

TRIBUNALE ORDINARIO DI VENEZIA
CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI
PROCEDURA ESECUTIVA. N. 198/2023 R.G.E.
Giudice dell'Esecuzione Dott. Carlo Azzolini
Delegato alla vendita: Avv. Alessia Favaro
AVVISO DI VENDITA SINCRONA MISTA

La sottoscritta **avv. Alessia Favaro**, iscritta all'Ordine degli Avvocati di Venezia, con studio in Mira Via Miranese n. 12/5 (tel 0415600565), PEC alessia.favaro@venezia.pecavvocati.it, nominata professionista delegato alle operazioni di vendita ex art 591 bis c.p.c con ordinanza datata 05.05.2026 emessa dal Giudice dell'esecuzione Dott.Carlo Azzolini, ex art. 591 bis c.p.c.,

AVVISA

che il giorno **19 novembre 2026 ore 11.00** presso la sala aste telematiche sita in **Via Spalti n. 2 Mestre**, si procederà alla vendita sincrona telematica ai sensi dell'art. 576 del cpc e del D.M. 26/02/2015 n. 32 dei seguenti

diritti immobiliari in vendita

LOTTO UNICO

Piena proprietà

Ubicazione: Comune di **CONA**

Catasto Fabbricati Comune di CONA –

Identificativo corpo: ABITAZIONE DI TIPO CIVILE realizzata su due piani fuori terra

- **NCEU Comune di CONA foglio 16 particella 610 Subalterno 5**
Indirizzo : VIA MILANO 85/A piano T1 categoria A/2 classe 1 , consistenza 7, superficie mq 125 rendita € 310,91
- **NCEU Comune di CONA , Foglio 16 particella 610, subalterno 6**
Indirizzo Via Milano, piano T, categoria C/6, classe 8, consistenza 15, superficie mq 17, rendita € 23,24
- **NCEU Comune di CONA , Foglio 16 particella 610, subalterno 2**
Indirizzo Via Milano piano T, unità urbana- bene comune non censibile

- **NCEU Comune di CONA , Foglio 16 particella 610, subalterno 1 ente comune per la quota di 1/3**

DATI DELLA VENDITA

- Il prezzo base è di

€ 82.000,00 (ottantaduemila// 00)
- **Offerta minima** per la partecipazione all'asta è pari **ad € 61.500,00**

(sessantunomilacinquecento/00) pari al 75% del prezzo base
- Cauzione minima: **pari al 20% del prezzo offerto**
- Termine presentazione delle offerte- fino al giorno prima dell'asta entro le ore 12.00
- Rilancio minimo di gara **€ 1000,00 (mille/00)**
- Stato del lotto: **occupato**

DESCRIZIONE GENERALE

l'immobile oggetto di esecuzione è situato nel Comune di Cona località Cantarana, fa parte di un complesso trifamiliare, posto ad angolo con scoperto esclusivo. Si accede da Via Milano attraverso una strada privata (servitù di passaggio carraio e pedonale). E' costituito da

- portico,
- ingresso,
- soggiorno,
- Zona cucina (aperta sul soggiorno)
- servizi

Mentre il reparto notte posto al piano primo è costituito da

- Disimpegno
- Bagno
- Tre camere da letto
- Due poggiali

Nel giardino troviamo una pergola che funge da posti auto ed una casetta in legno
Per una descrizione più completa ci si riporta integralmente alla perizia di stima
dell'**Geom. Roberta Prosdocimi e Arch Gesumina Stefania Minoia**

REGOLARITA' EDILIZIA

conformità edilizia : NON SI DICHIARA LA CONFORMITA' EDILIZIA
in quanto sono state riscontrate le seguenti irregolarità

- Apertura solaio per accedere al sottotetto/mansarda ed installazione di scala. Regularizzabile mediante ripristino dello stato dei luoghi come da progetto
- E' necessario procedere alla realizzazione del posto auto coperto- garage con una superficie minima di mq 12,50 come richiesto dal regolamento Edilizio del Comune di Cona : per fare cio' si dovrà procedere con la demolizione di una parte del muro perimetrale per realizzare un foro con successiva posa del basculante: inoltre sarà necessario erigere il muro divisorio tra garage e zona giorno con la sistemazione dell'impianto idrico, gas ed elettrico regularizzabili mediante sanatoria

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985 n. 47 come integrato e modificato dall'articolo 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.

Relazione di stima: per una puntuale descrizione ci si riporta integralmente alla perizia di stima redatta dall'Architetto Gesumina Minoia Stefania ..depositata presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari del Tribunale di Venezia e disponibile per la consultazione sui seguenti siti internet: sezione "vendite giudiziarie" del sito ufficiale del Tribunale di Venezia, www.asteannunci.it; www.asteavvisi.it; www.canaleaste.it e www.rivistaastegiudiziarie.it.

Termine per la proposta delle offerte d'acquisto: ai sensi dell'art. 571 c.p.c., le offerte d'acquisto sono proposte telematicamente **entro le ore 12 del giorno precedente a quello dell'asta**; relativamente alle offerte telematiche **il bonifico**

relativo alla cauzione deve essere eseguito in tempo utile affinché la stessa risulti accreditata al momento di apertura delle buste sul conto corrente intestato alla procedura con generazione, entro l'orario indicato, anche della ricevuta di consegna.

Dichiarazione di residenza o elezione di domicilio: al momento dell'offerta, l'offerente deve dichiarare la residenza o eleggere il domicilio nel Comune nel quale ha sede il Tribunale e che, in mancanza, le comunicazioni verranno fatte presso la cancelleria.

Attività del Professionista delegato alla vendita: tutte le attività che a norma degli articoli 571 e seguenti c.p.c. devono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione o a cura del cancelliere o del giudice dell'esecuzione sono eseguite dal professionista delegato presso il suo studio.

Vendite telematiche: per quanto attiene il sistema delle vendite telematiche ed in particolare le modalità di presentazione e trasmissione delle offerte, gli interessati possono consultare i manuali utenti reperibili sul sito <https://pvp.giustizia.it>; le offerte criptate debbono essere presentate mediante l'invio all'indirizzo PEC del Ministero offertapvp.dgsia@giustiziacert.it utilizzando esclusivamente il modulo Offerta Telematica scaricabile dal portale ministeriale.

Per quanto non espressamente previsto nel presente avviso d'asta, le modalità della vendita sincrona telematica saranno regolate dal D.M. n. 32/2015 anche per il caso di mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia (cfr. art. 15).

Richiesta di visita dell'immobile oggetto di vendita: la richiesta di visita dev'essere formulata al custode mediante il portale delle vendite pubbliche.

CONDIZIONI DI VENDITA

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, 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 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.

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, 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.

Agli effetti del D.M. 22 gennaio 2008 n. 37 e del D. Lgs. 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 tali incombenze.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti che saranno cancellate a cura e spese della procedura.

Nel caso di immobile ad uso non abitativo il professionista delegato nominato anche 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 scritta e sottoscritta. Nel caso di immobile abitato dall'esecutato o 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, un'apposita istanza scritta e sottoscritta ed in tale caso il custode provvede all'attuazione dell'ordine di liberazione di cui all'art. 586, II co. c.p.c. secondo le modalità ed i tempi di cui all'art. 560, VI co. c.p.c. come modificato dalla l. n. 8/2020 a spese della procedura.

In difetto di tempestiva richiesta scritta, della liberazione dell'immobile dovrà occuparsi 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, VI comma cpc come modificato dalla l. n. 8/2020. Gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario.

L'elaborato peritale è disponibile per la consultazione, unitamente all'ordinanza di delega ed all'avviso di vendita sui siti internet individuati per la pubblicità.

Gli oneri tributari e le spese dell'attività del professionista che il D.M. 15 ottobre 2015, n. 227 pone a carico dell'aggiudicatario saranno comunicate tempestivamente e dovranno essere versate dallo stesso aggiudicatario nel termine previsto per il saldo prezzo mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura.

Modalità dell'offerta

- Le forme di presentazione delle offerte e di svolgimento dell'asta sono stabilite con modalità sincrona telematica

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE TELEMATICHE:

- Le offerte criptate dovranno essere conformi a quanto stabilito con Decreto 26.2.2015 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.

Esse in particolare devono contenere quantomeno:

- 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 del bene;
- f) l'indicazione del referente della procedura;
- g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- h) l'importo versato a titolo di cauzione;
- i) la data, l'orario e il numero di CRO del **bonifico** effettuato per il versamento della cauzione pari almeno al 20 per cento del prezzo offerto da accreditarsi sul c/c numero 000106950983 acceso dal delegato presso la Banca Unicredit (codice **IBAN IT 46B0200836182000106950983** specificando nella causale "Tribunale di Venezia **E.I. 198/2023**"; il bonifico dovrà essere accreditato sul conto corrente della procedura entro le ore 12.00 del giorno precedente la data dell'asta;
- m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l);

n) 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

- Le offerte criptate contenenti le domande di partecipazione per la vendita sincrona telematica trasmesse secondo le modalità sopra descritte saranno aperte ed esaminate esclusivamente il giorno fissato per l'asta tenuta dal Delegato ed alla presenza degli offerenti on-line
- Salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata nella vendita telematica è irrevocabile; si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente.
- 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 e degli importi necessari per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli; questi ultimi gli saranno successivamente restituiti dalla procedura; 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 del prezzo.
- Salvo quanto stabilito nel punto successivo, 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.
- 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. 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 dell'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

- In caso di mancato versamento di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo del 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 delegato) dichiarerà la decadenza dall'aggiudicazione con incameramento della cauzione
- Il professionista delegato provvederà a dichiarare inefficaci **o inammissibili le offerte criptate presentate in modo non conforme a quanto disposto nel presente avviso**

Non verranno prese in considerazione offerte criptate pervenute dopo la conclusione della gara.

Nell'ipotesi in cui il procuratore legale, cioè avvocato, abbia effettuato l'offerta criptata 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.

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 autenticata 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.

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 mutuante; entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo le somme dovranno essere erogate direttamente dall'istituto di credito mutuante mediante bonifico sul conto della procedura.

In considerazione del valore dei beni , il presente avviso sarà pubblicato per estratto a cura del gestore della pubblicità e con spese a carico della procedura esecutiva, sul quindicinale “ *La rivista delle Aste giudiziarie*” edizione nazionale, e tramite il servizio di geo-localizzazione dell’immobile attraverso la App per smart phone Gps Aste : è disposta inoltre la pubblicazione sul free press specializzato Rivista Aste Giudiziarie_ edizione Nord Est nonché il Servizio di “Postal Target ” che invierà missiva ai residenti nelle adiacenze ed al cap di riferimento ove l’immobile è staggito oltre alla diffusione a rotazione sui siti commerciali previsti dal Servizio Gestionale Aste (Es. Casa .it: immobiliare.it ; attico.it; idealista.com ; Bakeca.it, e- bay annunci; secondamano.it) si richiede altresì la pubblicazione dell’estratto di vendita sul free pass specializzato Rivista aste giudiziarie- edizione Lombardia

Il presente avviso di vendita verrà pubblicato sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della giustizia (<https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>). Del presente avviso sarà data pubblicità su: www.asteannunci.it; www.asteavvisi.it, www.canaleaste.it; www.rivistaastegiudiziarie.it.

Il Professionista Delegato

Avv. Alessia Favaro