

TRIBUNALE ORDINARIO DI VENEZIA

Esecuzione Immobiliare nr. 194/2022

Promossa da Siena NPL 2018 S.r.l.

AVVISO D'ASTA

4° ESPERIMENTO

Il sottoscritto dott. Andrea CASAGRANDE, commercialista in Venezia, delegato alla vendita ex art. 591 bis con ordinanza 17/09/2024 del G.E. dott.ssa Ivana Morandin, visti gli artt. 569 e ss c.p.c

avvisa

che il giorno **10 luglio 2026 alle ore 9:30** presso il suo studio sito in Venezia Mestre Via Torino 151/b, procederà alla vendita senza incanto **CON MODALITA' SINCRONA MISTA ex art. 22 D.M. n. 32/2015** del seguente bene così censito:

LOTTO UNICO

Diritti e quote:

Piena proprietà

Identificazione catastale:

N.C.E.U. Comune di Martellago (VE) fraz. Maerne Sezione urbana Fg. 10 – Mapp.le 951 *sub* 2– P. T 1-2, indirizzo via Luigi Einaudi n. 19, Comune di Martellago, cat. A/2, Cl. 1 – Consistenza vani: 7 – Sup. catastale: 178 mq;

Trattasi di unità immobiliare a destinazione residenziale collocata al piano T – 1 e 2, disposto su due piani ed ampio sottotetto (accessibile tramite una botola).

L'immobile si colloca nel territorio comunale di Martellago (Ve) nella frazione di Maerne in via Luigi Einaudi n. 19. La zona in cui è ubicato l'immobile è semicentrale, ed il quartiere è di tipo residenziale nelle immediate vicinanze dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Il compendio identificato ha una superficie commerciale pari a circa 178 mq.

L'abitazione (A/2) disposta su tre piani complessivi di cui 3 fuori terra e di cui interrati 0. Composta da:

- al piano terra: ingresso, una stanza da 17,50 mq oggi adibita a cucina, una seconda stanza di mq. 12,35 con soffitti in travi di legno, disimpegno, cantina e lavanderia/wc.
- al piano primo: si accede con scala interna in muratura con corrimano in legno. In questo piano si trova un soggiorno con angolo cottura di mq. 25,85, una camera matrimoniale di mq. 17,60, bagno e disimpegno;
- piano sottotetto (accessibile dal disimpegno del piano primo tramite una botola in legno, NON vi è accesso diretto dalla scala interna fissa). Trattasi di un'unica ampia stanza di circa mq. 71 in proprietà esclusiva, finestrato con altezza variabile da un minimo di 2,70 mt. Ad un massimo al colmo di h. 4,50 mt. Di altezza. Al momento il sottotetto non presenta una vera e propria muratura di confine con la proprietà limitrofa ma è delimitato da una rete metallica.

L'edificio appare in tutti i catasti storici e risale al XVIII secolo.

L'unità abitativa ha un sufficiente livello di manutenzione in relazione alle caratteristiche complessive del fabbricato.

L'immobile risulta occupato da tutti e tre gli esecutati.

L'aggiudicatario o l'assegnatario qualora intenda avvalersi della procedura esecutiva per ottenere la liberazione dell'immobile, deve presentare al custode giudiziale, al più tardi al momento di versamento del saldo prezzo, una apposita istanza scritta e sottoscritta ed in tale caso il custode provvede all'attuazione dell'ordine di liberazione di cui all'art. 586 c. 2 c.p.c., secondo le modalità e i tempi di cui all'art. 560 c. 6 c.p.c. come modificato dalla legge n. 80/2020, a spese della procedura. In difetto di tempestiva richiesta scritta, della liberazione dell'immobile deve occuparsene lo stesso aggiudicatario, ovvero l'assegnatario, a proprie spese, esclusivamente con le forme di cui all'art. 605 c.p.c.; quanto ai beni mobili presenti nell'immobile che non debbano essere consegnati il custode giudiziario provvede ai sensi dell'art. 560 c. 6 c.p.c. come modificato dalla L. n. 8/2020.

Il prezzo base è pari a Euro 96.500,00 (novantaseimilacinquecento/00)

L'offerta minima per la partecipazione all'asta è di EURO 82.025,00 (ottantaduemilazeroventicinque/00).

rilancio minimo: € 1.000,00

cauzione minima: 20% del prezzo offerto

Termine per il saldo prezzo: massimo 120 giorni dall'aggiudicazione

Vendita soggetta ad imposta di registro in quanto trattasi di unità immobiliare intestata a persone fisiche.

La vendita sarà effettuata nella situazione di fatto e di diritto in cui i predetti immobili si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, siccome esaurientemente descritti nella perizia di stima del 06.06.2024 dell'Arch. Stefania Scarpa agli atti della procedura, cui si fa espresso rinvio e reperibile sui siti internet in cui verrà effettuata la pubblicità.

Tutte le attività che a norma degli articoli 571 e seguenti del c.p.c. devono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione o a cura del cancelliere o del giudice dell'esecuzione sono eseguite dal professionista delegato presso il suo studio.

DISCIPLINA DELLA VENDITA

La vendita avverrà alle seguenti condizioni:

1) può partecipare chiunque, tranne il debitore;

2) ai sensi dell'art. 571 c.p.c., dell'art. 161 *ter* disp. att.c.p.c., degli artt. 12, 13 e 22 DM n. 32/2015 l'offerta di acquisto potrà essere presentata:

A) IN FORMA CARTACEA / ANALOGICA

ovvero in busta chiusa presso lo studio del professionista delegato, presso il proprio studio, in 30038 - Spinea (Ve) Via Gorizia, n. 1/a e-mail: a.casagrande@casagrandeconsulting.it, entro le ore 12,00 del giorno precedente la vendita.

Sulla busta dovrà essere indicato esclusivamente il nome di chi ha deposita materialmente l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente), il nome del professionista e la data della vendita sincrona mista.

Nessuna altra indicazione deve essere apposta sulla busta e, dunque, né nome delle parti, né numero o nome della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta, né l'ora della vendita o altro.

L'offerta analogica, corredata di marca da bollo da € 16,00 dovrà contenere:

- il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile ed il recapito telefonico del soggetto a cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare

l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta); se l'offerente è coniugato, ovvero ancora unito civilmente o convivente di fatto (L. n. 76/2016), in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge, ovvero ancora dell'unito civilmente o del convivente more uxorio; 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;

- in caso di partecipazione tramite rappresentante andrà depositata procura speciale autenticata dal notaio o a mezzo di procuratore legale ex art. 579 u.c. c.p.c.;
- i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- **l'indicazione del prezzo offerto, potrà essere inferiore al prezzo base, nei limiti di un quarto, le offerte inferiori saranno giudicate inefficaci;**
- il termine del pagamento del prezzo e degli oneri tributari che non potrà essere superiore al termine massimo di 120 giorni dalla data di aggiudicazione;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima redatta dall'Arch. Stefania Scarpa;
- l'indicazione del regime fiscale e delle agevolazioni fiscali spettanti ed espressamente richieste dall'acquirente;
- indicazione della residenza o del domicilio nel Comune nel quale ha sede il Tribunale; in mancanza, le comunicazioni verranno fatte presso la cancelleria.

All'offerta analogica dovrà essere allegata fotocopia del documento di identità dell'offerente, nonché un assegno circolare non trasferibile intestato alla procedura esecutiva per un importo pari almeno al **20% del prezzo offerto**, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto.

B) IN FORMA CRIPTATA / TELEMATICA

Le offerte criptate dovranno essere inviate entro le ore 12,00 del giorno antecedente la gara, esclusivamente in via telematica utilizzando il portale Astalegale.net e la piattaforma www.spazioaste.it.

L'offerente telematico partecipa alle operazioni di vendita mediante la connessione al sito www.spazioaste.it tra i 120 ed i 180 minuti prima della gara le offerte correttamente predisposte verranno trasmesse al gestore della vendita.

Gli ammessi alla gara riceveranno al più tardi 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, all'indirizzo PEC indicato nel modulo ministeriale di offerta, le credenziali per accedere alla vendita.

Un ulteriore invito a connettersi per partecipare alle operazioni di vendita verrà trasmesso a mezzo SMS al recapito di telefonia mobile fornito nell'offerta.

Gli interessati possono consultare i manuali utenti reperibili sul sito <https://pvp.giustizia.it>.

Le offerte devono essere presentate mediante invio all'indirizzo pec offertapvp.dgsia@giustiziacert.it del Ministero utilizzando esclusivamente il modulo di offerta telematica scaricabile dal portale ministeriale.

Esse in particolare dovranno contenere quantomeno:

- 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 ed il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- la descrizione del bene;
- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- la data, l'orario, il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione pari almeno al 20% del prezzo offerto e l'indicazione del codice IBAN sul quale è stata addebitata la somma oggetto di bonifico;

- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal D.M. n. 32/2015.

Le offerte criptate contenenti le domande di partecipazione per la vendita sincrona mista 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 *online* e di quelli comparsi personalmente o per delega avanti al delegato.

Si fa presente che l'offerta telematica risulterà criptata dal Ministero sino al giorno fissato per la gara. Per quanto non espressamente previsto nell'ordinanza di vendita, 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 (cfr. art. 15).

Ai fini della partecipazione alla gara, gli interessati che intendono presentare l'offerta in via telematica / criptata devono far pervenire, all'interno del portale, a pena di esclusione, la documentazione sopra indicata.

Una volta trasmessa la busta digitale non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta d'asta e la relativa documentazione, che saranno quindi acquisite definitivamente dal portale e conservate con modalità riservate. Ciascun offerente per essere ammesso alla vendita telematica, deve comprovare l'avvenuto versamento della cauzione provvisoria a garanzia dell'offerta, di importo pari al 20% del prezzo offerto. Il versamento della cauzione va eseguito tramite bonifico bancario sul conto corrente della procedura avente IBAN: IT43D0874936330000000478443 in essere presso la filiale di Spinea di CentroMarca Banca.

Il bonifico dovrà contenere la causale "versamento cauzione E.I. n. 194/2022 Tribunale di Venezia". Copia della contabile del versamento dovrà essere allegata nella busta telematica contenente l'offerta. Il bonifico dovrà essere effettuato in tempo utile affinché l'importo risulti accreditato sul conto corrente della procedura entro il termine ultimo di presentazione delle offerte. Il mancato accredito del bonifico sopra indicato per la procedura è causa di nullità dell'offerta. In caso di mancata aggiudicazione, l'importo della cauzione verrà restituito.

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

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 prezzo. L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti; se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a cura e spese della procedura.

L'importo del prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione prestata) e delle spese, dovrà essere versato entro il termine massimo di 120 giorni dalla data di aggiudicazione ovvero entro il minor termine indicato nell'offerta, mediante bonifico bancario sul conto della procedura, i cui estremi, ed in particolare l'IBAN, saranno comunicati all'aggiudicatario dal professionista delegato.

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.

Il professionista delegato provvederà a dichiarare inefficaci o inammissibili le offerte criptate o analogiche presentate in modo non conforme a quanto disposto nell'ordinanza di vendita.

La deliberazione sulle offerte avverrà con le seguenti modalità:

In caso di offerta unica criptata o analogica

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.

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 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 circostanze e 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 presentate 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 di € 5.000,00.

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 l'offerta criptata o analogica più vantaggiosa (nell'individuare l'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 nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato al miglior offerente.

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.

Non verranno prese in considerazione offerte criptate o analogiche pervenute dopo la conclusione della gara.

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.

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 in favore del creditore. In ogni caso, gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione sono esclusivamente a carico del creditore.

Qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo 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. Conformemente a quanto previsto dall'art. 585 ultimo comma c.p.c. nel decreto di trasferimento il giudice dell'esecuzione inserirà la seguente dizione *“rilevato che il pagamento di parte del prezzo relativo al trasferimento del bene oggetto del presente decreto è avvenuto mediante erogazione della somma di da parte di a fronte del*

contratto di mutuo a rogito del Notaio e che le parti mutuante e mutuataria hanno espresso il consenso all'iscrizione di ipoteca di primo grado a garanzia del rimborso del predetto finanziamento, si rende noto che, conformemente a quanto disposto dall'art. 585 c.p.c. è fatto divieto al Conservatore dei Registri Immobiliari presso il Servizio di pubblicità immobiliare dell'Agenzia delle Entrate se non unitamente all'iscrizione di ipoteca di cui all'allegata nota". In caso di revoca dell'aggiudicazione le somme erogate saranno restituite direttamente all'istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

CONDIZIONI DI VENDITA

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti che saranno cancellate a cura e spese della procedura.

La vendita sarà effettuata nella situazione 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.

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, 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 del bene.

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 DPR 6 giugno 2001 n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

Agli effetti del DM 22 gennaio 2008 n. 37 e del D.Lgs 192/05 e succ. mod., l'aggiudicatario, dichiarandosi edotto sui contenuti dell'ordinanza di vendita e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine agli impianti, dispenserà esplicitamente la procedura esecutiva dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme di sicurezza, che la certificazione/attestato di qualificazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze.

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

La partecipazione alla vendita giudiziaria non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali.

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario (la presente vendita è soggetta ad imposta di registro).

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

In considerazione del valore del bene, il presente avviso sarà pubblicato per estratto, nella sezione "vendite giudiziarie" del sito ufficiale del Tribunale di Venezia, oltre che sui siti internet www.asteannunci.it; www.asteavvisi.it; www.canaleaste.it e www.rivistaastegiudiziarie.it. Sarà inoltre inserito, unitamente alla perizia e all'ordinanza di delega, dal delegato nel PVP e dal Gestore della Pubblicità nei siti internet sopra indicati oltreché pubblicizzato tramite Virtual Tour 360° dell'immobile pubblicato sul sito www.asteannunci.it, tramite i servizi di geolocalizzazione della app per smart phone "Gps Aste", sul free press specializzato Rivista Aste Giudiziarie - Edizione Nord Est e di "Postal Target" e diffuso a rotazione sui siti commerciali previsti dal servizio "Gestionale Aste" (ad esempio casa.it, immobiliare.it, attico.it, idealista.com, bakeka.it, e bayannunci.com).

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 presso il quale potrà essere assunta ogni ulteriore informazione, dal lunedì al venerdì, in orario di ufficio, sabato, domenica e festivi esclusi previo contatto telefonico allo studio del Dott. Casagrande Andrea tel. 041.5411320 oppure tramite e-mail: procedure@casagrandeconsulting.it.

Venezia, li 13.04.2026

Il Professionista Delegato
Dott. Andrea Casagrande

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Andrea Casagrande". The signature is written in a cursive, flowing style.