



TRIBUNALE ORDINARIO DI VENEZIA
CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI
PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 161/2025

AVVISO DI VENDITA
MODALITA' SINCRONA MISTA

Il sottoscritto avv. Alvise Bragadin

iscritto all'Ordine degli Avvocati di Venezia

con studio in Venezia, Dorsoduro, 3540

tel. 041.5286059

fax: 041.5234812

pec: alvise.bragadin@venezia.pecavvocati.it

e-mail: bragadin@studiobragadin.eu

nominato custode giudiziario e professionista delegato alla vendita ex art. 591-bis c.p.c. con l'ordinanza in data 11.2.2026 del Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Anna Battaglia, nella procedura in epigrafe

AVVISA

che il giorno **15 settembre 2026, ad ore 15,30, nel suo studio a Venezia, Dorsoduro, 3540**, 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 UNICO

Piena proprietà dei seguenti immobili:

- Comune di Scorzè, Provincia di Venezia, Catasto Fabbricati, Foglio 22, Particella 976, Sub 5, Categoria A/2, Classe 4, Consistenza 5,5 vani, Superficie Catastale Totale: 95 mq., Totale escluse aree scoperte: 84 mq, Rendita euro 497,09, Via P. Mascagni, Piano T;
- Comune di Scorzè, Provincia di Venezia, Catasto Fabbricati, Foglio 22, Particella 976, Sub 13, Categoria C/6, Classe 3, Consistenza 26 mq., Superficie Catastale Totale: 30 mq., Rendita euro 38,94, Via P. Mascagni, Piano S1;
- Comune di Scorzè, Provincia di Venezia, Catasto Fabbricati, Foglio 22, Particella 976, Sub 18, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 12 mq., Superficie Catastale Totale: 12 mq., Rendita euro 12,39, Via P. Mascagni, Piano T.

Con la precisazione che anagraficamente gli immobili risultano essere a Scorzè, via P. Mascagni 16.

Come risulta dagli atti di provenienza (compravendita in data 10.12.2002 del notaio dr. Filippo De Cristofaro di Martellago trascritto in data 17.12.2002 ai nn. 54518 Reg. Gen e 37086 Reg. Part. e compravendita in data 21.2.2007 del notaio dr. Filippo De Cristofaro di Martellago trascritto in data 1.3.2007 ai nn. 10974 Reg. Gen. e 5997 Reg. Part.) *“la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui le unita' immobiliari alienate trovasi, ben noto alla parte acquirente, con tutti gli accessori, accessioni, dipendenze, pertinenze, servitu' attive e passive, con particolare riferimento alle servitu' militari trascritte a Padova il 5 aprile 1977 ai n.ri 4944/3887, nonche' ragioni ed oneri condominiali, il tutto come alla parte venditrice pervenuto e dalla medesima goduto. E' compresa inoltre la proporzionale quota di comproprietà delle parti comuni dell'edificio*

come per legge, per regolamento e per titoli, con particolare riferimento alla rampa ed all'androne di accesso ai garages (mappali 976 subb. 1 e 2), al vano scale (mappale 976 sub. 3), ed al percorso pedonale (mappale 976 sub. 4). La parte venditrice ha precisato e la parte acquirente ha preso atto che gli immobili in oggetto sono stati oggetto di: - convenzione di lottizzazione a rogito del notaio A. Stiz di Treviso in data 31 luglio 1996 rep. n. 61641, trascritta a Padova il 27 agosto 1996 ai n.ri 19706/14128 con la quale le ditte lottizzanti si sono impegnate a dare esecuzione al piano di lottizzazione di cui alla domanda presentata al Comune di Scorze' in data 28 luglio 1995, con la precisazione che all'art. 3 le ditte lottizzanti si sono impegnate a cedere e trasferire gratuitamente al Comune di Scorze' le aree da destinare a strade, marciapiedi, verde e parcheggio, che all'art.13 le stesse ditte si sono impegnate a consegnare le aree e le opere entro 90 giorni dalla data del collaudo e che, infine, all'art.4 le stesse lottizzanti si sono impegnate a costituire servitu' di pubblico transito e di pubblico uso sulle aree per opere primarie e secondarie senza limitazione alcuna per quanto concerne l'utilizzazione dello spazio aereo e del sottosuolo per l'installazione dei servizi pubblico; - convenzione per la rideterminazione dei lotti a rogito del notaio A. Dalla Valle di Mestre in data 13 maggio 1999 rep. n. 19290, trascritto a Padova il 22 maggio 1999 ai n.ri 16381/10992, nella quale rimaneva confermato l'obbligo del trasferimento al Comune di Scorze' delle aree adibite a strade, verde e parcheggi nei modi, tempi e termini previsti dalla predetta convenzione di lottizzazione, con la precisazione che l'accesso ai singoli lotti avviene direttamente dalla strada di lottizzazione."

Con l'ulteriore indicazione che nei predetti atti è precisato che si tratta di appartamento al piano terra con pertinenziale corte esclusiva.

DATI RIEPILOGATIVI DELLA VENDITA

- **prezzo base**: euro 178.000,00
- **offerta minima** per partecipare all'asta: **euro 133.500,00**, pari al 75% del prezzo base
- **termine presentazione offerte**: **14 settembre 2026 ore 12,00**
- **cauzione minima**: almeno il **20% del prezzo offerto**
- **rilancio minimo** nel caso di gara fra più offerenti: **euro 2.000,00**
- **termine per il saldo prezzo**: **120 giorni** dall'aggiudicazione
- **art. 41 TUB**: si
- **spese condominiali impagate**: euro 7.249,08 alla data del 27.11.2025 come indicato nella perizia di stima
- **stato di occupazione del lotto**: occupato con provvedimento di assegnazione in godimento della casa familiare trascritto che il GE con provvedimento in data 4.5.2026 ha ritenuto che *“non sia opponibile alla procedura, risultando trascritta successivamente all'iscrizione dell'ipoteca”*
- **tassazione**: imposta di registro come indicato nella perizia di stima

DESCRIZIONE DEL LOTTO

Trattasi di appartamento al piano terra con scoperto pertinenziale in costruzione del 2001 costituita da edificio condominiale di complessivi due piani fuori terra composto da quattro unità immobiliari con garage al piano interrato e posto auto scoperto a Scorzè, località Peseggia, via Pietro Mascagni, 16.

L'appartamento si compone di un unico ampio vano con affaccio sul giardino ad est adibito ad ingresso, cucina, pranzo e soggiorno e di una zona notte composta da due camere rispettivamente di mq. 14,60 e di mq. 9,45 e da due

bagni di mq. 6,36 e mq. 4,47. Completano l'unità un portico ad est di mq. 9,45 e un terrazzo ad ovest di mq. 10,40 con affaccio sulla rampa di accesso ai garage. Vi è un'area scoperta recintata e piantumata a verde. Lungo il lato sud è presente una casetta da giardino per la quale non è stato reperito alcun titolo abitativo.

Gravano servitù come indicate nella perizia di stima.

Esistono difformità ed irregolarità come indicate nella perizia di stima che le reputa sanabili per un costo di euro 3.500,00 già detratto dal valore del bene.

DIVERSAMENTE DA QUANTO INDICATO IN PERIZIA DI STIMA ESISTE UNA FORMALITA' (PROVVEDIMENTO DI ASSEGNAZIONE IN GODIMENTO DELLA CASA FAMILIARE) NON CANCELLABILE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO.

Dalla perizia di stima datata 3.12.2025 e redatta dall'arch. Paolo Novaselich, tra l'altro, quanto segue:

3.1 INDIVIDUAZIONE DEI BENI PIGNORATI:

Identificativo corpo: trattasi di appartamento al piano terra con corte esclusiva, garage al piano interrato e posto auto scoperto facente parte del condominio "Villa Gioia"

Quota colpita dal pignoramento: il pignoramento, trascritto a Venezia il 05/08/2025 ai nn. 31848/22189, colpisce i seguenti beni in Comune di Scorzè - Via P. Mascagni n. 16: N.C.E.U. - Foglio 22 Mappale 976 Sub. 5, sub. 15 e sub. 18 - appartamento, garage e posto auto - piena proprietà per 1/1

3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA

Abitazione di tipo popolare (A2) con garage e posto auto (C/6) siti in Scorzè (Ve) - Via P. Mascagni

Identificati al catasto Fabbricati: Scorzè (Ve) - Via P. Mascagni

abitazione Foglio 22 - Mappale 976 - Sub. 5 - Piano T - Cat. A/2 - Cl. 4 - Con. 5,5
Sup. 95 - rendita €. 497,09

garage Foglio 22 - Mappale 976 - Sub. 13 - Piano S1 - Cat. C/6 - Cl. 3 - Con. 26
Sup. 30 - rendita €. 38,94

posto auto Foglio 22 - Mappale 976 - Sub. 18 - Piano T - Cat. C/6 - Cl. 1 - Con. 12
Sup. 12 - rendita €. 12,39

Intestati: ... - piena proprietà per la quota di 1L'unità si trova in un condominio

Note: le planimetrie catastali appaiono aggiornate e corrispondenti allo stato di fatto

3.3 FORMAZIONE DEI LOTTI DI VENDITA:

Il compendio pignorato non risulta comodamente divisibile; si provvederà pertanto alla valutazione degli immobili in un unico Lotto così composto:

Lotto 001 appartamento al piano terra con corte esclusiva, garage al piano interrato e posto auto scoperto al piano terra

3.3.1 Lotto 001

tipologia immobile: appartamento di civile abitazione facente parte del condominio "Villa Gioia"

ubicazione: Scorzè (Ve) - Via P. Mascagni n. 16

pertinenze ed accessori: -----

servitù: vedasi atto di provenienza (All. n. 16)

mill. parti comuni: vedi regolamento condominiale

dati catastali: N.C.E.U. Foglio 22
Map. 976 - Sub. 5, sub. 15 e sub. 18 - piena proprietà per 1/1

Confini appartamento: da nord in senso orario con appartamento sub. 6, vano scala sub. 3, parti comuni sub. 4, mappali 828, 241, 243,983 e parti comuni sub. 1 (rampa)

Confini garage: da nord in senso orario con garage sub. 12, ad est e sud con muri perimetrali, ad ovest con corsia di accesso ai garages sub. 2

Confini posto auto: da nord in senso orario con pubblica via, ad est posto auto sub. 19, a sud con corte esclusiva annessa all'app.to sub. 6, ad ovest posto auto sub. 17

3.4 DESCRIZIONE SOMMARIA:

La Località: Il compendio immobiliare oggetto di esecuzione è situato nel Comune di Scorzè (VE), località Peseggia, in via Pietro Mascagni n. 16, in un contesto residenziale periferico caratterizzato da edificazioni prevalentemente unifamiliari e bifamiliari, risalenti in gran parte al secondo dopoguerra e successivamente integrate da interventi di completamento edilizio realizzati tra gli anni '70 e '90.

La zona risulta ben servita sotto il profilo viabilistico: nelle immediate vicinanze è presente la Strada Provinciale SP39, principale asse di collegamento tra Scorzè e Mogliano Veneto, che garantisce inoltre un rapido accesso alla rete viaria sulla direttrice Mestre-Treviso.

Nel centro di Peseggia e di Scorzè si trovano i principali servizi di base (esercizi commerciali di vicinato, scuole, servizi pubblici) e nelle vicinanze sono presenti fermate della rete di trasporto extraurbano con collegamenti verso Scorzè, Mogliano Veneto e Venezia.

Il lotto: trattasi di un appartamento al piano terra, con garage al piano interrato e posto auto scoperto, facenti parte del Condominio "Villa Gioia" realizzato nei primi anni 2000.

3.5 DESCRIZIONE DEL COMPENDIO PIGNORATO

L'appartamento si trova al piano terra di un edificio condominiale di complessivi due piani fuori terra, composto da quattro unità immobiliari, con accesso principale dal civico 16 di via Pietro Mascagni.

L'ingresso pedonale avviene tramite un portoncino in ferro smaltato su pubblica via che, attraverso un breve percorso recintato, conduce all'androne condominiale; sulla sinistra si trova l'unità immobiliare oggetto di pignoramento, accessibile dalla prima porta a sinistra.

L'appartamento si sviluppa su un unico ampio vano, con affaccio sul giardino ad est, adibito a ingresso, cucina, pranzo e soggiorno. Un piccolo muretto/davanzale separa parzialmente l'ingresso dalla cucina; nella zona d'ingresso è presente un ribassamento del soffitto in cartongesso, color rosso, a evidenza della delimitazione dello spazio.

Una porta scorrevole sulla parete di mezzeria dà accesso alla zona notte, composta da due camere rispettivamente di mq 14,60 e mq 10,20, e da due bagni di mq 6,36 e mq 4,47.

Completano l'unità un portico ad est di mq 9,45 e un terrazzo ad ovest di mq 10,40, con affaccio sulla rampa di accesso ai garage. L'area scoperta, completamente recintata e piantumata a verde, ha una superficie di circa mq 240. Lungo il lato sud è presente una casetta da giardino per la quale non è stato reperito alcun titolo abilitativo (si veda il paragrafo relativo alla conformità edilizia).

Condizioni generali e criticità:

L'appartamento risulta luminoso, con spazi interni contenuti ma ben distribuiti, idonei ad ospitare una coppia con due figli. Lo scoperto esterno, esposto ad est, recintato e piantumato a verde, costituisce un valore aggiunto e risulta fruibile grazie alle ampie portefinestre della zona giorno.

Tra le criticità principali, si segnala:

- la presenza di umidità, presumibilmente di risalita, nell'angolo sud/ovest della camera matrimoniale, a livello del pavimento (vedi foto 17 e 18), richiederà un intervento di ripristino previo accertamento delle cause.

Finiture ed impianti:

Considerata la data di costruzione (primi anni 2000), le finiture risultano recenti e di media qualità:

- Pavimenti in piastrelle di ceramica nella zona giorno;
- Pavimenti in listelli di legno nelle camere;
- Pareti intonacate al civile; con alcune porzioni decorate (ingresso e camera matrimoniale);
- Rivestimenti dei bagni in piastrelle fino ad h=2.40 m;
- Serramenti esterni in legno con vetrocamera ed oscuranti a battente in legno.

L'impianto di riscaldamento è autonomo, con caldaia a gas (marca BAXI, sostituita circa 9 anni fa secondo quanto riferito da ... collocata sotto il portico all'interno del setto perimetrale, e radiatori in acciaio smaltato installati in tutti i vani.

È presente inoltre un vecchio condizionatore, con unità esterna e split posizionato nel disimpegno della zona notte

Note:

Ai fini della presente stima si precisa che il funzionamento degli impianti idrico ed elettrico è stato verificato esclusivamente a vista, in quanto eventuali controlli tecnici approfonditi richiederebbero tempi e costi incompatibili con la presente procedura.

.... ha comunque dichiarato la piena funzionalità degli impianti, dei quali non sono state reperite le certificazioni. Sarà pertanto onere dell'aggiudicatario provvedere, se del caso, alla messa a norma o al ripristino secondo la normativa vigente.

Non è stato reperito l'A.P.E.

Informazioni relative al calcolo della consistenza: superficie lorda

Premesso che la superficie commerciale lorda è calcolata secondo il D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138, cioè calcolata al lordo dei muri interni e perimetrali e sino alla mezzera di quelli confinanti con le eventuali altre proprietà, la consistenza del compendio è stata calcolata con rilievi diretti grafici e fotografici in data 12/11/2025 con successiva puntuale restituzione grafica allegata al sub. 13.

Destinazione	Parametro	Superficie reale	Coeff.	Superficie equivalente
abitazione	S.L.P.	84,78	1,00	84,78
terrazzo e portico	S.L.P.	19,85	0,30	5,96
garage	S.L.P.	30,86	0,50	15,45
		135,49		106,19

4.1 PRATICHE EDILIZIE:

- C.E. n. 6980/2001
Intestazione:
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: Costruzione nuovo fabbricato per 50 alloggi
Rilascio in data 16/06/2001
- D.I.A. n. 4915/UT del 26/09/2002
Intestazione:
Tipo pratica: D.I.A. in variante alla C.E. 6980/2001
Per lavori: allargamento rampa accesso garage ed opere interne

Abitabilità n. 4915/UT del 19/11/2002

4.1.1 Conformità edilizia:

In data 12/11/2025 è stato eseguito un rilievo metrico e fotografico diretto, alla presenza dell'esecutore e del custode delegato, con successiva restituzione grafica (allegato al sub. 13). In esito a tale attività sono state riscontrate:

- lievi discrepanze dimensionali rispetto a quanto rappresentato nella D.I.A. in variante n. 4915 UT. Tali differenze risultano tuttavia contenute entro la soglia di tolleranza del 2% prevista dall'art. 34 del D.P.R. 380/2001;
- modifiche interne consistenti in:
 - demolizione del setto di separazione tra ingresso, cucina e soggiorno;
 - diversa dimensione dei due bagni ottenuta traslando le pareti adiacenti il tutto senza aumento di volume o superficie complessiva e come rappresentato nei grafici di rilievo.

Si segnala inoltre che, lungo il confine sud dell'area scoperta, è presente una casetta da giardino. Non risulta agli atti alcuna D.I.A. relativa alla sua installazione e, ad una prima analisi, la stessa potrebbe non rispettare le distanze regolamentari (distanza dal fabbricato pertinenziale ≥ 3 m - distanza dai confini $\geq 1,5$ m).

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia che dovrà essere ripristinata istruendo una S.C.I.A. in sanatoria, per opere interne difformi, con un costo stimato, comprensivo di onorari professionali, sanzione amministrativa e oneri concessori, di circa €. 3.500,00.

La stima dei costi di sanatoria è meramente informativa e non vincolante; la somma effettiva dipenderà dalla determinazione dell'amministrazione comunale.

Nota: si precisa che non si è proceduto al rilievo puntuale dell'area scoperta né alla verifica analitica delle distanze dai confini, trattandosi di attività che richiederebbero un diverso contesto operativo, con tempi e strumentazione topografica specifica (stazione totale). Tali verifiche potranno essere eseguite, se ritenuto necessario dalle parti o dal Giudice, nell'ambito di successivi approfondimenti tecnici.

4.1.1 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale per la terraferma
Zona omogenea:	<i>Zona Territoriale Omogenea: zona residenziale di completamento "B1"</i>
Norme tecniche di attuazione:	Nelle zone B 1 gli interventi ammessi sono quelli previsti dall'art. 13 e seguenti delle N.T.A.

.....

Spese condominiali scadute ed insolte alla data del 27/11/2025:

Come da comunicazione pervenuta dall'amministratore del Condominio "Villa Gioia" (...) risulta una situazione debitoria pari ad €. 3.338,43 per l'esercizio 2023/2024 ed €. 3.910,65 per l'esercizio 2024/2025 per un totale complessivo debitorio al 27/11/2025 pari ad **€ 7.249,08** (All. 15)

....

Attestazione Prestazione Energetica: non presente

Giudizio di comoda divisibilità: non è divisibile

...

Regime fiscale della vendita: la vendita non è soggetta ad iva

Si invita, in ogni caso, a consultare la perizia di stima datata 3.12.2025 e redatta dall'arch. Paolo Novaselich, 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.asteannunci.it, www.asteavvisi.it, www.rivistaastegiudiziarie.it e www.canaleaste.it ed all'interno del sito vetrina (www.spazioaste.it), del gestore della vendita telematica.

Abusi: si rinvia al testo della perizia

A.P.E: si rinvia al testo della perizia

Confini: si rinvia al testo della perizia

CUSTODIA

La custodia dei beni è stata affidata dal Giudice dell'Esecuzione, con provvedimento in data 11.9.2025 e confermato con ordinanza di delega in data in data 11.2.2026, al sottoscritto delegato alla vendita (tel. 041.5286059, mail bragadin@studiobragadin.eu), 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>).

Si evidenzia come nell'ordinanza di delega sia reso noto (pag. 14 punto i) "**che per l'acquisto di immobili in pubblica gara non sono dovuti compensi a terzi per mediazione e che il Tribunale non ha conferito alcun mandato ad intermediari o ad agenti immobiliari per la pubblicità giudiziaria**".

GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA

Il gestore della vendita telematica è stato individuato dal Giudice dell'Esecuzione in Astalegale.net, tramite il cui sito 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, esclusi gli esecutati, 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. 161/2025 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 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 acceso dal delegato presso Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. IBAN: IT 41 A 01030 02001 000001111314 intestato E.I. N. 161/2025 TRIBUNALE DI VENEZIA". La causale del bonifico dovrà riportare la sola dicitura "E.I. N. 161/2025 - 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 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 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 60 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 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, 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..

Come indicato nell'ordinanza di delega (pag. 8 punto 20) **“nel caso di mancata compilazione ed invio al professionista delegato, da parte dell'aggiudicatario, della dichiarazione di cui all'art. 585, co. 4, c.p.c. redatta secondo il modello reperibile e scaricabile dal sito del Tribunale di Venezia (invio da farsi al più tardi al momento del versamento del saldo prezzo e della costituzione del deposito spese di trasferimento), il giudice dell'esecuzione dichiarerà con decreto la decadenza dell'aggiudicatario con perdita della cauzione a titolo di multa, come disposto dall'art. 587 c.p.c.”.**

ART. 41 TULB

In considerazione del fatto che la creditrice procedente/intervenuta ha formulato istanza di applicazione, opera l'art. 41 TULB 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 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, 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 . 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 oltrechè pubblicizzato tramite Virtual Tour 360° dell'immobile pubblicato sul sito www.asteannunci.it 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, [ebay annunci](http://ebay-annunci.com), 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 Venezia, Dorsoduro, 3540, presso il quale potrà essere assunta ogni ulteriore informazione, dal lunedì al venerdì, in orario di ufficio, sabato, domenica e festivi esclusi.

Venezia 20 maggio 2026

Il professionista delegato
avv. Alvise Bragadin