TRIBUNALE ORDINARIO DI VENEZIA

TRIBUNALE ORDINARIO DI VENEZIA

CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 229/2025 R.G.E.

AVVISO DI VENDITA

Il sottoscritto avvocato Matteo Depicolzuane,
iscritto all'Ordine degli Avvocati di Venezia,
con studio in via Jesolo 15, 30027 San Donà di Piave (VE),
tel. 0421336473
fax 0421334457
pec: matteo.depicolzuane@venezia.pecavvocati.it
e-mail: matteo.depicolzuane@cibinettodevecchi.it

nominato custode giudiziario e professionista delegato alla vendita ex art. 591-bis c.p.c. con ordinanza del Giudice dell'Esecuzione dott. Luigi Selmo del 24 settembre 2026, nell'esecuzione immobiliare promossa da AMCO – Asset Management Company S.p.A. e per essa Iqera Italia S.p.A.

AVVISA

che il giorno **18 GENNAIO 2027**, alle ore **10:00**, nel proprio studio in San Donà di Piave (VE), via Jesolo 15, si procederà alla vendita senza incanto, con modalità sincrona mista ex art. 22 D.M. n. 32/2015, del seguente bene immobile

DIRITTI IMMOBILIARI IN VENDITA

LOTTO UNICO

1/1 PIENA PROPRIETÀ

Comune di Fossalta di Piave (VE), Catasto Fabbricati:

- Foglio 6, particella 554, sub 6, via Giuseppe Mazzini n. 32 int. 3, piano secondo, categoria A/3, classe 3, consistenza 7,5 vani, superficie catastale totale mq 183, escluse aree scoperte mq 183, rendita catastale Euro 298,25 [Perizia immobiliare EI 229_2025.pdf];

con diritto all'uso esclusivo del posto auto scoperto contraddistinto con il n. 11, insistente sul Foglio 6, mappale 551, già mappale 553 del foglio 6, ora conglobato nel mappale 551 [Perizia immobiliare EI 229_2025.pdf].

DATI RIEPILOGATIVI DELLA VENDITA

Prezzo base: Euro 98.000,00.

Offerta minima per partecipare all'asta: Euro 75.350,00, pari al 75% del prezzo base.

Termine per la presentazione delle offerte: entro le ore 12:00 del **15 GENNAIO 2027**

Cauzione minima: almeno il 20% del prezzo offerto.

Rilancio minimo nel caso di gara fra più offerenti: Euro 1.000,00

Termine per il saldo prezzo: 120 giorni dall'aggiudicazione, ovvero il minor termine indicato nell'offerta.

Applicazione art. 41 T.U.B.: sì

Spese condominiali impagate: non risultano

Stato di occupazione del lotto: immobile occupato da terzi

Tassazione: imposta di registro

DESCRIZIONE DEL LOTTO

Trattasi di appartamento al secondo piano con diritto all'uso esclusivo di un posto auto scoperto, sito in Fossalta di Piave (VE), via Giuseppe Mazzini n. 32 int. 3

L’unità abitativa fa parte di un fabbricato di tipo condominiale sviluppato su tre piani fuori terra, composto complessivamente da 5 unità immobiliari, di cui 4 residenziali e 1 ufficio.

L’appartamento è composto da ingresso, corridoio/disimpegno, soggiorno, cucina, disimpegno, bagno, tre camere, un ripostiglio, due terrazze e terrazza sulla copertura.

Il ripostiglio è allo stato grezzo. Non è presente impianto di riscaldamento; vi sono due stufe a legna, una in soggiorno e una nella camera più ampia. Nel soggiorno è presente uno split per l’aria condizionata. Nel bagno è presente un boiler per l’acqua calda.

Gli infissi sono in legno con vetro singolo; gli oscuranti sono tapparelle in pvc ad apertura manuale e cassonetti a vista. Non sono presenti zanzariere, né impianto d’allarme, né citofono. Il portoncino di ingresso è in legno e vetro.

I pavimenti sono in ceramica tipo palladiana. Il bagno è dotato di tutti i sanitari, compresa la doccia. L’impianto elettrico non è a norma. La terrazza sulla copertura non è pavimentata ed è raggiungibile da una scala ripida e con parapetti non a norma.

Lo stato di conservazione è scarso.

L’edificio è stato edificato nel 1960 circa.

Pratiche edilizie:

- concessione edilizia n. 3/59 del 05/02/1959;
- concessione edilizia n. 22/59 prot. 5080 del 22/01/1960;
- concessione edilizia in sanatoria n. 401 prot. 5672/1986, rilasciata il 30/03/1993;
- autorizzazione prot. 3811 del 14/09/1983 per sostituzione grondaie;
- comunicazione prot. 493 del 21/01/1988 per ripassatura della copertura;
- comunicazione prot. 1290 del 24/02/1997 per sistemazione del tetto;
- abitabilità/agibilità in data 22/06/2005 al n. 401.

Si invita in ogni caso a consultare integralmente la perizia di stima dell'arch. Sonia Artusi, nonché l'ordinanza di delega e il presente avviso, consultabili tramite il Portale delle Vendite Pubbliche e i siti di pubblicità indicati.

Abusi e difformità

Il C.T.U. ha rilevato:

- difformità catastale, in quanto tra tinello e salotto non è presente la tramezza ma vi è un unico vano; la regolarizzazione mediante nuovo DOCFA è stimata in Euro 370,00;
- difformità edilizia per la medesima modifica interna, sanabile con spesa complessiva stimata in circa Euro 3.000,00, esclusi gli oneri catastali

Il C.T.U. ha dichiarato la conformità urbanistica.

A.P.E.Non presente.

Confini

L'appartamento confina a nord, a est e a ovest con proiezione dello scoperto comune, a sud e a est con via G. Mazzini e vano scala condominiale.

CUSTODIA

La custodia dei beni è stata affidata dal Giudice dell'Esecuzione al sottoscritto professionista delegato, al quale le richieste di visita potranno essere rivolte per il tramite del Portale delle Vendite Pubbliche .

GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA

Il gestore della vendita telematica è Astalegale.net, iscritto al registro dei gestori della vendita telematica di cui all'art. 3 del D.M. n. 32/2015.

OFFERTE DI PARTECIPAZIONE

Tutti, escluso l'esecutato, potranno presentare offerte personalmente ovvero a mezzo di procuratore legale, cioè avvocato, anche ai sensi dell'art. 579, comma 3, 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 non potrà essere intestato a soggetto diverso dall'offerente.

Le offerte dovranno essere depositate entro le ore 12:00 del giorno sopra indicato; potranno essere formulate per un importo inferiore alla base d'asta fino ad un quarto ma non oltre e dovranno essere accompagnate da cauzione pari ad almeno il 20% del prezzo offerto.

Le offerte sono irrevocabili nei casi previsti dall'art. 571 c.p.c. e dall'ordinanza di vendita.

Le offerte potranno essere analogiche o telematiche.

CONTENUTO DELLE OFFERTE ANALOGICHE

Le offerte analogiche dovranno essere depositate in busta chiusa presso lo studio del delegato e dovranno contenere tutti i dati richiesti dall'ordinanza di vendita, tra cui:

- generalità complete dell'offerente;
- dati identificativi del bene;
- prezzo offerto;
- termine di pagamento del saldo prezzo e degli oneri;
- dichiarazione di aver preso visione della perizia.

All'offerta dovranno essere allegati i documenti di identità e fiscali dell'offerente e, se del caso, la documentazione attestante i poteri rappresentativi, nonché un assegno circolare non trasferibile intestato a:

"E.I. N. 229/2025 TRIBUNALE DI VENEZIA"

per un importo almeno pari al 20% del prezzo offerto, a titolo di cauzione.

Sulla busta dovranno essere indicati esclusivamente:

- il nome di chi deposita materialmente l'offerta;
- il nome del professionista delegato;
- la data della vendita.

CONTENUTO DELLE OFFERTE TELEMATICHE

Le offerte telematiche dovranno essere redatte in conformità al D.M. 26 febbraio 2015 n. 32 e depositate secondo le indicazioni del Portale delle Vendite Pubbliche [18792710s.pdf].

La cauzione dovrà essere versata mediante bonifico sul conto della procedura:

IBAN: IT 37 C08356 36282 0000000104709
intestato a: “E.I. N. 229/2025 TRIBUNALE DI VENEZIA”

causale: “E.I. N. 229/2025 - cauzione”

L’offerta dovrà contenere tutti gli elementi richiesti dall’ordinanza e dalla normativa di riferimento.

PARTECIPAZIONE ALLE OPERAZIONI DI VENDITA E DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE

Gli offerenti analogici parteciperanno comparendo personalmente o per delega avanti al professionista delegato.

Gli offerenti telematici parteciperanno collegandosi alla piattaforma del gestore della vendita telematica, utilizzando le credenziali che saranno loro trasmesse.

Le offerte saranno aperte ed esaminate il giorno fissato per la vendita unitamente a quelle analogiche.

In caso di unica offerta pari o superiore al prezzo base, essa sarà senz’altro accolta.

In caso di pluralità di offerte valide, si procederà a gara sulla base dell’offerta più alta, con rilanci minimi di Euro 1.000,00.

In mancanza di adesione alla gara, il bene verrà aggiudicato al soggetto che avrà presentato l’offerta più vantaggiosa secondo i criteri indicati nell’ordinanza.

ADEMPIMENTI SUCCESSIVI ALL’AGGIUDICAZIONE

Gli offerenti non aggiudicatari avranno restituzione della cauzione secondo le modalità indicate nell'ordinanza.

In caso di offerta per persona da nominare, l'aggiudicatario dovrà dichiarare nei tre giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando la relativa procura.

In caso di assegnazione a favore di un terzo, il creditore dovrà effettuare la dichiarazione nei cinque giorni dal provvedimento di assegnazione.

SALDO PREZZO

L'aggiudicatario dovrà versare il saldo prezzo, detratta la cauzione, nonché le spese di trasferimento, entro il termine massimo di 120 giorni dalla data di aggiudicazione, ovvero entro il minor termine indicato nell'offerta, mediante bonifico sul conto della procedura o mediante assegno circolare intestato alla procedura.

In caso di mancato versamento nel termine, il Giudice dell'Esecuzione dichiarerà la decadenza dall'aggiudicazione con perdita della cauzione a titolo di multa.

Le somme versate dall'aggiudicatario saranno imputate prima agli oneri accessori e alle spese e poi al saldo prezzo.

ART. 41 T.U.B.

Essendo stata formulata richiesta ex art. 41 T.U.B., l'aggiudicatario avrà facoltà, ove ne ricorrano i presupposti, di subentrare nel contratto di finanziamento fondiario, assumendo gli obblighi relativi, purché provveda entro 15 giorni dall'aggiudicazione al pagamento delle rate scadute, accessori e spese.

In difetto, il creditore fondiario dovrà precisare il proprio credito nei 20 giorni successivi alla comunicazione dell'aggiudicazione, per il successivo pagamento nei limiti stabiliti dall'ordinanza.

DISCIPLINA DELLA VENDITA

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni, azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura.

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo.

Gli immobili saranno trasferiti liberi da iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di pignoramenti, che saranno cancellate a cura e spese della procedura.

Gli oneri fiscali del trasferimento e i compensi spettanti al professionista delegato per la fase del trasferimento resteranno a carico dell'aggiudicatario nei limiti previsti dall'ordinanza e dalla normativa vigente.

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina di sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento..

Per l'acquisto di immobili in pubblica gara non sono dovuti compensi a terzi per mediazione.

PUBBLICITÀ

Della vendita sarà data pubblica notizia mediante:

1. pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte;
2. pubblicazione, a cura di Edicom Finance s.r.l., dell'ordinanza, dell'avviso, della perizia e relativi allegati nella sezione "vendite giudiziarie" del sito del Tribunale di Venezia e sui siti:
   www.asteannunci.it
   www.asteavvisi.it
   www.canaleaste.it
   www.rivistaastegiudiziarie.it
3. pubblicazione dell'estratto sul quindicinale "La Rivista delle Aste Giudiziarie" – Edizione Nazionale, nonché diffusione tramite Gps Aste,

Rivista Aste Giudiziarie – Edizione Nord Est, Postal Target e siti commerciali del servizio Gestionale Aste;

4. realizzazione e pubblicazione di virtual tour 360° dell'immobile.

Si comunica infine che tutte le attività che, a norma degli artt. 571 e seguenti c.p.c., devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione, sono eseguite dal professionista delegato presso il proprio studio.

San Donà di Piave, 13 novembre 2026

Il Professionista Delegato

avv. Matteo Depicolzuane