



**TRIBUNALE ORDINARIO DI VENEZIA**  
**Sezione Procedure Concorsuali**  
**Liquidazione Giudiziale R.G. n. 91/2023**  
**Giudice Delegato: Dott.ssa Sara Pitinari**  
**Curatore: Dott.ssa Tiziana Zaniol**  
**C.d.c. non costituito**

Oggetto: **III AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI (L.G. 91/2023)**

La dott.ssa Tiziana Zaniol, con studio in Noale (VE), Piazza XX Settembre, 30/B, tel. 0415780643, e-mail: [tiziana.zaniol@studiozaniol.com](mailto:tiziana.zaniol@studiozaniol.com), e-mail certificata: [lg91.2023venezias@pecliquidazionigiudiziali.it](mailto:lg91.2023venezias@pecliquidazionigiudiziali.it), curatore nella procedura in epigrafe indicata, avvisa che il giorno **11 marzo 2025, alle ore 10.30**, presso il proprio studio si procederà alla vendita competitiva telematica sincrona, ai sensi dell'art. 216, comma 4, CCII, in **Lotto unico**, della **piena proprietà** di porzione est di casa bifamiliare composta da abitazione sviluppantesi su tre livelli (piani interrato, terra e primo) di complessivi 6 (sei) vani catastali, con scoperto di pertinenza esclusiva, e di area urbana di mq 151, destinata a parcheggio privato, poste in Comune di Jesolo (VE), Via Pazienti n. 1/f, meglio identificate al **Catasto Fabbricati del Comune di Jesolo (VE)**, con i seguenti dati:

- **Foglio 65, mappale 959 sub 4**, Via Via Pazienti snc, piani S1-T-1, cat. A/7, classe 1, vani 6, superficie catastale totale mq 146, totale escluse aree scoperte mq 146, rendita catastale euro 449,32;
- **Foglio 65, mappale 959 sub 2**, Via Pazienti snc, piano T, cat. F/1, area urbana di mq 151.

Le unità in oggetto godono della comproprietà, per la **quota di 1/16 (un sedicesimo) di piena proprietà** dell'area destinata a strada di accesso pedonale e autocarraio, individuata nel **Catasto Terreni del Comune di Jesolo (VE)**, con i seguenti dati:

**Foglio 65, mappale 772**, Seminativo di classe terza, superficie are 03.06, R.D. euro 1,59, R.A. euro 1,03;

**Foglio 65, mappale 773**, Seminativo di classe terza, superficie are 03.07, R.D. euro 1,60, R.A. euro 1,03;

**Foglio 65, mappale 833**, Seminativo di classe terza, superficie are 01.27, R.D. euro 0,66, R.A. euro 0,43;

**Foglio 65, mappale 839**, Seminativo di classe terza, superficie are 00.52, R.D. euro 0,27, R.A. euro 0,17;

**Foglio 65, mappale 844**, Seminativo di classe terza, superficie are 00.57, R.D. euro 0,30, R.A. euro 0,19;



**Foglio 65, mappale 849**, Seminativo di classe terza, superficie are 01.28, R.D. euro 0,67, R.A. euro 0,43.

Confini:

- la porzione di fabbricato bifamiliare, unitamente allo scoperto di pertinenza, confina con i mappali 851, 852, 766, 781, 845, 843, 959 sub 5 e 959 sub 1, salvo altri e più precisi;
- l'area urbana di mq 151 confina con i mappali 851 e 959 sub 1, salvo altri e più precisi;
- l'area destinata a strada di accesso pedonale e autocarro confina con strada e con i mappali 1200, 836, 838, 831, 832, 847, 949 sub 1, 843, 841 e 965, salvo altri e più precisi.

La porzione di bifamiliare in oggetto risulta composta da locali magazzino al piano interrato, da ingresso-monovano, anti-bagno, bagno e loggia al piano terra, e da locali sottotetto al piano primo, il tutto con scala interna di collegamento, con ulteriore scala esterna che porta al piano interrato.

La porzione di fabbricato e l'area urbana in oggetto interessano l'area riportata nel Catasto Terreni del Comune di Jesolo, alla Partita 1 tra gli Enti Urbani, al foglio 65, con il mappale 959 di are 47.29.

Si precisa che:

- nel trasferimento è compresa la comproprietà sulle parti comuni al fabbricato di cui è parte la porzione bifamiliare in oggetto e così su quanto previsto in comune dagli artt. 1117 e seguenti del codice civile;
- come meglio indicato nella perizia di stima redatta dal geom. Sorato il 24.4.2024 e successiva integrazione del 7.10.2024, sullo scoperto di pertinenza esclusiva sono stati realizzati una tettoia in legno a copertura delle auto ed una casetta ricovero attrezzi, sempre in legno. Trattasi di manufatti non autorizzati urbanisticamente e costruiti a distanza dal confine inferiore al consentito. Per tale motivo il tecnico nella propria relazione non li ha valutati perché abusivi e dovranno essere rimossi;
- nell'atto di divisione del 21.5.2008 del Notaio Carlo Bordieri di Jesolo, repertorio n. 86054, trascritto a Venezia il 9.6.2008 ai nn. 19984/12332, le parti hanno convenuto che il mappale 959 sub 1, di proprietà indivisa tra le due porzioni di fabbricato bifamiliare, sarà permanentemente destinato all'accesso pedonale e veicolare alle rispettive proprietà;
- nonostante vi siano lievi difformità interne, che non pregiudicano la vendita in quanto non vanno a modificare la rendita catastale dell'immobile, il perito ha dichiarato la conformità catastale, mentre non ha dichiarato la conformità edilizia poiché sono emerse le seguenti difformità:
  - al piano interrato e al piano sottotetto vi sono alcune differenze nella distribuzione interna dei locali e nella partizione delle stanze;
  - alla base della scala esterna, al piano interrato, è stato ricavato un ripostiglio non rappresentato nei grafici di progetto;
  - la scala interna ha un'impostazione leggermente diversa rispetto a quella rappresentata nei grafici.



Trattasi di abusi di lieve entità sanabili previa presentazione di una pratica di sanatoria, i cui costi sono desumibili dalla citata perizia di stima del 24.4.2024 e successiva integrazione del 7.10.2024.

Ai sensi dell'art. 46 del T.U. di cui al D.P.R. 6.6.2001 n.380 e dell'art.40 della Legge 28.2.1985 n.47, la porzione di fabbricato oggetto del presente atto è stata edificata in virtù dei seguenti titoli autorizzativi, depositati presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Jesolo, e segnatamente:

- permesso di costruire n. T/07/02079, protocollo n. 06/070774-07/012889, pratica edilizia n. 06/01215 del 8.6.2007;
- denuncia di inizio attività edilizia in variante n. 1/08/05725, pratica edilizia n. 311/08 protocollata il 31.3.2008, con effetto dal 30.4.2008;
- certificato di agibilità n. B/08/05132, protocollo n. 08/029559, pratica agibilità n. 08/00141 del 13.10.2008.

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistica-edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina di cui all'art.40 della Legge 28.2.1985, n.47, come modificato ed integrato dall'art. 46 del T.U. di cui al D.P.R. 6.6.2001, n.380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

**L'immobile risulta occupato.**

**Prezzo base: euro 570.252,00**

**Offerta minima: euro 427.689,00**

Vendita soggetta a imposta di registro, ipotecarie e catastali.

Gli immobili risultano meglio descritti nella perizia di stima del geom. Roberta Sorato del 24.4.2024 e successiva integrazione del 7.10.2024, alle quali si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni, e che risultano consultabili sui siti Internet [www.portalevenditepubbliche.giustizia.it](http://www.portalevenditepubbliche.giustizia.it); [www.rivistaastegiudiziarie.it](http://www.rivistaastegiudiziarie.it); [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it); [www.asteavvisi.it](http://www.asteavvisi.it); [www.canaleaste.it](http://www.canaleaste.it).

La vendita è a corpo e non a misura.

Le eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

L'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità delle cose vendute, oneri di qualsiasi genere, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati nelle perizie, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.



La vendita è, altresì, soggetta alle disposizioni dell'art. 217 CCII, nonché alle disposizioni di cui all'art. 587 c.p.c.

Non sono dovute mediazioni ad eventuali terzi.

Il gestore della vendita telematica è stato individuato in Zucchetti Software Giuridico S.r.l. tramite il cui sito [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.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.

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 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, terzo comma, c.p.c. e 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 Curatore (referente della procedura);
- g) il giorno e l'ora fissati per l'inizio delle operazioni di vendita;
- h) il prezzo offerto, che potrà essere inferiore di non oltre un quarto del prezzo indicato come prezzo base, nonché il termine di pagamento del prezzo, che non potrà essere superiore al termine massimo di 30 (trenta) giorni dalla data di aggiudicazione, dedotta la cauzione versata, mediante bonifico bancario sul c/c della procedura. Il termine di 30 giorni per il versamento del saldo è il termine massimo: resta salva la possibilità per l'offerente di indicare un termine più breve, circostanza che verrà valutata ai fini della individuazione della migliore offerta;
- 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) la dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima del 24.4.2024 e sua integrazione del 7.10.2024, del presente avviso e di ogni altro documento pubblicato sui siti;
- p) il regime fiscale dell'offerente e l'eventuale richiesta di agevolazione fiscale per l'acquisto;



q) 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;

r) 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, nonché 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. 027/475224 acceso dal Curatore presso Centromarca Banca Credito Cooperativo di Treviso e Venezia – Filiale di Noale, codice iban: IT 82 K 08749 36210 000000475224 intestato a Proc. 91/2023 Trib. VE.

La causale del bonifico dovrà riportare la dicitura "Proc. 91/2023 Trib. VE - cauzione".

Il termine ultimo per lo svolgimento delle suddette operazioni è fissato **entro le ore 12.00 del giorno precedente la data della vendita.**

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 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.

Decorso il termine per l'iscrizione alla gara, il Curatore visualizzerà le offerte pervenute telematicamente e i documenti ad esse allegati e autorizzerà gli offerenti telematici a partecipare



all'asta, i quali dovranno effettuare il *login* alla pagina della vendita nella data e ora indicati per l'inizio della gara.

**Il Curatore provvederà a dichiarare inefficaci o inammissibili le offerte criptate presentate in modo non conforme a quanto disposto nel presente avviso.**

Il Curatore potrà inviare messaggi ai partecipanti per avvisarli circa la tempistica di inizio della gara o per altre comunicazioni. I messaggi saranno visualizzati dai partecipanti nella pagina della vendita.

Le offerte di partecipazione sono irrevocabili; l'offerente è tenuto a presentarsi all'asta. In caso di mancata presentazione il bene andrà comunque aggiudicato all'offerente non presente. In caso di presenza di altre offerte per il bene in questione si darà luogo ad una gara sulla base dell'offerta migliore, con rialzo minimo di **euro 5.000,00**, che potrà essere anche quella formulata dall'offerente non presente.

Il bene verrà aggiudicato a chi, a seguito di rilanci, abbia offerto il prezzo più alto senza che nel tempo stabilito preventivamente dal Curatore vi siano stati ulteriori rialzi.

In assenza di adesione alla gara l'immobile verrà aggiudicato a colui che ha fatto la migliore offerta (valutata in termini non solo di prezzo ma di misura della cauzione e tempi di saldo prezzo); se le offerte sono tutte equiparabili allora l'immobile verrà aggiudicato a colui che ha depositato l'offerta per primo.

Il trasferimento della proprietà avverrà tramite atto notarile presso un notaio scelto dalla Procedura, entro **trenta giorni dal saldo prezzo**, e tutte le spese dirette ed indirette, ivi comprese le imposte conseguenti all'atto di trasferimento, le spese notarili, le spese per l'emissione dell'attestato energetico e/o del C.D.U., le spese/imposte/tasse per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli, nonché ogni azione e relativa spesa per l'eventuale liberazione degli immobili occupati saranno a carico esclusivo dell'aggiudicatario.

Si comunica che il Curatore dott.ssa Tiziana Zaniol potrà fornire ogni ulteriore informazione, previo appuntamento, presso il proprio Studio con il seguente orario: dal lunedì al venerdì dalle ore 9.30 alle ore 12.30 e dalle ore 15.00 alle ore 18.00.

Noale, 29 gennaio 2025

Il Curatore  
- dott.ssa Tiziana Zaniol -