



TRIBUNALE ORDINARIO DI VENEZIA
CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI
PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 223/2025
AVVISO DI VENDITA

La sottoscritta avv. Silvia Ceci
iscritta all'Ordine degli Avvocati di Venezia
con studio in Venezia-Mestre, via Cristoforo Colombo n. 10
tel. 041 5285342
fax: 041 5239080
pec: silvia.ceci@venezia.pecavvocati.it
e-mail: studio@visconticeci.it

confermata custode giudiziario e nominata professionista delegato alla vendita ex art. 591-bis c.p.c. con ordinanza del 10 settembre 2026 del Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Laura Marangoni, nell'esecuzione immobiliare promossa da Amco - Asset Management Company s.p.a., e per essa in qualità di procuratrice speciale iQera Italia s.p.a., con l'intervento ex art. 111 c.p.c. e surroga di Ross SPV s.r.l. per il tramite della procuratrice speciale Bayview Italia 106 s.p.a.

AVVISA

che il giorno **16 dicembre 2026 ore 15.00**, nel suo studio, si procederà alla vendita senza incanto (**primo esperimento**), ex art. 570 c.p.c, con modalità sincrona telematica ex art. 21 D.M. n. 32/2015 dei seguenti

DIRITTI IMMOBILIARI IN VENDITA

LOTTO UNICO

Diritto di proprietà 1/1 dei beni ubicati nel comune di Spinea (VE), in via del Forte Sirtori n. 15 – 30038 Spinea (ex via Andrea Mantegna n. 40), così censiti:

Identificato al catasto Fabbricati:

NCEU Comune di Spinea, foglio 14, particella 378, subalterno 1, indirizzo catastale Via Andrea Mantegna n. 40, stradario via del Forte Sirtori n. 15, categoria A3, classe 5, consistenza 5,5 vani, superficie complessiva di 86 mq; scoperto ad uso esclusivo di 211 mq circa; rendita € 482,89.

Compresi i proporzionali diritti di comproprietà delle parti del fabbricato comuni a tutti i proprietari ai sensi dell'art. 1117 c.c. tra cui anche l'area carrabile comune.

Confini: l'immobile oggetto della perizia confina con i seguenti beni: a nord con il mappale 707, a est con il mappale 11, a sud con il mappale 721 e a ovest con il mappale 379.

Derivante da: atto pubblico notarile di compravendita del Notaio Doria Roberto del 19 marzo 2010, repertorio n. 410591/39293, trascritto all'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Venezia il 26 marzo 2010 al n. registro generale 10467 e numero registro particolare n. 6287.

DATI RIEPILOGATIVI DELLA VENDITA

- **prezzo base**: € 95.600,00;
- **offerta minima** per partecipare all'asta: € 71.700,00, pari al 75% del prezzo base;
- **termine presentazione offerte**: entro le ore 12.00 del giorno precedente la data dell'asta e, comunque, secondo quanto stabilito con decreto 26.2.2015 n. 32, depositate secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul portale delle vendite telematiche del Ministero della Giustizia;
- **cauzione minima**: almeno il 20% del prezzo offerto;
- **rilancio minimo** nel caso di gara fra più offerenti: € 1.000,00 (da effettuarsi nel termine di un minuto);
- **termine per il saldo prezzo**: entro 120 giorni dall'aggiudicazione;
- **art. 41 TUB**: sì;

- **spese condominiali impagate**: non ci sono spese condominiali;
- **stato di occupazione del lotto**: libero (non ci sono titoli opponibili alla procedura) e sgombrato;
- **tassazione**: la vendita è soggetta a imposta di registro ed è esente IVA.

DESCRIZIONE DEL LOTTO

Il bene oggetto di stima riguarda un appartamento di tipo economico al piano terra con scoperto esclusivo sito a Spinea (VE), via del Forte Sirtori n. 15. L'immobile, costruito nel 1966, si trova nella periferia del centro di Spinea, in un contesto prevalentemente agricolo. Nonostante l'appartamento sia isolato, dista a soli cinque minuti dal centro di Spinea e dai servizi primari.

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 0.

Si accede all'appartamento posto al piano terra di circa 86 mq attraverso un cancello che delimita l'area carrabile comune (in comunione con l'immobile posto al piano primo). L'unità è costituita da un soggiorno, una cucina, un ingresso, un bagno e due camere. All'esterno, nel sottoscala, c'è un piccolo ripostiglio in cui è stata posizionata la caldaia. L'immobile gode di un ampio giardino di 211 mq circa.

Lo stato di manutenzione generale è scarso.

Si invita, in ogni caso, a consultare la perizia di stima effettuata nell'ambito della procedura esecutiva n. 223/2025, alla quale si rinvia, disponibile presso lo studio del delegato e comunque consultabile, unitamente alla ordinanza di delega, al presente avviso ed alla circolare 26.5.2023 n. 1927/23-U di prot. del Tribunale di Venezia, all'interno del portale delle vendite pubbliche (PVP) <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>, all'interno della sezione "vendite giudiziarie" del sito del Tribunale di Venezia www.tribunale.venezia.giustizia.it, all'interno dei siti internet dedicati www.asteannunci.it, www.asteavvisi.it, www.rivistaastegiudiziarie.it e www.canaleaste.it ed all'interno del sito vetrina (www.garavirtuale.it), del gestore della vendita telematica.

ABUSI

Conformità catastale

La planimetria catastale non corrisponde con lo stato di fatto rilevato sul posto. È stata parzialmente chiusa una finestra, è stata demolita una parete all'ingresso ed è stata spostata la porta del bagno. Sul giardino è stata realizzata una struttura non autorizzata.

Regolarizzabile mediante presentazione di nuova planimetria catastale (oneri totali € 800,00).

Per quanto sopra il perito stimatore NON dichiara la conformità catastale.

Conformità edilizia

Pratiche edilizie:

Numero pratica: 212 del 29/09/1964

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Abitazione rurale

Oggetto: nuova costruzione

Numero pratica: n. 79 del 31/07/1967

Tipo pratica: agibilità e assegnazione del numero civico

Per lavori: Abitazione rurale

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: in relazione al giardino è stata realizzata una baracca, non autorizzata, per il ricovero degli attrezzi aventi le dimensioni di: $6.76 \times 3.95 = 26$ mq circa. Regolarizzabili mediante demolizione della baracca.

In relazione all'appartamento è stata demolita al suo interno una parete divisoria, non strutturale, che divideva l'ingresso dal soggiorno nel quale è stata chiusa una finestra e al suo posto sono stati messi dei vetro-mattoni. La porta del bagno è stata spostata da destra verso sinistra.

Regolarizzabili mediante: pratica edilizia in sanatoria Pratica edilizia in sanatoria + oneri per la sanatoria secondo art. 36 bis del DPR 380/01 comma 5, lettera b): € 2.500,00.

Per quanto sopra il perito stimatore NON dichiara la conformità edilizia.

Conformità urbanistica

Il perito stimatore dichiara la conformità urbanistica.

A.P.E.: non presente.

CUSTODIA

La custodia dei beni è stata affidata dal Giudice dell'Esecuzione, con decreto del 19-21 gennaio 2026, confermata con decreto del 10 settembre 2026 alla sottoscritta delegato alla vendita (tel. 041 5285342), alla quale le richieste di visita potranno essere rivolte ai recapiti indicati in epigrafe, 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 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 $\frac{1}{4}$ 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.

Le offerte dovranno essere telematiche (digitali).

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 a 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, la dichiarazione di residenza o l'elezione di domicilio nel Comune di Venezia, ovvero ancora l'indicazione del proprio indirizzo di posta elettronica certificata risultante da pubblici elenchi o l'elezione di un domicilio speciale. In

manca, le comunicazioni saranno fatte presso la cancelleria, salvo quanto previsto dall'art. 149-bis c.p.c. 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) la descrizione del bene (i dati identificativi 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 data, l'orario ed il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione pari ad almeno il 20% del prezzo offerto;

m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma di cui alla lettera precedente;

n) l'indirizzo PEC utilizzato per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal D.M. n. 32/2015;

o) il recapito di telefonia mobile ai fini dell'art. 16 del D.M. predetto;

p) la dichiarazione, da allegare, 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., di dispensare esplicitamente la procedura esecutiva dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme sulla sicurezza, sia la certificazione/attestato di qualificazione energetica (A.P.E.), manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze;

q) il regime fiscale dell'offerente e l'eventuale allegazione della richiesta da

parte dell'offerente di agevolazioni fiscali all'acquisto eventualmente spettanti, salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione e prima del versamento del saldo prezzo.

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.

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.

All'offerta dovrà essere altresì allegata copia della contabile della disposizione di bonifico della cauzione, nella misura non inferiore al 20% del prezzo offerto, completa di numero di identificazione, da accreditarsi sul conto corrente acceso dal delegato presso Banca Monte dei Paschi di Siena – Filiale di Mestre iban: **IT92M0103002000000002910563** intestato a **“E.I. N. 223/2025 TRIBUNALE DI VENEZIA”**. La causale del bonifico dovrà riportare la sola dicitura **“E.I. N. 223/2025- 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.

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.

Si avvisa 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.

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 ed esaminate dal delegato.

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 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 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, che potrà essere anche quella dell'offerente digitale non collegato alla piattaforma.

Il diritto immobiliare verrà aggiudicato a chi, a seguito di rilanci da farsi nella misura non inferiore a quella minima indicata - € 1.000,00 (se inferiore al minimo il rilancio è da ritenersi come non fatto) - e nel termine di 60 (sessanta) 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 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 telematici risultati non aggiudicatari riceveranno in restituzione le cauzioni a mezzo bonifico, sulle coordinate bancarie 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, 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 compilare ed inviare al professionista delegato la dichiarazione antiriciclaggio di cui all'art. 585, co, 4, c.p.c. e art. 22 D.Lgs. 21.11.2007 n. 231 redatta secondo il modello reperibile sul 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); la mancata compilazione di tale dichiarazione 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.

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.

Entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo le somme dovranno essere erogate direttamente dall'istituto di credito mutuante mediante bonifico sul conto della procedura. In caso di revoca dell'aggiudicazione le somme erogate saranno restituite direttamente all'istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

ART. 41 TULB

In considerazione del fatto che la creditrice procedente ha formulato istanza di applicazione, opera l'art. 41 TULB sicché l'aggiudicatario avrà facoltà -sempreché ne ricorrano le condizioni- di subentrare nel contratto di finanziamento stipulato dall'esecutato con l'Istituto Fondiario, assumendo gli obblighi relativi, ove provveda, nel termine di 15 giorni dall'aggiudicazione, al pagamento in favore dello stesso delle rate scadute, accessori e spese (art. 41 co. 5 D.lgs. 385/1993). Ove, invece, l'aggiudicatario non intenda profittare del mutuo, il creditore fondiario dovrà precisare il suo credito per capitale, interessi e spese, nei venti giorni successivi alla comunicazione dell'aggiudicazione, avendo cura di inviare la precisazione del credito al delegato ed al G.E. Il delegato, controllata la correttezza della precisazione del credito, verserà al creditore fondiario una somma non superiore all'80% del prezzo di aggiudicazione, dopo che l'aggiudicatario avrà versato il saldo prezzo, unitamente alle spese di trasferimento, sul conto corrente della procedura esecutiva. Tale versamento avrà comunque natura provvisoria e diverrà definitivo solo a seguito dell'approvazione del piano di riparto e nella misura in cui esso è stato approvato.

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.

- Ai 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.

- La partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali, nonché dal verificare il regime fiscale della vendita.

- Gli oneri fiscali-tributari della vendita (registrazione decreto di trasferimento, trascrizione e voltture catastali) resteranno invece a carico dell'aggiudicatario, al quale, ex art. 2 punto 7 D.M. n. 227/2015 andrà posto il 50% del compenso, salvo diversa percentuale stabilita dal Tribunale, oltre spese generali ed oneri di legge, liquidato dal G.E. in favore del delegato, relativamente alla fase di trasferimento della proprietà. L'importo complessivo di tali oneri accessori sarà tempestivamente comunicato dal delegato successivamente all'aggiudicazione e dovranno essere versate dallo stesso aggiudicatario nel termine previsto per il saldo prezzo; le somme a qualunque titolo versate dall'aggiudicatario saranno preventivamente imputate al pagamento degli oneri accessori e delle spese e

quindi al pagamento del saldo prezzo.

- Ove 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

In considerazione del valore del bene, il presente avviso, l'ordinanza di vendita, la perizia ed ulteriore documentazione saranno pubblicate a spese dei creditori e a cura del delegato sul Portale delle Vendite Pubbliche (PVP) <https://pvp.giustizia.it/pvp/> e a cura di Edicom Finance s.r.l. nella sezione "Vendite giudiziarie" del sito www.tribunale-venezia.giustizia.it e sui siti internet 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 giorni prima della data fissata per la presentazione delle offerte.

Un estratto del presente avviso di vendita verrà pubblicato, a cura del Gestore della pubblicità e a spese a carico della procedura esecutiva, all'interno del quindicinale "La rivista delle Aste Giudiziarie", edizione nazionale e tramite il servizio di geo-localizzazione dell'immobile attraverso la App per smart phone Gps Aste. È disposta inoltre la pubblicazione sul free press specializzato Rivista Aste Giudiziarie – Edizione Nord Est nonché il servizio di "Postal Target" che

invierà missiva ai residenti nelle adiacenze ed al cap di riferimento ove l'immobile è staggito e diffuso a rotazione sui siti commerciali previsti dal servizio "Gestionale Aste" (ad esempio casa.it, immobiliare.it, attico.it, idealista.com, Bakeca.it, e-bay annunci; secondamano.it).

Verrà inoltre realizzato e pubblicato un virtual tour 360° degli immobili.

Si comunica, infine, che tutte le attività che a norma degli art. 571 e segg. c.p.c. debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, o dal Cancelliere ovvero ancora dal Giudice dell'Esecuzione, saranno effettuate dal professionista delegato nel suo studio in Venezia-Mestre, via Cristoforo Colombo n. 10, presso il quale potrà essere assunta ogni ulteriore informazione, dal lunedì al venerdì, in orario di ufficio, sabato, domenica e festivi esclusi.

Venezia, 22 settembre 2026

Il professionista delegato
Avv. Silvia Ceci