aggiudicatario con la presentazione dell'offerta dà atto di accettare gli oneri summenzionati rinvenienti dalla lottizzazione e dalla esecuzione dei lavori.**

**Condizioni generali delle unità immobiliari:** l'arch. Maria Michela Morsilli così riferisce nella perizia di stima: “Attualmente il terreno si presenta pressoché incolto, con la presenza di alcuni *interventi che paiono riconducibili a opere di urbanizzazione primaria*, parzialmente avviati e non completati, *non chiaramente identificabili* allo stato attuale. Il tutto ben si evidenzia dalle foto allegate e facenti parte della presente relazione.

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

<b>SUPERFICIE CATASTALE INTERO COMPENDIO Superficie catastale mq.</b>	
<b>Fg. 11 mapp. 887</b>	<b>713,00</b>
<b>Fg. 11 mapp. 888</b>	<b>1734,00</b>
<b>Fg. 11 mapp. 889</b>	<b>5,00</b>
<b>Fg. 11 mapp. 890</b>	<b>242,00</b>
<b>Fg. 11 mapp. 891</b>	<b>816,00</b>
<b>Fg. 11 mapp. 973</b>	<b>2482,00</b>
<b>Fg. 11 mapp. 974</b>	<b>40,00</b>
<b>Fg. 11 mapp. 975</b>	<b>320,00</b>
<b>Fg. 11 mapp. 976</b>	<b>60,00</b>
<b>TOTALE</b>	<b>6412,00</b>

**Si raccomanda la lettura dell'elaborato peritale, ivi compresi gli allegati, che qui integralmente si richiamano, e depositato in Tribunale di Venezia, Cancelleria Fallimentare, dell'architetto Maria Michela Morsilli di Eraclea (Ve), all'uopo nominata.**

**Conformità catastale:** l'arch. Maria Michela Morsilli così riferisce nella perizia di stima: “*Si dichiara la conformità catastale dell'area sulla base dei dati attualmente disponibili, riferiti esclusivamente alle visure catastali. Fatte salve eventuali difformità che potranno emergere a seguito di successivi rilievi piano-altimetrici e delle verifiche di confine, la superficie reale potrebbe non coincidere esattamente con quella risultante dalle attuali visure catastali*”.

**Difformità edilizia:** l'arch. Maria Michela Morsilli così riferisce nella perizia di stima: “*Si rileva la presenza sull'area di alcuni elementi che sembrano riconducibili a opere di urbanizzazione primaria, non chiaramente identificabili né quantificabili. Allo stato attuale, non sussistono elementi tecnici e documentali sufficienti per esprimere una valutazione in merito alla loro conformità edilizia, sia rispetto al titolo abilitativo originario, sia alle normative vigenti*”.

**Difformità urbanistica:** l'arch. Maria Michela Morsilli così riferisce nella perizia di stima:  
“*Dati relativi all'intero compendio immobiliare.*

*Tenendo conto che in data 14/10/2005 è stato rilasciato il titolo edilizio per l'esecuzione delle opere (Permesso di Costruire n. 391/2004) e che i lavori avrebbero dovuto essere conclusi entro 10 anni e quindi nel 2015.*

*Da quanto potuto visionare non sono presenti richieste di proroghe e che la stessa Convenzione urbanistica rep 4182 del 26.01.2004 del Notaio Angelo Sergio Vianello di San Donà di Piave risulta decaduta.*

*Per poter completare il piano di Lottizzazione il Consorzio San Giorgio dovrà:*

- *presentare un progetto a completamento;*
- *sottoscrivere una nuova Convenzione urbanistica relativamente alle opere da realizzare;*
- *presentare una nuova fidejussione il cui importo sia ragguagliato al valore delle opere mancanti.*

*Si segnala che una nota dell'Ufficio Tecnico di Caorle del 05.03.2020 e indirizzata al Consorzio San Giorgio, vengono citati, come effettuati, i lavori relativi alla nuova rete fognaria in località San Giorgio con “l'adeguamento ai sensi delle vigenti disposizioni comportanti l'obbligo di allacciamento alle condotte” e pertanto si invita il Consorzio a presentare i nuovi elaborati di progetto del piano attuativo per le opere di completamento.*

*Una successiva nota sempre dell'Ufficio Tecnico di Caorle del 15.03.2023 e indirizzata al Consorzio San Giorgio, ma anche a tutti i partecipanti del Consorzio stesso, dove si chiede di “completare il Piano, al fine di procedere all'eventuale edificazione dei lotti di proprietà”.*

*Strumento urbanistico Approvato:*

*Piano di Assetto del Territorio – P.A.T. – adottato con delibera di Consiglio Comunale n. 48 del 15.09.2010, approvato in conferenza dei servizi del 11.11.2013 e ratificato con Delibera di Giunta Provinciale n. 07 del 24.01.2014 (pubblicata sul BUR n. 21 del 21.02.14), oggi vigente Piano degli Interventi vigente ai sensi della LR 11/04 smi art. 48 comma 5 bis, e successive varianti;*

*Tutti in mappali in oggetto fanno parte del Piano di Lottizzazione di iniziativa privata denominato C2/19" approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 15 del 25/03/03 ai sensi degli artt. 60 e 11 della LR 61/85; piano convenzionato con atto rep. n. 4182 del 26.01.2004 del Notaio Angelo Sergio Vianello di San Donà di Piave (registrato San Donà di Piave - trascr. Venezia il 04/02/2024). Il suddetto piano è stato oggetto di variante approvata con delibera di Consiglio Comunale n. 60 del 26.08.2006, non perfezionata con la sottoscrizione dell'appendice di convenzione.*

Ed inoltre: “*Si attesta che l'area in oggetto ricade all'interno di un Piano di Lottizzazione di iniziativa privata regolarmente approvato e conforme alle previsioni del vigente Piano Regolatore Generale (PRG). Tuttavia, il piano attuativo risulta scaduto; pertanto, ai fini della ripresa delle attività edificatorie sarà necessario predisporre un nuovo progetto di lottizzazione e procedere alla stipula di una nuova convenzione urbanistica aggiornata.*

*Con riferimento alle opere presenti sull'area, si rileva la presenza di alcuni interventi che paiono riconducibili a opere di urbanizzazione primaria, parzialmente avviati e non completati, non chiaramente identificabili allo stato attuale. In assenza di documentazione tecnica completa e rilievi aggiornati, non è possibile esprimere una valutazione definitiva sulla loro conformità urbanistica rispetto al piano approvato e agli strumenti urbanistici vigenti.*

**Stato di possesso e provenienza:** l'arch. Maria Michela Morsilli così riferisce nella perizia di stima:

**Identificativo corpo: 1\_TERRENI Fg. 11 mapp. 887**

**Identificativo corpo: 2\_TERRENI Fg. 11 mapp. 888**

**Identificativo corpo: 3\_TERRENI Fg. 11 mapp. 889**

*In forza di Atto di compravendita in data 14 aprile 2003 notaio Maria Luisa Sperandeo di Azzano Decimo, trascritto a Venezia, la piena proprietà del mappale 721 Ha. 0.24.52 del foglio 11 di Caorle veniva trasferita da ..... nato a Caorle il....., codice fiscale ..... alla società ..... sede Santo Stino di Livenza, codice fiscale .....*

*Note: Le particelle 887-888-889 derivano dalla precedente 721 Ha 0.24.52*

*Note: DA ATTO COMPRAVENDITA, citata servitù attiva di passaggio per tutti gli usi e con ogni mezzo compatibile costituita con l'atto di provenienza in data 14 dicembre 1993 del notaio Sirignano di Portogruaro, registrato a Portogruaro e trascritto a Venezia.*

**Identificativo corpo: 4\_TERRENI Fg. 11 mapp. 890**

**Identificativo corpo: 5\_TERRENI Fg. 11 mapp. 891**

**Identificativo corpo: 6\_TERRENI Fg. 11 mapp. 973**

**Identificativo corpo: 7\_TERRENI Fg. 11 mapp. 974**

**Identificativo corpo: 8\_TERRENI Fg. 11 mapp. 975**

**Identificativo corpo: 9\_TERRENI Fg. 11 mapp. 976**

*In forza di Atto di compravendita in data 25 febbraio 2004 notaio Maria Luisa Sperandeo di Azzano Decimo, trascritto a Venezia, la piena proprietà del mappale 578 Ha. 0.39.60 del foglio 11 di Caorle veniva trasferita da ..... nato a Santo Stino di Livenza il ..... codice fiscale ..... alla società ..... sede Santo Stino di Livenza, codice fiscale .....*

*Note: Le particelle 890-891-973-974-975-976 derivano dalla precedente 578 Ha 0.39.60*

*Note: DA ATTO COMPRAVENDITA “La parte acquirente (...) dichiara di essere a perfetta conoscenza di tutte le clausole contenute nell'atto costitutivo di consorzio e nella convenzione di lottizzazione (...) di approvarle ai sensi dell'art. 1341 del Codice Civile e di accettarne i relativi effetti formali e sostanziali; dichiara altresì di subentrare alla parte venditrice nei diritti, obblighi, patti e condizioni comunque derivanti dagli atti medesimi per quanto attiene al lotto oggi acquisito, assumendo in proprio ogni responsabilità ed onere nei confronti del Comune per l'adempimento in termini e per la buona esecuzione di tutte le opere.”*

*Si segnalano altri due atti oltre il ventennio che costituiscono delle servitù di passaggio.*

• *Atto di compravendita in data 6 maggio 1975 notaio Antonio Scalettaris di Portogruaro, trascritto, poi parzialmente rettificato con atto 4 ottobre 1986 notaio Americo Pasqualis di Portogruaro, trascritto a Venezia per correzione della data di nascita di ....., con cui lo stesso acquistava il mappale 578 Ha. 0.55.30 del foglio 11 di Caorle. Si evidenzia che in atto veniva costituita servitù di passaggio per tutti gli usi e mezzi sul mappale 581 (ora 614) e a favore del mappale 578 del foglio 11 di Caorle;*

• *Atto di compravendita e costituzione di servitù in data 20 giugno 1978 notaio Americo Pasqualis di Portogruaro, trascritto a Venezia, ..... cedeva altri beni, non di interesse, ma costituiva servitù di passaggio per tutti gli usi e i mezzi sulla porzione del terreno identificata da mappale 625/8 area urbana, a favore degli attigui mappali 654 e 655 (ora 387) del foglio 11 di Caorle.*

E' ricompresa nella vendita ogni accessorio, accessione, dipendenza e pertinenza, servitù attive e passive, usi, diritti e ragioni, così come competono alla parte venditrice in forza dei titoli di provenienza sopra citati e del possesso ed in particolare siccome indicato nell'atto redatto dal notaio Maria Luisa Sperandeo di Azzano Decimo (PN), del 14/04/2003 rep. 44619 trascritto a Venezia in data 18/04/2003 (quanto ai mappali 887, 888, 889), e nell'atto redatto dal notaio Maria Luisa Sperandeo di Azzano Decimo (PN), del 25/02/2004 rep. 46626 trascritto a Venezia in data 04/03/2004 (quanto ai mappali 890, 891, 973, 974, 975, 976), atti che qui integralmente si richiamano.

**Si raccomanda la lettura dell'elaborato peritale, ivi compresi gli allegati, che qui integralmente si richiamano, e depositato in Tribunale di Venezia, Cancelleria Fallimentare, dell'architetto Maria Michela Morsilli di Eraclea (Ve), all'uopo nominata.**

► **LIBERI (si rinvia ai contenuti della perizia di stima, e relativi allegati, dell'arch. Maria Michela Morsilli di Eraclea (Ve), che qui integralmente si richiamano. L'eventuale procedura di liberazione da cose e persone è a cura e spese dell'aggreditario, secondo quanto più sotto riportato nel paragrafo “Regolamento di liberazione delle unità immobiliari”.**

**Valore originario di stima €59.000,00.**

**Prezzo base €59.000,00 (cinquantanovemila virgola zero zero).**

**Offerta minima efficace ai sensi dell'art. 571 c.p.c. € 44.250,00  
(quarantaquattromiladuecentocinquanta virgola zero zero pari al 75% del prezzo base).**

## **► REGOLAMENTO DI VENDITA**

La vendita è soggetta alla normativa iva.

La vendita sarà effettuata nella situazione di fatto e di diritto in cui i predetti immobili si trovano con le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, siccome esaurientemente descritti nella Perizia Tecnica di Stima, ivi compresi gli allegati, redatta dall'architetto Maria Michela Morsilli su indicata e depositata in Cancelleria Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Venezia nonché pubblicata sui siti sotto riportati.

La vendita è a corpo e non a misura, eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per qualunque motivo; conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità dei beni immobili venduti, oneri di qualsiasi genere, ivi compresi ad esempio quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali non pagate dal debitore nei due anni precedenti, fatti salvi i disposti di regolamento condominiale approvato secondo normativa, 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 immobili.

Agli effetti della normativa vigente (D.M. 22 gennaio 2008 n. 37 e D. lgs. 192/2005 e ss. modifiche), l'aggiudicatario, dichiarandosi edotto sui contenuti dell'Ordinanza di vendita e sulle descrizioni contenute nell'elaborato peritale in ordine agli impianti, dispenserà esplicitamente la procedura fallimenare 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 tali incombenze. Si rende noto che nel caso di violazioni urbanistico edilizie, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito ed in quanto compatibile, alla disciplina dell'art. 40 della L. 28.02.1985 n. 47 come integrata e modificata dall'art. 46 del D.P.R. 06.06.2001 n. 380, purchè presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dall'atto di vendita. Nel caso di vendita di terreni si richiamano integralmente le notizie recate dal certificato di destinazione urbanistica che gli offerenti, con la presentazione delle offerte, assumono espressamente o tacitamente, di averne letto integralmente il testo in ogni sua parte ed averne compreso il significato.

**Gli offerenti, con la presentazione delle offerte, assumono espressamente o tacitamente di conoscere i contenuti, le clausole e i rinvii degli atti provenienza sopra citati** (ed in particolare degli atti redatti dal notaio Maria Luisa Sperandeo di Azzano Decimo (PN), del 14/04/2003 rep. 44619 trascritto a Venezia in data 18/04/2003 (quanto ai mappali 887, 888, 889), e nell'atto redato dal notaio Maria Luisa Sperandeo di Azzano Decimo (PN), del 25/02/2004 rep. 46626 trascritto a Venezia in data 04/03/2004 (quanto ai mappali 890, 891, 973, 974, 975, 976)).

**Gli offerenti, con la presentazione delle offerte, assumono espressamente o tacitamente di conoscere i contenuti, le clausole e i rinvii della Convenzione edilizia a favore del Comune di Caorle a rogito del notaio Angelo Sergio Vianello di San Donà di Piave (Ve) del 26/01/2004 rep. 4182 e trascritta a Venezia il 04/02/2004; nonché di conoscere e di accettare i contenuti, le clausole e i rinvii dell'atto di Lottizzazione comunale; nonché di conoscere e di accettare i contenuti, le clausole, i rinvii dell'atto costitutivo del Consorzio San Giorgio C2/19 e i contenuti, le clausole e i rinvii delle delibere assunte dal Consorzio suddetto fino al momento dell'aggiudicazione delle unità immobiliari oggetto del presente avviso di vendita. L'aggiudicatario, con la presentazione della offerta, dà atto di aver svolto e di svolgere per suo conto, oneri e spese, tutti gli atti istruttori necessari per avere piena conoscenza dello stato delle unità immobiliari e dei vincoli e limiti che l'aggiudicazione possa comportare, senza alcuna eccezione.**

**Gli offerenti, con la presentazione delle offerte, assumono espressamente o tacitamente di conoscere ed accettare incondizionatamente i contenuti, le clausole, i vincoli e i rinvii dell'atto costitutivo del Consorzio Urbanistico autenticato dal notaio Angelo Sergio Vianello di San Donà di Piave (Ve) del 16/12/2003 rep. 4055/1971 registrato a San Donà di Piave (Ve) il 22/12/2003 al numero 1399 serie 2.**

**Gli offerenti, con la presentazione delle offerte, assumono, espressamente o tacitamente, di aver letto integralmente il testo del corrente avviso d'asta, della perizia di stima e degli allegati dell'arch. Maria Michela Morsilli e dell'atto di compravendita di provenienza, in ogni loro parte ed averne compreso il significato.**

## ► REGOLAMENTO SULLA LIBERAZIONE DELLE UNITÀ IMMOBILIARI

### ⇒ “POSSESSO DELLE UNITÀ IMMOBILIARI”:

L'eventuale procedura di liberazione da cose e persone è a cura e spese secondo quanto segue. Più in particolare:

► nel caso di immobile non abitato dal debitore e/o dall'esecutato e dal suo nucleo familiare ovvero nel caso di immobile non abitativo (ad esempio garage, negozi ed in generale immobili strumentali per natura, terreni), l'aggiudicatario provvede alla liberazione, a sua cura e spese secondo le norme previste dal c.p.c.

► nel caso di immobile abitato dal debitore e/o esecutato e dal suo nucleo familiare, l'aggiudicatario provvede alla liberazione, a sua cura e spese secondo le norme previste dal c.p.c.

Per quanto riguarda i beni mobili presenti nell'immobile che non debbano essere consegnati, l'aggiudicatario provvede, a sua cura e spese, alla loro consegna e/o alla loro rimozione e smaltimento.

## ► REGOLAMENTO DI PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA

### ► DISPOSIZIONI GENERALI

Per partecipare alla vendita gli interessati dovranno presentare:

- a) In caso di offerta analogica o cartacea: presso lo Studio Martina & Associati sudetto in Mestre via Cappuccina 38 (in giorno ed orario lavorativo da accertarsi preventivamente) offerta di acquisto in bollo ed in busta chiusa entro e non oltre le ore 12,00 (dodici) del giorno lavorativo precedente a quello fissato per la vendita (i partecipanti sono invitati ad informarsi sugli orari e date di apertura dello Studio del curatore fallimentare) e previo appuntamento da concordarsi. **Si specifica che l'asta si terrà in luogo diverso in Mestre in via Spalti 2 presso la Sala delle Vendite telematiche di Edicom Finance s.r.l.**
- b) In caso di offerta telematica: l'offerta telematica deve essere presentata secondo le istruzioni che seguono.

In caso di offerta analogica o cartacea, la busta non dovrà avere alcuna annotazione ad eccezione:

- del nominativo di chi materialmente deposita la busta e che dovrà essere identificato previamente e del recapito telefonico presso cui contattarlo in caso di necessità del delegato;
- il nome del Giudice dell'Esecuzione o del professionista delegato;
- la data ed ora di deposito della busta;
- ogni altro elemento utile ad associare l'offerta alla vendita all'asta nel rispetto della riservatezza.

Le annotazioni avverranno a cura del professionista delegato o di un suo incaricato ad hoc.

L'offerta in bollo di €16,00 (o secondo le correnti tariffe) dovrà contenere in ogni caso:

- il cognome, il nome, il luogo e la data di nascita, il codice fiscale, la residenza (oppure eleggere il domicilio nel Comune di Venezia; in mancanza le comunicazioni saranno fatte presso la Cancelleria del Tribunale di Venezia ex art. 174 disp. att. c.p.c.), il recapito telefonico e di posta elettronica in cui l'offerente si rende reperibile, lo stato civile ed il regime patrimoniale dell'offerente, cui sarà intestato l'immobile in caso di aggiudicazione (non è possibile intestare l'immobile a persona diversa da quella che sottoscrive l'offerta e tale persona, in caso di gara, dovrà essere presente. Nel caso la offerta di tale persona risulti la migliore, la persona offerente resterà comunque aggiudicatario a

prescindere dalla sua presenza); se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati i corrispondenti dati del coniuge;

- se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta da chi esercita la patria potestà, previa autorizzazione del Giudice Tutelare;

- se l'offerente è una società o comunque l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, l'offerta dovrà contenere la denominazione o la ragione sociale, la sede, il codice fiscale e il recapito telefonico, e dovrà essere accompagnata da un certificato di iscrizione alla Camera di Commercio I.A.A. e dai documenti attestanti i poteri conferiti al legale rappresentante o al soggetto che può impegnare la società, o l'altro soggetto (procura o l'atto di nomina che ne giustifichino i poteri);

- i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;

- l'indicazione del prezzo offerto che può essere inferiore al prezzo base, purchè nei limiti di un quarto, mentre le offerte con prezzo inferiore oltre il quarto del prezzo di base saranno giudicate inefficaci;

- il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari che non potrà essere superiore a 90 giorni dalla data di aggiudicazione;

- l'espressa dichiarazione di aver letto e compreso tutti i contenuti, capitoli e paragrafi dell'avviso d'asta, della perizia di stima e degli allegati a quest'ultima nessuno escluso ed in ogni loro parte (nel caso terreni, l'espressa dichiarazione di aver letto e compreso tutti i contenuti del certificato di destinazione urbanistica). La mancata dichiarazione espressa nella offerta, pur non inficiandone la validità ai fini della partecipazione alla vendita senza incanto, sarà considerata come assunzione e comprensione di tutti i contenuti dei documenti appena citati;

- il documento di identità di ciascun offerente in corso di validità e il codice fiscale;

- all'offerta analogica dovrà essere allegato, nella stessa busta, un assegno circolare non trasferibile intestato alla procedura esecutiva per un importo almeno pari al 20 percento del prezzo offerto, a titoli di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto all'acquisto (e fatte salve le ulteriori possibili azioni).

- nel caso di vendita di più lotti, se l'offerente è interessato ad un solo lotto posto in vendita nella stessa udienza e medesima procedura, potrà fare una offerta relativa al lotto di interesse;

- l'offerente deve sottoscrivere in calce l'offerta con firma leggibile.

Quando l'offerente risiede fuori del territorio dello Stato e non risulti attribuito il codice fiscale, si deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale od un codice identificativo. In ogni caso, deve essere anteposto il codice del Paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo *Standard ISO 3166 – 1 alpha-2 code* dell'International Organisation for Standardization.

Quando l'offerta è formulata da più persone, alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti a colui che tra questi abbia l'esclusiva facoltà di formulare offerte in aumento. Tutti gli offerenti devono comunque presenziare.

L'offerta presentata è irrevocabile, salvo quanto previsto dall'art. 571, 3° cpv. c.p.c., pur non dando senz'altro il diritto all'acquisto del bene essendo facoltà del professionista delegato di valutare se dar luogo alla vendita, anche nel caso di unico offerente, qualora il prezzo offerto sia inferiore in misura non superiore ad un quarto rispetto al prezzo stabilito dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'art. 572 c.p.c.

**L'offerta dovrà essere accompagnata da un versamento cauzionale per un importo pari ad almeno 1/5 (un quinto; 20) del prezzo offerto. Si rinvia alle istruzioni più sotto per la prestazione della cauzione.**

**E' ritenuta valida l'offerta pari al 75% del prezzo di base.**

Ogni procuratore, cioè avvocato, che ha presentato l'offerta per persona da nominare ex art. 579 3° comma c.p.c., è tenuto a presentarsi all'apertura delle buste nel giorno, ora e luogo come sopra fissati. Si applicano i disposti dell'art. 579 c.p.c. Si avvisa che dovranno essere depositati la procura notarile speciale o copia autentica della procura generale rilasciate in data non successiva alla vendita.

In caso di più offerte valide si procederà a gara tra gli offerenti a norma dell'art. 573 c.p.c. sulla base dell'offerta più alta, con **scatti minimi in aumento: Lotto Unico di € 1.000,00 (mille virgola zero zero).**

**Si avvisa che in caso di offerte inferiori al prezzo di base degli immobili come da ordinanza di vendita, laddove siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'articolo 588 c.p.c. non si farà luogo alla gara tra gli offerenti e si procederà alla assegnazione (con priorità secondo l'ordine temporale di presentazione delle istanze).**

**Si avvisa altresì che laddove pervengano un numero di offerte tali da rendere inadatti i locali destinati alla vendita o da rendere inopportuna la prosecuzione delle operazioni di vendita, l'udienza può essere sospesa con la fissazione della nuova data e del diverso luogo di vendita che saranno comunicati esclusivamente agli offerenti. La successiva udienza per la vendita sarà riservata esclusivamente a coloro che avranno depositato l'offerta validamente nei termini e nelle modalità di cui al presente avviso. Si rende noto che gli offerenti, nelle more, non potranno ritirare o revocare o modificare l'offerta presentata né ottenere in restituzione l'assegno cauzionale (art. 161 bis c.p.c.).**

#### ► SOGGETTI LEGITTIMATI A PRESENTARE LE OFFERTE

A norma dell'art. 571 c.p.c., ognuno, tranne il debitore, è ammesso ad offrire per l'acquisto delle unità immobiliari pignorate, personalmente o a mezzo di procuratore legale, anche a norma dell'art. 579 3° comma c.p.c. Il procuratore legale dovrà, in ogni caso, essere munito di mandato speciale risultante da atto pubblico o scrittura privata autenticata, non essendo sufficiente l'ordinario mandato alle liti.

Nell'ipotesi di cui al predetto art. 579 3° comma c.p.c., il mandato speciale risultante da atto pubblico o scrittura privata autenticata dovrà essere depositato contestualmente alla dichiarazione del nominativo della persona, da effettuarsi nel termine di cui all'art. 583 1° comma c.p.c.

#### ► MODALITA' E TERMINI DI PRESTAZIONE DELLA CAUZIONE

La cauzione, pari almeno al 20% del prezzo offerto,

A) se **l'offerta sia presentata con modalità telematica**, deve essere versata mediante bonifico bancario sul **conto corrente del Fallimento n. 34/2021 acceso presso Banco BPM s.p.a. codice iban IT 50 D 05034 36160 000 000 00 2628**. Il bonifico deve perfezionarsi in tempo utile per le valutazioni sull'ammissibilità dell'offerta e comunque è consigliato **non oltre cinque giorni prima della scadenza del termine entro il quale devono essere proposte le offerte di acquisto (di regola sei giorni prima il giorno fissato per la vendita senza incanto)** e, per ragioni di segretezza dell'offerta, il bonifico stesso dovrà riportare, quale causale, esclusivamente la dicitura *cauzione*, senza alcun riferimento alla procedura, al Tribunale, al professionista delegato né ad altro elemento che connoti la procedura. **Del bonifico cauzionale dovrà essere data notizia al delegato a mezzo email o a mezzo fax in tempo utile e comunque è consigliato non oltre tre giorni antecedenti al versamento in modo da consentire al curatore fallimentare gli opportuni controlli sulla regolarità del versamento eseguito.**

In caso di mancata aggiudicazione, il gestore della vendita/curatore fallimentare provvederà a restituire le somme versate quale cauzione dagli offerenti che abbiano presentato l'offerta per via telematica, mediante bonifico bancario da eseguire sul conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della somma o da quello indicato in fase di presentazione dell'offerta, detratte le sole spese eventuali di bonifico che saranno in ogni caso a carico degli offerenti.

B) se **l'offerta è presentata in forma cartacea**, deve essere versata, oltre che nella modalità su descritta, anche tramite **assegno circolare non trasferibile intestato alla procedura "Fallimento n. 34/2021 Tribunale di Venezia"**, inserito nella busta contenente l'offerta.

Se è disposta la vendita di più lotti, gli offerenti potranno prestare una unica cauzione per la partecipazione alla gara di più lotti calcolata nella percentuale del 20% sul prezzo offerto più elevato.

#### ► VALIDITA' ED EFFICACIA DELL'OFFERTA

Indipendentemente dalla modalità di presentazione, a norma dell'art. 571 c.p.c., l'offerta è irrevocabile (vertendosi in tema di vendita senza incanto), salvo che il Giudice ordini l'incanto ovvero siano decorsi 120 giorni dalla sua presentazione e la stessa non sia stata accolta.

L'offerta non è efficace:

- Se perviene oltre il termine stabilito;

- Se è inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base stabilito nel presente avviso di vendita (quindi l'offerente è tenuto ad offrire un prezzo almeno pari all'offerta minima);
- Se l'offerente non presta la cauzione, con le modalità su citate, in misura non inferiore al quinto (20%) del prezzo da lui proposto.

## ► ISTRUZIONI SULL'OFFERTA CON MODALITÀ TELEMATICA

### Premessa

Per partecipare ad una vendita telematica è necessario presentare l'offerta con modalità telematiche, accedendo al Portale delle vendite pubbliche che si raggiunge alternativamente ai seguenti indirizzi <https://pvp.giustizia.it/>; <https://venditepubbliche.giustizia.it>;

<https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>; oltre che dalla scheda relativa al bene sul sito del gestore [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it).

Il Portale delle Vendite Pubbliche è un'area pubblica del portale del Ministero della Giustizia e costituisce lo strumento messo a disposizione dal Ministero per la pubblicità di tutti gli immobili posti in vendita nelle esecuzioni immobiliari e nelle procedure concorsuali pendenti avanti a tutti gli Uffici Giudiziari italiani, per prenotare la visita degli immobili in vendita e per presentare le domande di partecipazione alle vendite telematiche dei beni.

Si invita ad inviare l'avviso di richiesta della visita anche all'indirizzo pec od email del delegato o del curatore fallimentare.

Chi intende partecipare ad una vendita telematica deve essere identificato in modo inequivoco.

A tal fine sono previste due modalità:

- 1) Utilizzo di una casella PEC-ID identificativa rilasciata da un gestore di PEC iscritto in un apposito registro ministeriale e conforme ai requisiti indicati nell'art. 12 del Regolamento n. 32/2015. PEC – ID è una particolare casella di PEC che consente di identificare le persone fisiche e giuridiche che presentano istanze e dichiarazioni per via telematica nei confronti delle Pubbliche Amministrazioni. La PEC-ID prevede che il titolare della casella di posta abbia ricevuto le credenziali per l'accesso al servizio previa identificazione da parte del gestore, anche per via telematica, secondo modalità definite con Regole Tecniche adottate ai sensi dell'art. 71 del Codice dell'Amministrazione Digitale e ciò sia attestato dal gestore stesso nel messaggio o in un suo allegato in conformità a quanto previsto dall'art. 13 c. 2 e 3 del Regolamento citato.
- 2) Utilizzo di una qualsiasi casella PEC, anche non identificativa ed anche appartenente ad un soggetto diverso da chi intende presentare la domanda, purchè in tal caso l'offerente firmi digitalmente tutta la documentazione prima di procedere all'invio.

La persona fisica che compila l'offerta nel sistema è definita *presentatore* può coincidere o meno con uno degli offerenti ed il soggetto che invia l'offerta al Ministero della Giustizia mediante PEC.

Quando l'**offerta è formulata da più persone**, alla stessa deve essere allegata, anche in copia per immagine, la procura redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella PEC identificativa (PEC – ID).

Nel caso di offerta sottoscritta con firma digitale trasmessa tramite PEC non identificativa formulata da più persone, alla stessa deve essere allegata, anche in copia per immagine, la procura redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata rilasciata dagli altri offerenti a colui che ha sottoscritto l'offerta.

Quando l'offerente è coniugato, occorrerà indicare anche le generalità del coniuge non offerente, al fine di poter trasferire ad entrambi il bene, in caso di aggiudicazione.

All'offerta dovranno essere allegati, anche in copia per immagine, i documenti comprovanti i poteri o la legittimazione (ad es. procura speciale o certificato camerale).

L'offerta telematica deve contenere tutte le indicazioni di cui all'art. 12 del Decreto del Ministero della Giustizia 26 febbraio 2015 n. 32 e, specificamente:

- I dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita iva;
- L'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- L'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- Il numero od altro dato identificativo del lotto;
- La descrizione del bene;
- L'indicazione del referente della procedura, ossia del professionista delegato;
- La data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- Il prezzo offerto ed il termine per il relativo pagamento;
- L'importo versato a titolo di cauzione;

- La data, l'orario ed il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- Il codice IBAN del conto corrente sul quale è stato addebitato l'importo versato a titolo di cauzione;
- L'indirizzo della casella PEC utilizzata per trasmettere l'offerta e ricevere le comunicazioni previste;
- L'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal Decreto del Ministero della Giustizia 26 febbraio 2015 n. 32.

Quando l'offerente risiede fuori del territorio dello Stato e non risulti attribuito il codice fiscale, si deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale od un codice identificativo. In ogni caso, deve essere anteposto il codice del Paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo *Standard ISO 3166 – 1 alpha-2 code* dell'International Organisation for Standardization.

Nella compilazione del modulo dell'offerta, si rinverranno 6 passaggi, preceduti dalle informazioni generali per la compilazione e dall'informativa sulla privacy.

### **Indicazioni generali sulla compilazione del modulo dell'offerta**

Nel primo passaggio, di sola lettura, sono identificati i dati del lotto in vendita per cui si intende partecipare alla gara.

Nel secondo passaggio, devono esser riportate tutte le generalità ed i riferimenti del presentatore. Nel sistema è definito *presentatore* la persona fisica che compila l'offerta e può coincidere con uno degli offerenti (persone fisiche e/o rappresentante di persone giuridiche che propongono l'offerta per lo stesso lotto) e che invia l'offerta al Ministero della Giustizia mediante PEC. La PEC del presentatore deve essere obbligatoriamente indicata, essendo lo strumento da utilizzarsi per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal Decreto del Ministero della Giustizia 26 febbraio 2015 n. 32 ed al quale possono essere inviati i dati per il recupero offerta ed il pacchetto dell'offerta.

Nel terzo passaggio, si devono inserire i dati di tutti gli offerenti, siano essi persone fisiche o giuridiche oppure enti collettivi. I dati degli offerenti sono a loro volta suddivisi in sottosezioni da compilare tutte a cura del presentatore.

Nel quarto passaggio, vanno indicate le quote – titoli di partecipazione, intendendosi con queste espressioni l'indicazione, per ciascun offerente, del diritto (proprietà, nuda proprietà, usufrutto) e della quota (1/1, ½ ecc.) del medesimo diritto con cui l'offerente intende acquistare, nonché il titolo con il presentatore partecipa all'asta per l'offerente. In tale maschera si devono inserire tutti i dati di tutti gli offerenti.

Nel quinto passaggio, si inseriscono i dati dell'offerta. Devono essere precisati il prezzo offerto ed il termine di versamento della cauzione, gli estremi della cauzione (bonifico bancario) ed inseriti gli allegati indispensabili per la validità dell'offerta (ad esempio la procura rilasciata dall'offerente al presentatore). Il formato ammesso è .pdf oppure .p7m, con dimensione massima totale degli allegati pari a 25 Mb.

Nel sesto passaggio, è contenuto un riepilogo in cui sono riportate tutte le sezioni compilate relative all'offerta telematica. Come specificato nel punto precedente, una volta compilata l'offerta, al termine

del riepilogo dei dati, affinchè sia inequivocabilmente individuato chi intende partecipare alla vendita telematica, il presentatore può procedere in due modi a: 1) confermare direttamente l'offerta (bottone *conferma offerta*), in tal caso il sistema invia una mail alla posta ordinaria o alla PEC, come scelto dal presentatore, con i dati (link e chiave) per recuperare l'offerta inserita e salvata in un'area riservata ed inoltre genera l'hash associato all'offerta stessa necessario per effettuare il pagamento del bollo digitale; 2) firmare digitalmente l'offerta (bottone *firma offerta*), prima di confermarla nel caso non si avvarrà di una PEC-ID per l'invio dell'offerta completa e criptata al Ministero della Giustizia.

Per questo il presentatore deve scaricare il documento, firmarlo digitalmente con il proprio dispositivo (o farlo firmare all'offerente se persona diversa) e ricaricarlo nel sistema.

Le modalità di firma digitale che il presentatore può scegliere sono due:

- Firma su client mediante smart card o key;
- Firma tramite java web start.

L'offerta a questo punto può essere confermata ed inoltrata. Anche in tal caso, il sistema invia una mail alla posta ordinaria o alla PEC, come scelta dal presentatore, con i dati (link e chiave) per recuperare l'offerta inserita e salvata in un'area riservata ed inoltre genera l'hash associato all'offerta stessa necessario per effettuare il pagamento del bollo digitale.

Dopo la conferma dell'offerta, viene visualizzato l'esito dell'inserimento dell'offerta.

In esso si evidenzia che le informazioni sono state inviate per mail al presentatore ma possono anche essere stampate mediante il tasto *stampa in pdf*.

L'ultimo adempimento riguarda il pagamento del bollo digitale.

L'offerta, nel frattempo, è temporaneamente salvata, in un'area riservata, priva di bollo.

A questo punto, il presentatore deve dichiarare di essere esente dal pagamento del bollo oppure di provvedere in autonomia a pagarlo e di allegarlo alla mail unitamente all'offerta.

Nella normalità dei casi, il bollo digitale dovrà essere pagato.

L'offerta può essere presentata anche senza bollo pagato, benché in tal caso si incorrerà in procedure di recupero coattivo con aggravi e sanzioni.

Una volta generata l'offerta secondo i passaggi sopra descritti, il modulo web offerta telematica produca l'hash del file *offertaIntegrale.xml* (impronta informatica generata mediante l'algoritmo SHA 256) da utilizzare per il pagamento della marca da bollo digitale.

Il presentatore dell'offerta dovrà richiedere al modulo *web offerta telematica* di essere rediretto al sistema dei pagamenti sul Portale Servizi Telematici del Ministero della Giustizia (PST) e qui potrà compilare la *form* di pagamento ed effettuare materialmente il pagamento del bollo mediante gli strumenti messi a disposizione dal PST. La ricevuta del pagamento che sarà inviata tramite email dovrà essere allegata all'offerta.

Il presentatore quindi recupera l'offerta completa (in formato .p7m) e la trasmette all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it).

**L'offerta si intende depositata correttamente solo dopo che sia stata generata la ricevuta di avvenuta consegna da parte del gestore della PEC del Ministero della Giustizia,** ricevuta che il presentatore ha diritto di richiedere ai sensi dell'art. 12, c. 4, del D.M. n. 32 del 2015.

L'offerta per la vendita ritualmente depositata è automaticamente decifrata non prima di centottanta e non oltre centoventi minuti antecedenti l'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita e quindi trasmessa al gestore incaricato della vendita il quale, almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, invia all'indirizzo PEC indicato nell'offerta, un invito a connettersi al proprio portale. Un ulteriore invito a connettersi per partecipare alle operazioni di vendita è trasmesso dal gestore, a mezzo SMS, al recapito di telefonia mobile fornito nell'offerta ai sensi dell'art. 16 del D.M. 26.2.2015 n. 32.

Il presentatore si autentica al Portale del Gestore delle Vendite Telematiche con le credenziali ricevute, può visualizzare i documenti anonimi depositati da tutti i presentatori e partecipare alle operazioni di vendita relative all'esperimento di vendita per cui ha presentato l'offerta.

Ai sensi dell'art. 15 del D.M. 26.2.2015 n. 32 nei casi programmati (e comunicati dal Ministero al gestore della vendita telematica) di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia, ne sarà data notizia sui siti del gestore della vendita telematica e sui siti internet ove è eseguita la pubblicità di cui all'art. 490 c.p.c. In tal caso l'offerente potrà presentare l'offerta su supporto analogico oppure a mezzo telefax al recapito del delegato.

Non prima del giorno precedente l'inizio delle operazioni di vendita, il gestore ritirerà le offerte formulate a norma del presente comma dallo studio del delegato.

Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati dal Ministero o dal gestore, l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente ed il gestore è tenuto a permettere la partecipazione alle operazioni di vendita dell'offerente che documenta la tempestiva presentazione dell'offerta tramite la predetta ricevuta di accettazione.

Maggiori informazioni saranno fornite dal gestore della vendita telematica presso:

- Presso il punto informativo sito nel Tribunale di Venezia (tel. 041 8622235);
- Attraverso il call center 041 5369911 attivo dal lunedì al venerdì dalle ore 9,00 alle ore 13,00;
- Email [tribunale.venezia@edicomspa.it](mailto:tribunale.venezia@edicomspa.it); [venditetelematiche@edicomspa.it](mailto:venditetelematiche@edicomspa.it);
- Tramite chat online disponibile sul sito [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it)

Si rinvia, altresì, alle informazioni dettagliate contenute nel *Manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica*, disponibile sul **Portale dei Servizi Telematici**.

#### ► ISTRUZIONI SULL'OFFERTA CON MODALITÀ ANALOGICA O CARTACEA

Le offerte presentate in modalità cartacea o analogica dovranno essere depositate secondo le istruzioni espresse nei capitoli precedenti (Condizioni di partecipazione. Disposizioni generali; e seguenti). In linea generale l'offerta va presentata secondo le modalità tradizionali e precedenti al vigore della normativa in materia di vendite telematiche. Si invitano gli offerenti a leggere attentamente i paragrafi che precedono al riguardo.

## ► SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI VENDITA

Le buste saranno aperte alla data, ora e luogo fissati per l'esame delle offerte, alla presenza degli offerenti ove comparsi ed ivi ammettendo la presenza di coloro che si dichiarano offerenti per il bene cui si riferiscono le offerte in esame. Ai sensi dell'art. 20 del D.M. della Giustizia n. 32/2015, alle operazioni di vendita senza incanto possono prendere parte, con modalità telematiche, il Giudice, il Referente della procedura (curatore fallimentare) ed il Cancelliere. Con le medesime modalità, possono prendere parte anche altri soggetti se autorizzati dal Giudice o dal Referente della procedura.

Nel caso di **unica offerta telematica o analogica**:

- Se il prezzo offerto è pari o superiore a quello di base indicato dall'ordinanza di vendita, essa è senz'altro accolta;
- Se il prezzo offerto è inferiore a quello di base indicato dall'ordinanza di vendita, nei limiti del quarto:
  - a) qualora vi siano specifiche circostanze che consentano di ritenere che vi siano serie possibilità di aggiudicare l'immobile ad un prezzo superiore, si procederà ad un ulteriore tentativo di vendita, anche in presenza di istanze di assegnazione, alle medesime condizioni (vendita sincrona mista con identico prezzo di base);
  - b) qualora non vi siano specifiche circostanze di cui al punto a) e vi sia istanza di assegnazione da parte di un creditore al prezzo almeno pari o superiore al prezzo di base indicato nell'ordinanza di vendita, si procederà all'assegnazione del bene al creditore;
  - c) qualora non vi siano specifiche circostanze di cui al punto a) e non vi sia istanza di assegnazione da parte di un creditore al prezzo almeno pari o superiore al prezzo di base indicato nell'ordinanza di vendita, il bene sarà aggiudicato all'unico offerente, anche in caso di sua mancata comparizione.

Nel caso di **pluralità di offerte telematiche o analogiche**:

- il delegato invita gli offerenti ad una gara sull'offerta più alta tramite offerte palesi con rilanci minimi per il Lotto Unico di €1.000,00 (mille virgola zero zero), sull'ultimo valore raggiunto ed il bene sarà aggiudicato al migliore offerente quando il prezzo raggiunto all'esito della gara risulti pari o superiore al prezzo di base indicato nell'ordinanza di vendita e fatta salva l'applicazione delle previsioni che seguono.

La gara senza incanto dovrà dichiararsi chiusa quando siano decorsi al massimo 180 secondi (3 minuti), o il minor tempo stabilito dal curatore fallimentare, dall'ultima offerta senza che siano stati effettuati rilanci ulteriori.

Se il prezzo offerto all'esito della gara è inferiore al prezzo di base dell'immobile stabilito nell'ordinanza di vendita, non si farà luogo alla vendita se è stata presentata istanza di assegnazione da parte di un creditore pari o superiore al prezzo di base indicato nella ordinanza di vendita ed il bene sarà assegnato al creditore.

- Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti o per la loro assenza, l'aggiudicazione sarà disposta a favore di colui che abbia offerto il maggior prezzo ovvero, in caso di parità di prezzo offerto, a chi abbia offerto di pagare il saldo prezzo nel minor tempo possibile ovvero, in caso di parità di prezzo offerto e tempo di pagamento del saldo prezzo, a favore i colui che abbia versato la cauzione di maggiore importo. Ove le offerte siano tutte equivalenti, l'aggiudicazione avverrà a favore di colui che ha presentato l'offerta per primo.

Se è stata presentata **istanza di assegnazione** da parte di un creditore ed il prezzo raggiunto nella migliore offerta è inferiore, nei limiti del quarto, al prezzo di base dell'immobile

stabilito nell'ordinanza di vendita, non si farà luogo alla vendita ma si procederà all'assegnazione.  
Non si terrà conto di offerte telematiche o analogiche pervenute dopo la conclusione della gara.

Nell'ipotesi sia presentata una **offerta per persona da nominare** l'avvocato dovrà dichiarare al delegato nei tre giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta depositando l'originale della procura speciale notarile ovvero la copia autentica della procura generale rilasciate in data non successiva alla vendita stessa.

Il creditore che è rimasto assegnatario a favore di terzo dovrà dichiarare al curatore fallimentare nei cinque giorni successivi al provvedimento di assegnazione il nominativo del terzo a favore del quale deve essere trasferito l'immobile depositando la dichiarazione del terzo di volerne approfittare con sottoscrizione autenticata da pubblico ufficiale unitamente ai documenti comprovanti gli eventuali necessari poteri ed autorizzazioni. In mancanza il trasferimento è fatto a favore del creditore. In ogni caso gli obblighi ed oneri derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione sono esclusivamente a carico del creditore.

**Il curatore fallimentare può sospendere la vendita ove pervenga offerta irrevocabile di acquisto migliorativa per un importo non inferiore al dieci percento del prezzo offerto.**

#### ► CONDIZIONI DI PAGAMENTO

L'aggiudicatario dovrà effettuare a mani del curatore fallimentare il versamento del saldo prezzo nel minor termine proposto nell'offerta ovvero entro e non oltre (termine perentorio), **90 (novanta) giorni dall'aggiudicazione**; nello stesso termine dovrà effettuare il deposito delle spese di trasferimento nella misura che verrà indicata dopo l'aggiudicazione.

E' possibile il pagamento rateale del prezzo entro il termine di dodici mesi dalla aggiudicazione in rate mensili di pari importo. E' necessario prestare garanzia bancaria o assicurativa con Istituto. L'affidabilità di quest'ultimo è rimessa alla valutazione discrezionale del G.E. o del delegato.

In ogni caso i pagamenti dovranno essere eseguiti esclusivamente con Istituti bancari italiani ed in euro.

**La cancellazione delle formalità pregiudizievoli e le vulture catastali sono a spese e cura dell'aggiudicatario.**

**La liberazione dell'immobile occupato dal debitore o da terzi senza titolo o con titolo non opponibile alla procedura fallimentare è a spese e cura dell'aggiudicatario.**

Si rimanda alle disposizioni del "Regolamento sulla liberazione delle unità immobiliari" sopra riportato che qui integralmente si richiama.

**Ogni onere fiscale derivante dalla vendita è a carico dell'aggiudicatario.**

**I costi inerenti e accessori, diretti e indiretti, relativi al passaggio di proprietà (per esempio il costo del Notaio individuato dal curatore fallimentare), sono a carico dell'aggiudicatario.**

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

#### ► MODALITA' DI PUBBLICITA' DELLA VENDITA

Maggiori ed ulteriori informazioni potranno essere acquisite direttamente dal curatore fallimentare Dott. Marco D'Este presso lo Studio Martina & Associati via Cappuccina 38 Mestre Ve. Tel. 041 988358 (Studio Martina & Associati). Tel./fax 041 5401608 Cell. 340 4749372 email [dr.marco.deste@gmail.com](mailto:dr.marco.deste@gmail.com) pec [marco.deste@pec.it](mailto:marco.deste@pec.it) (dr. Marco d'Este).

Le visite devono essere richieste al curatore fallimentare tramite il portale delle vendite pubbliche. **Si invitano gli interessati a far pervenire la richiesta di visita preventivamente anche nell'indirizzo email seguente: [dr.marco.deste@gmail.com](mailto:dr.marco.deste@gmail.com)** al fine di consentire un doppio controllo.

La pubblicità del presente avviso è eseguita a cura del curatore fallimentare e a spese del fallimento sul Portale delle Vendite Pubbliche. La pubblicità del presente avviso di vendita è eseguita anche nella sezione "vendite giudiziarie" del sito ufficiale del Tribunale di Venezia. La pubblicità del presente avviso di vendita è eseguita anche sui siti internet [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it), [www.asteavvisi.it](http://www.asteavvisi.it), [www.canaleaste.it](http://www.canaleaste.it), [www.rivistaastegiudiziarie.it](http://www.rivistaastegiudiziarie.it). Un estratto del presente avviso di vendita è pubblicato anche sulla "Rivista Aste Giudiziarie" Edizione Nazionale ed Edizione del Nord Est. Se del caso, è inoltre eseguito un servizio di "Postel Target" con l'invio di missiva ai residenti nelle adiacenze ed al c.a.p. di riferimento. Se del caso, è infine eseguita la pubblicità prevista sui siti commerciali dal servizio "Gestionale Aste" (es. Casa.it, Immobiliare .it, Attico.it, Idealista.com, Bakeca.it e-bay). Per beni di interesse commerciale o turistico è aggiunta anche la pubblicazione su "Rivista Aste Giudiziarie" Edizione Lombardia. Per beni immobili con prezzo base pari o superiore ad € 30.000,00, la pubblicità è anche eseguita con pubblicazione dell'avviso di vendita su uno dei seguenti quotidiani: Il Gazzettino i Venezia, La Nuova Venezia, Il Corriere del Veneto. Per beni immobili di particolare rilevanza o con valore base d'asta superiore ad € 500.000,00 l'avviso di vendita è pubblicato anche sul quotidiano nazionale di economia e finanza "Il Sole 24 Ore".

E' presente anche un servizio di geolocalizzazione dell'immobile attraverso la App per smartphone Gps Aste.

La pubblicità sopra menzionata è eseguita a cura della società Edicom Finance s.r.l. secondo le indicazioni disposte dal Giudice delegato e/o dal curatore fallimentare.

Mestre, 13/02/2026.

Il Curatore fallimentare  
Marco d'Este