



TRIBUNALE ORDINARIO DI VENEZIA  
CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI  
**PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 243/2023**  
**AVVISO DI VENDITA**

Il sottoscritto Avv. Domenico Piovesana (c.f.: PVSDNC70E26L736U), iscritto all'Ordine degli Avvocati di Venezia, con studio professionale in Mestre (Venezia), Via S. Pio X° n. 3, tel. 041.980450, 041.975425, fax: 041.987788, pec: [domenico.piovesana@venezia.pecavvocati.it](mailto:domenico.piovesana@venezia.pecavvocati.it); e-mail: [segreteria@studiolegalepiovesana.com](mailto:segreteria@studiolegalepiovesana.com), nominato custode giudiziario con decreto 2.11.2023 e professionista delegato alla vendita ex art. 591-bis c.p.c. con ordinanza 3.10.2024 del Sig. Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa SILVIA BIANCHI

AVVISA

che il giorno **5 (cinque) marzo 2025 ad ore 16.30**, nel suo studio in Mestre (Venezia), Via S. Pio X° n. 3, si procederà alla vendita senza incanto (**1° 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**



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

- Foglio 29, Mapp. 82, Via Marcantonio Bragadin n. 30, Piano S1-T-1-2-3-4,  
Cat. D/2, Zona Censuaria 4, R.C. € 66.103,00;

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

- Foglio 29, Mapp. 82, Are 10 ca. 20, Ente Urbano;

\*\*\*

**DATI RIEPILOGATIVI DELLA VENDITA**

- **prezzo base: 2.406.417,52** (duemilioni quattrocento sessantaquattrocento= diciassette,52)
- **offerta minima** per partecipare all'asta: **1.804.813,14** (un milione otto= centoquattromilaottocentotredici,14), pari al 75% del prezzo base;
- **termine presentazione offerte: 4 (quattro) marzo 2025;**
- **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:** entro **120 giorni** dall'aggiudicazione;
- **art. 41 TUB:** si
- **spese condominiali non pagate:** no (l'edificio non è costituito in condominio);
- **stato di occupazione del lotto:** l'edificio è libero. Risulta registrato a Roma, in data 10.4.2007 e con n. 890 Serie 3T, un contratto di locazione con decorrenza da 1.4.2007 della durata di nove anni e con prossima scadenza e cessazione il 31.3.2025.
- **tassazione:** vendita soggetta ad imposta di registro, come da comunicazione inviata dalla debitrice eseguita al delegato alla vendita con pec in data 11.12.2024.

\*\*\*

**DESCRIZIONE DEL LOTTO**

Trattasi di un fabbricato, di superficie commerciale lorda pari a mq. 2.144,60

circa, a destinazione ricettiva (albergo) originariamente di categoria tre stelle, che si sviluppa su sei piani, di cui uno seminterrato e cinque fuori terra, situato al Lido di Venezia, tra la Via Dardanelli e la Via Marcantonio Bragadin, nelle immediate vicinanze del parco dell'Hotel Des Bain e del Lungomare Guglielmo Marconi (l'edificio è identificato con il civico 30 di Via Dardanelli). Gode di un limitato ma prezioso scoperto esclusivo di mq. 1.020 circa che si sviluppa pressoché sull'intero perimetro dell'edificio all'infuori della sua propaggine orientale, confinante con il marciapiede comunale. Dotato di due accessi, uno dalla Via Bragadin e l'altro attestato sulla confluenza della Via Dardanelli con la Via Bragadin, l'immobile si presenta come un cantiere interrotto per lavori di ristrutturazione e ampliamento aventi in programma la realizzazione di 46 camere e un alloggio per il direttore.

Si invita, in ogni caso, a consultare la perizia di stima dell'Arch. Maurizio Callegari, alla quale si rinvia, disponibile presso lo studio del delegato e comunque consultabile, 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.asteannunci.it](http://www.asteannunci.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.

Si fa presente, solo per accenno, alle seguenti **pratiche edilizie**, la maggior parte scritte a mano e non sempre perfettamente intelleggibili: n. 1923/24858 autorizzazione per lavori di costruzione di edificio adibito a negozio; n. 1927/17572 autorizzazione per lavori di costruzione di corpo di fabbrica annesso allo stabile esistente; n. 1931/27232/4189 autorizzazione condizionata per lavori di sopraelevazione stabile; n. 1932/30483/4044 sanatoria per lavori di sopraelevazione dello stabile - terzo piano (variante); n. 1949/5760

autorizzazione per lavori di ristrutturazione; n. 1950/7907 autorizzazione per lavori di manutenzione straordinaria; n. 1950/33980 sanatoria per lavori di sopraelevazione; n. 1960/8867 autorizzazione per lavori di ristrutturazione; n. 1963/152 prot. 8983 licenza di costruzione per lavori di ristrutturazione; n. 1969/1015 prot. 77145 licenza edilizia per lavori di ristrutturazione; n. 1979/136 prot. 56378 autorizzazione per lavori di manutenzione straordinaria; n. 1986/14717/3895/00 concessione in sanatoria per lavori di manutenzione straordinaria; n. 1990/14182 - fasc. 1990/12.2.1/14182 pratica aut./conc. - nuova pratica (non reperita); n. 1992/60/115/2187 atto repressivo per lavori di costruzione tettoia e altri lavori; n. 1992/8670 prot. 95462/92 - fasc. n. 1992/12.2.1/8670 aut./conc. in sanatoria; n. 1993/1574 atto repressivo per lavori di costruzione baracca onduline, n. 1994/11762/486 atto repressivo per lavori di copertura terrazza piano terzo + ulteriori; n. 1993/11471 - fasc. 1993/12.2.1/11471 autorizzazione edilizia (pratica non reperita); n. 1994/5879/244 atto repressivo per lavori di ampliamento cancello passo carraio; n. 1994/V/51264/00 - fasc. V/51264/00 condono edilizio L. 724/1994 (respinto); n. 1995/6274 - fasc. 1995/12.2.1/6274 aut./conc.; n. 1995/8821 prot. 1995/97606 - fasc. 1995/12.2.1/8821 autorizzazione in sanatoria per lavori di costruzione di un tratto di recinzione; n. 1995/12829 prot. 1995/148957 - fasc. 1995/12.2.1/12829 autorizzazione edilizia per lavori di manutenzione straordinaria tetto; n. 1995/14387-584 atto repressivo per lavori di innalzamento linea di gronda della copertura lato via Dardanelli pari a cm. 20 per un tratto di circa m. 7,90; n. 1996/3365/177 atto repressivo per lavori di ordinanza demolizione delle opere abusive di cui al condono rigettato prot. 3895/01 del 11.03.1986; n. 1996/8544 prot. 1996/100149 (?) - fasc. 1996/12.2.1/8544 autorizzazione edilizia - sanatoria per lavori di realizzazione di fori di areazione del locale caldaia dell'hotel; n. 1996/11139/480 atto repressivo per lavori di rifacimento parte della copertura lato via Bragadin previo suo innalzamento di circa cm. 20; n. 1997/10905/415 atto repressivo per lavori di scoperto lato Via

Dardanelli baracca m. 2,50 x m. 7h m. 2; scoperto lato est via Bragadin al P3 creazione terrazzino senza le opportune autorizzazioni; n. 1998/11683 prot. 1998/126055 - fasc. 1998/12.2.1/11683 autorizzazione edilizia per lavori di ripassatura manto di copertura, sostituzione grondaie in rame, rifacimento intonaci; n. 1999/9721/232 atto repressivo; n. 1999/17006 prot. 1999/149262 - fasc. 1999/12.2.1/17006 autorizzazione edilizia per lavori di modifica distributivo interno ai piani seminterrato e rialzato e sostituzione serramenti esterni; n. 1999/17007 - fasc. 1999/12.2.1/17007 prot. 1999/149266 concessione in sanatoria per ampliamento con aumento di volume; n. 2000/18164 (pratica non reperita); n. 2001/9655 prot. 2001/80380 - fasc. 2001/12.2.1/9655 autorizzazione edilizia (pratica non reperita); n. 2002/82090 - fasc. 2002/12.2.1/1147 concessione edilizia; n. 2002/436 atto repressivo; n. 2002/164625 - fasc. 2002/12.2.1/2657 concessione in sanatoria per lavori sulla copertura per sistemare tutti i piccoli e grandi interventi eseguiti negli anni al fine di ottenere un complessivo decorso dell'edificio con riordino del sistema di falde disarticolato; n. 2002/152415 prot. 318050 - fasc. 2002/XII.2.5.90 atto repressivo; n. 2002/276580 - fasc. 2002/12.2.1/2873 permesso di costruire (pratica non reperita); n. 2003/166241 permesso di costruire (pratica non reperita); n. 2004/189421 - fasc. 2204.XII/2/5.192 domanda di verifica istruttoria per realizzazione pompeiana in ferro anziché in legno; n. 2004/V/60724/00 prot. 2004/485640 condono edilizio L. 326/2003 per lavori di rifacimento copertura lato nord in legno e tavole curve (coppi) con allineamento delle falde senza variazioni di volume; n. 2012/402383 - fasc. 2012.XII/2/1.4976 domanda di autorizzazione paesaggistica per lavori di straordinaria manutenzione - costruzione di nuova canna fumaria coibentata di diam. cm. 50 con finitura in rame (sospesa); n. 2012/538456 - fasc. 2013.XII/2/1.98 autorizzazione paesaggistica per lavori di straordinaria manutenzione - demolizione parziale muro di recinzione, costruzione di n. 2 cancelli di accesso e realizzazione di parcheggio su scoperto privato; n. 2012/538461 - fasc. 2013.XII/2/1.97 PdC

straordinaria manutenzione – demolizione parziale muro di recinzione, costruzione di n. 2 cancelli di accesso e realizzazione di parcheggio su scoperto privato; n. 2013/278881 - fasc. 2013/XII.2.8/34 autorizzazione paesaggistica; n. 2013/342832 - fasc.: 2013.XII/2/1.3765 autorizzazione paesaggistica per lavori di installazione canna fumaria coibentata con finitura esterna in rame; n. 2019/166148 - fasc. 2019/XII.2.1/2596 permesso di costruire piano casa per ristrutturazione e sopraelevazione del piano terzo e sottotetto (piano casa); n. 2019/166286 - fasc.: 2019.XII/2/1.2405 di autorizzazione paesaggistica per lavori di ristrutturazione del piano terzo (quarto) con ripristino della terrazza, sopraelevazione ai sensi della L.R. “piano casa” del sottotetto del blocco sud ed altri interventi di adeguamento e straordinaria manutenzione su fabbricato ad uso alberghiero; n. 2019/247944 - fasc. 2019/XII.2.1/4838 nuova pratica; n. 2019/270813 - fasc. 2019/XII.2.1/3783 SCIA per lavori di interventi interni di modifiche interne al distributivo ai piani seminterrato, terra, primo e secondo consistenti in opera di modifica del distributivo e degli impianti di adeguamento dell’edificio alla normativa antincendio e alla normativa sull’abbattimento delle barriere architettoniche. L’edificio è dotato di conformità edilizia fino alla presentazione dell’ultima pratica presentata, con la precisazione che l’esecuzione delle opere oggetto delle ultime pratiche (in particolare la n. 2019/270813 e la n. 2019/166148) si sono interrotte nel momento in cui è stata promossa l’esecuzione immobiliare. L’aggiudicatario dovrà dunque ripresentare una pratica edilizia per riprendere i lavori non terminati con possibilità eventuale di modificare l’originario progetto approvato.

Si segnala altresì che risulta trascritto con nn. 10424 Reg. Gen. e 7282 Reg. Part. del 16.4.2020 un atto di citazione notificato in data 1.4.2020 davanti al Tribunale di Roma per l’esecuzione in forma specifica ex art. 2932 c.c., da ritenersi non opponibile alla procedura ed all’aggiudicatario in quanto successivo all’iscrizione dell’ipoteca.

**Abusi:** Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: opere previste dai titoli

edilizi non completate e titoli edilizi con termini scaduti. Regularizzabile mediante presentazione di una nuova pratica edilizia con possibile recupero degli oneri già corrisposti per la precedente decaduta (da concordare con l'Ufficio Comunale preposto) e con un impegno di spesa di € 35.000,00, accessori di legge compresi, oltre ad eventuali spese vive, per la prestazione del professionista incaricato, di cui si è già tenuto conto al momento della determinazione del prezzo base. Si segnala inoltre che l'immobile non gode attualmente di conformità catastale, essendo oggetto di ristrutturazione globale con cantiere interrotto. Al termine dei lavori dovrà pertanto essere presentato un aggiornamento catastale con costo presunto di € 6.000,00 di cui si è tenuto conto al momento della determinazione del prezzo base. **A.P.E**: non presente.

**Confini**: il lotto confina a Nord-Est con la Via Marcantonio Bragadin, a Sud-est con Mapp. 93, a Sud-Ovest con Mapp. 92, a Nord-Ovest con Via Dardanelli.

**Tassazione**: vendita soggetta ad imposta di registro, come da comunicazione inviata dalla debitrice eseguita al delegato alla vendita con pec in data 11.12.2024.

\*\*\*

### **CUSTODIA**

La custodia dei beni è stata affidata dal Sig. Giudice dell'Esecuzione, con decreto 2.11.2023, confermato dall'ordinanza 3.10.2024, al sottoscritto delegato alla vendita (tel. 041.980450, al quale le richieste di visita potranno essere rivolte ai recapiti indicati in epigrafe, ovvero ancora 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 Giudice dell'Esecuzione in Astalegale.Net S.p.A., tramite il cui sito [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, escluso/a l'esecutato/a, 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, 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.; **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, ovvero ancora il domicilio telematico 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 al registro delle imprese, ovvero in alternativa una

visura camerale aggiornata a non più di 10 giorni, dalla quale risultino i poteri, ovvero la procura o 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. 243/2023 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 dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità dell'offerente (nonché del coniuge, ovvero ancora dell'unito civilmente o del convivente more di fatto, ove in regime di comunione dei beni) nonché se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, deve essere allegato certificato del registro delle imprese, ovvero in alternativa una 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, oltre alle dichiarazioni corrispondenti ai punti 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. 475563** acceso dal delegato presso **Centromarca Banca Credito Cooperativo di Treviso e Venezia Società Cooperativa per Azioni**, Agenzia di Mestre, Via Manin n. 2: iban: **IT08J0874902001000000475563 intestato E.I. N. 243/2023 TRIBUNALE DI VENEZIA**". La causale del bonifico dovrà riportare la sola dicitura "E.I. N. 243/2023 Tribunale di Venezia - 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) e **nel termine di 120 secondi (due minuti)** dal rilancio precedente, abbia offerto il prezzo più alto, senza che nel tempo indicato 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 nell'ordinanza di vendita (prezzo base), 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.

Entro il termine per il versamento del saldo prezzo e della costituzione del deposito spese di trasferimento dovrà essere compilata ed inviata al delegato

alla vendita, da parte dell'aggiudicatario, la dichiarazione di cui all'art. 585 4° comma c.p.c. (dichiarazione antiriciclaggio) redatta secondo il modello reperibile e scaricabile dal sito del Tribunale di Venezia. **La mancata compilazione ed il mancato invio del modulo, nel termine sopra indicato, costituiscono condizioni ostative alla emissione del decreto di trasferimento da parte del Giudice dell'Esecuzione e potranno comportare, fra altre conseguenze, la revoca dell'aggiudicazione.**

\*\*\*

### **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 terzo comma c.p.c.

\*\*\*

### **ART. 41 TUB**

In considerazione del fatto che la creditrice procedente ha 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, verserà al creditore fondiario una somma non superiore all'80% del prezzo di aggiudicazione, dopo che l'aggiudicatario avrà versato il saldo prezzo, unitamente alle spese di trasferimento, sul conto corrente della procedura esecutiva. 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.

\*\*\*

### **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.

- ove non sussistano titoli opponibili alla procedura, il custode giudiziario procede sempre alla liberazione dell'immobile, a spese della procedura, salvo espresso esonero dell'aggiudicatario o dell'assegnatario, da comunicarsi al custode (nel quale caso alla liberazione provvede l'aggiudicatario, ovvero l'assegnatario, con le forme dell'art. 605 c.p.c.); quanto ai beni mobili presenti nell'immobile che non debbano essere consegnati il custode giudiziario intimerà

al soggetto tenuto al rilascio di asportarli, assegnandogli un termine non inferiore a trenta giorni, salvi i casi di urgenza; dell'intimazione darà atto a verbale ovvero lo notificherà, se il soggetto intimato non sia presente avvertendolo che se l'asporto non sarà eseguito entro il termine assegnato i beni mobili saranno considerati abbandonati ed il custode, salva diversa disposizione del Giudice dell'Esecuzione, ne curerà lo smaltimento o la distruzione.

\*\*\*

### **PUBBLICITA'**

Il presente avviso sarà pubblicato all'interno del quindicinale "*La rivista delle Aste Giudiziarie*", edizione nazionale. Sarà inoltre inserito, unitamente alla perizia e all'ordinanza di delega ed alla circolare n. 1927\_2023 del Tribunale di Venezia, dal delegato nel PVP e dal Gestore della Pubblicità nei siti internet sopra indicati (pag. 3) 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).

\*\*\*

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, 17 dicembre 2024.

Il professionista delegato  
Avv. Domenico Piovesana