



TRIBUNALE ORDINARIO DI VENEZIA
Prima Sezione Civile

R.G. n. 8231/2022

AVVISO DI VENDITA

Il sottoscritto Notaio Chiara Briguglio iscritto al Collegio Notarile di Venezia, con studio in Noale (VE) piazzetta del Grano n. 5 (tel. 041 5800671 - pec: chiara.briguglio@postacertificata.notariato.it - e-mail: cbriguglio@notariato.it), nominato professionista delegato alla vendita ex art. 591 bis c.p.c. con ordinanza del 3 febbraio 2025 del Giudice dott. Alice Zorzi, nella causa civile promossa da

AVVISA

che il **giorno 16 settembre 2025 alle ore 15,00**, nel suo studio, si procederà alla vendita senza incanto (**primo esperimento**) ex art. 570 c.p.c, dei seguenti

IMMOBILI IN VENDITA

LOTTO UNICO

Diritto di piena proprietà di porzione di un edificio bifamiliare che si eleva a due piani fuori terra con un interrato sita a Noale (VE) in via Veneto civ. 8. Le due unità immobiliari, identificanti le porzioni di bifamiliare oggetto di divisione, sono censite all'Agenzia delle Entrate - Servizio Territorio di Venezia come segue:

N.C.E.U. Comune di Noale Fg. 16, mappale 827, sub. 2 (*abitazione*);

N.C.E.U. Comune di Noale Fg. 16, mappale 827, sub. 3 (*garage*).

Sono comprese nella vendita le proporzionali quote delle parti comuni ai sensi di legge.

DATI RIEPILOGATIVI DELLA VENDITA

- **prezzo base**: 214.500,00 euro (*duecentoquattordicimilacinquecento/00 euro*);

- **offerta minima** per partecipare all'asta: **160.875,00 euro** (*centosessantamilaottocentosettantacinque/00 euro*) pari al 75% del prezzo base;
- **termine presentazione offerte**: 15 settembre 2025 ore 12,00;
- **cauzione minima**: almeno il **20% del prezzo offerto**;
- **rilancio minimo** nel caso di gara fra più offerenti: **2.000,00 euro** (*duemila/00 euro*);
- **termine per il saldo prezzo**: **120 giorni** dall'aggiudicazione;
- **art. 41 TUB**: no;
- **spese condominiali impagate**; no;
- **stato di occupazione del lotto**: il bene al momento risulta libero;
- **tassazione**: registro.

DESCRIZIONE DEL LOTTO

Sito nel Comune Noale (VE) in via Veneto civico 8, a circa 800 metri dal centro cittadino in un contesto ben servito sia sotto l'aspetto dei trasporti (*piste ciclabili, autobus*) che dei servizi (*edifici religiosi, scuole, centri commerciali*), l'edificio in cui ricadono le unità immobiliari è stato costruito a fine degli anni ottanta con fondazioni e pilastri in c.a., murature portanti in mattoni; strutture orizzontali realizzate con solai in laterocemento; intonaci interni ed esterni al civile con finiture dell'epoca. L'alloggio si trova nella porzione est dell'edificio bifamiliare, con accesso pedonale e carraio dallo scoperto esclusivo accessibile da via Veneto.

Al **piano terreno** dal porticato prospiciente il giardino di pertinenza, si accede all'alloggio articolato in un ingresso-soggiorno ed una cucina abitabile; scendendo di pochi gradini si arriva ad un disimpegno che permette di accedere ad un locale c.t.-lavanderia (*dotato di lavatoio, w.c. bidet, e box doccia*) ed un garage; da tale disimpegno al piano terra si scende nell'**interrato** con locali accessori (*cantina e ripostiglio*). Sempre dal disimpegno al piano terra si sale lungo la prima rampa di scale dove, in corrispondenza del pianerottolo intermedio, si accede ad una "stanza" avente parte del soffitto con solaio inclinato (*la "stanza" ha quindi una altezza media di circa mt.2,15 con anche delle infiltrazioni di acqua meteorica in corrispondenza di un angolo del lucernario*), continuando a salire con la seconda rampa di scale si arriva al disimpegno che serve ad un bagno (*dotato di lavandino, w.c., bidet e vasca*), una camera matrimoniale ed una cameretta entrambe con affaccio su un poggiolo sul lato est. I pavimenti dell'alloggio sono prevalentemente in piastrelle ceramiche (*solamente le stanze al piano superiore sono in parquet e le rampe di scale in marmo*). Le pareti sono semplicemente intonacate e dipinte ad eccezione dei bagni ove le pareti sono parzialmente piastrellate

al piano primo e perlinato al piano terra. Gli infissi esterni sono in legno con vetrocamera ed avvolgibili in plastica, le porte interne sono in legno tinta noce tamburato. L'impianto idrico-sanitario è presente nei bagni, nella cucina e nella lavanderia (*ove è collocata la caldaia murale a gas*). La caldaia murale a gas autonoma produce l'acqua calda sanitaria ed alimenta l'impianto di riscaldamento con radiatori metallici. L'impianto elettrico è esistente per luce e F.M. con conduttori incassati a muro e "salvavita" presente nell'alloggio.

Si invita, in ogni caso, a consultare la perizia di stima dell'architetto Sandro Stevanato, 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>, nonché nei siti indicati nella sezione PUBBLICITA' del presente Avviso.

Abusi

A seguito del confronto degli atti legittimanti l'immobile presenti nell'archivio del comune di Noale con lo stato attuale dell'immobile il c.t.u. sinteticamente ha riscontrato le seguenti irregolarità:

1. diverse altezze interne rientranti nelle tolleranze edilizie ammesse;
2. al piano terra il caminetto, internamente, è stato murato;
3. al primo piano il disimpegno è stato realizzato di dimensioni maggiori eliminando il ripostiglio;
4. al primo piano la parete che avrebbe dovuto dividere il sottotetto non abitabile dalla camera da letto è stata eliminata di fatto ampliando la superficie utile della "stanza" (*modificando di fatto l'altezza utile della stanza da mt. 2,70 ad una altezza media pari a mt.2,15, altezza non ammessa per i locali abitabili*) e realizzando nella parte di sottotetto un lucernaio tipo "velux";
5. all'esterno dell'edificio l'area scoperta di uso comune all'abitazione ed al garage è stata recintata con una muretta con ringhiere dotate di accessi pedonali e carrai non rappresentata nell'elaborato grafico.

APE non presente.

CUSTODIA

La custodia dei beni non è stata affidata dal Giudice al sottoscritto delegato alla vendita, al quale comunque 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>).

OFFERTE DI PARTECIPAZIONE

Tutti, esclusi i condividenti, potranno presentare offerte di acquisto, che dovranno essere presentate in busta chiusa entro le ore 12,00 del giorno precedente la data della vendita; sulla busta dovranno essere indicate le sole generalità di chi presenta l'offerta, che può anche essere persona diversa dall'offerente, il nome del professionista delegato e la data della vendita; nessuna altra indicazione, né numero o nome della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta, né l'ora della vendita o altro, deve essere apposta sulla busta.

Le offerte dovranno contenere l'indicazione del prezzo offerto, che potrà essere inferiore al prezzo indicato come prezzo base fino ad 1/4; è, quindi, valida l'offerta che indichi un prezzo pari al 75% del prezzo base, mentre le offerte inferiori saranno giudicate invalide.

Le offerte 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.

Il termine di versamento del saldo prezzo, nonché degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita sarà, al massimo, di 120 giorni dalla aggiudicazione.

CONTENUTO DELLE OFFERTE ANALOGICHE (CARTACEE)

Le offerte dovranno contenere:

- a) il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta), il quale dovrà anche presentarsi alla udienza fissata per la vendita; se l'offerente è coniugato e 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, dovrà 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 potrà essere inferiore al prezzo indicato come prezzo base fino ad 1/4; è, quindi, valida l'offerta che indichi un prezzo pari al 75% del prezzo base, mentre le offerte inferiori saranno giudicate invalide;
- d) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.

All'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità dell'offerente nonché un assegno circolare non trasferibile intestato a "Procedimento civile N.8231/2022", per un importo minimo pari al 20% del prezzo offerto (e non del prezzo base), a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto; nessuna somma sarà richiesta in questa fase quale fondo spese (l'offerente può versare anche cauzione più alta essendo il 20% l'importo minimo a pena di inefficacia).

Il termine di 120 giorni per il versamento del saldo è termine massimo: resta salva la possibilità per l'offerente di indicare un termine più breve, circostanza che verrà valutata dal delegato o dal giudice ai fini della individuazione della migliore offerta.

Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

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

Gli offerenti 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.

L'offerta per la vendita senza incanto è per legge irrevocabile; l'offerente è tenuto a presentarsi all'udienza sopra indicata; in caso di mancata presentazione e se la offerta è la sola presentata per quel lotto, 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 della offerta migliore, che potrà essere anche quella formulata dall'offerente non presente.

Il pagamento dell'eventuale residuo prezzo, fatto salvo il caso del pagamento rateale, dovrà avvenire entro e non oltre centoventi giorni dalla data della aggiudicazione, pena la decadenza dalla aggiudicazione, con perdita del 20% versato a titolo di cauzione; il versamento dovrà essere effettuato a mani del delegato sul conto corrente bancario aperto dal delegato medesimo che rilascerà attestazione di avvenuto versamento.

In caso di più offerte valide (è valida la offerta al ribasso fino al limite del 25% di ribasso rispetto al prezzo base), si procederà a gara sulla base della offerta più alta; il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi, a seguito di rilanci, abbia offerto il prezzo più alto, senza che nel tempo stabilito preventivamente dal delegato vi siano stati ulteriori rilanci; in assenza di adesione alla gara, l'immobile 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); se le offerte sono tutte equiparabili, l'immobile verrà aggiudicato a chi ha depositato la offerta per primo; nella vendita non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara, neppure se il prezzo offerto sia superiore di oltre un quinto a quello di aggiudicazione.

Non saranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara. Gli offerenti risultati non aggiudicatari riceveranno in restituzione le cauzioni mediante consegna dell'assegno al termine della gara. 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.

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 Giudice, 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 comunicare al delegato il nome dell'istituto bancario mutuante, di modo che nel decreto di trasferimento sia indicata la dizione di cui all'art. 585 ultimo co. c.p.c.

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. Ai 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 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 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 Giudice in favore del delegato, relativamente alla fase di trasferimento della proprietà.

PUBBLICITA'

Il presente avviso verrà pubblicato sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia (<https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>).

L'avviso di vendita, l'ordinanza del Giudice, le foto e le planimetrie verranno pubblicati, a cura della **Edicom Finance s.r.l.**, con sede in via San Donà n. 28/b int. 1 a Venezia- Mestre, tel. 0415369911, fax 041 5351923, email s.laurenzi@edicomsrl.it, nella sezione "vendite giudiziarie del sito ufficiale

del Tribunale di Venezia), oltre che sui siti internet www.asteannunci.it; www.asteavvisi.it; www.canaleaste.it e www.rivistaastegiudiziarie.it, regolarmente iscritti all'elenco ministeriale come stabilito dal DM 31/10/2006.

Estratto sarà inoltre pubblicato sul quindicinale "La Rivista delle Aste Giudiziarie" Edizione Nazionale e tramite il servizio di geo-localizzazione dell'immobile attraverso la App per smart phone Gps Aste.

Si procederà inoltre alla pubblicazione sul free press specializzato Rivista Aste Giudiziarie – Edizione Nord Est, nonché pubblicità tramite il servizio di "Postal Target" che invierà missiva ai residenti nelle adiacenze ed al CAP di riferimento ove l'immobile è staggito oltre alla diffusione a rotazione sui siti commerciali previsti dal servizio Gestionale Aste (es. Casa.it; immobiliare.it, subito.it, idealista.com, Bakeca.it, e-bay annunci, secondamano.it).

Un estratto verrà inoltre pubblicato in un termine non inferiore a quarantacinque giorni prima della data fissata per la vendita a cura di Edicom Finance s.r.l. sul quotidiano "Il Gazzettino di Venezia".

Verrà pubblicato, infine, sul quotidiano nazionale di economia "Sole24Ore" a cura di Edicom Finance s.r.l.

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, saranno effettuate dal professionista delegato nel suo studio in Noale (VE) piazzetta del Grano n. 5, presso il quale potrà essere assunta ogni ulteriore informazione, dal lunedì al venerdì, in orario di ufficio, sabato, domenica e festivi esclusi.

Noale (VE), 14 luglio 2025

Il professionista delegato
