TRIBUNALE DI VENEZIA

Esecuzione Immobiliare n. 301/2025
Giudice dell'Esecuzione: **Dott.ssa Laura Marangoni**
Professionista Delegato alla vendita: **Dott. Giovanni Battista Armellin**

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO
IN MODALITA' ESCLUSIVAMENTE TELEMATICA

Il sottoscritto Dott. Giovanni Battista Armellin, commercialista con studio in Mirano (VE), Via Castellantico n. 49/3 (tel. 0412377798, pec studioarmellin@legalmail.it) delegato alla vendita con ordinanza del Giudice dell'Esecuzione del 27.10.2026

AVVISA

che il giorno **20 gennaio 2027 alle ore 11.30**, procederà alla vendita senza incanto, ex art. 570 c.p.c., con modalità telematica ex art. 21 D.M. 32/2015 dei seguenti lotti

DIRITTI IMMOBILIARI IN VENDITA

LOTTO UNO:
Unità immobiliare a destinazione commerciale, sviluppata al piano terra, della consistenza catastale di 65 mq., sita nel Comune di Eraclea (VE), località Eraclea Mare, in Via Livenzuola n. 1/A int. 96 e facente parte del Condominio denominato "Residence Ciclamini".
Area Urbana, della consistenza catastale di 42 mq., sita nel Comune di Eraclea (VE), località Eraclea Mare, in Via Livenzuola n. 1/A e facente parte del Condominio denominato "Residence Ciclamini".
Gli immobili sono così identificati catastalmente:

- Immobile commerciale: Comune di Eraclea (VE) - Catasto Fabbricati - Foglio 58, Particella 1381, Sub. 96, Categoria C/1, Classe 11, Consistenza 65 mq., Via Livenzuola, Piano Terra, R.C. € 1.154,80;
- Area urbana: Comune di Eraclea (VE) - Catasto Fabbricati - Foglio 58, Particella 1381, Sub. 246, Categoria F/1, Consistenza 42 mq., Via Livenzuola, Piano Terra;

Gli immobili sono liberi da persone, si segnala la presenza di materiali vari da sgomberare.

DATI RIEPILOGATIVI DELLA VENDITA

- prezzo base Euro 117.500,00= (centodiciassettemilacinquecento*/00)*
- offerta minima Euro 88.125,00= *(ottantottomilacentoventicinque/00)*
- rilancio minimo nel caso di gara tra più offerenti Euro 2.000,00= *(duemila/00);*
- termine di presentazione offerte: entro le ore 12.00 del giorno precedente la gara;
- cauzione minima: almeno il 20% del prezzo offerto;
- termine per il saldo prezzo: 120 giorni dall'aggiudicazione;
- irregolarità urbanistiche e catastali: difformità prospettiche e modeste difformità dimensionali, nonché assenza di agibilità;

- spese per la regolarizzazione urbanistica: sì;
Ai fini della tassazione del trasferimento degli immobili va precisato che la proprietà fa capo ad una società commerciale.

LOTTO DUE:
Unità immobiliare a destinazione commerciale, sviluppata al piano terra, della consistenza catastale di 50 mq., sita nel Comune di Eraclea (VE), località Eraclea Mare, in Via Livenzuola n. 1/A int. 97 e facente parte del Condominio denominato "Residence Ciclamini".
Area Urbana, della consistenza catastale di 106 mq., sita nel Comune di Eraclea (VE), località Eraclea Mare, in Via Livenzuola n. 1/A e facente parte del Condominio denominato "Residence Ciclamini".
Area Urbana, della consistenza catastale di 46 mq., sita nel Comune di Eraclea (VE), località Eraclea Mare, in Via Livenzuola n. 1/A e facente parte del Condominio denominato "Residence Ciclamini".
Area Urbana, della consistenza catastale di 33 mq., sita nel Comune di Eraclea (VE), località Eraclea Mare, in Via Livenzuola n. 1/A e facente parte del Condominio denominato "Residence Ciclamini".
Gli immobili sono così identificati catastalmente:

- Immobile commerciale: Comune di Eraclea (VE) - Catasto Fabbricati - Foglio 58, Particella 1381, Sub. 97, Categoria C/1, Classe 11, Consistenza 50 mq., Via Livenzuola, Piano Terra, R.C. € 888,31;
- Area urbana: Comune di Eraclea (VE) - Catasto Fabbricati - Foglio 58, Particella 1381, Sub. 243, Categoria F/1, Consistenza 106 mq., Via Livenzuola, Piano Terra;
- Area urbana: Comune di Eraclea (VE) - Catasto Fabbricati - Foglio 58, Particella 1381, Sub. 244, Categoria F/1, Consistenza 46 mq., Via Livenzuola, Piano Terra;
- Area urbana: Comune di Eraclea (VE) - Catasto Fabbricati - Foglio 58, Particella 1381, Sub. 245, Categoria F/1, Consistenza 33 mq., Via Livenzuola, Piano Terra

Gli immobili sono liberi da persone e cose.

DATI RIEPILOGATIVI DELLA VENDITA
- prezzo base Euro 111.000,00= (centoundicimila*/00)*
- offerta minima Euro 83.250,00= *(ottantatremiladuecentocinquanta/00)*
- rilancio minimo nel caso di gara tra più offerenti Euro 2.000,00= *(duemila/00);*
- termine di presentazione offerte: entro le ore 12.00 del giorno precedente la gara;
- cauzione minima: almeno il 20% del prezzo offerto;
- termine per il saldo prezzo: 120 giorni dall'aggiudicazione;
- irregolarità urbanistiche e catastali: difformità prospettiche e modeste difformità dimensionali, nonché assenza di agibilità;
- spese per la regolarizzazione urbanistica: sì;
Ai fini della tassazione del trasferimento degli immobili va precisato che la proprietà fa capo ad una società commerciale.

LOTTO TRE:
Unità immobiliare a destinazione commerciale, sviluppata al piano terra, della consistenza catastale di 56 mq., sita nel Comune di Eraclea (VE), località Eraclea Mare, in Via Livenzuola n. 1/A int. 98 e facente parte del Condominio denominato "Residence Ciclamini".

Gli immobili sono così identificati catastalmente:

- Immobile commerciale: Comune di Eraclea, Provincia di Venezia, Foglio 58, Particella 1381, Subalterno 98, Via Livenzuola n. SNC, Piano T, Categoria C/1, Classe 11, Consistenza 56 mq., Superficie catastale totale 63 mq., R.C. Euro 994,90.

Gli immobili sono liberi da persone e cose.

DATI RIEPILOGATIVI DELLA VENDITA

- prezzo base Euro 90.000,00= (novantamila*/00)*
- offerta minima Euro 67.500,00= *(sessantasettemilacinquecento/00)*
- rilancio minimo nel caso di gara tra più offerenti Euro 1.000,00= *(mille/00);*
- termine di presentazione offerte: entro le ore 12.00 del giorno precedente la gara;
- cauzione minima: almeno il 20% del prezzo offerto;
- termine per il saldo prezzo: 120 giorni dall'aggiudicazione;
- irregolarità urbanistiche e catastali: difformità prospettiche e modeste difformità dimensionali, nonché assenza di agibilità;
- spese per la regolarizzazione urbanistica: sì;
Ai fini della tassazione del trasferimento degli immobili va precisato che la proprietà fa capo ad una società commerciale.

<u>LOTTO QUATTRO:</u>
Unità immobiliare a destinazione commerciale, sviluppata al piano terra, della consistenza catastale di 56 mq., sita nel Comune di Eraclea (VE), località Eraclea Mare, in Via Livenzuola n. 1/A int. 99 e facente parte del Condominio denominato "Residence Ciclamini".
Area Urbana, della consistenza catastale di 42 mq., sita nel Comune di Eraclea (VE), località Eraclea Mare, in Via Livenzuola n. 1/A e facente parte del Condominio denominato "Residence Ciclamini".
Gli immobili sono così identificati catastalmente:

- Immobile commerciale: Comune di Eraclea (VE) - Catasto Fabbricati - Foglio 58, Particella 1381, Sub. 99, Categoria C/1, Classe 11, Consistenza 56 mq., Via Livenzuola, Piano TerraR.C. € 994,90;
- Area urbana: Comune di Eraclea (VE) - Catasto Fabbricati - Foglio 58, Particella 1381, Sub. 247, Categoria F/1, Consistenza 42 mq., Via Livenzuola, Piano Terra

Gli immobili sono liberi da persone e cose.

DATI RIEPILOGATIVI DELLA VENDITA

- prezzo base Euro 101.500,00= (centounomilacinquecento*/00)*
- offerta minima Euro 76.125,00= *(settantaseimilacentoventicinque/00)*
- rilancio minimo nel caso di gara tra più offerenti Euro 2.000,00= *(duemila/00);*
- termine di presentazione offerte: entro le ore 12.00 del giorno precedente la gara;
- cauzione minima: almeno il 20% del prezzo offerto;
- termine per il saldo prezzo: 120 giorni dall'aggiudicazione;
- irregolarità urbanistiche e catastali: difformità prospettiche e modeste difformità dimensionali, nonché assenza di agibilità;
- spese per la regolarizzazione urbanistica: sì;
Ai fini della tassazione del trasferimento degli immobili va precisato che la proprietà fa capo ad una società commerciale.

LOTTO CINQUE:

Unità immobiliare a destinazione commerciale, sviluppata al piano terra, della consistenza catastale di 55 mq., sita nel Comune di Eraclea (VE), località Eraclea Mare, in Via Livenzuola n. 1/A int. 100 e facente parte del Condominio denominato "Residence Ciclamini".

Gli immobili sono così identificati catastalmente:

- Immobile commerciale: Comune di Eraclea, Provincia di Venezia, Foglio 58, Particella 1381, Subalterno 100, Via Livenzuola n. SNC, Piano T, Categoria C/1, Classe 11, Consistenza 55 mq., Superficie catastale totale 64 mq., R.C. Euro 977,14;

Gli immobili sono liberi da persone e cose.

DATI RIEPILOGATIVI DELLA VENDITA

- prezzo base Euro 93.000,00= (novantatremila*/00)*
- offerta minima Euro 69.750,00= *(sessantanovesettecentocinquanta/00)*
- rilancio minimo nel caso di gara tra più offerenti Euro 1.000,00= *(mille/00);*
- termine di presentazione offerte: entro le ore 12.00 del giorno precedente la gara;
- cauzione minima: almeno il 20% del prezzo offerto;
- termine per il saldo prezzo: 120 giorni dall'aggiudicazione;
- irregolarità urbanistiche e catastali: difformità prospettiche e modeste difformità dimensionali, nonché assenza di agibilità;
- spese per la regolarizzazione urbanistica: sì;
Ai fini della tassazione del trasferimento degli immobili va precisato che la proprietà fa capo ad una società commerciale.

LOTTO SEI:

Unità immobiliare a destinazione commerciale, sviluppata al piano terra, della consistenza catastale di 66 mq., sita nel Comune di Eraclea (VE), località Eraclea Mare, in Via Livenzuola n. 1/A int. 101 e facente parte del Condominio denominato "Residence Ciclamini".

Area Urbana, della consistenza catastale di 42 mq., sita nel Comune di Eraclea (VE), località Eraclea Mare, in Via Livenzuola n. 1/A e facente parte del Condominio denominato "Residence Ciclamini".

Gli immobili sono così identificati catastalmente:

- Immobile commerciale: Comune di Eraclea, Provincia di Venezia, Foglio 58, Particella 1381, Subalterno 101, Via Livenzuola n. SNC, Piano T, Categoria C/1, Classe 11, Consistenza 66 mq., Superficie catastale totale 75 mq., R.C. Euro 1.172,56
- Area urbana: Comune di Eraclea (VE) - Catasto Fabbricati - Foglio 58, Particella 1381, Sub. 248, Categoria F/1, Consistenza 42 mq., Via Livenzuola, Piano Terra

Gli immobili sono liberi da persone e cose.

DATI RIEPILOGATIVI DELLA VENDITA

- prezzo base Euro 119.000,00= (centodiciannovemila*/00)*
- offerta minima Euro 89.250,00= *(ottantanovemiladuecentocinquanta/00)*
- rilancio minimo nel caso di gara tra più offerenti Euro 2.000,00= *(duemila/00);*
- termine di presentazione offerte: entro le ore 12.00 del giorno precedente la gara;
- cauzione minima: almeno il 20% del prezzo offerto;
- termine per il saldo prezzo: 120 giorni dall'aggiudicazione;
- irregolarità urbanistiche e catastali: difformità prospettiche e modeste difformità dimensionali, nonché assenza di agibilità;

- spese per la regolarizzazione urbanistica: sì;
Ai fini della tassazione del trasferimento degli immobili va precisato che la proprietà fa capo ad una società commerciale.

LOTTO SETTE:
Unità immobiliare a destinazione commerciale, sviluppata al piano terra, della consistenza catastale di 50 mq., sita nel Comune di Eraclea (VE), località Eraclea Mare, in Via Livenzuola n. 1/A int. 102 e facente parte del Condominio denominato "Residence Ciclamini".
Gli immobili sono così identificati catastalmente:

- Immobile commerciale: Comune di Eraclea, Provincia di Venezia, Foglio 58, Particella 1381, Subalterno 102, Via Livenzuola n. SNC, Piano T, Categoria C/1, Classe 11, Consistenza 50 mq., Superficie catastale totale 58 mq., R.C. Euro 888,31

Gli immobili sono liberi da persone e cose.

DATI RIEPILOGATIVI DELLA VENDITA
- prezzo base Euro 83.500,00= (ottantatremilacinquecento*/00)*
- offerta minima Euro 62.625,00= *(sessantaduemilaseicentoventicinque/00)*
- rilancio minimo nel caso di gara tra più offerenti Euro 1.000,00= *(mille/00);*
- termine di presentazione offerte: entro le ore 12.00 del giorno precedente la gara;
- cauzione minima: almeno il 20% del prezzo offerto;
- termine per il saldo prezzo: 120 giorni dall'aggiudicazione;
- irregolarità urbanistiche e catastali: difformità prospettiche e modeste difformità dimensionali, nonché assenza di agibilità;
- spese per la regolarizzazione urbanistica: sì;
Ai fini della tassazione del trasferimento degli immobili va precisato che la proprietà fa capo ad una società commerciale.

LOTTO OTTO:
Unità immobiliare a destinazione locale di deposito, sviluppata al piano interrato, della consistenza catastale di 108 mq., sita nel Comune di Eraclea (VE), località Eraclea Mare, in Via Livenzuola n. 1/A e facente parte del Condominio denominato "Residence Ciclamini".
Gli immobili sono così identificati catastalmente:

- Immobile commerciale: Comune di Eraclea, Provincia di Venezia, Foglio 58, Particella 1381, Subalterno 109, Via Livenzuola n. SNC, Piano S1, Categoria C/2, Classe 8, Consistenza 108 mq., Superficie catastale totale 118 mq., Rendita Catastale Euro 89,24.

Gli immobili sono liberi da persone, si segnala la presenza di materiali vari da sgomberare.

DATI RIEPILOGATIVI DELLA VENDITA
- prezzo base Euro 42.000,00= (*quarantaduemila/00)*
- offerta minima Euro 31.500,00= *(trentunomilacinquecento/00)*
- rilancio minimo nel caso di gara tra più offerenti Euro 500,00= *(cinquecento/00);*
- termine di presentazione offerte: entro le ore 12.00 del giorno precedente la gara;
- cauzione minima: almeno il 20% del prezzo offerto;
- termine per il saldo prezzo: 120 giorni dall'aggiudicazione;

- irregolarità urbanistiche e catastali: modeste difformità dimensionali; assenza di planimetrie catastali idonee all'attuale rappresentazione dei luoghi anche ai fini della estensione del Permesso di agibilità;
- spese per la regolarizzazione urbanistica: sì;
Ai fini della tassazione del trasferimento degli immobili va precisato che la proprietà fa capo ad una società commerciale.

LOTTO NOVE:
Unità immobiliare a destinazione locale di deposito, sviluppata al piano interrato, della consistenza catastale di 30 mq., sita nel Comune di Eraclea (VE), località Eraclea Mare, in Via Livenzuola n. 1/A e facente parte del Condominio denominato "Residence Ciclamini".
Gli immobili sono così identificati catastalmente:

- Immobile commerciale: Comune di Eraclea, Provincia di Venezia, Foglio 58, Particella 1381, Subalterno 110, Via Livenzuola n. SNC, Piano S1, Categoria C/2, Classe 8, Consistenza 30 mq., Superficie catastale totale 35 mq., R.C. Euro 24,79.

Gli immobili sono liberi da persone, si segnala la presenza di materiali vari da sgomberare.

DATI RIEPILOGATIVI DELLA VENDITA
- prezzo base Euro 12.500,00= (*dodicimilacinquecento/00)*
- offerta minima Euro 9.375,00= *(novemilatrecentosettantacinque/00)*
- rilancio minimo nel caso di gara tra più offerenti Euro 500,00= *(cinquecento/00);*
- termine di presentazione offerte: entro le ore 12.00 del giorno precedente la gara;
- cauzione minima: almeno il 20% del prezzo offerto;
- termine per il saldo prezzo: 120 giorni dall'aggiudicazione;
- irregolarità urbanistiche e catastali: difformità di posizionamento dell'accesso, modeste difformità dimensionali;
- spese per la regolarizzazione urbanistica: sì;
Ai fini della tassazione del trasferimento degli immobili va precisato che la proprietà fa capo ad una società commerciale.

LOTTO DIECI:
Unità immobiliare a destinazione locale di deposito, sviluppata al piano interrato, della consistenza catastale di 62 mq., sita nel Comune di Eraclea (VE), località Eraclea Mare, in Via Livenzuola n. 1/A e facente parte del Condominio denominato "Residence Ciclamini".
Gli immobili sono così identificati catastalmente:

- Immobile commerciale: Comune di Eraclea, Provincia di Venezia, Foglio 58, Particella 1381, Subalterno 118, Via Livenzuola n. SNC, Piano S1, Categoria C/2, Classe 8, Consistenza 62 mq., Superficie catastale totale 69 mq., Rendita Catastale Euro 51,23.

Gli immobili sono liberi da persone, si segnala la presenza di materiali vari da sgomberare.

DATI RIEPILOGATIVI DELLA VENDITA
- prezzo base Euro 24.500,00= (*ventiquattromilacinquecento/00)*
- offerta minima Euro 18.375,00= *(diciottomilatrecentosettantacinque/00)*
- rilancio minimo nel caso di gara tra più offerenti Euro 500,00= *(cinquecento/00);*
- termine di presentazione offerte: entro le ore 12.00 del giorno precedente la gara;

- cauzione minima: almeno il 20% del prezzo offerto;
- termine per il saldo prezzo: 120 giorni dall'aggiudicazione;
- irregolarità urbanistiche e catastali: modeste difformità dimensionali;
- spese per la regolarizzazione urbanistica: sì;
Ai fini della tassazione del trasferimento degli immobili va precisato che la proprietà fa capo ad una società commerciale.

LOTTO UNDICI:
Unità immobiliare a destinazione locale di deposito, sviluppata al piano interrato, della consistenza catastale di 51 mq., sita nel Comune di Eraclea (VE), località Eraclea Mare, in Via Livenzuola n. 1/A e facente parte del Condominio denominato "Residence Ciclamini".
Gli immobili sono così identificati catastalmente:

- Immobile commerciale: Comune di Eraclea, Provincia di Venezia, Foglio 58, Particella 1381, Subalterno 120, Via Livenzuola n. SNC, Piano S1, Categoria C/2, Classe 8, Consistenza 51 mq., Superficie catastale totale 57 mq., R.C. Euro 42,14.

Gli immobili sono liberi da persone e cose.

DATI RIEPILOGATIVI DELLA VENDITA
- prezzo base Euro 20.000,00= *(ventimila/00)*
- offerta minima Euro 15.000,00= *(quindicimila/00)*
- rilancio minimo nel caso di gara tra più offerenti Euro 500,00= *(cinquecento/00);*
- termine di presentazione offerte: entro le ore 12.00 del giorno precedente la gara;
- cauzione minima: almeno il 20% del prezzo offerto;
- termine per il saldo prezzo: 120 giorni dall'aggiudicazione;
- irregolarità urbanistiche e catastali: modeste difformità dimensionali;
- spese per la regolarizzazione urbanistica: sì;
Ai fini della tassazione del trasferimento degli immobili va precisato che la proprietà fa capo ad una società commerciale.

*** * ***

DESCRIZIONE DEI LOTTI
Gli immobili oggetto di vendita sono costituiti da sette negozi al piano terra e quattro magazzini al piano interrato, del Condominio denominato "Residence Ciclamini" ubicato a Eraclea Mare (VE), via Livenzuola n. 1/A. I negozi e i magazzini hanno consistenze diverse.
Per quanto riguarda il dettaglio delle concessioni edilizie rilasciate dal Comune di Eraclea (VE) per la costruzione del complesso immobiliare di cui fanno parte i lotti in vendita, nonché per la verifica delle eventuali irregolarità urbanistiche e catastali riscontrate dal perito, si rinvia all'esame dei singoli elaborati peritali redatti dall'Arch. Laura Ghezzi, disponibili unitamente al presente avviso e all'ordinanza di delega all'interno del portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia (https://portalevenditepubbliche.giustizia.it), nella sezione "vendite giudiziarie" del sito ufficiale del Tribunale di Venezia, oltre che sui siti internet regolarmente iscritti all'elenco ministeriale come previsto dal DM 31/10/2006 www.asteannunci.it, www.asteavvisi.it, www.canaleaste.it e www.rivistaastegiudiziarie.it, almeno quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte.

CUSTODIA

La custodia dei beni è stata affidata dal Giudice dell'Esecuzione, con decreto del 02/02/2026, al sottoscritto delegato alla vendita, al quale le richieste di visita potranno essere rivolte via mail all'indirizzo info@studioarmellin.com, ovvero ancora per il tramite del portale delle vendite pubbliche (https://portalevenditepubbliche.giustizia.it).

GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA

Il gestore della vendita telematica è stato individuato dal Giudice dell'Esecuzione in Edicom Finance s.r.l., tramite il cui sito vetrina www.garavirtuale.it sarà possibile accedere al modulo ministeriale "offerta telematica", necessario alla presentazione dell'offerta in modalità telematica e ci si potrà collegare alla piattaforma di gara il giorno della vendita.

OFFERTE DI PARTECIPAZIONE

Tutti, escluso/a l'esecutato/a, potranno presentare offerte, personalmente, ovvero ancora a mezzo di procuratore legale, cioè avvocato, anche ex art. 579, 3° co. c.p.c, purché muniti di procura autenticata da notaio o altro pubblico ufficiale.
Salva l'ipotesi di offerta per persona da nominare, e di assegnazione a favore di un terzo, il bene/diritto non potrà comunque essere intestato a soggetto diverso dall'offerente.
Le offerte andranno depositate entro le ore 12.00 del giorno precedente la vendita; potranno essere formulate per un importo inferiore alla base d'asta fino ad ¼ ma non oltre (sono quindi valide offerte per un importo pari al 75% del prezzo base) e dovranno essere accompagnate da una cauzione per un importo pari ad almeno il 20% del prezzo offerto, che sarà restituita in caso di mancata aggiudicazione e trattenuta invece in caso di rifiuto all'acquisto o di mancato versamento del saldo prezzo.
Le offerte di partecipazione sono irrevocabili, salva l'ipotesi che sia ordinato l'incanto o siano decorsi 120 giorni dalla loro presentazione e non siano state accolte (art. 571, 3° co. cpc). Alla vendita si applica in ogni caso l'art. 586 c.p.c..

***

CONTENUTO DELLE OFFERTE TELEMATICHE (DIGITALI)

Le offerte dovranno essere presentate esclusivamente utilizzando il modulo "Offerta Telematica", accessibile tramite il sito vetrina www.garavirtuale.it del gestore della vendita telematica. Prima di compilare e di trasmettere la domanda gli interessati sono peraltro invitati a consultare il "manuale utente", scaricabile dal portale ministeriale https://portalevenditepubbliche.giustizia.it nella sezione "FAQ", posto che le offerte dovranno essere conformi al contenuto del D.M. n. 32/2015 (artt.12 e segg.).
Le offerte, che ai sensi dell'art. 571 c.p.c. potranno essere presentate unicamente dall'offerente (o da uno degli offerenti o dal legale rappresentante della società offerente) o dal suo procuratore legale anche a norma dell'art. 579, 3° co c.p.c., dovranno contenere, quantomeno:
a) i dati identificativi dell'offerente, con indicazione del codice fiscale e della partita IVA. Ove l'offerente risieda fuori dal territorio dello Stato, e non risulti attribuito il codice fiscale, andrà indicato quello rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante;
b) l'Ufficio Giudiziario presso il quale pende la procedura;
c) l'anno ed il numero di R.G. della stessa;
d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
e) i dati identificativi e la descrizione del bene per il quale l'offerta è formulata;
f) l'indicazione del delegato (referente della procedura);

g) il giorno e l'ora fissati per l'inizio delle operazioni di vendita;
h) il prezzo offerto ed il termine per il pagamento del prezzo e degli oneri di trasferimento;
i) l'importo versato a titolo di cauzione;
l) la dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima, dei relativi allegati, del presente avviso e di ogni altro documento pubblicato sui siti, nonché quella ex D.M. n. 37/08 e D.Lgs. n. 192/05 e s.m.i.;
m) il regime fiscale dell'offerente e l'eventuale richiesta di agevolazione fiscale per l'acquisto;
n) la dichiarazione di residenza o l'elezione di domicilio nel Comune di Venezia, ovvero ancora il domicilio telematico dell'offerente al quale, diversamente, le comunicazioni saranno inviate in Cancelleria;
o) la data, l'orario ed il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
p) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma di cui alla lettera precedente;
q) l'indirizzo PEC utilizzato per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal D.M. n. 32/2015;
r) il recapito di telefonia mobile ai fini dell'art. 16 del D.M. predetto.
All'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità dell'offerente (nonché del coniuge, ovvero ancora dell'unito civilmente o del convivente more di fatto, ove in regime di comunione dei beni) nonché se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, deve essere allegato certificato del registro delle imprese, ovvero in alternativa una visura camerale aggiornata a non più di 10 giorni da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri, la prova della disposizione di bonifico della cauzione, nella misura non inferiore al 20% del prezzo offerto, completa di numero di identificazione, da accreditarsi sul c/c acceso dal delegato presso l'istituto Volksbank S.p.a. con IBAN IT82 X058 5612 0011 3757 1604 030, intestato a "ESEC.IMM. R.G.E. 301/25 TRIB.VE".
La causale del bonifico dovrà riportare la sola dicitura "E.I. N. 301/2025 - cauzione", esclusa ogni altra indicazione.
L'offerta generata dal Modulo Ministeriale "Offerta Telematica", corredata dalla ricevuta comprovante il pagamento del bollo digitale (da effettuarsi tramite il portale ministeriale http://pst.giustizia.it), dovrà essere inviata all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it utilizzando la "casella di posta certificata per la vendita telematica" appositamente rilasciata da un gestore PEC ovvero, in alternativa, mediante PEC priva dei predetti requisiti ove l'offerta sia sottoscritta digitalmente prima di essere criptata.
L'offerta si intenderà depositata nel momento della generazione della ricevuta, completa di avvenuta consegna, da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia. Ove, al momento dell'apertura delle buste contenenti le offerte, l'importo corrispondente alla cauzione non risultasse ancora accreditato sul conto della procedura, l'offerta sarà considerata inammissibile a prescindere dal momento dell'esecuzione dell'ordine di bonifico, per cui lo stesso andrà disposto per tempo di modo che, entro il termine per la presentazione delle offerte, risulti generata anche la ricevuta di consegna.
Nel caso di offerta formulata da più persone alla stessa dovrà essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di PEC per la vendita telematica. La procura dovrà essere redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata da notaio o altro pubblico ufficiale e dovrà essere allegata anche in copia per immagine.
Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia, programmati (per tali dovendosi ritenere quelli di cui sia data notizia mediante avviso pubblicato sul sito del gestore della vendita telematica e sui siti internet ove è eseguita la pubblicità ex art. 490 c.p.c.), ovvero ancora nei casi non programmati, o non comunicati dal Ministero,

l'offerta andrà depositata con le modalità di cui all'art. 15 D.M. n. 32/2015, al quale si rimanda.

***

PARTECIPAZIONE ALLE OPERAZIONI DI VENDITA E DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE

Gli offerenti telematici parteciperanno alle operazioni di vendita collegandosi alla piattaforma di gara tramite il sito vetrina www.garavirtuale.it del gestore della vendita telematica, utilizzando le credenziali di accesso che quest'ultimo, almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni, invierà all'indirizzo PEC indicato nell'offerta, con invito a connettersi al portale. In prossimità della gara un estratto di tale invito sarà comunque trasmesso dal gestore, a mezzo SMS, anche al recapito di telefonia mobile indicato nell'offerta. L'offerente è tenuto a connettersi al portale. In difetto, ricorrendone i presupposti, il bene gli sarà comunque aggiudicato.

Le offerte telematiche saranno automaticamente decifrate non prima di centottanta e non oltre centoventi minuti antecedenti l'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita. Quindi, all'apertura delle operazioni di vendita, le stesse saranno aperte dal delegato ed esaminate unitamente a quelle analogiche. Il contenuto delle buste analogiche sarà trasfuso dal delegato nel portale del gestore, di modo che il loro contenuto sia visibile a coloro i quali partecipano alle operazioni di vendita con modalità telematiche.

Le offerte presentate in modo difforme dall'ordinanza di delega, ovvero non cauzionate nei termini e modi sopra indicati, saranno dichiarate inammissibili.

In caso di unica offerta, ove il prezzo offerto sia pari o superiore al prezzo base il bene (o diritto) andrà comunque aggiudicato all'offerente, anche se assente alle operazioni di vendita. Ove il prezzo offerto fosse inferiore al prezzo base, purché non inferiore al prezzo minimo, limitatamente al primo esperimento si farà luogo alla vendita a meno che il delegato non ritenga vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita, da farsi in quel caso alle stesse condizioni anche in presenza di istanze di assegnazione; ovvero ancora, ove non sussistano tali specifiche circostanze, qualora un creditore abbia proposto istanza di assegnazione, nel qual caso si farà luogo all'assegnazione. A partire dal secondo esperimento di vendita, ove l'unica offerta fosse inferiore al prezzo base, purché nei limiti del prezzo minimo, il bene (o diritto) sarà aggiudicato all'unico offerente, a meno che non sia presentata istanza di assegnazione, nel qual caso non si darà luogo alla vendita e si procederà con l'assegnazione.

In caso di pluralità di offerte, gli offerenti collegati alla piattaforma del gestore saranno invitati dal delegato ad una gara sulla base dell'offerta migliore.

Il diritto immobiliare verrà aggiudicato a chi, a seguito di rilanci, da farsi nella misura non inferiore a quella minima indicata (se inferiore al minimo il rilancio è da ritenersi come non fatto) e nel termine di 90 secondi dal rilancio precedente, abbia offerto il prezzo più alto, senza che nel tempo indicato vi siano stati ulteriori rilanci. La gara si svolgerà consentendo agli offerenti, nella medesima unità di tempo, di eseguire la propria offerta migliorativa, nel rispetto dei limiti stabiliti, con possibilità per ognuno di rilanciare senza ordine preordinato e senza obbligo di sequenza.

In mancanza di gara, per assenza, ovvero per mancato collegamento alla piattaforma di gara, di tutti gli offerenti, ovvero ancora per mancata adesione alla gara, il bene/diritto verrà aggiudicato a colui il quale avrà presentato la migliore offerta, che il delegato individuerà tenendo conto prima del prezzo offerto, poi dei tempi del pagamento (l'offerente può indicare, per il versamento del saldo prezzo e degli oneri di trasferimento, un termine più breve rispetto a quello di legge) quindi dell'entità delle cauzioni prestate, nonché di ogni altro elemento utile

indicato nell'offerta stessa. In caso di offerte identiche l'immobile verrà aggiudicato a chi avrà depositato l'offerta per primo.
In caso di istanze di assegnazione ex art. 588 c.p.c., ove il prezzo indicato nell'offerta migliore, ovvero ancora ove a seguito di gara il prezzo raggiunto fosse comunque inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza di vendita, non si farà luogo alla vendita e si procederà alla assegnazione.

***

ADEMPIMENTI SUCCESSIVI ALL'AGGIUDICAZIONE/ASSEGNAZIONE

Non saranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara. Gli offerenti riceveranno in restituzione le cauzioni a mezzo bonifico, sulle coordinate indicate nell'offerta, al netto di eventuali oneri bancari. In caso di offerta per persona da nominare, l'aggiudicatario dovrà dichiarare al delegato, entro i tre giorni successivi alla vendita, il nome della persona per la quale ha presentato l'offerta, depositando l'originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita. In difetto l'aggiudicazione sarà fatta a favore dell'offerente per persona da nominare.
In caso di assegnazione a favore di un terzo, il creditore dovrà dichiarare al delegato, entro i cinque giorni successivi al provvedimento di assegnazione, il nome del terzo a favore del quale andrà trasferito il bene o il diritto, depositando la dichiarazione del terzo di volerne profittare, con sottoscrizione autenticata da pubblico ufficiale ed i documenti comprovanti gli eventuali necessari poteri ed autorizzazioni. In mancanza, il trasferimento andrà fatto a favore del creditore. In ogni caso gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione saranno a carico del creditore.

***

SALDO PREZZO

L'aggiudicatario dovrà corrispondere il saldo prezzo ed il deposito delle spese di trasferimento, queste ultime nella misura che sarà indicata dal delegato dopo l'aggiudicazione, con bonifico bancario sul conto corrente della procedura esecutiva, entro 120 giorni dall'aggiudicazione, ovvero ancora nel minor termine indicato nell'offerta. In difetto verrà dichiarato decaduto dal G.E., previa rimessione del fascicolo da parte del delegato e la cauzione sarà trattenuta dalla procedura a titolo di multa; riservata l'applicazione degli artt. 587, ultimo co. c.p.c. e 177 disp. att. c.p.c. e trans. Le somme a qualunque titolo versate dall'aggiudicatario saranno imputate prima al pagamento degli oneri accessori e delle spese e, quindi, al pagamento del saldo del prezzo.
Qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del prezzo, intenda fare ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, dovrà indicare nell'offerta il nome dell'istituto bancario mutuante, di modo che nel decreto di trasferimento sia indicata la dizione di cui all'art. 585 ultimo co. c.p.c..

***

DISCIPLINA DELLA VENDITA

La vendita sarà effettuata nella situazione di fatto e di diritto in cui gli immobili si trovano (anche in relazione al T.U. di cui al D.P.R. n. 380/01), con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, oneri o pesi. La vendita deve intendersi a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dare luogo a risarcimenti, indennità o riduzioni di prezzo.

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità e non potrà essere revocata per nessun motivo. Di conseguenza l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere -ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici, o derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento degli impianti alle leggi vigenti, spese condominiali non pagate dell'anno in corso e dell'anno precedente- per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti, e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dare luogo a risarcimenti, indennità o riduzione di prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.
A sensi e per gli effetti del D.M. n. 37/08 e del D.Lgs. n. 192/05 e s.m.i. l'aggiudicatario, dichiarandosi edotto sui contenuti dell'ordinanza di vendita e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine agli impianti, dovrà dispensare esplicitamente la procedura esecutiva, nell'offerta, ovvero al più tardi a verbale, dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme sulla sicurezza, sia la certificazione/attestato di qualificazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze.
Per gli immobili realizzati in violazione nella normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario, ovvero ancora l'assegnatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 L. n. 47/1985 come integrato e modificato dall'art. 46 D.P.R. n. 380/2001, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.
Il compendio immobiliare sarà trasferito libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita, le stesse saranno cancellate a cura del delegato ed a spese della procedura esecutiva.
Gli oneri fiscali della vendita (registrazione decreto di trasferimento, trascrizione e volture catastali) resteranno invece a carico dell'aggiudicatario, al quale, ex art. 2 punto 7 D.M. n. 227/2015 andrà posto il 50%, salvo diversa percentuale stabilita dal Tribunale, oltre spese generali ed oneri di legge, del compenso liquidato dal G.E. in favore del delegato, relativamente alla fase di trasferimento della proprietà.
Laddove non sussistano titoli opponibili alla procedura, il custode giudiziario procede sempre alla liberazione dell'immobile, a spese della procedura, salvo espresso esonero dell'aggiudicatario o dell'assegnatario, da comunicarsi al custode (nel quale caso alla liberazione provvede l'aggiudicatario, ovvero l'assegnatario, con le forme dell'art. 605 c.p.c.); quanto ai beni mobili presenti nell'immobile che non debbano essere consegnati il custode giudiziario intimerà al soggetto tenuto al rilascio di asportarli, assegnandogli un termine non inferiore a trenta giorni, salvi i casi di urgenza; dell'intimazione darà atto a verbale ovvero lo notificherà, se il soggetto intimato non sia presente avvertendolo che se l'asporto non sarà eseguito entro il termine assegnato i beni mobili saranno considerati abbandonati ed il custode, salva diversa disposizione del Giudice dell'Esecuzione, ne curerà lo smaltimento o la distruzione.

***

PUBBLICITÀ

Della vendita è data pubblicità sul Portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia https://portalevenditepubbliche.giustizia.it.
Un estratto dell'avviso di vendita dovrà essere inoltre pubblicato con spese a carico della procedura sul quindicinale "La Rivista delle Aste Giudiziarie" Edizione Nazionale e tramite il servizio di geolocalizzazione 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).

Mirano, 10 novembre 2026

Il Professionista Delegato
Dott. Giovanni Battista Armellin

