TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI VENEZIA
CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI

AVVISO DI VENDITA DI IMMOBILE SINCRONA MISTA SENZA INCANTO DELEGATA A PROFESSIONISTA

Nella **Esecuzione Immobiliare R.G. n. 256/2025**

il sottoscritto Dr. Marco D'ESTE con Studio in via Cappuccina 38, Mestre, professionista delegato a norma dell'art. 591 bis del codice di procedura civile (c.p.c.) dal signor Giudice dell'Esecuzione Dott. Carlo Azzolini con Ordinanza del 24 settembre 2026,

AVVISA

che il giorno **13 GENNAIO 2027, mercoledì, alle ore 10,15 presso la Sala delle Vendite telematiche in Mestre (Ve) via Spalti 2** (Sala SAT 2.0 Edicom Finance s.p.a.) si procederà alla vendita sincrona mista 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 dell'Esecuzione dovranno essere effettuate presso il luogo sopra indicato avanti al professionista delegato:

LOTTO UNICO:
PIENA PROPRIETA' (100%)
= Comune di VENEZIA, **Catasto Fabbricati** (N.C.E.U.), Foglio 135:
-Mappale 601, sub. 3, via Spalti 32/C, cat. A/10 (ufficio), classe 3, cons. vani 4,5, p. 1, sup. 79 mq., Rendita catastale € 1854,83;

oltre ad un magazzino pertinenziale al piano terra e una soffitta pertinenziale al piano quarto.

Trattasi di unità immobiliare (in un fabbricato di quattro piani fuori terra del 1967), utilizzata come Studio dentistico. La stessa risulta inutilizzata a diversi anni.
Lo Studio è così composto: ingresso di 8,00 mq.; sala d'attesa di 7,00 mq.; disimpegno 3,40 mq.; n. 4 locali studio rispettivamente di 7,00 mq., 7,00 mq., 8,50 mq. e 11,50 mq.; n. 2 ripostigli rispettivamente di 2,10 mq.; antibagno di 1,50 mq., bagno/w.c. di 1,50 mq.; terrazzo di 3,40 mq. Al piano quarto è presente una soffitta di pertinenza dell'ufficio avente superficie netta di 17,00 mq., superficie lorda di 20,00 mq., avente altezza media inferiore a 1,50 mq. Al piano terra è presente un piccolo magazzino di pertinenza avente superficie netta di 3,00 mq., superficie lora di 4,00 mq. di altezza media pari a 1,70 mq.

E' ricompresa nella vendita ogni accessorio, accessione, dipendenza e pertinenza, servitù attive e passive, usi, diritti e ragioni, anche nelle parti comuni condominiali in forza dei titoli e del possesso, siccome indicato nell'atto redatto dal notaio Giovanni Cirri di Sesto Fiorentino (Fi) il 06/12/1976 nn. 22731/597e nell'atto redatto dal notaio dr. Carlo Vianini di Mestre il 02/12/1986 nn. 34587/8836, atti che qui integralmente si richiamano ivi compresi gli allegati.

Conformità catastali: il perito arch. Laura Masiero dichiara la conformità catastale della unità immobiliare..

Difformità edilizie: il perito arch. Laura Masiero conclude nella perizia*: "Uffici e studi privati [A10]*
Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Sono state realizzate varie modifiche interne alle tramezzature, in particolare: il vano "sala d'aspetto" è stato suddiviso in due vani ed è stato inserito un vano "ripostiglio", il vano "disimpegno" è stato separato con una partizione rispetto alla sala
d'aspetto, all'interno del vano w.c. è stato realizzato un vano antibagno, il vano collegato alla "cucina-lavanderia" è stato separato con una partizione e con porta scorrevole. Regolarizzabili mediante: Segnalazione certificata di inizio attività. Spese tecniche: € 1.500,00; Sanzione: € 1.000,00; Oneri totali: € 2.500,00.
Note sulla conformità edilizia: All'interno degli atti di provenienza, la costruzione del fabbricato è dichiarata antecedente al 1967. Nel corso dell'accesso agli atti effettuati presso il Comune di Venezia non è stato reperito il titolo con il quale è stato costruito il fabbricato.
Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia.

Conformità urbanistica: il perito arch. Laura Masiero dichiara la conformità urbanistica della unità immobiliare.

Stato generale di manutenzione: il perito indica: *"mediocre"*.
Condizioni generali delle unità immobiliari: il perito indica: *"Il fabbricato condominiale è da considerarsi in sufficiente stato di conservazione; lo stesso richiede interventi di manutenzione ordinaria. L'immobile si presenta in discreto stato di conservazione, le finiture sono ordinarie per la sua destinazione d'uso"*.

A.P.E.: non presente.

Oneri condominiali: Il perito arch. Laura Masiero così cita in perizia:
"Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 900,00.
Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Anno 2023/2024 € 708,47 – Anno 2024/2025 € 817,65;
Millesimi di proprietà: 70,8530 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO
Note accessibilità dell'immobile diversamente abili: /
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: /
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: /
Avvertenze ulteriori: /".

Valore originario di stima € 118.000,00.
Prezzo base € 118.000,00 (centodiciottomila virgola zero zero).
Offerta minima efficace ai sensi dell'art. 571 c.p.c. € 88.500,00 (ottantaottomilacinquecento virgola zero zero pari al 75% del prezzo base).

⇨ LIBERO.

Si raccomanda la lettura dell'elaborato peritale (ed in particolare delle avvertenze concernenti la regolarità delle unità immobiliari), e degli allegati depositati in Tribunale, Cancelleria Esecuzioni Immobiliari, dall'architetto Laura Masiero di Padova all'uopo nominata, che qui integralmente si richiamano. Si richiamano inoltre qui integralmente i contenuti, le clausole ed i rinvii degli atti di provenienza a rogito del notaio Giovanni Cirri di Sesto Fiorentino (Fi) il 06/12/1976 nn. 22731/597e a rogito del notaio dr. Carlo Vianini di Mestre il 02/12/1986 nn. 34587/8836 atti che qui integralmente si richiamano ivi compresi gli allegati.

Applicazione dell'art. 41 T.U.B. in quanto ve ne siano i presupposti ed in quanto richiesto e concesso dal Giudice.

☛ REGOLAMENTO SULLA LIBERAZIONE DELLE UNITA' IMMOBILIARI

⇨ "POSSESSO DELLE UNITA' IMMOBILIARI": OCCUPATE O MENO DAL DEBITORE E/O DALL'ESECUTATO E DAI SUOI FAMILIARI. L'eventuale procedura di liberazione da cose e persone è a cura e spese secondo quanto segue. Più in particolare:

☛ <u>nel caso di immobile non abitato dal debitore e dal suo nucleo familiare ovvero nel caso di immobile non abitativo</u> (ad esempio garage, negozi ed in generale immobili strumentali per natura), il custode giudiziario procede alla liberazione, a spese della procedura, salvo esonero dell'aggiudicatario o dell'assegnatario, da comunicarsi al custode in tempo utile.

☛ <u>nel caso di immobile abitato dal debitore e dai suoi familiari che con lui convivono</u>, il custode provvede all'attuazione dell'ordine di liberazione di cui all'art. 586 2° comma c.p.c., secondo le modalità e i tempi di cui all'art. 560 10° comma c.p.c., come modificato dalla L. n. 8/2020, a spese della procedura esecutiva, salvo esonero dell'aggiudicatario o dell'assegnatario, da comunicarsi al custode in tempo utile.

Si ricorda che ai sensi dell'art. 560 3° comma c.p.c., il debitore e i familiari che con lui convivono non perdono il possesso dell'immobile e delle sue pertinenze sino al decreto di trasferimento, salvo quanto previsto dal nono comma del medesimo articolo c.p.c

Per quanto riguarda i 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. n. 8/2020.

☛ REGOLAMENTO DI VENDITA

La vendita è soggetta ad imposta di registro.

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 nel presente avviso di vendita, nella Perizia Tecnica di Stima e negli allegati redatta dall'architetto Laura Masiero di Padova su indicata e depositata in Cancelleria Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Venezia nonché pubblicata sui siti internet sotto riportati e che qui integralmente si richiama. Si richiamano altresì integralmente i contenuti, le clausole e i rinvii degli atti provenienza ed in particolare dell'atto redatto dal notaio Giovanni Cirri di Sesto Fiorentino (Fi) il 06/12/1976 nn. 22731/597e dell'atto redatto dal notaio dr. Carlo Vianini di Mestre il 02/12/1986 nn. 34587/8836, atti che qui integralmente si richiamano ivi compresi gli allegati.Gli offerenti, con la presentazione delle offerte, assumono, espressamente o tacitamente, di aver letto integralmente il testo dell'avviso d'asta, della perizia di stima e degli allegati e dell'atto di compravendita di provenienza, in ogni loro parte ed averne compreso il significato.

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 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 tali incombenze.

Si rende noto che nel caso di violazioni urbanistico edilizie, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, 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 dalla notifica del decreto di trasferimento.

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.

☛ 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 suddetto 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 delegato) 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** (Sala SAT 2.0 Edicom Finance s.p.a.).

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 120 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 sopra 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 € 2.000,00 (duemila virgola zero zero).**

Si avvisa che in caso di offerte inferiori al valore dell'immobile 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.

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 per la vendita può essere tenuta in altro luogo e 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 intestato alla procedura esecutiva acceso presso Banco B.P.M. s.p.a. filiale di Martellago (Ve), codice iban IT56M0503436160000000003459. Tale bonifico deve perfezionarsi in tempo utile per le valutazioni sull'ammissibilità dell'offerta e comunque è fortemente 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 fortemente consigliato non oltre tre giorni antecedenti al versamento in modo da consentire al delegato gli opportuni controlli sulla regolarità del versamento eseguito.
In caso di mancata aggiudicazione, il gestore della vendita/delegato 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 "Esecuzione immobiliare n. 256/2025 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 MODALITA' 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.astalegale.net.
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 l 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 effettuale 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, benchè 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.
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 SPAZIOASTE.IT (**sito: www.astalegale.net, sede in piazza Risorgimento 1 - VI Strada 20841 Carate Brianza (Mi):**

- Attraverso il call center 02 80030011;
- Email info@astalegale.net; pec astalegale@pec.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 MODALITA' 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 (professionista delegato) 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 di € 2.000,00 (duemila 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 massimo180 secondi (3 minuti), o il minor tempo stabilito dal delegato, 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 presentate 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 delegato 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.

▸ CONDIZIONI DI PAGAMENTO

L'aggiudicatario dovrà effettuare a mani del professionista delegato il versamento del saldo prezzo nel minor termine proposto nell'offerta ovvero entro 120 (centoventi) 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.
L'aggiudicatario ha la facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento stipulato dai debitori espropriati purchè nel termine previsto per il pagamento del saldo prezzo versi direttamente alla Bancale le rate scadute, gli accessori e le spese, salvaguardando in ogni caso le spese di procedura e trasferimento che verserà direttamente a mani del G.E. o del delegato.
Nel caso di applicazione dell'art. 41 T.U.L.B., si avvisa che il pagamento del prezzo alla Banca dovrà avvenire nel termine di novanta giorni da quando l'aggiudicatario sarà avvisato dal delegato alla vendita della somma da corrispondere direttamente alla Banca (per effetto della presentazione della nota di precisazione del credito e dei documenti da allegare da parte della Banca e del tempo necessario al G.E. o del delegato per i dovuti controlli. La somma da corrispondere alla Banca non potrà mai essere superiore all'80% del prezzo di aggiudicazione o, se superiore, alla somma necessaria per coprire le spese della corrente procedura esecutiva). In ogni caso saranno salvaguardate le spese di procedura e trasferimento che saranno versate direttamente a mani del G.E. o del delegato. Si applicano i disposti dell'art. 585 c.p.c.

La cancellazione delle formalità pregiudizievoli e le volture catastali sono a spese e cura della procedura esecutiva.
La procedura di liberazione è attuata secondo il regolamento di liberazione sopra riportato a pagina 3). Nel caso sia necessario, per situazioni non prevedibili, procedere alla liberazione da cose e/o persone, la procedura di liberazione è attuata a cura e spese dalla procedura esecutiva immobiliare, salvo esonero dell'aggiudicatario secondo il regolamento di liberazione sopra menzionato.
Il costo dell'A.P.E. è a carico dell'aggiudicatario.
Ogni onere fiscale derivante dalla vendita è 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 professionista delegato e custode giudiziario 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 pec marco.deste@pec.it (dr. Marco d'Este).
Le visite devono essere richieste al custode 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 al fine di consentire un doppio controllo.
La pubblicità del presente avviso è eseguita a cura del custode e a spese dei creditori 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, www.asteavvisi.it, www.canaleaste.it, www.rivistaastegiudiziarie.it. Un estratto del presente avviso di vendita è pubblicato anche sulla "Rivista Aste Giudiziarie" Edizione Nazionale ed Edizione del Nord Est. E' inoltre eseguito un servizio di "Postel Target" con l'invio di missiva ai residenti nelle adiacenze ed al c.a.p. di riferimento. E' 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 annunci, secondamano.it). 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 delle Esecuzioni nella ordinanza di delega.
Mestre, 12 /10 /2026.

Il Professionista Delegato
dr. Marco D'ESTE

