TRIBUNALE ORDINARIO DI VENEZIA

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione immobiliare n. 44/2025
Espropriazione immobiliare (Cartabia)
Giudice dell'Esecuzione: dott. Carlo Azzolini
Delegato alla vendita: dott. Luca Spolaore

***

AVVISO D'ASTA

- Esperimento di vendita n° 1 -

Il sottoscritto dott. Luca Spolaore, iscritto all'Ordine dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili di Venezia, con studio in Mirano (VE), Via G. Verdi n.20, cap 30035, tel. 041/434801, e-mail: luca@studiospolaore.com, PEC: luca.spolaore@odcecvenezia.legalmail.it,
professionista delegato alla vendita con ordinanza del G.E. Dott. Carlo Azzolini in data 17 novembre 2026, notificata in data 17 novembre 2026;

AVVISA

che il giorno **10 marzo 2027** alle **ore 11.00** presso il proprio studio, come sopra indicato, procederà alla vendita senza incanto con modalità sincrona mista o sincrona telematica della piena proprietà degli immobili così censiti in catasto, secondo quanto disposto con la Circolare 26.05.2023 n. 1927/23-U del Tribunale di Venezia:
LOTTO UNICO: Comune di Venezia (VE) – Via Amiana n. 6/A Località Chirignago - 30174
TIPOLOGIA: Appartamento degli anni 60, facente parte di una palazzina denominata "Condominio Boato", costituito da ingresso, cucina e salotto, due camere e un bagno. Riscaldamento centralizzato. Lo stato di manutenzione e di conservazione dell'immobile complessivamente si può definire mediocre.

Si rimanda, per approfondimenti, alle informazioni presenti nella **perizia** e nei relativi allegati.

TIPOLOGIA DI DIRITTO: quota 1/1 piena proprietà
DATI CATASTALI: Catasto Fabbricati - Comune di Venezia (VE) – Zona Censuaria 9 - *Foglio 184 – Mappale 698 – Subalterno 3 – Categoria A/3 – Classe 3 – Consistenza 4 vani – superficie catastale mq 77, Piani T-1, Rendita catastale 339,62 Euro*

VALORE DI PERIZIA: Euro 72.000,00
CERTIFICATO DI ABITABILITA': Sì
SPESE TECNICHE DI REGOLARIZZAZINE URBANISTICA: 1.500,00
COSTI DI CANCELLAZIONE ONERI E FORMALITA': Euro 329,00
STATO OCCUPAZIONE IMMOBILE: occupato – contratto di locazione con scadenza 14.04.2028 con disdetta 6 mesi prima della scadenza.

Prezzo base LOTTO UNICO: Euro 72.000,00
Offerta minima: Euro 54.000,00
Scatti minimi obbligatori: Euro 1.000,00
Vendita soggetta ad imposta di registro.

*****

La vendita senza incanto sarà effettuata con modalità sincrona mista o sincrona telematica e quindi la presentazione delle offerte d'acquisto potrà avvenire con modalità analogica oppure telematica secondo le seguenti modalità:
1) Le **offerte d'acquisto analogiche** dovranno essere presentate in bollo e in busta chiusa presso lo studio del professionista delegato, come sopra indicato, entro le ore 12 del giorno 9.03.2027; 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 e la data della vendita sincrona mista; nessun altra indicazione deve essere scritta sulla busta e, dunque, né nomi delle parti, né numero o nome della procedura, né il bene per cui è fatta l'offerta, né l'ora della vendita o altro.
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, il regime patrimoniale 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 il certificato del Registro delle Imprese, ovvero visura camerale aggiornata a non più di 10 giorni, da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri; il regime fiscale e le agevolazioni fiscali all'acquisto spettanti ed espressamente richieste dall'acquirente (ad esempio per quelle disposte per l'acquisto della prima casa);
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 e dei relativi allegati.

3) All'offerta analogica dovrà essere allegata, nella stessa busta, una fotocopia del documento d'identità dell'offerente (nonché del coniuge, ovvero ancora dell'unito civilmente o del convivente di fatto, ove in regime di comunione dei beni), nonché un assegno circolare non trasferibile intestato a "E.I. n. 44/2025 dott. Luca Spolaore" 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.

La persona indicata in offerta come intestataria del bene o che ha presentato l'offerta per persona da nominare ex art. 579 3° co. c.p.c. è tenuta a presentarsi all'udienza sopraindicata.

4) Le **offerte di acquisto criptate telematiche** dovranno essere presentate mediante invio all'indirizzo PEC del Ministero offertapvp.dgsia@giustiziacert.it utilizzando esclusivamente il modulo Offerta Telematica scaricabile dal portale ministeriale. Per conoscere le modalità di presentazione e trasmissione delle offerte telematiche gli interessati possono consultare i "manuali utenti" reperibili sul sito http://pvp.giustizia.it . L'offerta telematica dovrà essere conforme a quanto stabilito con decreto 26/02/2015 n. 32 (artt. 12 e ss.) e contenere quantomeno:

a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale e 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 prezzo offerto;

g) l'indicazione del referente della procedura;

h) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;

i) l'importo versato a titolo di cauzione;

l) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato sul conto corrente intestato alla procedura (E.I. n. 44/2025 – IBAN IT04E0874936191000000480638 CENTROMARCA BANCA CREDITO COOPERATIVO DI TREVISO E VENEZIA - Filiale di Mirano) e pari al 20% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuto in caso di rifiuto all'acquisto.

Detto bonifico dovrà essere effettuato in tempo utile affinché il suo accredito possa essere accertato disponibile sul conto corrente della procedura al più tardi al momento di apertura delle buste, con generazione, entro l'orario indicato, anche della relativa ricevuta di consegna.

m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lett. i);

n) 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. In caso di più offerte valide (è valida l'offerta inferiore al prezzo base, purché nei limiti di un quarto) si procederà ad una gara sulla base dell'offerta più alta come in appresso meglio indicato.

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 l'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.

8) 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, come sopra indicato.

9) 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 dell'aggiudicazione con incameramento della cauzione.

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

11) La deliberazione sulle offerte avverrà con le seguenti modalità:

In caso di offerta unica criptata o analogica:

Qualora in uno qualsiasi degli esprimenti 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) a 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 istanza di assegnazione, che si proceda ad un ulteriore tentativo di vendita alle stesse condizioni;
- 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 esprimenti 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 ad una 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 indicato.

Se la gara sincrona mista non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il professionista delegato dispone l'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; se le offerte sono tutte equiparabili allora l'immobile sarà aggiudicato a che ha disposto l'offerta per primo).

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.

12) In caso di aggiudicazione a seguito di gara tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c., il termine per il deposito del saldo prezzo e delle spese sarà comunque quello sopra indicato ovvero quello minore indicato nell'offerta dell'aggiudicatario.

13) Non verranno prese in considerazione offerte criptate o analogiche pervenute dopo la conclusone della gara.

14) Al momento dell'offerta l'offerente deve dichiarare la residenza o eleggere il domicilio nel Comune nel quale ha sede il Tribunale, in mancanza le comunicazioni gli saranno fatte presso la cancelleria.

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 l'originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa.

16) Il creditore che sia 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.

17) 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. 1/09/1993, n. 385 TU leggi in materia bancaria e creditizia); ove non intenda profittare del mutuo e sia stata formulata istanza di pagamento anticipato, il creditore fondiario dovrà precisare 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 professionista delegato, una volta controllata la correttezza della precisazione del credito, verserà al creditore fondiario una somma non superiore all'80% del prezzo di aggiudicazione subito dopo che l'aggiudicatario avrà versato il saldo prezzo, unitamente alle spese di trasferimento, sul conto corrente della procedura esecutiva.

18) Qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo intenda fare ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessone 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 corrente della procedura. In caso di revoca dell'aggiudicazione le somme erogate saranno restituite direttamente all'istituto di credito mutuante senza aggravio di spesa per la procedura.
19) La mancata compilazione ed invio al professionista delegato, da parte dell'aggiudicatario, della dichiarazione dell'aggiudicatario di cui all'art. 585, co, 4, c.p.c. c.p.c. redatta secondo il modello reperibile e scaricabile dal sito del Tribunale di Venezia (invio da farsi al più tardi al momento del versamento del saldo prezzo e della costituzione del deposito spese di trasferimento), costituisce condizione ostativa all'emissione del decreto di trasferimento da parte del Giudice dell'Esecuzione e potrà comportare, fra altre conseguenze, la revoca dall'aggiudicazione.

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

CONDIZIONI DELLA VENDITA

a) La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova (anche in relazione al testo unico di cui al D.P.R. 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 degli 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 L. 28 febbraio 1985 n.47 come integrato e modificato dall'art. 48 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 di trascrizioni di pignoramenti che saranno cancellate a cura e spese della procedura.

e) Nel caso di immobile non abitato dall'esecutato e dal suo nucleo familiare, ovvero nel caso di immobile ad uso non abitativo 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. Nel caso di immobile abitato dall'esecutato e dal suo nucleo familiare, l'aggiudicatario, o l'assegnatario, qualora intenda valersi 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 provvede 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. 8/2020, 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 provvedere ai sensi dell'art. 560, 6° comma c.p.c. come modificato dalla L. 8/2020.

f) l'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita sarà disponibile per la consultazione, unitamente all'ordinanza di vendita e all'avviso d'asta, sui siti internet in cui verrà effettuata la pubblicità.

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

h) Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario. Gli oneri tributari e le spese dell'attività del professionista che il D.M. 15 ottobre 2015 n. 227 pone a carico dell'aggiudicatario saranno comunicate tempestivamente e dovranno essere versate dallo stesso aggiudicatario nel termine previsto per il saldo prezzo mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura sopra indicato, ovvero a mezzo assegno/i intestato/i come sopra.

i) Per l'acquisto di immobili in pubblica gara non sono dovuti compensi a terzi per mediazioni e il Tribunale non ha conferito alcun mandato ad intermediari o ad agenti immobiliari per la pubblicità giudiziaria.

***

Agli effetti del D.M. 22 gennaio 2008 n. 37 e del D.Lgs. 192/2005 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, dispenserà la procedura esecutiva dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme sulla sicurezza, che la

certificazione/attestato di qualificazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze.
Per tutto quanto non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

Si precisa che tutte le attività che a norma degli articoli 571 e seguenti c.p.c. che devono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione o a cura del cancelliere o del giudice dell'esecuzione saranno eseguite dal professionista delegato presso il proprio studio come sopra indicato.
Il dott. Luca Spolaore in qualità di custode dell'immobile, potrà altresì fornire ogni ulteriore informazione a chiunque vi abbia interesse, previo appuntamento telefonico, presso il proprio studio come sopra indicato, con il seguente tassativo orario: dal lunedì al venerdì dalle 9.00 alle 12.30 e dalle 15.00 alle 19.00.
Le richieste di visita all'immobile devono essere formulate al custode mediante il Portale delle vendite pubbliche del Ministero di Giustizia.
Del presente avviso di vendita, della perizia di stima e dell'ordinanza di vendita, è stato disposto l'inserimento sui siti internet: www.asteannunci.it, www.asteavvisi.it, www.canaleaste.it, www.rivistaastegiudiziarie.it, oltre che sui siti: www.tribunale.giustizia.venezia.it e https://ca-venezia.giustizia.it, e nel Portale delle vendite pubbliche del Ministero di Giustizia.
Mirano, 23 novembre 2026

IL PROFESSIONISTA CUSTODE E DELEGATO
Dott. Luca Spolaore