

	TRIBUNALE DI VENEZIA	
	AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO	
	CON GARA SINCRONA MISTA (D.M. 26/02/2015 N. 32)	
	Procedura Esecutiva . n. 214/2006 + 330/2006+186/2006	
	La sottoscritta dr.ssa Anna Bovo, Notaio in Santa Maria Di Sala (VE),	
	delegata ex art. 591 bis cpc, dal Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Sabrina	
	Pitinari nella Procedura Esecutiva promossa da Edilfriuli spa con l'avv.	
	Federico Scanferlato	
	AVVISA CHE	
	il giorno 25 maggio 2021 alle ore 12:30	
	presso la sede dell'Associazione Notarile Procedure Esecutive di Venezia,	
	sita in Venezia-Mestre via Manin n.46/D, ove è elettivamente domiciliato ai	
	fini della presente procedura, avrà luogo la vendita senza incanto del	
	seguente immobile sito in Comune di San Michele al Tagliamento via	
	Marinella n.105 e precisamente:	
	area urbana sulla quale è eretto un fabbricato al grezzo (costituente	
	ampliamento di preesistente fabbricato), con diritto di servitù di passaggio	
	sulla p.lla 149 sub.3 e sub.4 con misura di m 21 circa sul confine Ovest e m	
	4,5 di larghezza per una superficie di mq. 95,00 circa, nonché fascia di	
	terreno costituente strada di accesso, gravata da servitù di passaggio a	
	favore della p.lla 149 sub. 3 e sub.4.	
	Censito al CF, Comune di San Michele Al Tagliamento	
	foglio 44, p.lla 149 sub 5, Via Marinella n. 105, piano T, cat. F1 - mq. 740	
	Censito al CT, Comune di San Michele Al Tagliamento	
	foglio 44, p.lla 270, - AREA RURALE - ha. 0.1.60	

	con le proporzionali quote delle parti comuni ai sensi di legge.	
	Il prezzo base della vendita è fissato in Euro 34.526,25 con scatti minimi in	
	aumento di Euro 500,00 in caso di gara.	
	Offerta minima di Euro 25.894,68	
	Relativamente al fabbricato al grezzo costruito in ampliamento al	
	preesistente fabbricato, dalla perizia emerge il rilascio di una concessione	
	edilizia n. 04720/0/03 del 23 giugno 1990, con variante n. 04720/0/04 del	
	23 novembre 1992.	
	La costruzione è iniziata ma non completata, il perito evidenzia la necessità	
	di una nuova richiesta di concessione, considerato il tempo trascorso.	
	SI RENDE NOTO CHE	
	Tutte le attività che a norma degli articoli 571 e seguenti 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 state eseguite dal	
	professionista delegato presso la sede dell'Associazione Notarile Procedure	
	Esecutive di Venezia.	
	CUSTODE GIUDIZIARIO	
	Il sottoscritto dr.ssa Anna Bovo è altresì nominato custode giudiziario della	
	sopra indicata unità immobiliare.	
	Per poter visionare l'immobile , come disposto dalla vigente normativa, è	
	necessario effettuare la richiesta tramite il portale delle vendite	
	pubbliche , al seguente link: https://portalevenditepubbliche.giustizia.it	
	Per altre informazioni è possibile contattare il seguente recapito:	
	tel. 041/959944 , fax 041/5054610, oppure inviare una mail al seguente	
	indirizzo: visite@anpev.it .	

	Condizioni di vendita	
	L'immobile verrà posto in vendita a corpo e non a misura, nello stato di	
	fatto e di diritto in cui si trova, anche con riferimento alla legge 47/1985 e al	
	D.P.R. 380/01, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed	
	azioni, servitù attive e passive, oneri e pesi, anche irregolarità edilizie, così	
	come descritto nella perizia di stima alla quale si rinvia, disponibile presso lo	
	studio associato del sottoscritto (Venezia-Mestre via Manin n.46/D) e	
	comunque consultabile, unitamente all’ordinanza di delega ed al presente	
	avviso, all’interno del portale delle vendite pubbliche	
	(https://portalevenditepubbliche.giustizia.it), all’interno della sezione	
	“vendite giudiziarie” del sito ufficiale del Tribunale di Venezia	
	(www.tribunale.venezia.giustizia.it) e nei siti dedicati:	
	www.rivisteastegiudiziarie.it , e www.asteannunci.it , www.asteavvisi.it ,	
	www.canaleaste.it	
	Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun	
	risarcimento, indennità o riduzione di 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 vizi, mancanza di qualità o	
	difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi ed	
	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.	
	Si precisa che per gli immobili, realizzati in violazione della normativa urbanistica edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla	
	disciplina dell'art.40 della Legge 28 febbraio 1985 n. 47, purché presenti la	
	domanda di concessione o permesso in sanatoria, entro 120 giorni dalla	
	notifica del decreto di trasferimento.	
	Nel caso l'immobile faccia parte di un fabbricato condominiale,	
	l'aggiudicatario dovrà verificare, la sussistenza di oneri condominiali insoluti	
	per il periodo relativo al biennio antecedente l'acquisto, ai sensi dell'art.63	
	comma 2 disp. Att cc.	
	Agli effetti del DM 22 gennaio 2008 n. 37 2 del DLgs n.192/05,	
	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 la	
	certificazione relativa alla conformità degli stessi sulle norme sulla	
	sicurezza, nonché in merito all'attestato di prestazione energetica,	
	manifestando di voler assumere direttamente tale incombenza.	
	Nel caso in cui l'offerente fosse interessato all'acquisto di uno solo,	
	indifferentemente, tra più lotti di beni simili posti in vendita dalla medesima	
	procedura in una stessa udienza, potrà fare offerta valida per più lotti,	
	dichiarando però di volerne acquistare uno solo; in tal caso, se si renderà	
	aggiudicatario di uno dei lotti, non potrà concorrere all'acquisto dei	
	successivi.	
	TERMINE E MODALITA' PER LA PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE	
	Tutti ad eccezione del debitore sono ammessi a presentare le offerte, che	

	dovranno pervenire massimo entro le ore 12:00 del giorno precedente la	
	data fissata per la vendita.	
	Le offerte possono essere presentate personalmente o a mezzo di	
	procuratore legale, cioè avvocato, munito di procura speciale autenticata	
	da notaio, ovvero a mezzo di procuratore legale nel caso di offerte per	
	persona da nominare ex 579 cpc.	
	Le offerte potranno essere presentate alternativamente:	
	* in modalità analogica (cioè in modo tradizionale) mediante deposito	
	presso l'Associazione Notarile Procedure Esecutive (escluso il sabato e la	
	domenica);	
	* in modalità telematica.	
	Il gestore della vendita telematica è stato individuato, in forza di	
	autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione, in Edicom Finance srl , tramite il	
	cui sito www.garavirtuale.it ; gli interessati avranno accesso alla	
	piattaforma ministeriale sulla quale si svolgerà la vendita.	
	Modalità di presentazione delle offerte	
	A) Offerta di acquisto su supporto analogico	
	L'offerta deve essere presentata in busta chiusa sulla quale potrà essere	
	esclusivamente indicato:	
	1) il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può essere anche	
	persona diversa dall'offerente);	
	2) il nome del professionista;	
	3) la data della vendita.	
	L'offerta deve essere redatta su carta resa legale con bollo da euro 16,00 ;	
	deve essere debitamente sottoscritta e deve contenere cognome e nome,	

	luogo e data di nascita, codice fiscale del soggetto offerente (non sarà	
	possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive	
	l'offerta), residenza, stato civile, recapito telefonico, domicilio eletto per le	
	comunicazioni nel Comune nel quale ha sede il Tribunale (in mancanza le	
	comunicazioni vengono fatte presso la Cancelleria); se l'offerente è	
	coniugato il regime patrimoniale; qualora il regime sia la comunione dei	
	beni, l'indicazione delle generalità del coniuge ed il codice fiscale; se	
	l'offerente è una società, occorre indicare i dati identificativi, inclusa la	
	partita IVA e il codice fiscale, nonché allegare visura aggiornata della	
	Camera di Commercio dalla quale risulti il potere di rappresentanza di chi	
	sottoscrive la proposta; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere	
	sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare da	
	allegare in fotocopia alla domanda; i dati identificativi del bene per il quale	
	l'offerta è proposta; l'indicazione del prezzo offerto, che può essere	
	inferiore al prezzo base, nei limiti di ¼ (un quarto) e dei termini di	
	pagamento, che non potrà essere superiore al termine massimo di 120	
	(centoventi) giorni dall'aggiudicazione, che verrà valutata dal professionista	
	delegato il giorno della vendita ai sensi e per gli effetti dell'art. 572 cpc;	
	l'eventuale richiesta di tassazione con l'agevolazione acquisto prima-casa (o	
	eventuali altri tipi di agevolazione fiscale); l'espressa dichiarazione di aver	
	preso visione della perizia di stima e degli allegati.	
	All'offerta deve essere allegato:	
	1) assegno circolare non trasferibile o altro equivalente , intestato a	
	"Procedura esecutiva n.214/2006 Tribunale di Venezia" per un importo	
	non inferiore al 20% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà	

	trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto;	
	2)una fotocopia del documento di identità e del codice fiscale	
	dell'offerente.	
	3) verbale autorizzativo delle società e autorizzazione giudiziale per minori	
	ed incapaci.	
	B) Offerta di acquisto su supporto telematico	
	L'offerta dovrà essere presentata utilizzando esclusivamente il modulo	
	precompilato Offerta Telematica , scaricabile, accedendo al portale delle	
	vendite pubbliche gestito dal Ministero della Giustizia	
	(https://portalevenditepubbliche.giustizia.it) oppure al Portale del gestore	
	della vendita telematica, oppure tramite il sito www.garavirtuale.it ; del	
	gestore della vendita telematica Edicom Finance srl , , al quale sarà possibile	
	accedere previa registrazione.	
	Gli interessati dovranno consultare il manuale utente scaricabile dai siti	
	sopra indicati	
	L'offerta dovrà contenere:	
	a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice	
	fiscale o della partita IVA, e con allegata fotocopia della carta di identità ;	
	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) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento (termine massimo	

	di 120 giorni);	
	i) l'importo versato a titolo di cauzione mediante bonifico bancario;	
	l) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il	
	versamento della cauzione, non inferiore al 20% del prezzo offerto;	
	m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto	
	del bonifico di cui alla lettera l);	
	n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per	
	trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni;	
	o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni.	
	All'offerta dovrà essere allegata la prova della disposizione di bonifico della	
	cauzione, non inferiore al 20% del prezzo offerto, dal versarsi sul conto	
	corrente acceso dal delegato presso la MPS, IBAN: IT 14 Q 01030 02010	
	000001965035 intestato a "Procedura esecutiva n.214/2006 Tribunale di	
	Venezia"	
	La ricevuta del bonifico completa di numero di identificazione del	
	versamento stesso, dovrà essere allegata alla busta telematica contenente	
	l'offerta.	
	L'offerta in bollo digitale (da pagarsi secondo le modalità indicate nel	
	manuale utente), dovrà essere inviata, unitamente ai documenti allegati,	
	entro le ore 12:00 del giorno precedente la data dell'asta, all'indirizzo di	
	posta elettronica certificata dal Ministero della Giustizia	
	offertapvp.dgsia@giustiziacert.it , utilizzando la “casella di posta	
	elettronica certificata per la vendita telematica” appositamente rilasciata	
	da un gestore PEC o, in alternativa, mediante casella di posta certificata	
	priva dei predetti requisiti ove l'offerta sia firmata digitalmente prima di	

	essere criptata.	
	Quando l'offerta è formulata da più persone, alla stessa deve essere	
	allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di	
	posta elettronica certificata per la vendita telematica. La procura deve	
	essere redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata	
	autenticata da notaio o da altro pubblico ufficiale e può essere allegata	
	anche in copia per immagine.	
	L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la	
	ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta	
	elettronica certificata del Ministero della giustizia.	
	Si evidenzia che il mancato accredito del bonifico entro il termine di	
	presentazione delle offerte determina l'invalidità dell'offerta.	
	A coloro che, all'esito della gara, non risulteranno aggiudicatari, i bonifici	
	saranno restituiti al netto degli oneri bancari.	
	Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio	
	giustizia, purché rientranti fra quelli programmati, sarà data notizia agli	
	interessati dal gestore della vendita tramite i siti internet ove è eseguita la	
	pubblicità ex art.490 cpc.	
	In questi soli casi le offerte telematiche potranno essere formulate a mezzo	
	telefax al recapito dell'ufficio giudiziario della procedura e/o del delegato.	
	SVOLGIMENTO DELLA GARA	
	Coloro che hanno formulato l'offerta su supporto analogico partecipano	
	comparendo innanzi al professionista delegato. L'offerente è tenuto a	
	presentarsi personalmente alla vendita, al fine di partecipare alla gara tra	
	più offerenti, altrimenti, ricorrendone i presupposti, il bene gli sarà	

	comunque aggiudicato. Le buste saranno aperte dal professionista delegato	
	ed inserite dal professionista stesso nel portale, così rendendole visibili a	
	coloro che partecipano alla vendita con modalità telematiche.	
	* Coloro che hanno formulato l'offerta con modalità telematiche	
	partecipano alle operazioni di vendita con modalità telematiche,	
	collegandosi alla piattaforma di gara ministeriale tramite il sito	
	www.garavirtuale.it; utilizzando le credenziali di accesso che il gestore	
	della vendita telematica, almeno trenta minuti prima dell'inizio delle	
	operazioni di vendita invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata	
	indicato nell'offerta, con invito a connettersi al portale. Un estratto di tale	
	invito sarà trasmesso dal gestore, a mezzo SMS, anche al recapito di	
	telefonia mobile indicato nella domanda dall'offerente, il quale è tenuto a	
	connettersi al portale. In difetto, ricorrendone i presupposti il bene gli sarà	
	comunque aggiudicato.	
	Le buste presentate con modalità telematica saranno aperte attraverso il	
	portale, rese note agli offerenti presenti dinnanzi al delegato ed analizzate	
	unitamente alle offerte analogiche.	
	* Le offerte analogiche saranno inserite nel portale per poter essere	
	visibili agli offerenti telematici.	
	In caso di pluralità di offerte valide, al termine del loro esame avrà inizio la	
	gara, che si svolgerà con modalità sincrona mista, partendo dall'offerta più	
	alta con rilanci indicati.	
	I rilanci effettuati dai partecipanti presenti innanzi al delegato saranno	
	riportati nel portale a cura del professionista e resi visibili a coloro che	
	partecipano alle operazioni di vendita con modalità telematiche.	

	I rilanci effettuati dai partecipanti connessi al portale saranno resi visibili	
	tramite il portale ai partecipanti presenti dinanzi al delegato.	
	La gara telematica sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo	
	massimo (2 minuti) senza che vi siano state offerte migliorative rispetto	
	all'ultima offerta valida. L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida	
	sarà dichiarato aggiudicatario del bene.	
	Per quanto non espressamente previsto 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).	
	SALDO PREZZO E SPESE	
	L'aggiudicatario dovrà provvedere al saldo prezzo e spese entro 120 gironi	
	dall'aggiudicazione con pagamento tramite assegno circolare non	
	trasferibile o altro equivalente intestato a "Procedura esecutiva	
	n.214/2006 Tribunale di Venezia"	
	In presenza di credito fondiario (art.41 TUB del DLgs n.385/93)	
	l'aggiudicatario ha la facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento	
	stipulato dal debitore espropriato, assumendosi i relativi obblighi, purché	
	nel termine di 15 giorni dalla data di aggiudicazione, paghi al creditore	
	fondiario le rate scadute gli accessori e le spese, nel caso non intenda	
	avvalersi di tale facoltà, l'aggiudicatario dovrà, nel termine per il	
	versamento del saldo:	
	1) Corrispondere direttamente al creditore fondiario, previa	
	autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione, il saldo del prezzo di	
	aggiudicazione, precisandosi che se il credito dell'Istituto fondiario è	
	inferiore al saldo, la parte eccedente del saldo dovrà essere versata al	

	professionista delegato;	
	2) Corrispondere al professionista delegato le spese per il	
	trasferimento	
	Nel termine indicato dovranno altresì essere contestualmente corrisposti gli	
	oneri fiscali, le spese vive connesse al trasferimento del diritto di proprietà,	
	nonché il compenso dovuto al professionista delegato per tali attività.	
	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.	
	L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie trascrizione di	
	pignoramenti, formalità che saranno cancellate a cura e spese della	
	procedura.	
	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.	
	Se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione	
	dell'immobile sarà effettuata in forza delle attuali disposizioni normative.	
	Il professionista delegato	
	Notaio dr.ssa Anna Bovo	