

TRIBUNALE ORDINARIO DI VENEZIA

AVVISO DI VENDITA mediante modalità sincrona-mista telematica Esecuzione Immobiliare RGE 158-2024

Il sottoscritto Avv. Valentina Ceolin, iscritto all'Ordine degli Avvocati di Venezia, con studio in Santa Maria di Sala (Venezia), Via Milano nn. 6/8 (tel./fax 041.5781072; e-mail: avv.valentinaceolin@gmail.com; pec: valentina.ceolin@venezia.pecavvocati.it), nominato Professionista Delegato alla vendita ex art. 591-bis c.p.c. con ordinanza del 18.03.2025 del Giudice Dott.ssa I. Morandin, notificato a mezzo Pec il 19.10.2025, nella procedura di Esecuzione Immobiliare R.G. 158/2024 Tribunale di Venezia

AVVISA

che il giorno **03.02.2027 ore 10,00** presso la Sala Aste di Edicom Servizi S.r.l. (Sala 1) in Venezia via Spalti n. 2 si procederà alla

VENDITA SENZA INCANTO con MODALITA' **SINCRONA-MISTA ex art. 22 D.M. 32/2015 – I° esperimento**

soggetta ad imposta di registro, con le modalità previste dall'art. 570 c.p.c. e dal DM 32/2015 e con l'individuazione quale gestore della vendita telematica di ASTA LEGALE.NET S.P.A., avente sede legale in Carate Brianza/Monza Brianza (P.I. 11761551008 – iscritto al registro dei gestori delle vendite telematiche di cui all'art. 3 del DM 32/2015) degli immobili pignorati così individuati e per cui si procederà alla vendita degli stessi, di seguito catastalmente identificati:

LOTTO UNICO

piena proprietà (100/100) di immobile sito in Santa Maria di Sala (VE) Piazza G. D'Annunzio n. 5/A int. 6 e catastalmente identificato in:

N.C.E.U. Comune di Santa Maria di Sala (Venezia)

LOTTO 01:

- **Abitazione: Catasto Fabbricati Fg. 10 Part. 43 sub. 26** - via Desman n. 47 Piazza G. D'Annunzio n. 5/A i. 6 piano Piano secondo, comune di Santa Maria di Sala, categoria A/2 classe 1, consistenza 7 vani, superficie 118, rendita Euro 325,37;
- **Garage: Catasto Fabbricati Fg. 10 Part. 43 sub 10** – indirizzo via Desman, piano Interrato, comune Santa Maria di Sala, categoria C/6, classe 6, consistenza 36, superficie 39, rendita Euro 55,78

Trattasi di “... due immobili ubicati in un condominio denominato "Condominio America", sito nel Comune di Santa Maria di Sala, nella frazione di Veternigo in via Desman n.47 (dato ricavato presso il Catasto), mentre l'indirizzo indicato presso Google Maps è Piazza G. D'Annunzio n.5/A, di seguito descritti: - appartamento a destinazione residenziale, posto al 2° piano del condominio suddetto; - garage, posto nell'interrato dello stesso condominio. Veternigo si

trova a Nord-Est del comune di Santa Maria di Sala, nell'Ambito Territoriale Omogeneo n.1 del PAT, in una zona residenziale consolidata, che si è sviluppata urbanisticamente negli anni cinquanta, interessata da una tipologia abitativa di palazzine in linea, bifamiliari o unifamiliari, con relative aree di pertinenza, destinate a giardino. L'area dove sono ubicati gli immobili oggetto di pignoramento, fa parte della zona residenziale di completamento B1, secondo l'art. 4 delle Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi (P.I.), del Comune di Santa Maria di Sala, nelle zone residenziali di completamento è possibile la nuova costruzione tramite la concessione edilizia diretta..."

Quanto all'appartamento, trattasi di "... Abitazione di tipo civile [A2] sito in Santa Maria Di Sala (VE) CAP: 30036 frazione: Veternigo, via Desman n. 47 (P.zza G. D'Annunzio n.5/A). L'abitazione a destinazione residenziale e il garage, sono rispettivamente posti al 2° piano e nel seminterrato del condominio denominato "Condominio America", a Veternigo, frazione di Santa Maria di Sala, in via Desman n.47 in una zona residenziale a bassa densità abitativa... Il fabbricato si presenta in discreto stato di manutenzione per quanto riguarda l'esterno, in quanto sulle pareti perimetrali presenta la finitura dell'intonaco e pittura in buono stato. L'immobile oggetto di pignoramento è posto al 2° piano, verso il lato Sud-Est e ha uno stato manutentivo mediocre..."

Il compendio immobiliare di cui sopra risulta meglio descritto nella perizia di stima redatta dall'Esperto Stimatore Arch. Arianna Laurenti nell'E.I. 158/2024 Tribunale di Venezia, che deve essere consultata dall'offerente ed alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni.

Il Perito incaricato della stima dell'immobile ha osservato che "... La conformità edilizia è la corrispondenza tra lo stato di fatto e il titolo edilizio con cui il Comune ha autorizzato la costruzione e/o le successive ristrutturazioni e ampliamenti di immobile. La corrispondenza tra il progetto depositato al Comune e lo stato di fatto, dimostra la regolarità edilizia...". Al riguardo, in ogni caso, si rinvia integralmente alla Perizia dell'Esperto Estimatore.

Stato di occupazione dell'immobile: occupato dall'esecutato e/o dai suoi famigliari, come meglio precisato in perizia, che si richiama integralmente ed a cui si rinvia.

Il prezzo base dell'immobile venduto per l'intero, già effettuate le detrazioni indicate dall'Esperto Stimatore, è fissato in **€ 110.575,00** (centodiecimilaeurocinquecentosettantacinque/00).

Sono valide le offerte inferiori fino al 25% del prezzo base e, pertanto, l'offerta minima per la partecipazione all'asta è pari ad **€ 82.931,25** (ottantadue milanovecentotrentuno/25), ossia pari al 75% del prezzo base. In caso di gara gli scatti minimi in aumento saranno di Euro 2.000,00. La cauzione deve essere pari a 20% del prezzo offerto. Le offerte vanno presentate entro le ore 12,00 del giorno precedente a quello della vendita.

CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA:

La vendita, a corpo e non a misura, avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i

beni di cui al Lotto 001 si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al D. P.R. 6 giugno 2001, n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, il tutto come esattamente descritto nella perizia di stima dell'Arch. Susanna Tiepolo agli atti della procedura ed alla quale si rimanda, anche per ciò che concerne pesi oneri e gravami sui beni.

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 o 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 DM 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.

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

Nel caso di procedimento espropriativo per credito fondiario, ai sensi dell'art. 41 comma 5 del D.Lgs. 385/1993, l'aggiudicatario avrà facoltà -sempreché ne ricorrano le condizioni- di subentrare nel contratto di finanziamento fondiario stipulato dal debitore con l'istituto fondiario, assumendosi gli obblighi relativi, ve provveda, nel termine di 15 giorni dall'aggiudicazione, al pagamento allo stesso delle rate scadute, accessori e spese.

Ove lo stesso 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.

Si rende altresì noto che: - la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali, nonché dal verificare il regime fiscale della vendita; - maggiori informazioni, anche relative alle generalità del soggetto passivo della procedura esecutiva, possono essere fornite dal custode a chiunque vi abbia interesse.

Si evidenzia inoltre che:

a) gli immobili di cui al suddetto Lotto Unico vengono venduti liberi da formalità pregiudizievoli, quali iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di pignoramenti che, se esistenti al momento della vendita, saranno cancellate a cura e spese della procedura (salvo dispensa);

b) se gli immobili oggetto della presente vendita giudiziaria risultano ancora occupati dal debitore, dall'esecutato o da terzi senza titolo, la liberazione degli immobili sarà attuata, salvo espresso esonero (da comunicarsi in tempo utile e con apposita istanza scritta e sottoscritta), dal custode giudiziario; in particolare, l'aggiudicatario, qualora intenda avvalersi della procedura per ottenere la liberazione dell'immobile, deve presentare al custode giudiziario, al più tardi a momento del versamento del saldo prezzo, una apposita istanza scritta e sottoscritta ed in tale caso il custode provvede all'attuazione dell'ordine di liberazione di cui all'art. 586 2° comma c.p.c., secondo le modalità ed i tempi di cui all'art. 560 6° comma c.p.c., come modificato dalla L. n. 8/2020 a spese della procedura. In difetto di tempestiva richiesta scritta, della liberazione dell'immobile deve occuparsene lo stesso aggiudicatario, ovvero l'assegnatario, a proprie spese, esclusivamente con le forme di cui all'art. 605 c.p.c.; quanto ai beni mobili presenti nell'immobile che non debbano essere consegnati il custode giudiziario provvede ai sensi dell'art. 560 6° comma c.p.c. come modificato dalla L. 8/2020;

c) gli oneri fiscali derivanti dalla vendita (oneri tributari, registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento) e le spese dell'attività del professionista che il D.M. 15 ottobre 2015 nr. 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 della procedura. In caso di mancato versamento di quanto complessivamente dovuto dall'aggiudicatario (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;

d) ogni somma a qualsiasi titolo versata dall'aggiudicatario sarà preventivamente imputata al pagamento di oneri e spese e poi al pagamento del saldo prezzo;

e) le richieste di visita degli immobili di cui al Lotto Unico di cui sopra dovranno essere formulate al custode giudiziario mediante accesso al portale delle vendite pubbliche (<https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>);

f) l'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita con la presente ordinanza sarà disponibile per la consultazione, consultazione sui siti internet individuati per la pubblicità (e successivamente precisamente indicati

nel presente Avviso di Vendita).

CONTENUTO, TERMINI E MODALITA' DI DEPOSITO DELL'OFFERTA DI PARTECIPAZIONE ED ALLEGATI:

Le forme di presentazione delle offerte e di svolgimento delle aste sono stabilite con modalità sincrona mista o sincrona telematica secondo quanto disposto con la circolare 26.5.2023 n. 1927/23-U di Prot. dell'intestato Tribunale; pertanto, ai sensi dell'art. 571 cpc, dell'art. 161 ter disp. Att. c.p.c., degli artt. 12, 13 e 22 del D.M. 32/2015 l'offerta di acquisto potrà essere presentata:

*** IN FORMA CARTACEA/ANALOGICA:**

Le offerte analogiche di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa presso lo studio dell'Avv. Valentina Ceolin in Santa Maria di Sala (VE) via Milano nn. 6-8 entro le ore 12 (dodici) del giorno precedente la data della vendita; si consiglia di prendere appuntamento con lo studio del Professionista Delegato (Tel. 041.5781072; Mob.: 349.0653516) per il deposito dell'offerta cartacea/analogica.

Sulla busta dovrà essere indicato dal professionista delegato esclusivamente il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente), il nome del professionista delegato e la data della vendita; nessuna altra indicazione deve essere scritta sulla busta e, dunque, né nome delle parti, né numero o nome della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta, né l'ora della vendita o altro.

L'offerta analogica dovrà contenere:

a) il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile, ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta); se l'offerente è coniugato, ovvero ancora unito civilmente o convivente di fatto (L. n. 76/2016), in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge, ovvero ancora dell'unito civilmente o del convivente di fatto; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare; se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, deve essere allegato certificato di iscrizione al 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; b) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;

c) l'indicazione del prezzo offerto che può essere inferiore al prezzo base, purché nei limiti di un quarto, mentre le offerte inferiori saranno giudicate inefficaci;

d) il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari che non potrà essere superiore al termine massimo di giorni 120 dalla data di aggiudicazione;

e) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima; All'offerta analogica dovrà essere allegata, nella stessa busta, una fotocopia del documento di identità dell'offerente (nonché del coniuge, ovvero ancora dell'unito civilmente o del convivente di fatto, ove in regime di comunione dei beni) nonché un assegno circolare non trasferibile intestato alla procedura esecutiva

("Esecuzione Immobiliare 158-2024 Tribunale di Venezia") per un importo pari almeno al 20 per cento del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto.

**** IN FORMA TELEMATICA:**

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, possono essere presentate unicamente dall'offerente (o da uno degli eventuali plurimi offerenti o dal legale rappresentante della società offerente) o da un suo procuratore legale ai sensi dell'art. 579 comma 3 c.p.c. entro e non oltre le ore 12.00 del giorno precedente all'asta, data e ora entro la quale dovrà essere stata generata la ricevuta di consegna.

Le offerte telematiche devono contenere quantomeno:

- a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA. All'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità dell'offerente (nonché del coniuge, ovvero ancora dell'unito civilmente o del convivente di fatto, ove in regime di comunione dei beni) nonché se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, deve essere allegato il certificato di iscrizione al 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;
- 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 prezzo offerto;
- g) l'indicazione del referente della procedura.
- h) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- i) l'importo versato a titolo di cauzione;
- l) 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;
- 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 mista telematica trasmesse secondo le modalità sopra descritte saranno aperte ed esaminate unitamente a quelle analogiche esclusivamente il giorno fissato per l'asta tenuta dal professionista delegato ed alla presenza degli offerenti on-line e di quelli comparsi personalmente o per delega avanti al professionista delegato.

Salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile; si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non compaia il giorno fissato per la vendita; il professionista

delegato provvederà a dichiarare inefficaci o inammissibili le offerte criptate o analogiche presentate in modo non conforme a quanto disposto in Ordinanza di Delega.

Alla domanda di partecipazione dovranno essere allegati tutti i documenti utili ai fini della dichiarazione dello stato civile dell'offerente (a titolo esemplificativo i dati del coniuge se l'offerente è coniugato in regime di comunione dei beni- nonché fotocopia di un documento di identità dell'offerente e, ove l'offerente sia un minore, l'indicazione dei medesimi dati da parte dei genitori, o di chi esercita la potestà, e la copia autentica del provvedimento di autorizzazione del Giudice Tutelare) ovvero della qualifica del rappresentante dell'offerente persona giuridica (a titolo esemplificativo i dati del rappresentante legale ed allegando il certificato di iscrizione alla C.C.I.A.A., oltre che la procura ovvero un documento in originale attestante i poteri conferiti al legale rappresentante, ovvero al soggetto che può impegnare la società).

Nel caso in cui il presentatore sia persona diversa dall'offerente dovrà essere depositata copia della procura speciale notarile conferita al procuratore legale dall'offerente e nel caso in cui vi siano più offerenti dovrà essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta certificata utilizzata per la vendita telematica.

Dovranno, inoltre, allegarsi i documenti attestanti il regime patrimoniale prescelto da chi partecipa all'asta e del regime fiscale che intende adottare l'offerente in caso di aggiudicazione, nonché l'attestazione di avere preso visione della perizia di stima. Potranno, inoltre, essere allegati tutti i documenti ritenuti utili ai fini della validità dell'offerta.

Alla domanda di partecipazione dovrà anche essere allegata la ricevuta di pagamento del bollo, da effettuarsi mediante la procedura dedicata http://pst.giustizia.it/pst/it/pst_2_14.wp.

Ciascun offerente, inoltre, per essere ammesso alla vendita telematica deve comprovare l'avvenuto versamento della cauzione a garanzia dell'offerta di importo pari almeno al 20% del prezzo offerto, allegando copia dell'ordine di bonifico effettuato sul c/c della procedura esecutiva aperto presso Unicredit SpA - Agenzia di Mirano (VE), recante IBAN: IT98N0200836190000107400688 e riportante come causale "cauzione Esecuzione Immobiliare RG 158/2024 Tribunale di Venezia", escluso ogni altro dato (e, in particolare, il nome dell'offerente).

Il bonifico andrà effettuato nel tempo utile affinché risulti l'accredito nel conto corrente della procedura entro il termine ultimo di presentazione dell'offerta.

Il mancato accredito del bonifico nel conto corrente di cui sopra è causa di esclusione dell'offerta di partecipazione. In caso di mancata aggiudicazione, l'importo di cui alla cauzione verrà restituito.

Una volta trasmessa l'offerta criptata non sarà più possibile modificarla o cancellarla e/o inserire ulteriore documentazione, e la predetta offerta sarà conservata con modalità riservate dal portale ministeriale e sino al giorno dell'asta.

APERTURA DELLE BUSTE ED EVENTUALE GARA TRA GLI OFFERENTI

Il giorno dell'asta, alla presenza del delegato alle vendite, degli offerenti che

avranno presentato domande di partecipazione cartacea ed agli offerenti telematici che potranno collegarsi tramite il sito gestore, mediante le apposite credenziali fornite dal Ministero, saranno aperte le buste presentate in formato cartaceo/analogico e saranno visibili attraverso il portale del gestore della vendita le offerte telematiche decriptate dal Ministero.

Si precisa che, salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile e che si potrà procedere all'aggiudicazione al miglior offerente anche qualora questi non compaia o non si colleghi telematicamente il giorno fissato per la vendita.

Prima della gara il professionista delegato provvederà a dichiarare inefficaci o inammissibili le offerte criptate o analogiche presentate in modo non conforme a quanto disposto nel presente avviso di vendita e procederà alla deliberazione sulle offerte secondo le seguenti modalità:

In caso di offerta unica:

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

Nel corso del primo esperimento di vendita: se l'unica offerta criptata o analogica è inferiore (nei limiti di un quarto) al prezzo base, si opera come segue:

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

Nel corso degli esperimenti di vendita successivi al primo se l'unica offerta criptata o analogica sia inferiore nei limiti di un quarto al prezzo base, si opererà come segue: • qualora un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore; • qualora nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato all'unico offerente.

In caso di pluralità di offerte criptate o analogiche:

Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte telematiche/criptate o cartacee/analogiche valide, si procederà a gara sincrona mista sulla base della offerta criptata o analogica più alta, previa adesione alla gara da parte dei partecipanti. Nel corso di tale gara ciascuna offerta criptata o analogica in aumento, da effettuarsi nel termine stabilito preventivamente dal delegato, non potrà essere inferiore al rilancio minimo (pari ad Euro 2.000,00). I rilanci saranno consentiti agli offerenti, nella medesima unità di tempo, in progressione migliorativa,

senza ordine e senza obbligo di sequenza l'offerente telematico potrà digitare autonomamente il proprio rilancio, mentre quelli dei partecipanti in sala saranno inseriti dal delegato alle vendite nel portale e tutti saranno resi visibili ai partecipanti sia telematici che analogici.

Se la gara sincrona mista non può aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il professionista delegato dispone l'aggiudicazione a favore di colui che abbia proposto l'offerta telematica/criptata o cartacea/analogica più vantaggiosa (nell'individuare la offerta più vantaggiosa, si terrà sempre conto del prezzo ma, a parità di prezzo, sarà prescelta l'offerta che preveda, maggiori garanzie, ovvero il versamento del saldo nel più breve tempo possibile, ovvero, in subordine, quella cui sia allegata la cauzione di maggiore entità, ovvero quella presentata per prima). Quando all'esito della gara sincrona mista tra gli offerenti, ovvero, nel caso di mancata adesione alla gara, all'esito della comparazione delle offerte depositate, l'offerta criptata o analogica più alta ovvero la più vantaggiosa risulti pari al prezzo base il bene è senz'altro aggiudicato.

Si precisa che se l'offerta criptata o analogica più alta o più vantaggiosa è inferiore al prezzo base e un creditore ha proposto istanza di assegnazione dell'immobile ex art. 588 cpc -necessariamente al prezzo almeno pari a quello base- il bene è assegnato al creditore, ovvero, qualora nessuno creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile il bene è aggiudicato al migliore offerente.

In nessun caso saranno prese in considerazione offerte criptate o analogiche pervenute dopo la conclusione della gara.

ADEMPIMENTI SUCCESSIVI ALL'AGGIUDICAZIONE/ASSEGNAZIONE

Nell'ipotesi in cui il procuratore legale, cioè un avvocato, abbia effettuato l'offerta criptata o analogica e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al delegato nei tre giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa.

Infine, 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.

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 (IBAN: IT98N0200836190000107400688), ovvero ancora a mezzo assegno/i circolare/i intestato/i alla procedura esecutiva.

Nel caso in cui l'aggiudicatario per il pagamento del saldo prezzo debba 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 ed entro il termine per il saldo prezzo l'importo dovrà essere corrisposto dall'istituto di credito che eroga il mutuo mediante bonifico sul conto corrente della procedura. Conformemente a quanto previsto dall'art. 585 ultimo comma c.p.c. nel decreto di trasferimento il Giudice dell'Esecuzione inserirà la seguente dizione *"rilevato che il pagamento di parte del prezzo relativo al trasferimento del bene oggetto del presente decreto è avvenuto mediante erogazione della somma di da parte di a fronte del contratto di mutuo a rogito del rep. e che le parti mutuante e mutuataria hanno espresso il consenso all'iscrizione di ipoteca di primo grado a garanzia del rimborso del predetto finanziamento, si rende noto che, conformemente a quanto disposto dall'art. 585 C.p.c., è fatto divieto al Conservatore dei Registri Immobiliari presso il Servizio di pubblicità immobiliare dell'Agenzia delle entrate di trascrivere il presente decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca di cui all'allegata nota"*. In caso di revoca dell'aggiudicazione le somme erogate saranno restituite direttamente all'istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura;

Si avvisa che la mancata compilazione ed invio al professionista delegato, da parte dell'aggiudicatario, della dichiarazione dell'aggiudicatario di cui all'art. 585, co. 4, c.p.c. c.p.c. redatta secondo il modello reperibile e scaricabile dal sito del Tribunale di Venezia (invio da farsi al più tardi al momento del versamento del saldo prezzo e della costituzione del deposito spese di trasferimento), costituisce condizione ostativa all'emissione del decreto di trasferimento da parte del Giudice dell'Esecuzione e potrà comportare, fra altre conseguenze, la revoca dall'aggiudicazione;

Si precisa che: 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 minore indicato nell'offerta ovvero in quello massimo di 120 giorni, il Giudice (cui dovranno essere rimessi gli atti a cura del delegato) dichiarerà la decadenza dall'aggiudicazione con incameramento della cauzione, salvo il risarcimento del maggior danno ai sensi dell'art. 587 cpc e 177 disp. Att. Cpc. In caso di revoca dell'aggiudicazione e qualora le somme erogate siano state corrisposte da istituto di credito mutuante, le somme saranno restituite direttamente senza aggravio di spese per la procedura.

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

Si informa che la pubblicità del presente avviso di vendita viene effettuata con le seguenti modalità:

- Pubblicazione dell'avviso di vendita e della circolare del 23.12.2020 n° prot. 3593/20 di questo Tribunale sul Portale delle Vendite Pubbliche (PVP) del Ministero di Giustizia a cura del professionista delegato ed a spese dei creditori;
- Pubblicazione dell'ordinanza, avviso e perizia ed ulteriore

documentazione a cura del Gruppo Edicom S.p.A a mezzo:
dei portali web ex art. 490 Il comma c.p.c.: www.asteannunci.it
www.asteavvisi.it; www.canaleaste.it www.rivistaastegiudiziarie.it,
regolarmente iscritti all'elenco ministeriale come stabilito dal DM
31/10/2006 in un termine non inferiore a quarantacinque (45) giorni prima
della data fissata per la presentazione delle offerte oltre che e sui siti:
www.tribunale.venezia.giustizia.it e <https://ca-venezia.giustizia.it/> e a
mezzo della App GPS Aste;

- Pubblicazione di un estratto, con spese a carico della procedura sul
quindicinale: "La Rivista delle Aste Giudiziarie" nonché sul "Free Press
Edizione Nord Est", ed 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; Bakeca.it; Idealista.it) e tramite pubblicazioni
"Digital Marketing" e campagne "Social Media Marketing";
- Realizzazione e pubblicazione di un Virtual Tour 360° degli immobili
oggetto della procedura in conformità alla circolare prot. 2642/24 del
4.07.2024 pubblicata sul sito del Tribunale di Venezia.

Infine, si rende noto che:

**- per l'acquisto di immobili in pubblica gara non sono dovuti compensi a terzi
per mediazioni e che il Tribunale non ha conferito alcun mandato ad
intermediari o ad agenti immobiliari per la pubblicità giudiziaria;**

- tutte le attività che, a norma degli artt. 571 ss c.p.c. devono essere compiute in
Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, saranno effettuate dal
Professionista Delegato presso il proprio studio in Santa Maria di Sala (VE) via
Milano nn. 6/8 (e/o presso la Sala 1 Edicom Servizi Srl sita in Venezia via Spalti n.
2); ogni ulteriore informazione potrà essere assunta presso lo studio del sottoscritto
Professionista Delegato (e Custode Giudiziario), dal lunedì al venerdì in orario di
ufficio e previo appuntamento (al numero telefonico: 041.5781072 e/o al seguente
numero di telefono mobile: 349.0653516)

Santa Maria di Sala (VE), 19 Ottobre 2025

Il Professionista Delegato
Avv. Valentina Ceolin