Visto si autorizza
In data: 16/09/2025

AVVOCATO
Andrea Piai
Santa Croce, 2122 – 30135 VENEZIA
☎ 041.0991600 - 🖷 041.0991619

Tribunale di Venezia

Esecuzione immobiliare R.G.E. n. 243/2020

(Monte dei Paschi di Siena contro [redacted]

Relazione del Delegato e istanza di prosecuzione delle operazioni di vendita

Il sottoscritto Avv. Andrea Piai, nella sua qualità di Delegato alla vendita,

deposita

i verbali delle operazioni di vendita tenutesi lo scorso venerdì 12 settembre presso il suo studio.

Il lotto 1 è stato aggiudicato per euro 85.000, cifra sensibilmente superiore a quella del prezzo base, che era di 60.000, ma inferiore alla valutazione iniziale del CTU, pari a 104.000 (**doc. 1**).

Per il lotto 2 l'asta è andata deserta (**doc. 2**).

*

Con riferimento a quest'ultimo, chi scrive fa presente che, al prezzo attuale (base, 165.000; offerta minima, 123.750), non ha destato il minimo interesse: non una prenotazione di visita, ma neppure una richiesta d'informazioni generiche.

Probabilmente il lotto è penalizzato tanto dall'eterogeneità dei fondi che lo compongono (locali a uso commerciale, un appartamento e un magazzino retrostante), dal non buono stato di conservazione e, quanto al negozio, alla sua ubicazione non propizia (si trova lungo la Statale Romea in corrispondenza di un incrocio con semaforo, senza che gli automobilisti abbiano la possibilità di parcheggiare comodamente i loro mezzi, tant'è vero che tutti gli altri negozi/bar nelle immediate vicinanze hanno progressivamente chiuso).

Firmato Da: Andrea Piai Emesso Da: ArubaPEC EU Qualified Certificates CA G1 Serial#: 79422767d0ef068d

Informandosi presso la locale agenzia immobiliare (Sant'Anna Immobiliare – Piazza Tiziano Baldin 36), il sottoscritto Delegato ha potuto constatare che non risulta alcuna attuale offerta di fondi commerciali (né in vendita né in locazione) in quella specifica località, evidentemente non molto appetibile.

Nonostante queste premesse, chi scrive è dell'avviso di procedere con almeno un ulteriore tentativo di vendita, con il ribasso del 25% rispetto al precedente esperimento.

Entrambi i creditori, con le rispettive *mail* che si allegano (doc. 3), hanno già comunicato di concordare tanto sull'opportunità di procedere a un ulteriore tentativo di vendita quanto sull'entità del ribasso proposto.

*

Tutto ciò premesso, il sottoscritto Delegato

chiede

all'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione di essere autorizzato a procedere con un nuovo tentativo di vendita del lotto 2, alle seguenti condizioni:

- prezzo-base, euro 124.000 (cifra ottenuta ribassando del 25% il prezzo-base dell'ultimo esperimento di vendita, e quindi leggermente arrotondando per eccesso il risultato ottenuto);
- offerta minima, euro 93.000.

Allega, in copia:

1. verbale di aggiudicazione del lotto 1;
2. verbale di asta deserta per il lotto 2;
3. *mail* avv. Piai – avv. Bragadin - avv. Scapin (parere favorevole dei creditori a un nuovo esperimento d'asta);
4. offerta analogica presentata dalla [redacted]

Firmato Da: Andrea Piai Emesso Da: ArubaPEC EU Qualified Certificates CA G1 Serial#: 79422767d0ef068d

5. offerta analogica presentata dalla [redacted] (aggiudicataria);
6. offerta analogica presentata da [redacted]
7. offerta analogica presentata dal [redacted]

Venezia, 15 settembre 2025

Avv. Andrea Piai

Firmato Da: Andrea Piai Emesso Da: ArubaPEC EU Qualified Certificates CA G1 Serial#: 79422767d0ef068d