TRIBUNALE ORDINARIO DI VENEZIA

Esecuzione Immobiliare n. 50/18

AVVISO DI VENDITA

Il sottoscritto Dott. Paolo Reali, nominato professionista delegato alla vendita *ex* art. 591-*bis* c.p.c. nella procedura esecutiva immobiliare suindicata con ordinanza del 9 aprile 2019, visti gli artt. 569 e ss. c.p.c. avvisa che procederà alla vendita senza incanto della proprietà per l'intero dei seguenti beni immobili:

LOTTO UNICO

Comune di Pianiga (VE) - Via Albarea 51 e 53

CORPO A

C.F. foglio 10, mapp. 29, Sub/1, cat. A/8, graffato con Sub/3, cat. A/8 graffato con sub/4, cat. A/8 graffato con Sub/5, cat. A/8 graffato con sub/8 scheda catastale 4257-4262, piano T-1-2 cat A/8 cl. 2, vani 33,5, RC€ 4.238,82; CT foglio 10, particella 29, Ente Urbano superficie catastale mq. 9450.

CORPO B

C.F. foglio 10, particella A, piano T, cat. B/7, cl U, mc 570, mq 83, RC€ 471,01

CORPO C

C.F. foglio 10, particella 29, Sub/6, scheda 4259, piano T, cat. A/3, cl 2, vani 5, mq. 102, RC€ 222,08

CORPO D

C.F. foglio 10, particella 29, Sub/2, scheda 4258, piano T, cat. C/2, cl 4, mq. 587, RC€ 303,16

CORPO F

C.F. foglio 10, particella 525, C/2, cl. 5, mq. 293, sup. catastale 324 mq, rendita € 181,59 già particella 82, Fabbr. Rurale superficie catastale di are 1,60;

CORPO G

C.T. foglio 10, particella 23, seminativo arb. cl. 2, mq. 3650, RD€ 25,71 - RA€ 16,97

CORPO H

C.T. foglio 10, particella 24, seminativo cl. 2, mq. 8230, RD€ 57,98 - RA€ 38,25

CORPO E

C.T. foglio 10, particella 29, Sub/7, scheda 4260, piano T, cat C/6, mq. 20 RC€ 38,22

Trattasi di antica Villa Veneta soggetta a vincolo monumentale e archeologico ex L. 1089/1938 ed ex D.Lgs. 42/2004, abitata dal debitore e dalla sua famiglia.

Prezzo base Euro 1.674.312,96=; offerta minima 1.2545.734,72=.

Regime fiscale: Imposta di Registro.

FISSA

per la deliberazione sull'offerta e/o per la gara tra più offerenti la data del **10 febbraio 2027 ad ore 11,30** in Venezia-Mestre presso la Sala Aste Telematiche messa a disposizione dal gestore Edicom Finance Srl, sita in Mestre (VE), Via Spalti, n. 2.

Rilancio minimo (in caso di pluralità di offerte e conseguente gara) nella misura di **Euro 10.000,00=**.

FISSA

termine fino alle ore 11,00 del giorno precedente per il deposito di offerte a norma dell'art. 571 c.p.c..

DETERMINA

le seguenti modalità di presentazione delle offerte per la vendita senza incanto, che sarà effettuata con modalità "sincrona mista":

1) Le offerte analogiche di acquisto, in bollo di € 16,00=, dovranno essere presentate in busta chiusa presso lo studio del delegato in Venezia, Cannaregio 3924 (tel. 041-5238395; e-mail studio@paoloreali.it) entro le ore 11.00 del giorno precedente la data della vendita; sulla busta dovrà essere indicato esclusivamente il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente), il nome del professionista, numero procedura, data e ora della vendita sincrona mista;
2) 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 in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge; 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 del registro delle imprese 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;
3) All'offerta analogica dovrà essere allegata, nella stessa busta, una fotocopia del documento di identità dell'offerente, nonché un assegno circolare non trasferibile intestato alla procedura esecutiva 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;
4) Le offerte criptate dovranno essere conformi a quanto stabilito con Decreto 26.2.2015 n. 32 (artt. 12 e ss.) e depositate secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul portale delle vendite telematiche del Ministero della Giustizia.
Esse in particolare devono contenere quantomeno:
a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;
b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
e) la descrizione del bene;
f) l'indicazione del referente della procedura;
g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
h) l'importo versato a titolo di cauzione;
i) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato alle coordinate bancarie della procedura esecutiva (**E.I. 50/18, Iban IT44P0708402005000000700698 Banca della Marca**) per il versamento della cauzione pari almeno al 20 per cento del prezzo offerto (il bonifico dovrà essere eseguito in tempo utile affinché al momento dell'apertura delle buste la somma risulti già accreditata);
l) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera i);
m) 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.

5) Le offerte criptate contenenti le domande di partecipazione per la vendita sincrona mista trasmesse secondo le modalità sopra descritte saranno aperte ed esaminate unitamente a quelle analogiche esclusivamente il giorno fissato per l'asta tenuta dal Delegato ed alla presenza degli offerenti *on-line* e di quelli comparsi personalmente o per delega avanti al delegato.
6) 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.
7) L'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene nonché dei compensi spettanti a norma del decreto ministeriale n. 227 del 2015 al delegato incaricato della registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento; l'importo complessivo di tali oneri accessori sarà tempestivamente comunicato dal delegato successivamente all'aggiudicazione. Le somme a qualunque titolo versate dall'aggiudicatario saranno preventivamente imputate al pagamento degli oneri accessori e delle spese e, quindi, al pagamento del saldo del prezzo.
8) Salvo quanto disposto nel successivo punto n. 9), l'importo del prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione prestata) e delle spese, dovrà essere versato, entro il termine massimo di giorni 120 dalla data di aggiudicazione ovvero entro il minor termine indicato nell'offerta, mediante bonifico sul conto della procedura, i cui estremi, sono indicati al precedente punto 4), lett. **i** (v. *supra*, pag. 4).
9) In caso di richiesta *ex* art. 41 T.U.B. avanzata dal creditore fondiario, l'aggiudicatario avrà facoltà – sempreché ne ricorrano le condizioni – di subentrare nel contratto di finanziamento fondiario stipulato dal debitore con l'istituto fondiario, assumendo gli obblighi relativi, ove provveda, nel termine di 15 giorni dall'aggiudicazione, al pagamento allo stesso delle rate scadute, accessori e spese (art. 41 co. 5 D. Lgs. 01.09.1993, n. 385); ove non intenda profittare del mutuo e sia stata formulata istanza di pagamento anticipato, è necessario che il creditore fondiario precisi il proprio credito, in linea capitale, interessi e spese, nei 20 giorni successivi alla comunicazione della 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.
10) In caso di mancato versamento di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo del prezzo sia a titolo di oneri accessori) entro il termine indicato nell'offerta, il Giudice dell'esecuzione (cui dovranno essere rimessi gli atti a cura del delegato) dichiarerà la decadenza dall'aggiudicazione con incameramento della cauzione.
11) Il professionista delegato provvederà a dichiarare inefficaci o inammissibili le offerte criptate o analogiche presentate in modo non conforme a quanto disposto in questa ordinanza.
12) la deliberazione sulle offerte avverrà con le seguenti modalità:
In caso di **<u>offerta unica criptata o analogica</u>**
Qualora in uno qualsiasi degli esperimenti di vendita sia stata proposta un'unica offerta criptata o 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 sia 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 opera 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 criptate o analogiche valide, si procederà a gara sincrona mista sulla base dell'offerta criptata o analogica più alta; 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.
Se la gara sincrona mista non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il professionista delegato dispone la aggiudicazione a favore di colui che abbia proposto la offerta criptata o 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 il versamento del saldo nel più breve tempo possibile, ovvero, in subordine, quella cui sia allegata la cauzione di maggiore entità).
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.
Se l'offerta criptata o analogica più alta o più vantaggiosa sia inferiore al prezzo base:
- 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 ora nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato al miglior offerente.
13) In caso di aggiudicazione a seguito di gara tra gli offerenti *ex* art. 573 c.p.c., il termine per il deposito del saldo del prezzo e delle spese sarà comunque quello sopra indicato ovvero quello minore indicato nell'offerta dall'aggiudicatario.
14) Non verranno prese in considerazione offerte criptate o analogiche pervenute dopo la conclusione della gara.
15) Nell'ipotesi in cui il procuratore legale, cioè 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 speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa.
16) 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.

18) Qualora per il pagamento del saldo prezzo l'aggiudicatario intenda fare ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, egli dovrà indicare nella propria domanda di partecipazione l'istituto di credito mutuante; entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo le somme dovranno essere erogate direttamente dall'istituto di credito mutuante mediante bonifico sul conto della procedura. In caso di revoca dell'aggiudicazione, le somme erogate saranno restituite direttamente all'istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

Per quanto non espressamente previsto nella presente ordinanza le modalità della vendita "sincrona mista" saranno regolate dal D.M. n. 32/2015 anche per il caso di mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio Giustizia.

CONDIZIONI DI VENDITA

a) La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

b) La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

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

d) L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti, che saranno cancellate a cura della procedura, ma a spese dell'aggiudicatario.

-precisato, in particolare, che: i)

e) nel caso di immobile non abitato dall'esecutato e dal suo nucleo familiare, ovvero nel caso di immobile ad uso non abitativo (ad esempio garage, negozi, ecc.) il custode giudiziario procede alla liberazione, a spese della procedura, salvo esonero dell'aggiudicatario o dell'assegnatario, da comunicarsi al custode in tempo utile e con apposita istanza scritta e sottoscritta;

f) che nel caso di immobile abitato dall'esecutato e dal suo nucleo familiare, l'aggiudicatario, o l'assegnatario, qualora intenda avvalersi della procedura esecutiva per ottenere la liberazione dell'immobile, deve presentare al custode giudiziario, al più tardi al momento del versamento del saldo prezzo, una apposita istanza scritta e sottoscritta ed in tale caso il custode provvederà, a spese della procedura, 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. 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. n. 8/2020; tutto quanto sopra anche secondo quanto indicato dalla circolare Tribunale di Venezia prot. n. 1926/23-U.

g) L'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita con la presente ordinanza sarà disponibile per la consultazione sui siti internet individuati per la pubblicità.

h) La partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali e verificare la correttezza/corrispondenza delle stesse e la consistenza effettiva dei beni oggetto di vendita.

* * *

Ai sensi del D.M. 22.01.2008 n. 37 e D.lgs. 192/05 e successive modifiche l'aggiudicatario, dichiarandosi edotto sui contenuti dell'ordinanza di vendita sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine agli impianti dispenserà la procedura esecutiva dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme sulla sicurezza, sia la attestazione di qualificazione energetica, dichiarando di voler assumere tale incombente.

Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

Del presente avviso d'asta, dell'ordinanza di delega e della perizia di stima è stato disposta la pubblicazione:

- sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero di Giustizia, https://portalevenditepubbliche.giustizia.it, a cura del delegato ed a spese dei creditori;
- nella sezione "vendite giudiziarie" del sito ufficiale del Tribunale di Venezia, oltre che sui siti internet regolarmente iscritti all'elenco ministeriale come previsto dal D.M. 31.10.2006 www.asteavvisi.it, www.canaleaste.it, www.asteannunci.it, www.rivistaastegiudiziarie.it, e www.garavirtuale.it a cura del gestore Edicom Finance Srl, nonché sui siti www.idealista.com, www.casa.it, www.immobiliare.com, www.immobilienscout24.de, www.seloger.com, www.themovechannel.com, www.globalpropertyguide.com, www.nubricks.com, www.homesgofast.com e www.moveworldwide.com .

Si precisa che il sottoscritto professionista delegato è stato altresì nominato custode dei beni pignorati in sostituzione del debitore e che ogni informazione potrà essere richiesta telefonicamente allo stesso al n. 041/5238395.

Le richieste di visita dell'immobile devono essere formulate al custode a mezzo mail studio@paoloreali.it. Le visite si svolgeranno, comunque, compatibilmente con le disponibilità del Custode e degli occupanti ed entro 20 (venti) giorni prima rispetto alla data della vendita, ovvero entro il 21.12027.

Venezia, 12 novembre 2026

Il Professionista Delegato
Dott. Paolo Reali