



**TRIBUNALE ORDINARIO DI VENEZIA**  
**Sezione Esecuzioni Immobiliari**

**AVVISO DI VENDITA SINCRONA MISTA**  
**in danno**

Il sottoscritto dott. Renzo Bortolussi con studio in San Donà di Piave (Ve), Via Cesare Battisti n. 45, professionista delegato dal Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Silvia Bianchi, a norma dell'art. 591 bis c.p.c., con ordinanza del giorno 13 febbraio 2024, nell'Esecuzione Immobiliare n. 217/2023, promossa da Amco-Asset Management Company S.p.a.

**AVVISA**

che il giorno **18 marzo 2025, alle ore 16,00**, presso lo studio del professionista delegato, in San Donà di Piave (Ve), Via Cesare Battisti n. 45, procederà alla

**VENDITA SENZA INCANTO in danno**

in lotto unico, **con modalità sincrona mista**, della piena proprietà del seguente immobile sito nel Comune di Venezia-Mestre, Via Filippo Corridoni, 23 int. 4

Catasto Fabbricati:

Foglio 139, Particella 934, Subalterno 4, Piano 1-4, Cat. A/4, Cl. 4, Consistenza 5,5 vani, superficie 98 mq, RC € 411,87

La perizia precisa che il mappale al catasto terreni (932) non è allineato con il mappale al catasto fabbricati (934); pertanto, sarà necessario presentare un'istanza di allineamento all'Agenzia delle Entrate.

Descrizione immobile

Trattasi di appartamento inserito al piano primo, facente parte di un Condominio denominato "Betulla", L'ingresso al vano scala condominiale avviene a piano terra, attraversando un portone di alluminio, dotato di citofono; di qui per raggiungere l'unità immobiliare è possibile utilizzare la scala condominiale.

Il Condominio è privo di ascensore.

Giunti al primo piano e aprendo il portoncino blindato in legno, si accede ad un piccolo ingresso che distribuisce ai vari locali presenti: a Nord una camera da letto, a Est il bagno, a Sud-Est la seconda camera da letto, a Sud-Ovest il soggiorno con annessa terrazza e a Ovest la cucina.

La zona giorno si affaccia su un poggiolo che fronteggia il cortile interno, caratterizzato da una pavimentazione di gres e ringhiera di metallo.

L'immobile è inoltre dotato di una soffitta a piano sottotetto, privo di finiture con copertura in legno.

L'intera unità immobiliare si presenta in uno scarso stato manutentivo e con diverse problematiche all'interno dei vani abitati quali: infiltrazioni/umidità/muffe.

La perizia evidenzia che il complesso immobiliare è stato eretto in virtù delle seguenti autorizzazioni:

- Autorizzazione Edilizia Condizionata prot. n. 2301 del 09/03/1951 (pratica edilizia n. 727/51) Istituto Autonomo Case Popolari per lavori di nuova costruzione di fabbricato ad uso abitazione;
- Presentazione in data 18/01/1951 al n. di prot. 2301;
- Rilascio in data 09-03-1951;
- Abitabilità del 03/01/1953 prot. n. 57328.

Si precisa che nella suddetta pratica edilizia, le due porzioni che costituiscono il fabbricato sono graficamente disallineate, anziché rappresentare l'intero corpo di fabbrica "in linea". Non sono state

reperite varianti edilizie successive e ovviamente, tale differenza è un'opera realizzata durante la costruzione dell'intero corpo di fabbricato; infatti, nell'abitabilità rilasciata vi è allegata una planimetria con la correzione della rappresentazione planimetrica del fabbricato.

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

non è presente il locale all'interno della cucina, non è presente la porta di collegamento tra la cucina e il soggiorno; l'altezza interna è pari a 2,88 m anziché 3,00 m; non è presente la finestra nella nicchia a servizio della cucina, regolarizzabili mediante variazione catastale.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale.

Sono state riscontrate, inoltre, le seguenti irregolarità:

-modifiche interne e forometriche, regolarizzabili mediante SCIA in sanatoria.

Si precisa che sono state riscontrate delle difformità che possono essere così distinte:

1)realizzate durante la costruzione dell'edificio (es. non realizzazione delle forometrie a sud delle camere);

2)realizzate successivamente (es. demolizione locale interno alla cucina).

Dal colloquio con il tecnico comunale è emerso che per presentare la sanatoria è importante dividere e indicare le tipologie di difformità rientranti nell'epoca di realizzazione del fabbricato e quelle rientranti in epoca successiva, necessario sia per il calcolo economico della sanzione, sia per il rilascio della sanatoria stessa.

Si precisa inoltre, che la superficie minima di aerazione per ciascun locale abitativo, potrebbe non essere garantita con le norme attuali, in particolare nella camera a sud-est (la finestra a sud non è presente), ma tale verifica può rientrare in quanto citato nell'art. 39 del R.E. trattandosi di opere realizzate prima del DM 05.07.1975 e quindi considerare la non soddisfazione del requisito con maggior flessibilità.

Tenuto conto di quanto sopra esposto, è possibile, ad oggi, allegare alla pratica di sanatoria un'asseverazione da parte del tecnico incaricato che dichiara, a sensi dell'art. 103 del Regolamento Edilizio del Comune di Venezia, che le opere in oggetto non necessitano di provvedimenti di accertamento della conformità (se le stesse rientrano nei punti previsti citati nell'articolo di riferimento).

Per quanto sopra la perizia NON dichiara la conformità edilizia.

L'immobile, rispetto alla situazione di perizia, risulta ora libero.

Il lotto è posto in vendita al **prezzo base di Euro 60.000,00.**

**Offerta minima euro 45.000,00**, con scatti minimi in aumento di euro 1.000,00.

La vendita non è soggetta a Iva.

Per ogni approfondimento e per altre notizie sulla regolarità urbanistica ed edilizia si rimanda alla perizia di stima, che si raccomanda vivamente di consultare accuratamente.

Condizioni di vendita

Si precisa che:

-la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, come descritti nella relazione del CTU arch. Martina Chiarato, cui si fa espresso rinvio, pubblicata, unitamente all'ordinanza di delega e a copia del presente avviso di vendita, sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero di Giustizia, nella sezione "vendite giudiziarie" del sito ufficiale del Tribunale di Venezia [www.tribunale.veneziam.it](http://www.tribunale.veneziam.it), sui siti internet [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it), [www.asteavvisi.it](http://www.asteavvisi.it), [www.canaleaste.it](http://www.canaleaste.it), [www.rivistaastegiudiziarie.it](http://www.rivistaastegiudiziarie.it).

Gestore della vendita telematica Zucchetti Software Giuridico, società iscritta al Registro dei gestori della vendita telematica di cui all'art. 3 del D.M. n. 32/2015;

-la vendita è a corpo e non a misura; che 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 vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere (ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dall'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;

-qualora gli immobili oggetto di vendita siano stati realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della L. 28/02/1985, n. 47 come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 06/06/2001 n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;

-agli effetti del D.M. 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 sulla sicurezza, sia la certificazione/attestato di qualificazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze;

-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;

-qualora l'aggiudicatario non lo esenti, il custode procederà alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura sino alla approvazione del progetto di distribuzione;

-la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali.

### Domanda di partecipazione

Le forme di presentazione delle offerte e di svolgimento delle aste sono stabilite con modalità sincrona mista.

Le offerte analogiche di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa presso lo studio del sottoscritto delegato entro le ore 12 del giorno precedente la data della vendita; sulla busta dovrà essere indicato esclusivamente il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente), il nome del professionista e la data della vendita sincrona mista; nessuna altra indicazione deve essere apposta sulla busta.

L'offerta analogica dovrà contenere:

a) il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, la residenza o l'elezione di domicilio nel Comune dove ha sede il Tribunale (in mancanza le comunicazioni verranno fatte presso la Cancelleria), lo stato civile, ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta); se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare; se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, deve essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;

b) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;

- c) l'indicazione del prezzo offerto che può essere inferiore al prezzo base, purché nei limiti di un quarto, mentre le offerte inferiori saranno giudicate inefficaci;
- d) il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari che non potrà essere superiore al termine massimo di giorni 120 dalla data di aggiudicazione;
- e) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima;

All'offerta analogica dovrà essere allegata, nella stessa busta, una fotocopia del documento di identità dell'offerente, nonché un assegno circolare non trasferibile intestato alla procedura esecutiva n. 217/2023 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;

Le offerte criptate dovranno essere conformi a quanto stabilito con Decreto 26.2.2015 n. 32 (artt. 12 e ss.) e depositate secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul sito <https://pvp.giustizia.it>. Il deposito telematico delle domande di partecipazione deve avvenire entro le ore 12.00 del giorno precedente a quello della vendita. In particolare, le offerte criptate debbono essere presentate mediante l'invio all'indirizzo PEC del Ministero [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it), utilizzando il modulo Offerta Telematica scaricabile dal portale ministeriale.

Le offerte devono contenere quantomeno:

- a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA, la dichiarazione di residenza o l'elezione di domicilio nel Comune dove ha sede il Tribunale (in mancanza le comunicazioni verranno fatte presso la Cancelleria);
- b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- e) la descrizione del bene;
- f) l'indicazione del referente della procedura;
- g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- h) l'importo versato a titolo di cauzione;
- i) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione pari almeno al 20 per cento del prezzo offerto, sul conto corrente intestato alla procedura E.I. 217/2023 – coordinate bancarie: UniCredit S.p.a. IBAN: IT31D0200836282000107050672 il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera i);
- l) 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. Il bonifico relativo alla cauzione deve essere eseguito in tempo utile (tre giorni lavorativi prima dell'asta), affinché la stessa risulti accreditata al momento di apertura delle buste sul conto corrente intestato alla procedura con generazione, entro l'orario indicato, anche della ricevuta di consegna.

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.

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

Salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile, pur non dando senz'altro diritto all'acquisto del bene, anche nel caso di unico offerente, qualora il prezzo offerto sia inferiore al prezzo base ai sensi dell'art. 572 c.p.c. o qualora siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c.

Si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non compaia il giorno fissato per la vendita.

Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte criptate o analogiche valide, si procederà a gara sincrona mista sulla base dell'offerta criptata o analogica più alta; nel corso di tale gara ciascuna offerta criptata o analogica in aumento, da effettuarsi nel termine stabilito preventivamente dal delegato, non potrà essere inferiore al rilancio minimo sopra indicato.

In assenza di adesione alla gara, il bene verrà aggiudicato a colui che avrà presentato la migliore offerta (valutata in termini non solo di prezzo, ma anche di misura della cauzione e tempi di saldo prezzo).

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 dall'aggiudicatario.

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

Le offerte criptate o analogiche presentate in modo non conforme a quanto sopra disposto verranno dichiarate inefficaci o inammissibili.

Nell'ipotesi in cui il procuratore legale abbia effettuato l'offerta criptata o analogica ex art. 579 c.p.c. 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 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 eventuali necessari poteri e 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.

L'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene, nonché dei compensi spettanti a norma del D.M. n. 227 del 2015 al delegato incaricato della registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento e degli importi necessari alla cancellazione delle formalità pregiudizievoli; questi ultimi gli saranno successivamente restituiti dalla procedura; 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'importo del prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione prestata) e delle spese dovrà essere versato entro il termine massimo di centoventi giorni dalla data di aggiudicazione ovvero entro il minor termine indicato dall'offerta, mediante bonifico bancario sul conto della procedura, di cui si indicano gli estremi E.I. 217/2023 – coordinate bancarie: UniCredit S.p.a. IBAN: IT31D0200836282000107050672.

Attesa la 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 quindici giorni dall'aggiudicazione, al pagamento allo stesso delle rate scadute, degli accessori e delle spese. L'aggiudicatario che non intenda avvalersi della predetta facoltà, nel termine di novanta giorni dall'aggiudicazione, dovrà pagare direttamente all'Istituto mutuante la parte del prezzo corrispondente all'80% del complessivo credito dell'Istituto medesimo per capitale, accessori e spese, pena la decadenza dell'aggiudicazione con perdita della cauzione versata. Il pagamento a mani del fondiario ha natura provvisoria e diverrà definitivo solo a seguito dell'approvazione del piano di riparto e nella misura in cui esso è approvato.

L'eventuale eccedenza di prezzo rispetto agli importi della cauzione e delle somme direttamente versate all'Istituto di credito dovrà essere versata entro 120 giorni dall'aggiudicazione, a pena di decadenza, mediante bonifico sul conto corrente della procedura. Entro il medesimo termine, l'aggiudicatario dovrà effettuare, mediante bonifico sul conto corrente intestato alla procedura, anche il pagamento delle spese di trasferimento e dei compensi a suo carico nella misura che sarà indicata dopo l'aggiudicazione definitiva.

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.

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.

In caso di revoca dell'aggiudicazione le somme erogate saranno restituite direttamente all'istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

#### Spese a carico dell'aggiudicatario

Sono a carico dell'aggiudicatario tutte le spese e oneri fiscali per il trasferimento dell'immobile e le spese accessorie, ivi compreso quanto spettante al professionista delegato per le operazioni successive all'aggiudicazione. Sono altresì a carico dell'aggiudicatario le spese per le difformità edilizie e la regolarizzazione dello stato di fatto dei beni, i costi per la regolarizzazione del censimento catastale degli immobili, le spese tecniche per la redazione del certificato APE.

Si specifica che tutte le attività che, a norma dell'art. 571 e seguenti c.p.c., devono svolgersi in Cancelleria o avanti il Giudice dell'Esecuzione o il Cancelliere, verranno svolte dal dott. Renzo Bortolussi, professionista delegato, che potrà fornire ogni ulteriore informazione, previo appuntamento, presso il proprio studio in San Donà di Piave (Ve) Via C. Battisti n. 45 tel. 042150809/e-mail renzo@studiobortolussi.it.

Gli immobili potranno essere visitati non oltre otto giorni prima del giorno fissato per la gara, previa richiesta formulata al sottoscritto, designato anche Custode Giudiziario dei beni oggetto di vendita, mediante il Portale delle Vendite Pubbliche (<https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>).

San Donà di Piave, 27 novembre 2024

Il professionista delegato  
dott. Renzo Bortolussi

