



AVV. DOMENICO PIOVESANA

Via S. Pio X°, 3 – 30174 MESTRE VE

Tel. 041.980450 – 041.975425

Fax 041.987788

e-mail: segreteria@studiolegalepiovesana.com

pec: domenico.piovesana@venezia.pecavvocati.it

TRIBUNALE ORDINARIO DI VENEZIA  
CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI  
**PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE n. 60/2022**  
**AVVISO DI VENDITA**

Il sottoscritto Avv. DOMENICO PIOVESANA, iscritto all'Ordine degli Avvocati di Venezia, con studio in Mestre (Venezia), Via S. Pio X° n. 3 (tel. 041.980450 - 975425, fax: 041.987788, pec: domenico.piovesana@venezia.pecavvocati.it, e-mail: segreteria@studiolegalepiovesana.com), nominato custode giudiziario e professionista delegato alla vendita ex art. 591-bis c.p.c. con ordinanza datata 18 aprile 2023 del Sig. Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa SARA PITINARI

AVVISA

che il giorno **30 (trenta) maggio 2024 ad ore 16:00**, nel suo studio, si procederà alla vendita senza incanto (**3° esperimento**), ex art. 570 c.p.c, con modalità sincrona mista ex art. 22 D.M. n. 32/2015, dei seguenti

\*\*\*

**DIRITTI IMMOBILIARI IN VENDITA**

**LOTTO 4**



piena proprietà (1/1) di: Comune di Venezia Catasto Terreni

- Foglio 162, Mapp. 459, Qual. Vigneto, Cl. 1, Superficie: ha 02, are 07, ca 15, Deduz. C36, R.D. € 222,53, R.A € 117,68;
- Foglio 162, Mapp. 458, Qual. Ente Urbano, Superficie: are 00, ca 15 Deduz. C36;
- Foglio 162, Mapp. 370, qual. Vigneto, Cl. 1, Superficie: are 94, ca 20, Deduz. C36; R.D. € 101,19, R.A € 53,52;
- Foglio 162, Mapp. 369, qual. Vigneto, Cl. 1, Superficie: are 50, ca 30, Deduz. C36; R.D. € 54,03, R.A € 28,58;
- Foglio 162, Mapp. 450, qual. Vigneto, Cl. 1, Superficie: are: 80, ca 20, Deduz. C36; R.D. € 86,15, R.A € 45,56;
- Foglio 162, Mapp. 151, qual. Semin., Cl. 1, Superficie: ca 60, Deduz. C35, R.D. € 0,58, R.A. € 0,40;
- Foglio 162, Mapp. 152, qual. Semin., Cl. 1, Superficie: are 02, ca 20, Deduz. C36, R.D. 2,14, R.A. 1,48;
- Foglio 162, Mapp. 348, qual. Vigneto, Cl. 1, Superficie: are 03, ca 20, Deduz. C36, R.D. € 3,44, R.A. € 1,82;
- Foglio 162, Mapp. 349, Ente Urbano, Superficie: are 22, ca 42;
- Foglio 162, Mapp. 353, qual. Vigneto, Cl. 1, Superficie: are 91, ca 10, Deduz. C36, R.D. € 97,86, R.A. € 51,75;
- Foglio 162, Mapp. 431, qual. Vigneto, Cl. 1, Superficie: ca 01, Deduz. C36, R.D. € 0,01, R.A. € 0,01;
- Foglio 161, Mapp. 434, qual. Vigneto, Cl. 1, Superficie: ca 98, Deduz. C36, R.D. € 1,05, R.A. € 0,56;
- Foglio 161, Mapp. 363, qual. Vigneto, Cl. 1, Superficie: are 09, ca 14, Deduz. B36, R.D. € 9,82, R.A. € 5,19;
- Foglio 161, Mapp. 365, qual. Vigneto, Cl. 1, Superficie: ha 01, are 53, ca 11, Deduz. C36, R.D. € 164,48, R.A. € 86,98;

**piena proprietà (1/1) di: Comune di Venezia Catasto Fabbricati**

- Foglio 163, Mapp. 458, Via Triestina n. 159/G, P.T., Z.C. 9, Cat. A/10, Cl. 1, Cons. 1 vani, Sup. Cat. 15 mq., R.C. 308,07;

- Foglio 162, Mapp. 349, Sub. 4, Via Triestina n. 159, P.T-1, Z.C. 9, Cat. D/8, R.C. € 1.842,00;

- Foglio 162, Mapp. 349, Sub. 5, Via Triestina n. 159, P.T-1, Z.C. 9, Cat. A/3, Cl. 3, Cons. vani 4, Sup. Cat. Tot. 92 mq., Totale escluse aree scoperte mq. 91, R.C. € 339,62;

- Foglio 162, Mapp. 349, Sub. 6 (b.c.n.c.), Via Triestina n. snc, P.T.;

**DATI RIEPILOGATIVI DELLA VENDITA**

- **prezzo base: € 1.945.650,00** (unmilionenovecentoquarantacinquemila= seicentocinquanta,00), così ridotto il prezzo di stima di € 3.052.000,00 del 15% (€ 3.052.000,00 - € 457.800,00 = € 2.594.200,00) dopo il primo esperimento di vendita e di un ulteriore 25% (€ 2.594.200,00 - € 648.550,00 = € 1.945.650,00) dopo il secondo esperimento di vendita, come autorizzato dal G.E. con l'ordinanza 18.4.2023, sentiti i creditori;
- **offerta minima** per partecipare all'asta: **€ 1.459.237,50** (unmilione= quattrocentocinquantanovemiladuecentotrentasette,50), pari al 75% del prezzo base;
- **termine presentazione offerte: 29 maggio 2024 ore 12.00;**
- **cauzione minima:** almeno il **20% del prezzo offerto;**
- **rilancio minimo** nel caso di gara fra più offerenti: **€ 5.000,00** (cinquemila);
- **termine per il saldo prezzo: 120 giorni** dall'aggiudicazione;
- **art. 41 TULB: si;**
- **spese condominiali impagate: no;**
- **stato di occupazione:** il lotto è **libero**. Il contratto di affitto di fondo rustico stipulato in data 22.1.2018, registrato il 15.2.2018 al n. 1478, con scadenza 21.12.2028 e per il canone annuo di € 2.000,00 (duemila),

indicato nella relazione di stima ed avente ad oggetto i terreni censiti al Foglio 162, Mapp. 450 (già Mapp. 367), 458 e 459 (già Mapp. 368) e 369, è stato consensualmente risolto dalle parti in data 19.7.2023.

- **tassazione**: vendita soggetta ad imposta di registro.

### **DESCRIZIONE DEL LOTTO**

Trattasi di un'area di complessivi mq. 71.476 situati in corrispondenza del civico n. 159/G di Via Triestina in località Tessera (Venezia), nelle immediate adiacenze della rotatoria di accesso all'aeroporto "Marco Polo", composta da:

**- una prima parte (indicata con la lettera A nella relazione di stima)**, per complessivi 2.125 mq., corrispondente ad un'area (coperta e scoperta) completamente inghiaiaata, attrezzata per attività di parcheggio a pagamento, con circa 95 posti auto autorizzati, oltre ad un prefabbricato di circa mq. 15 (permesso di Costruire PG 2021/469897 del 12.10.2021 e permesso di costruire PG 2022/189061 del 28.4.2022 - SUAP prot. SUPRO n. REP\_PROV\_VE/VE-SUPRO 0197227 del 28.4.2022 in variante alla prima), posizionato in prospicienza dell'ingresso del parcheggio, adibito a biglietteria e dotato di impianto elettrico a norma e di impianto di riscaldamento con pompa di calore e convettori. Si precisa che l'accesso al lotto dalla Via Triestina avviene attraverso il civico n. 159 ("*diritto di passaggio*" costituito con atto notarile 6.12.2022 rep. n. 43276 e racc. n. 19911 Notaio Pierluigi Scalamogna di Abbiategrasso (Milano) trascritto a Venezia in data 9.12.2022 ai nn. 45144 R.G. e 32160 R.P.;

**- una seconda parte (indicata con la lettera B nella relazione di stima)**, per complessivi 2.242 mq., sulla quale sono stati eretti: 1) un primo edificio con pianta rettangolare, delle dimensioni di m.l. 29 x 12, per complessivi mq. 234 circa, realizzato (aut. edilizia prot. n. 8/15146/1304-82 del 4.11.1982) con

struttura portante in acciaio e pareti latero-cemento, all'interno del quale sono stati ricavati tre locali: il primo locale, ubicato ad ovest, su due piani fuori terra, di cui il piano terra è adibito a magazzini, servizi igienici e spogliatoio, mentre al primo piano è stato ricavato un appartamento, accessibile da una scala esterna; il secondo locale, in posizione centrale dell'edificio, con destinazione deposito, con superficie interna di mq. 78 ca. e lorda di mq. 84, con ingresso dal prospetto sud, dotato di impianto forza motrice e di illuminazione; il terzo locale, ubicato ad est, in posizione di testa, con ingresso sempre dal prospetto sud, consta di piano terra e di un soppalco cui si accede da una scala in ferro posizionata a ridosso della parete sud del fabbricato, esso pure dotato di impianto forza motrice e di illuminazione; 2) un secondo edificio (serra fissa) con pianta rettangolare, delle dimensioni di m.l. 16,50 x 12,50, per complessivi mq. 206 ca., costituito da una struttura metallica formata da due campate di circa m. 8,00 x m. 12,00 ciascuna, con copertura composta da due volte a botte, privo di impianti. Si segnala che: a) nella porzione di capannone al piano terra adibita a magazzini, spogliatoio e servizi è stata riscontrata una modifica interna relativa a diversa conformazione dei due w.c. di pertinenza ai magazzini; b) in merito all'appartamento del piano primo, nel vano camera non è riportata la finestra nella parete esterna sul lato nord, nel vano magazzino non è riportata la finestratura nella parete esterna sul lato sud ed infine le altezze interne non corrispondono a quelle rilevate; c) nei due depositi del capannone l'altezza massima interna di m 7,20, riportata nella planimetria catastale, è superiore a quella esistente di m. 6,50 (deposito a sinistra) e m. 6,40 (deposito a destra); d) nel deposito con copertura a volta le altezze massime rilevate (m 4,80) sono leggermente superiori a quelle riportate nella planimetria catastale (m 4,65). Le difformità riscontrate riguardanti modifiche interne, modifiche

prospettiche e variazione delle altezze interne che non compromettono l'agibilità dei locali, sono sanabili con un costo per sanzione amministrativa, spese tecniche per la pratica edilizia in sanatoria e aggiornamento delle planimetrie catastali di complessivi € 10.000,00 (diecimila) di cui si è tenuto conto della determinazione del prezzo base. Si segnala altresì che nell'estratto mappa catastale non risulta inserito graficamente il fabbricato deposito-serra fissa per cui l'aggiudicatario/assegnatario dovrà presentare istanza al Catasto di Venezia per chiedere l'inserimento in mappa di tale fabbricato. APE non presente;

**- una terza parte (indicata con la lettera C nella relazione di stima)**, per complessivi 67.109 mq., corrispondente ad un ampio appezzamento di terreno con presenza di vegetazione e alberature ad alto fusto, di forma irregolare stretta e lunga che si sviluppa in una lunghezza di 500 metri circa e larghezza media di 150 metri circa, utilizzato per attività florovivaistica, ancorché gravitante in una zona particolarmente dinamica in considerazione della vicinanza all'Aeroporto Marco Polo di Venezia, il quale genera una notevole forza propulsiva alle attività limitrofe, data la sua potenzialità commerciale.

Si precisa che con riferimento al lotto 4 la relazione di stima 19.11.2022 va letta unitamente al supplemento alla relazione tecnica d'ufficio datata 31 marzo 2023 in quanto, rispetto alle consistenze indicate nella prima, del lotto non fanno più parte i beni così identificati al Catasto Terreni del Comune di Venezia - Sezione Favaro Veneto: Foglio 162, Mapp. 388, 421, 422, 423, 432, 433, 435, 436, 451 e al Catasto Fabbricati del Comune di Venezia - Sezione Favaro Veneto: Foglio 162, Mapp. 423 Area Urbana e Mappale 435 area urbana, per complessivi mq. 12.864 catastali: un tanto per effetto di rinuncia al pignoramento a seguito di atto notarile 6.12.2022 n. 43276 di Rep. Notaio Pierluigi Scalamogna di Milano,

trascritto a Venezia in data 9.12.2022 ai nn. 45144 R.G. e 32160 R.P.

Il CDU certifica *“che la destinazione urbanistica dei mappali così censiti catastalmente: COMUNE DI VENEZIA, foglio 162, (ex Sezione FAVARO VENETO, Foglio 17) Mappali 151-152-348-349-353-363-365-368-369-370-388-421-422-423-431-432-433-434-435-436-450-451 è individuata dal P.R.G. - Variante per la Terraferma approvato con Delibera di G.R.V. n. 3905 del 03/12/2004 e successiva Delibera di G.R.V. n. 2141 del 29/07/2008, come “Zona Produttiva - D8.a - attività florovivaistiche”. L’ambito risulta interessato da un percorso ciclopedonale in sede propria e inoltre il mappale 365 risulta parzialmente compreso nella “fascia di rispetto del sistema diffuso principale”. Gli interventi su tali aree sono disciplinati dagli articoli 34bis-68-69-71-78 delle Norme Tecniche Speciali di Attuazione (N.T.S.A.) integrati dagli articoli delle Norme Tecniche Generali di Attuazione (N.T.G.A.) del P.R.G. - Variante al P.R.G. per la Terraferma, approvata con Delibera di G.R.V. n. 3905 del 03/12/2004, e successiva Delibera di G.R.V. n. 2141 del 29/07/2008, come modificate ed integrate dalle Varianti approvate con Delibera di G.R.V. n. 738 del 24/03/2009, con Delibera di Consiglio Comunale n. 6 del 17/01/2011 e con variante n. 4 al P.I. approvata con Delibera di C.C. n. 45 del 02/04/2015. I Mappali 369-370-365 risultano parzialmente interessati dal progetto relativo al sopra citato Accordo di Programma denominato “Bosco dello sport” a Tessera che, in variante agli strumenti urbanistici comunali e in itinere secondo quanto specificato in premessa, prevede Area a bosco F-BS e Viabilità di progetto. Vista la delibera di C.C. n. 6 del 06/02/2020, risulta che i mappali interessati rientrano in ambito di urbanizzazione consolidata, ai sensi della Legge Regionale n. 14/2017. Il terreno in questione è ricompreso nel “Vincolo Sismico” di cui l’O.P.C.M. n. 3274 del 20/03/2003 e ss. mm. ii. Detto terreno risulta inoltre*

idoneo alla Compatibilità Geologica, di cui agli artt. 15 e 16 delle Norme Tecniche del P.A.T., come già individuati nella tavola n. 3 di progetto "Carta delle Fragilità" del P.A.T., e per le Aree a dissesto idrologico, l'Area risulta Esondabile o a Ristagno Idrico per insufficienza della rete fognaria e di bonifica. L'Ambito secondo le sopra richiamate mappe di vincolo individuate ai sensi del Codice della Navigazione Aerea, approvato dal Dlg. 151/06 2006, è soggetto a:

- limitazione per la realizzazione di impianti eolici, art. 711;
- limitazione relativa per la navigazione aerea superficie orizzontale interna quota limite: 46,65 m s.l.m. art. 707 c. 1,2,3,4;
- limitazione per la realizzazione di discariche o fonti attrattive fauna selvatica art. 711;
- limitazione per la realizzazione di manufatti riflettenti, impianti fotovoltaici, ciminiere, antenne e apparati radioelettrici irradianti (art. 711);

I mappali 368-422-451 risultano parzialmente interessati dai vincoli di cui all'art. 157 del D.Lgs n. 42/2004 (Area a Rischio Archeologico - tracciato dall'antica Via Annia). Inoltre gli stessi mappali 368-422-451 risultano parzialmente compresi nella "Fascia di rispetto stradale" di cui il D.M. n. 1404 del 01/04/1968, come integrato dal D.Lgs. 30/04/1992 n. 285. Nel piano di Classificazione Acustica approvato con Delibera di C.C. n. 39 del 10.02.2005, l'area è posta in classe III "Area di tipo misto" e ricade parzialmente nella fascia di rispetto di una viabilità di tipo A (mappale 422 del tutto, mappali 368-451-436-421-423 in parte). L'ambito risulta esterno alla "Delimitazione del Centro Urbano" individuata con Delibera di Giunta Comunale n. 707 del 20/12/2013, ai sensi della L.R. n. 50 del 28/12/2012 e risulta esterno alla "Delimitazione del Centro abitato" individuata con Delibera di Giunta Comunale n. 209 del 01/09/2021, ai sensi dell'art. 4 del Decreto Lgs. n. 285 del 30/04/1992, "Nuovo Codice della Strada". Per quanto riguarda la compatibilità con il P.A.T., ai sensi dell'art. 48 comma 5 bis della L.R. n. 11/2004, per l'area in questione si



*applicano le norme delle VPRG vigenti tenendo conto che, attraverso PI, potranno essere introdotte diverse trasformazioni fisico - funzionali previste dagli indirizzi del PAT.* Si precisa che il CDU sopra riportato richiama il Mappale 368, il quale è stato soppresso nel mese di ottobre dell'anno 2022 per dare origine ai Mapp. 458 e 459. Il lotto complessivamente confina a Nord con i Mappali 341, 224, 223 e argine canale, a Est con (Foglio 163) Mappali 608 e 918, a Sud con Via Triestina SS14 e a Ovest con Mappali 451, 435, 426, 350, 427, 354, 364, argine e canale e Mapp. 339.

Il lotto è libero. Si segnala a tale riguardo che il contratto di affitto di fondo rustico stipulato in data 22.1.2018, registrato il 15.2.2018 al n. 1478, con scadenza 21.12.2028 e per il canone annuo di € 2.000,00 (duemila), indicato nella relazione di stima ed avente ad oggetto i terreni censiti al Foglio 162, Mapp. 450 (già Mapp. 367), 458 e 459 (già Mapp. 368) e 369 è stato consensualmente risolto dalle parti in data 19.7.2023.

Si segnala altresì che il Comune di Venezia, in previsione della realizzazione a Tessera del complesso polifunzionale dedicato allo sport professionistico e amatoriale, all'educazione, alla salute e all'intrattenimento, denominato "Bosco dello Sport" e identificato dagli interventi codici (C.I.) n. 15145, 15146 e 15147, poiché lo stesso ricade in parte su aree private, le quali dovranno pertanto essere espropriate, in data 12.2.2024 ha comunicato agli esecutati, con atto n. 317 - 318 - 319 di Rif., l'avvio del procedimento finalizzato all'occupazione temporanea ex art. 49 D.P.R. n. 327/2001 dei terreni censiti al Foglio 162, Mapp. 459 del Catasto Terreni con superficie di mq. 929, i quali terreni peraltro non rientrano fra quelli soggetti al procedimento espropriativo.

Vendita soggetta ad imposta di registro.

\*\*\*

Si invita, in ogni caso, a consultare la perizia di stima datata 19.11.2022 ed il supplemento alla relazione tecnica d'ufficio datata 31.3.2023 dell'Arch. Stefano Barbazza, alle quali si rinvia, disponibili presso lo studio del delegato e comunque consultabili, unitamente alla ordinanza di delega, al presente avviso, ed unitamente 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.venezias.giustizia.it](http://www.tribunale.venezias.giustizia.it), all'interno dei siti internet dedicati [www.asteanunci.it](http://www.asteanunci.it), [www.asteavvisi.it](http://www.asteavvisi.it), [www.rivistaastegiudiziarie.it](http://www.rivistaastegiudiziarie.it) e [www.canaleaste.it](http://www.canaleaste.it) ed all'interno del sito vetrina [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it) del gestore della vendita telematica.

#### **CUSTODIA**

La custodia dei beni è stata affidata dal Giudice dell'Esecuzione, con decreto 17-23.5.2022, confermato dall'ordinanza 18 aprile 2023, al sottoscritto delegato alla vendita (tel. 041.980450), al quale le richieste di visita potranno essere rivolte anche 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 Sig. Giudice dell'Esecuzione in Astalegalenet.it S.p.A., tramite il cui sito vetrina [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.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, esclusi gli esecutati, 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 (non del prezzo base), 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 potranno essere analogiche (cartacee) o telematiche (digitali).

#### **CONTENUTO DELLE OFFERTE ANALOGICHE (CARTACEE)**

Le offerte dovranno contenere, oltre all'indicazione dell'Ufficio Giudiziario davanti al quale pende la procedura, l'anno ed il numero di R.G., il giorno e l'ora fissati per l'inizio delle operazioni di vendita ed il nome del delegato: **a)** le generalità dell'offerente: se persona fisica con cognome, nome, data di nascita, codice fiscale, recapito telefonico e stato civile con autodichiarazione del regime patrimoniale prescelto, ove coniugato e nel caso di unioni civili o di convivenze di fatto (L. n. 76/2016). In caso di comunione dei beni andranno indicati anche i dati del coniuge, della persona unita civilmente o del convivente di fatto. In caso di minore d'età andranno indicati i dati dei genitori o di chi esercita la potestà. Se persona giuridica o altro ente andranno indicati denominazione, sede legale, partita IVA e i dati del legale rappresentante p.t.; **b)** i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è formulata e, nel caso di più lotti, l'indicazione del lotto. Ove l'offerente fosse interessato all'acquisto di uno solo, indifferentemente, tra i più lotti di beni simili (es. box) posti in vendita dalla medesima procedura in una

stessa udienza, potrà presentare un'unica offerta valida per più lotti, allegando una cauzione pari al 20% del prezzo del lotto di maggior valore, dichiarando però di volerne acquistare uno solo. In tal caso si renderà aggiudicatario di un solo lotto; **c)** il prezzo offerto; **d)** il termine per il pagamento del saldo e degli oneri di trasferimento; **e)** la dichiarazione 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. (v. disciplina vendita, pagg. 19-21); **f)** il regime fiscale dell'offerente e l'eventuale richiesta di agevolazione fiscale per l'acquisto; **g)** la dichiarazione di residenza o l'elezione di domicilio nel Comune di Venezia dell'offerente al quale, diversamente, le comunicazioni saranno inviate in Cancelleria); **h)** ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta, anche ex art. 574 c.p.c.

Alle offerte analogiche, in regola con il bollo e sottoscritte (dai genitori o da chi esercita la potestà in caso di minore), andrà allegato in copia un documento di identità ed il codice fiscale dell'offerente (oltre a quelli, in caso di comunione legale dei beni, del coniuge o dell'unito civilmente, o del convivente di fatto, con l'estratto proveniente dal Registro Unioni Civili, o il certificato anagrafico o lo stato di famiglia o di residenza ed il contratto di convivenza); oltre a quelli dei genitori con la copia autentica dell'autorizzazione del G.T. in caso di minore d'età; il documento di identità ed il codice fiscale del legale rappresentante, con il certificato di iscrizione alla C.C.I.A.A. e la procura, ovvero l'atto di nomina che giustifichi i poteri, in caso di persona giuridica o ente) ed un assegno circolare N.T. intestato "E.I. N. 60/2022 Tribunale di Venezia" per un importo non inferiore al 20% del prezzo offerto, a titolo di cauzione.

Le offerte dovranno pervenire in busta chiusa nello studio del delegato, mediante consegna al predetto, ovvero ad un suo incaricato ad hoc. Sulla busta andranno indicate dal ricevente le sole generalità di chi presenta l'offerta -che potrà essere persona anche diversa dall'offerente- il nome del delegato e la

data della vendita: esclusa ogni ulteriore indicazione (ad esempio il numero o il nome della procedura, il nome delle parti, il bene, l'ora della vendita, ecc.).

### **CONTENUTO DELLE OFFERTE TELEMATICHE (DIGITALI)**

Le offerte dovranno essere presentate esclusivamente utilizzando il modulo "Offerta Telematica", accessibile tramite il sito vetrina [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.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. 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; **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; **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.

All'offerta dovranno essere allegati i documenti -in forma di documenti informatici o di copie informatiche, anche per immagine, prive di elementi attivi-utili o necessari per la partecipazione all'asta, fra i quali le dichiarazioni corrispondenti ai punti a), b), e), f) e g) delle offerte analogiche e la prova della disposizione di bonifico della cauzione, nella misura non inferiore al 20% del prezzo offerto, completa di numero di identificazione, da accreditarsi sul c/c n. 031/469853 acceso dal delegato presso Centromarca Banca - Credito Cooperativo di Treviso e Venezia, S.c.p.A., Agenzia di Mestre, Via Manin n. 2: iban: IT77R0874902001000000469853 intestato E.I. N. 60/2022 TRIBUNALE DI VENEZIA". La causale del bonifico dovrà riportare la sola dicitura "E.I. N. 60/2022 - 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](mailto: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 di modo che, entro il termine per la presentazione delle offerte, risulti generata anche la ricevuta di consegna.

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.

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.

#### **PARTECIPAZIONE ALLE OPERAZIONI DI VENDITA E DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE**

Gli offerenti analogici parteciperanno alle operazioni di vendita comparando personalmente, ovvero ancora per delega, in forza di procura notarile, innanzi al delegato, nel suo studio. L'offerente è tenuto a presentarsi nell'ora indicata nell'avviso di vendita. In difetto, ricorrendone i presupposti, il bene gli sarà comunque aggiudicato. Gli offerenti telematici parteciperanno invece alle operazioni di vendita collegandosi alla piattaforma di gara tramite il sito vetrina [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.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 dal delegato ed esaminate unitamente a quelle analogiche. Il contenuto delle buste analogiche sarà trasfuso dal delegato nel portale del gestore, di modo che il loro contenuto sia visibile a coloro i quali partecipano alle operazioni di vendita con modalità telematiche.

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 (analogica o telematica), ove il prezzo offerto sia pari o superiore al prezzo base il bene (o diritto) 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 (o diritto) 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 (analogiche e/o telematiche) gli offerenti presenti e/o collegati alla piattaforma del gestore saranno invitati dal delegato ad una gara sulla base dell'offerta migliore, che potrà essere anche quella dell'offerente analogico non presente, o 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 (se inferiore al minimo il rilancio è da ritenersi come non fatto) abbia offerto il prezzo più alto, senza che nel tempo

previamente stabilito dal delegato 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.

I rilanci effettuati dai partecipanti alla gara presenti dinnanzi al delegato saranno dallo stesso inseriti nel portale del gestore, di modo che siano visibili ai partecipanti con modalità telematiche. I rilanci effettuati da questi ultimi saranno visibili ai partecipanti comparsi dinnanzi al delegato tramite il monitor installato nella sala aste dello studio del delegato.

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/diritto 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 dell'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 analogici risultati non aggiudicatari riceveranno in restituzione le cauzioni mediante consegna dell'assegno al termine della gara, mentre quelli telematici le riceveranno a mezzo bonifico, sulle coordinate 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 o il diritto, 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 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.

#### **ART. 41 TUB**

Si precisa che avendo natura fondiaria uno dei crediti in forza dei quali è stata intrapresa l'esecuzione immobiliare n. 60/2022 ed in considerazione del fatto che le creditrici procedenti hanno formulato istanza di applicazione, opera l'art. 41 TUB 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, comunicherà all'aggiudicatario la parte del saldo prezzo che dovrà essere versata al Fondiario, tramite la procedura. In ogni caso il versamento al Fondiario non potrà essere superiore all'80% del prezzo di aggiudicazione, al lordo della cauzione. 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. Nel caso in cui il credito del Fondiario sia inferiore al prezzo, la parte eccedente, unitamente agli oneri di trasferimento, dovrà essere versata alla procedura con le modalità già descritte

#### **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.

- A 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.

- Gli oneri fiscali della vendita (registrazione decreto di trasferimento, trascrizione e volture catastali) resteranno invece a carico dell'aggiudicatario, al

quale, ex art. 2 punto 7 D.M. n. 227/2015 andrà posto il 50%, salvo diversa percentuale stabilita dal Tribunale, oltre spese generali ed oneri di legge, del compenso liquidato dal G.E. in favore del delegato, relativamente alla fase di trasferimento della proprietà.

- 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, terreni, ecc.), ovvero ancora laddove l'immobile sia occupato da terzi senza titolo opponibile alla procedura il custode giudiziario procederà 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; nel caso di immobile abitato dall'esecutato e dal suo nucleo familiare, l'aggiudicatario o l'assegnatario, qualora intendano avvalersi della procedura esecutiva per ottenere la liberazione dell'immobile, dovranno 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 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, a spese della procedura. In difetto di tempestiva richiesta scritta, una volta emesso il decreto di trasferimento, della liberazione dell'immobile se ne dovrà occupare lo stesso aggiudicatario, ovvero l'assegnatario, a proprie spese e cura, 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 provvederà ai sensi dell'art. 560, 6° comma c.p.c. come modificato dalla L. n. 8/2020.

#### **PUBBLICITA'**

In considerazione del valore del bene, il presente avviso sarà pubblicato per estratto, una sola volta, a rotazione, a cura del Gestore della pubblicità, ed a spese a carico della procedura esecutiva, all'interno dei quotidiani "*Il Gazzettino*

*di Venezia*”, “*La Nuova Venezia*” e “*Il Corriere del Veneto*”, nonché all’interno del quindicinale “*La rivista delle Aste Giudiziarie*”, edizione nazionale. 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 (pag. 10) oltreché pubblicizzato 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-bay annunci*, *secondamano.it*). L’estratto di vendita andrà infine pubblicato anche sul quotidiano nazionale di Economia “*Sole24 ore*” alle tariffe concordate da Edicom Servizi con il Tribunale.

\*\*\*

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 Mestre (Venezia), Via S. Pio X° n. 3, presso il quale potrà essere assunta ogni ulteriore informazione, dal lunedì al venerdì, in orario di ufficio, sabato, domenica e festivi esclusi.

Mestre - Venezia, 7 marzo 2024.



Il professionista delegato  
Avv. Domenico Piovesana