



TRIBUNALE ORDINARIO DI VENEZIA
CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 110/2024

AVVISO DI VENDITA

Il sottoscritto Dott. Marco Voltolina, con Studio in Salzano (VE), via Ponte Grasso n.2 e in Padova, via Ugo Foscolo n.10, tel. 041/5746360, email marco.voltolina@voltolina-arpi.eu, PEC marco.voltolina@odcecpd.legalmail.it

nominato custode giudiziario e professionista delegato alla vendita ex art. 591-bis c.p.c. con ordinanza del 02.10.2024 del Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Silvia Bianchi, nell'esecuzione immobiliare promossa da Dammico Maria Grazia, Saccani Anna e Saccani Francesca

AVVISA

che il giorno **16 ottobre 2025 alle ore 15.30** presso lo Studio in Padova, via Ugo Foscolo n.10 si procederà alla vendita senza incanto (**primo 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

LOTTO N.1

Diritto venduto: intera e piena proprietà per la quota di 1/1

Ubicazione: via Antonio Rossetto n.5, Venezia Mestre

Qualità: capannone ad uso commerciale contiguo ad altre unità immobiliari con scoperto esclusivo adibito a scuola di ballo,

Descrizione Catastale: unità immobiliare distinta al:

Catasto Fabbricati

Comune di Venezia (VE), Fg.140, **mapp.644**, cat.D/8, zona censuaria 9, Piano T, Rendita catastale Euro 5.412,00

Composizione: l'ingresso dell'edificio è costituito da porticato (mq. 22,08) con serramenti in alluminio. Salendo pochi gradini si arriva all'ingresso (mq. 30,46), disimpegno (mq. 7,36), due uffici (mq. 14,29 e 14,72). Dal disimpegno, scendendo pochi gradini si arriva ad un ampio atrio (mq. 106,44 con h media 4,40 mt) al quale si accede ad un corridoio (mq. 30,19) e si accede a vani di servizio all'attività della scuola di ballo (sala 1 mq 106,44, sala 2 mq. 132,60, sala 3 mq 157). In fondo al corridoio ci sono due ampie zone adibite a spogliatoio (mq. 52,92 e mq 45,46). Nel lato sud-est in adiacenza agli spogliatoi ed a confine con l'area scoperta è stata realizzata una tettoia ad uso magazzino di mq. 114.

Le finiture interne sono buone con porte e serramenti in discreto stato di manutenzione.

Regolarità Edilizia: presso il Comune non è stata reperita alcuna agibilità relativa all'immobile in esame. Per il lotto sussiste la regolarità edilizia

Stato dell'immobile: il lotto risulta locato a terzi che svolgono l'attività di scuola di ballo con contratto regolarmente registrato il 28.02.2017 di anni 6+6 tacitamente rinnovato e con proroga fino al 31.12.2028; il canone di locazione annuale è di Euro 32.400,00 in esenzione IVA, canone non vile ed opponibile alla procedura.

Notizie ex art.173 quater disp. att. c.p.c.: il fabbricato complessivo è stato edificato a seguito delle seguenti pratiche edilizie:

- licenza edilizia n.714 in data 06.02.1974 per la “Costruzione di Auto Emporio adibito a esposizione, vendita, uffici e depositi”;
- variante in corso d’opera alla Licenza n.714 autorizzata con prot.8/2676 in data 24.06.1976;
- concessione in sanatoria – Condonò Edilizio L.47 del 28.02.1985 – rilasciata in data 18.06.1996 con prot.32098/20239/00
- concessione edilizia – ME / 8844 del 24.06.1991 per ampliamento uso uffici
- asseverazione edilizia n.3619 del 24.03.1997 per modifiche al distributivo
- concessione edilizia PG 2002/347648 rif. Pratica n. 2001 15008 ME prot. gen. 2001 228773 del 13.11.2001 per costruzione impianto tecnologico a servizio rete di telefonia cellulare
- autorizzazione in sanatoria PG 2002/194628 del 21.05.2002 per modifiche interne su capannone ad uso commerciale per realizzazione di parete divisoria con porta comunicante non costituente frazionamento e servizi igienici
- P.d.C n. OG 2006/521428 del 22.12.2006 contestuale DIA prot. 521418/2006 P 33403 – cambio di utilizzo senza opere da deposito commerciale a palestra
- D.I.A. Pratica PG 2010/377295 del 02.09.2010 per variante in corso d’opera alla D.I.A. Pratica PG 2010 49904 del 04.02.2010 per modifiche interne;
- D.I.A. pratica PG 2010/460434 del 25.10.2010 in variante alla D.I.A. Pratica PG 2010 /49904 del 04.02.2010
- D.I.A. pratica PG 2010/460434 del 25.10.2010 in variante alla D.I.A. prot 2010/49904 per opere di modifica alla precedente D.I.A.;
- D.I.A. pratica PG 2012 / 494212 del 23.11.2012 per riconfigurazione impianto tecnologico per rete di telefonia cellulare;

- C.I.L.A. in Sanatoria Pratica PG 2015/ 320886 del 16.07.2015 per la realizzazione di pareti divisorie in ferro e vetro all'interno del fabbricato per ricavare spazi a uso magazzino ed archivio documenti;
- Ordinanza di pagamento della sanzione – prot. PG 2015 /379772 del 27.08.2015;
- Comunicazione ex art.35 DL 98/2011 – PG 2016/219960 del 09.05.2016 per riconfigurazione impianto di telefonia mobile
- S.C.I.A. Prat. 2017/334633 – PG 2017/346901 del 12.07.2017 per riconfigurazione stazione radio-base Wind Tre.

DATI RIEPILOGATIVI DELLA VENDITA

- **prezzo base: € 775.000,00 (settecentosettantacinquemila/00)**
- **offerta minima** per partecipare all'asta: **€ 581.250,00 (cinquecentoottantunmiladuecentocinquanta/00)**, pari al 75% del prezzo base;
- **termine presentazione offerte: 15 ottobre 2025 alle ore 12.00;**
- **cauzione minima:** almeno il **20% del prezzo offerto;**
- **rilancio minimo** nel caso di gara fra più offerenti: **€ 5.000,00**
- **termine per il saldo prezzo: 120 giorni** dall'aggiudicazione;
- **art. 41 TUB:** no
- **spese condominiali impagate;** no
- **stato di occupazione del lotto:** trattasi di immobile a destinazione diversa da quella abitativa locato a terzi con titolo opponibile alla procedura
- **tassazione:** in esenzione IVA ex art.10 c.8-ter) DPR 633/72

DESCRIZIONE DEL LOTTO

Trattasi di capannone ad uso commerciale contiguo ad altre unità immobiliari con scoperto esclusivo al piano terra, sito nel Comune di Venezia (VE) Mestre, via Antonio Rossetto n.5

Si invita, in ogni caso, a consultare la perizia di stima dell'Arch. Stefano Barbazza, 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, all'interno dei siti internet dedicati www.asteanunci.it, www.asteanvisi.it, www.rivistaastegiudiziarie.it e www.canaleaste.it ed all'interno del sito vetrina (www.garavirtuale.it), del gestore della vendita telematica.

Abusi: sussiste la conformità edilizia; non è stata reperita alcuna agibilità.

A.P.E: al momento non presente

Confini a Nord Est con fabbricato attiguo mapp.513; a Sud Est con mapp.673 della stessa proprietà; a Sud-Ovest con il mapp.645 della stessa proprietà, a Nord Est con via Rossetto

LOTTO N.2

Diritto venduto: intera e piena proprietà per la quota di 1/1

Ubicazione: via Antonio Rossetto n.7, Venezia Mestre

Qualità: capannone ad uso commerciale contiguo ad altre unità immobiliari con scoperto di pertinenza

Descrizione Catastale: unità immobiliare distinta al:

Catasto Fabbricati

Comune di Venezia (VE), Fg.140, **mapp.645**, cat.D/8, zona censuaria 9, Piano T-1, Rendita catastale Euro 6.927,00

Catasto Terreni

Comune di Venezia (VE), Fg.140, **mapp.673**, seminativo Classe 3, ha. 0.04.40, R.D. Euro 2,95, R.A. Euro 1,82

Composizione: il capannone ad uso commerciale contiguo ad altra unità immobiliare del quale:

- A. Una prima porzione con ingresso, scala esclusiva, due locali ad uso ufficio e produttivo con bagno ed antibagno, posto al PT e 1. La porzione in oggetto è stata ricavata su un solaio interno al capannone costruito in opera. Al PT (h. 3,81 mt, di mq 9,00), al piano 1 (h.2,80 mt, mq. 76,19). Le finiture sono sufficienti.
- B. Una seconda porzione con sviluppo al PT da zona uffici, bagno e antibagno, deposito articoli da regalo. La zona uffici (h. 3,80 mt) bagno e antibagno (h. 2,55 mt) per complessivi mq. 62,00; il deposito (h. 8,20 mt) per complessivi mq.360,00;
- C. Una terza porzione con sviluppo al PT con parte di scoperto in comune.

C.1 L'immobile consta di un magazzino di mq.317,00 (h.8,30 mt) per deposito pneumatici, altra zona di mq.136 (h.2,60 mt) per deposito, spogliatoi e servizi igienici. Nel lato sud-est è stata realizzata una tettoia a uso magazzino con finiture scadenti di mq 109,00. Il magazzino risulta quasi allo stato grezzo, senza finiture particolari.

Lo stato manutentivo del capannone è discreto anche se i lucernari risultano in stato di scadente manutenzione

C.2 Fascia di terreno di mq.440 catastali che si sviluppa su tutta la lunghezza del confine est dei mapp.644 e 645. Ex

sede di ferrovia dismessa. Area interclusa con accesso dal mapp.645

C.3 Porzione di terreno di mq.80 che ricade nel mapp.645 e 673 del Fg. 140 ove è presente una stazione radio di telecomunicazioni;

Regolarità Edilizia: per la porzione A: il piano primo è conforme, non è conforme il piano terra e pertanto non sussiste la conformità catastale (aggiornamento planimetria al costo stimato di Euro 700,00). Per la porzione B: il piano terra non risulta conforme alla planimetria catastale e pertanto non sussiste la conformità catastale (aggiornamento planimetria al costo stimato di Euro 700,00). Per la porzione C: il piano terra non risulta conforme alla planimetria catastale e pertanto non sussiste la conformità (aggiornamento planimetria al costo stimato di Euro 700,00)

Le porzioni di immobili di cui al mapp.645 non risultano coerenti con le pratiche edilizie e pertanto non sussiste la conformità edilizia: sono state riscontrate alcune difformità dovute alla realizzazione di alcune pareti divisorie interne, opere sanabili non comportando un aumento di superficie o di volume. Per la pratica edilizia in sanatoria il perito ha stimato un costo di Euro 7.000,00 per spese tecniche e sanzioni amministrative.

Stato dell'immobile:

la porzione di lotto A risulta locato a terzi con contratto regolarmente registrato il 18.06.2021 di anni 6+6 tacitamente rinnovato, primo termine 31.05.2027; il canone di locazione annuale è di Euro 4.800,00 +IVA, canone non vile ed opponibile alla procedura;

la porzione di lotto B risulta locato a terzi con contratto regolarmente registrato il 17.06.2014 di anni 6+6 tacitamente rinnovato, contratto prorogato fino al 31.05.2026; il canone di

locazione annuale è di Euro 13.200,00 +IVA, canone non vile ed opponibile alla procedura;

la porzione di lotto C.1 risulta locato a terzi con contratto regolarmente registrato il 01.12.2021 di anni 6+6 tacitamente rinnovato, prima scadenza 31.12.2027; il canone di locazione annuale è di Euro 18.000,00 +IVA, canone non vile ed opponibile alla procedura;

la porzione di lotto C.2 e C.3 risulta locato a terzi con contratto regolarmente registrato il 12.07.2018 di anni 9 prima scadenza 31.05.2027; il canone di locazione annuale è di Euro 6.500,00, canone non vile ed opponibile alla procedura; in relazione a tale contratto di locazione si segnala che riguarda solo una piccola parte del lotto C.2 e che la planimetria allegata al contratto non risulta corretta dato che è segnato solo il mapp.645 mentre il contratto indica una piccola parte anche del mapp.673;

Notizie ex art.173 quater disp. att. c.p.c.: il fabbricato complessivo è stato edificato a seguito delle seguenti pratiche edilizie:

- licenza edilizia n.714 in data 06.02.1974 per la “Costruzione di Auto Emporio adibito a esposizione, vendita, uffici e depositi”;
- variante in corso d’opera alla Licenza n.714 autorizzata con prot.8/2676 in data 24.06.1976;
- concessione in sanatoria – Condono Edilizio L.47 del 28.02.1985 – rilasciata in data 18.06.1996 con prot.32098/20239/00
- concessione edilizia – ME / 8844 del 24.06.1991 per ampliamento uso uffici
- asseverazione edilizia n.3619 del 24.03.1997 per modifiche al distributivo

- concessione edilizia PG 2002/347648 rif. Pratica n. 2001 15008 ME prot. gen. 2001 228773 del 13.11.2001 per costruzione impianto tecnologico a servizio rete di telefonia cellulare
- autorizzazione in sanatoria PG 2002/194628 del 21.05.2002 per modifiche interne su capannone ad uso commerciale per realizzazione di parete divisoria con porta comunicante non costituente frazionamento e servizi igienici
- P.d.C n. OG 2006/521428 del 22.12.2006 contestuale DIA prot. 521418/2006 P 33403 – cambio di utilizzo senza opere da deposito commerciale a palestra
- D.I.A. Pratica PG 2010/377295 del 02.09.2010 per variante in corso d'opera alla D.I.A. Pratica PG 2010 49904 del 04.02.2010 per modifiche interne;
- D.I.A. pratica PG 2010/460434 del 25.10.2010 in variante alla D.I.A. Pratica PG 2010 /49904 del 04.02.2010
- D.I.A. pratica PG 2010/460434 del 25.10.2010 in variante alla D.I.A. prot 2010/49904 per opere di modifica alla precedente D.I.A.;
- D.I.A. pratica PG 2012 / 494212 del 23.11.2012 per riconfigurazione impianto tecnologico per rete di telefonia cellulare;
- C.I.L.A. in Sanatoria Pratica PG 2015/ 320886 del 16.07.2015 per la realizzazione di pareti divisorie in ferro e vetro all'interno del fabbricato per ricavare spazi a uso magazzino ed archivio documenti;
- Ordinanza di pagamento della sanzione – prot. PG 2015 /379772 del 27.08.2015;
- Comunicazione ex art.35 DL 98/2011 – PG 2016/219960 del 09.05.2016 per riconfigurazione impianto di telefonia mobile
- S.C.I.A. Prat. 2017/334633 – PG 2017/346901 del 12.07.2017 per riconfigurazione stazione radio-base Wind Tre.

DATI RIEPILOGATIVI DELLA VENDITA

- **prezzo base: € 775.000,00 (settecentosettantacinquemila/00)**
- **offerta minima** per partecipare all'asta: **€ 581.250,00 (cinquecentoottantunmiladuecentocinquanta/00)**, pari al 75% del prezzo base;
- **termine presentazione offerte: 15 ottobre 2025 alle ore 12.00;**
- **cauzione minima**: almeno il **20% del prezzo offerto;**
- **rilancio minimo** nel caso di gara fra più offerenti: **€ 5.000,00**
- **termine per il saldo prezzo: 120 giorni** dall'aggiudicazione;
- **art. 41 TUB**: no
- **spese condominiali impagate;** no
- **stato di occupazione del lotto**: trattasi di immobile a destinazione diversa da quella abitativa locato a terzi con titoli opponibili alla procedura
- **tassazione**: in esenzione IVA ex art.10 c.8-ter DPR 633/72

DESCRIZIONE DEL LOTTO

Trattasi di capannone ad uso commerciale contiguo ad altre unità immobiliari con scoperto esclusivo al piano terra e primo nonché di fascia di terreno ubicati nel Comune di Venezia (VE) Mestre, via Antonio Rossetto n.7

Si invita, in ogni caso, a consultare la perizia di stima dell'Arch. Stefano Barbazza, 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.venezia.giustizia.it, all'interno dei siti internet dedicati www.asteannunci.it, www.asteavvisi.it, www.rivistaastegiudiziarie.it e www.canaleaste.it ed all'interno del sito vetrina (www.garavirtuale.it) del gestore della vendita telematica.

Abusi: non sussiste la conformità catastale né la conformità urbanistica

A.P.E: al momento non presente

Confini a Nord Est con fabbricato attiguo mapp.644; a Sud Est con mapp.673 della stessa proprietà; a Sud-Ovest con il mapp.514, a Nord Est con via Rossetto.

Si segnala che:

Il complesso immobiliare con le relative aree scoperte pertinenziali si trova in Comune di Venezia, a Mestre, in Via Rossetto n. 5 e n. 7, ed è classificato dal P.R.G. – Variante per la Terraferma approvato con Delibera di Giunta della Regione del Veneto n. 3905 del 03/12/2004 e successiva Delibera di Giunta della Regione del Veneto n. 2141 del 29/07/2008, come "Zona Produttiva di completamento D - sottozona D4.a - Attrezzature Economiche Varie" di completamento. Gli interventi su tali aree, sono disciplinati dagli articoli 27-32-68 delle Norme Tecniche Speciali di Attuazione (N.T.S.A) integrati dagli articoli delle Norme Tecniche Generali di Attuazione (N.T.G.A.) del P.R.G. - Variante al P.R.G. per la Terraferma, approvata con Delibera di G.R.V. n. 3905 del 03/12/2004, e successiva Delibera di G.R.V. n. 2141 del 29/07/2008, come modificate ed integrate dalle Varianti approvate con Delibera di G.R.V. n. 738 del 24/03/2009, con Delibera di Consiglio Comunale n. 6 del 17/01/2011 e con variante n. 4 al P.I. approvata con Delibera di C.C. n. 45 del 02/04/2015.

Vista la delibera di C.C. n. 6 del 06/02/2020, risulta che il mappale interessato rientra in ambito di urbanizzazione consolidata, ai sensi della legge n. 14/2017.

Il terreno in questione è ricompreso nel “Vincolo Sismico” di cui l’ O.P.C.M n° 3274 del 20/03/2003 e ss.mm.ii.

Detto terreno risulta inoltre idoneo alla Compatibilità Geologica con la condizione A.

– Sito di Interesse Nazionale Venezia - Porto Marghera, di cui agli artt. 15 e 16 delle Norme Tecniche del P.A.T., come già individuati nella tavola 3 di progetto “Carta delle Fragilità” del P.A.T., e per le Aree a dissesto idrologico, l’Area risulta Esondabile o a Ristagno Idrico per insufficienza della rete fognaria e di bonifica.

L’ambito, secondo le sopra richiamate mappe di vincolo individuate ai sensi del Codice della Navigazione Aerea, aggiornato con D. Lgs. n. 151 del 15/03/2006, Decreto Dirigenziale n.006/CIA del 19/10/2012 è soggetto a:

- limitazione per la realizzazione di impianti eolici (art. 711);
- limitazione relativa per la navigazione aerea superficie conica, quota min. limite: 146,65 m s.l.m., quota max. limite: 146,65 m s.l.m., (art. 707 c. 1,2,3,4);
- limitazione per la realizzazione di discariche o fonti attrattive fauna selvatica (art. 711).

Nel piano di Classificazione Acustica approvato con Delibera di C.C. n. 39 del 10/02/2005,

l’area è posta in classe IV “Area di intensa attività umana” e ricade nella fascia di pertinenza acustica della ferrovia.

L’area risulta esterna alla perimetrazione del Sito di Interesse Nazionale (S.I.N.) di Venezia - Porto Marghera di cui al Decreto del

Ministero dell'Ambiente del 23/02/2000, ai sensi dei Decreti del Ministro dell'Ambiente e della Tutela del Territorio e del Mare n. 144 del 24/04/2013 e n. 386 del 22/12/2016, concernenti la ridefinizione della perimetrazione del S.I.N..

Tale ambito risulta comunque assoggettato all'applicazione dei Protocolli Attuativi dell'Accordo di Programma del 16/04/2012, sottoscritti dal Ministro dell'Ambiente e della Tutela del Territorio e del Mare il 21/01/2013, ai sensi della Deliberazione della Giunta della Regione del Veneto n. 1732 del 03/10/2013. L'area va pertanto considerata come "sito potenzialmente contaminato" da assoggettare agli obblighi di caratterizzazione / bonifica conformemente al D.Lgs. n. 152/2006.

L'ambito risulta interno alla "Delimitazione del Centro Urbano" individuata con Delibera di Giunta Comunale n. 707 del 20/12/2013 e successiva Delibera di Consiglio Comunale n.18 del 20/04/2023, ai sensi della L.R. n. 50 del 28/12/2012 e risulta interno alla "Delimitazione del Centro abitato" individuata con Delibera di Giunta Comunale n. 209 del 01/09/2021, ai sensi dell'art. 4 del Decreto Lgs. n. 285 del 30/04/1992, "Nuovo Codice della Strada".

Ai sensi dell'art. 48 comma 5 bis della L.R. n. 11/2004, la destinazione urbanistica dell'area in questione risulta con "Compatibilità Nota", per cui si applicano le norme delle V.P.R.G. vigenti tenendo conto che, attraverso il P.I., potranno essere introdotte diverse trasformazioni fisico funzionali previste dal P.A.T.. L'area viene individuata, alla Tavola 4a del P.A.T., come "Aree di riqualificazione e/o riconversione" di cui all'art. 29 delle N.T. del P.A.T.

Per la nuova edificazione e per l'ampliamento sono possibili interventi in relazione alle destinazioni d'uso di cui all'art. 8 delle N.T.G.A. , variabili

da un minimo di 0,6 mq/mq ad un massimo di mq 1,00/1,00 in particolare per le destinazioni di cui alle lettere C – D – E/1 – E/2 del succitato art. 8 rispettivamente direzionali, commercio al minuto, pubblici uffici, alberghi e hotels. Il terreno è sottoposto a vincolo in quanto tutta l'area circostante è considerata un "ex sito inquinato" , pertanto nel caso di una eventuale ipotesi di nuova edificazione o di altre opere che prevedono degli scavi, bisognerà adempiere alle opportune prescrizioni.

A miglior chiarimento e per completezza delle informazioni si rinvia al Certificato di Destinazione Urbanistica (C.D.U.) rilasciato dal Comune di Venezia in data 31/07/2024 prot. n. PG 2024/0386614 – Rif. Prat. 2024 369800 PG – Fascicolo 2024.XII//1/1.492 allegato alla perizia.

CUSTODIA

La custodia dei beni è stata affidata dal Giudice dell'Esecuzione, con decreto del 23 maggio 2024, al sottoscritto delegato alla vendita (tel. 041/5746360), 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 Edicom Finance S.r.l. tramite il cui sito www.garavirtuale.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 del 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. 110/2024 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.garavirtuale.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. 4183713 acceso dal delegato presso BPER Banca IBAN: **IT10A0538712100000004183713** intestato a ESECUZ. IMMOBILIARE R.G.E. 110/2024 TRIBUNALE DI VENEZIA". La causale del bonifico dovrà riportare la sola dicitura "E.I. N. 110/2024 – cauzione lotto n....", 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 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

comparendo 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.garavirtuale.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 30 secondi 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 dinanzi 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, 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.

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 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.
- 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 vulture 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'

In considerazione del valore del bene, il presente avviso sarà pubblicato per estratto, una sola volta, a rotazione, a cura del Gestore della pubblicità, ed a spese a carico della procedura esecutiva, all'interno dei quotidiani "*Il Gazzettino di Venezia*", "*La Nuova Venezia*" e "*Il Corriere del Veneto*", nonché all'interno del quindicinale "*La rivista delle Aste Giudiziarie*", edizione nazionale. Sarà inoltre inserito, unitamente alla perizia e all'ordinanza di delega, dal delegato nel PVP e dal Gestore della Pubblicità nei siti internet sopra indicati 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). L'estratto di vendita andrà infine pubblicato anche sul quotidiano nazionale di Economia "*Sole24 ore*" alle tariffe concordate da Edicom Servizi con il Tribunale di Venezia (solo per beni di particolare rilevanza o con valore base d'asta superiori ad € 500.000,00);

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 Padova, via Ugo Foscolo n.10 presso il quale potrà essere assunta ogni ulteriore informazione, dal lunedì al venerdì, in orario di ufficio, sabato, domenica e festivi esclusi.

Salzano (VE), 6 agosto 2025.

Il professionista delegato

Dott. Marco Voltolina