



**TRIBUNALE DI VENEZIA**  
**AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO**  
**CON GARA SINCRONA MISTA (D.M. 26/02/2015 N. 32)**  
**Procedura Esecutiva RGE n. 218/2021 +04/24**

Il sottoscritto dr. Alessandro Caputo, Notaio in Chioggia (VE), delegato ex art. 591 bis cpc, dal Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Tania Vettore

**AVVISA CHE**

**il giorno 30 maggio 2024 alle ore 12.30**

presso la sede dell'Associazione Notarile Procedure Esecutive di Venezia, sita in Venezia-Mestre via Manin n.46/D, ove è elettivamente domiciliato ai fini della presente procedura, avrà luogo la vendita senza incanto dei seguenti immobili:

Lotto 1

Comune di Chioggia, frazione Sant'Anna, Strada Statale Romea n.120 e precisamente: edificio di generose dimensioni a tre piani fuori terra ed uno interrato, con destinazione commerciale-alberghiera.

Censito al CF, Comune di Chioggia

foglio 69, p.lla 848 sub 2, Strada Statale Romea n. 120, zc 4, piano S1-T, cat. C1 - cl. 7 - sup.cat. mq. 264 - mq. 217 - Rc Euro 2.409,53

foglio 69, p.lla 848 sub 3, Strada Statale Romea n. 120, zc 4, piano T-1-2, cat. D2 - Rc Euro 5.700,00

foglio 69, p.lla 848 sub 4, Strada Statale Romea n. 120, zc 4, piano T, cat. C2 - cl. 12 - sup.cat. mq. 38 - mq. 22 - Rc Euro 32,95

Il **prezzo base** della vendita è fissato in Euro **185.204,00** con scatti minimi in aumento di Euro **2.000,00** in caso di gara.

**Offerta minima di Euro 139.903,00**

Il fabbricato di cui è parte l'immobile in oggetto è stato edificato in forza di licenza edilizia rilasciata in data 14 marzo 1970 prot n.8166, per la realizzazione di due magazzini esterni è stato rilasciato un condono edilizio in data 20 dicembre 1993 prot n. 902, inoltre rilasciato permesso a costruire in sanatoria, per il frazionamento dell'immobile e per la sanatoria di difformità alla licenza edilizia n.8166/1970, rilasciata

in data 19 ottobre 2012 prot n. 247.

Come evidenziato nella perizia di stima sono state riscontrate delle difformità regolarizzabili con una spesa di circa € 4.000,00, maggiori informazioni in perizia.

L'immobile è libero.

\*\*\*\*\*

#### Lotto 5

Comune di Chioggia località Brondolo n.28 e precisamente: unità immobiliare composta da due laboratori, un wc, un disimpegno, un ufficio, un magazzino ed aree scoperte esclusive.

Censito al CF, Comune di Chioggia

foglio 41, p.lla 1371 sub 2, Località Brondolo n. 28, zc 3, piano T, cat. C3 - cl. U - sup.cat. mq. 298 - mq. 268 - Rc Euro 539,80

Il **prezzo base** della vendita è fissato in Euro **52.819,00** con scatti minimi in aumento di Euro **1.000,00** in caso di gara.

#### **Offerta minima di Euro 39.614,50**

Il fabbricato di cui è parte l'immobile in oggetto è stato edificato in forza di licenza edilizia rilasciata in data 6 novembre 1967 prot n. 44853, con condono rilasciato in data 5 settembre 2005 prot n. 43298/86.

Come evidenziato nella perizia di stima, sono state rilevate delle difformità sanabili con una spesa di circa € 3.000,00, maggiori informazioni in perizia.

L'immobile è occupato dall'esecutato.

\*\*\*\*\*

#### Lotto 6

Comune di Chioggia località Brondolo n.24 e precisamente unità immobiliare adibita a ristorante il tutto censito al

Catasto Fabbricati - Fg. 41

mapp. 202 sub 13 z.c. 3, P. T, graffato con mapp. 1371 sub. 5 cat. C/1 - R.C.Euro 5.278,65

Il **prezzo base** della vendita è fissato in Euro **48.516,00** con scatti minimi in aumento di Euro **500,00** in caso di gara.

#### **Offerta minima di Euro 36.387,00**

Il fabbricato di cui è parte l'immobile in oggetto è stato edificato in forza di licenza

edilizia rilasciata in data 6 novembre 1967 prot n. 44853, con condono rilasciato in data 5 settembre 2005 prot n. 43299/86.

Come evidenziato nella perizia di stima, sono state rilevate delle difformità sanabili con una spesa di circa € 3.500,00, maggiori informazioni in perizia.

L'immobile è libero.

\*\*\*\*\*

#### Lotto 8

Comune di Chioggia località Brondolo n.24 e precisamente: appartamento, locali accessori poggioli e terrazze al primo piano con soffitta al piano secondo.

il tutto censito al

Catasto Fabbricati - Fg. 41

mapp. 202 sub 16 z.c. 3, P. 1, graffato con mapp. 1371 sub. 7 cat. A/3 - R.C.Euro 469,98

Il **prezzo base** della vendita è fissato in Euro **59.063,00** con scatti minimi in aumento di Euro **1.000,00** in caso di gara.

**Offerta minima di Euro 44.297,50**

Il fabbricato di cui è parte l'immobile in oggetto è stato edificato in forza di licenza edilizia rilasciata in data 6 novembre 1967 prot n. 44853, con condono rilasciato in data 5 settembre 2005 prot n. 43300/86.

Come evidenziato nella perizia di stima, sono state rilevate delle difformità sanabili con una spesa di circa € 2.500,00, maggiori informazioni in perizia.

L'immobile è libero

\*\*\*\*\*

#### **OCCUPAZIONE**

Per l'unità immobiliare abitata dall'esecutato e dal suo nucleo familiare, l'aggiudicatario, o l'assegnatario, qualora intenda avvalersi della procedura esecutiva per ottenere la liberazione dell'immobile, deve presentare al custode giudiziario, al più tardi al momento del versamento del saldo prezzo, una apposita istanza scritta e sottoscritta ed in tale caso il custode provvederà all'attuazione dell'ordine di liberazione di cui all'art. 586, 2° comma c.p.c., secondo le modalità ed i tempi di cui all'art. 560, 6° comma c.p.c., come modificato dalla L. n. 8/2020, a spese della procedura.

In difetto di tempestiva richiesta scritta, della liberazione dell'immobile deve

occuparsene lo stesso aggiudicatario, ovvero l'assegnatario, a proprie spese, esclusivamente con le forme di cui all'art. 605 c.p.c

Per le unità immobiliari ad uso non abitativo, il custode giudiziario procederà alla liberazione, a spese della procedura, salvo esonero dell'aggiudicatario o dell'assegnatario, da comunicarsi al custode in tempo utile e con apposita istanza scritta e sottoscritta;

Quanto ai beni mobili presenti nell'immobile che non debbano essere consegnati il custode giudiziario provvede ai sensi dell'art. 560, 6° comma c.p.c. come modificato dalla L. n. 8/2020;

### **SI RENDE NOTO CHE**

Tutte le attività che a norma degli articoli 571 e seguenti c.p.c. devono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione o a cura del cancelliere o del giudice dell'esecuzione sono state eseguite dal professionista delegato presso la sede dell'Associazione Notarile Procedure Esecutive di Venezia.

### **CUSTODE GIUDIZIARIO**

Il sottoscritto dr. Alessandro Caputo è altresì nominato custode giudiziario della sopra indicata unità immobiliare.

**Per poter visionare l'immobile**, come disposto dalla vigente normativa, è **necessario effettuare la richiesta tramite il portale delle vendite pubbliche**, al seguente **link**: **<https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>**

Per altre informazioni è possibile contattare il seguente recapito: tel. 041/959944 , fax 041/5054610, oppure inviare una mail al seguente indirizzo: [visite@anpev.it](mailto:visite@anpev.it).

### **Condizioni di vendita**

Gli immobili verranno posti in vendita, con le proporzionali comproprietà sulle parti comuni, la vendita è a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche con riferimento alla legge 47/1985 e al D.P.R. 380/01, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, oneri e pesi, anche irregolarità edilizie, così come descritto nella perizia di stima alla quale si rinvia, disponibile presso lo studio associato del sottoscritto (Venezia-Mestre via Manin n.46/D) e comunque consultabile, unitamente all'ordinanza di delega ed al presente avviso, all'interno del portale delle vendite pubbliche

(<https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>), all'interno della sezione "vendite giudiziarie" del sito ufficiale del Tribunale di Venezia ([www.tribunale.venezia.giustizia.it](http://www.tribunale.venezia.giustizia.it)) e nei siti dedicati: [www.rivisteastegiudiziarie.it](http://www.rivisteastegiudiziarie.it), e [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it), [www.asteavvisi.it](http://www.asteavvisi.it), [www.canaleaste.it](http://www.canaleaste.it)

Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo.

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo, conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi ed esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, nel caso l'immobile faccia parte di un fabbricato condominiale, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Si precisa che per gli immobili, realizzati in violazione della normativa urbanistica edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art.40 della Legge 28 febbraio 1985 n. 47, purché presenti la domanda di concessione o permesso in sanatoria, entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

Agli effetti del DM 22 gennaio 2008 n. 37 2 del DLgs n.192/05, l'aggiudicatario dichiarandosi edotto, sui contenuti dell'ordinanza di vendita e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine agli impianti, dispenserà esplicitamente la procedura esecutiva, dal produrre la certificazione relativa alla conformità degli stessi sulle norme sulla sicurezza, nonché in merito all'attestato di prestazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tale incombenza.

#### **TERMINE E MODALITA' PER LA PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE**

Tutti ad eccezione del debitore sono ammessi a presentare le offerte, che dovranno pervenire massimo entro le ore 12:00 del giorno precedente la data fissata per la vendita.

Le offerte possono essere presentate personalmente o a mezzo di procuratore legale,

cioè avvocato, munito di procura speciale autenticata da notaio, ovvero a mezzo di procuratore legale nel caso di offerte per persona da nominare ex 579 cpc.

Le offerte potranno essere presentate alternativamente:

- \* in modalità analogica (cioè in modo tradizionale) mediante deposito presso l'Associazione Notarile Procedure Esecutive, dal lunedì al venerdì dalle 8.30 alle 13.00;
- \* in modalità telematica.

Il gestore della vendita telematica è stato individuato, in forza di autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione, in **Zucchetti Software Giuridico srl**, tramite il cui sito **www.fallcoaste.it** gli interessati avranno accesso alla piattaforma ministeriale sulla quale si svolgerà la vendita.

### **Modalità di presentazione delle offerte**

#### **A) Offerta di acquisto su supporto analogico**

L'offerta deve essere presentata in busta chiusa sulla quale potrà essere esclusivamente indicato:

- 1) il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può essere anche persona diversa dall'offerente);
- 2) il nome del professionista;
- 3) la data della vendita.

L'offerta deve essere redatta su carta resa legale **con bollo da euro 16,00**; deve essere debitamente sottoscritta e deve contenere cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale del soggetto offerente (**non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta**), residenza, stato civile, recapito telefonico, domicilio eletto per le comunicazioni nel Comune nel quale ha sede il Tribunale (in mancanza le comunicazioni vengono fatte presso la Cancelleria); se l'offerente è coniugato il regime patrimoniale; qualora il regime sia la comunione dei beni, l'indicazione delle generalità del coniuge ed il codice fiscale; se l'offerente è una società, occorre indicare i dati identificativi, inclusa la partita IVA e il codice fiscale, nonché allegare visura aggiornata della Camera di Commercio dalla quale risulti il potere di rappresentanza di chi sottoscrive la proposta; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare da allegare in fotocopia alla domanda; i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta; l'indicazione del prezzo offerto, che può essere inferiore al prezzo base, nei

limiti di  $\frac{1}{4}$  (un quarto) e dei termini di pagamento, che non potrà essere superiore al termine massimo di 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione, che verrà valutata dal professionista delegato il giorno della vendita ai sensi e per gli effetti dell'art. 572 cpc; l'eventuale richiesta di tassazione con l'agevolazione acquisto prima-casa (o eventuali altri tipi di agevolazione fiscale); l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e degli allegati.

All'offerta deve essere allegato:

1) **assegno circolare non trasferibile o altro equivalente**, intestato a "**Procedura esecutiva n.218/2021 Tribunale di Venezia**" per un importo non inferiore al 20% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto;

2) una fotocopia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente.

3) verbale autorizzativo delle società e autorizzazione giudiziale per minori ed incapaci.

#### **B) Offerta di acquisto su supporto telematico**

L'offerta dovrà essere presentata **utilizzando esclusivamente il modulo precompilato Offerta Telematica**, scaricabile, accedendo al portale delle vendite pubbliche gestito dal Ministero della Giustizia (<https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>) oppure al Portale del gestore della vendita telematica, oppure tramite il sito [www.falcoaste.it](http://www.falcoaste.it) del gestore della vendita telematica **Zucchetti Software Giuridico srl**, al quale sarà possibile accedere previa registrazione.

Gli interessati dovranno consultare il manuale utente scaricabile dai siti sopra indicati

L'offerta dovrà contenere:

**a)** i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA, e con **allegata fotocopia della carta di identità**;

**b)** l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;

**c)** l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;

**d)** il numero o altro dato identificativo del lotto;

**e)** la descrizione del bene;

**f)** l'indicazione del referente della procedura;

**g)** la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;

**h)** il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento (termine massimo di 120 giorni);

**i)** l'importo versato a titolo di cauzione mediante bonifico bancario;

l) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione, non inferiore al 20% del prezzo offerto;

m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l);

n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni;

o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni.

All'offerta dovrà essere allegata la prova della disposizione di bonifico della cauzione, non inferiore al 20% del prezzo offerto, dal versarsi sul conto corrente acceso dal delegato presso l'istituto di credito MPS, IBAN: IT56M0103020900000000239902 intestato a "Procedura esecutiva n.218/2021 Tribunale di Venezia"

La ricevuta del bonifico completa di numero di identificazione del versamento stesso, dovrà essere allegata alla busta telematica contenente l'offerta.

L'offerta in **bollo digitale** (da pagarsi secondo le modalità indicate nel manuale utente), dovrà essere inviata, unitamente ai documenti allegati, entro le ore 12:00 del giorno precedente la data dell'asta, all'indirizzo di posta elettronica certificata dal Ministero della Giustizia **offertapvp.dgsia@giustiziacert.it**, utilizzando la **“casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica”** appositamente rilasciata da un gestore PEC o, in alternativa, mediante casella di posta certificata priva dei predetti requisiti ove l'offerta sia firmata digitalmente prima di essere criptata.

Quando l'offerta è formulata da più persone, alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La procura deve essere redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata da notaio o da altro pubblico ufficiale e può essere allegata anche in copia per immagine.

L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della giustizia.

Si evidenzia che il mancato accredito del bonifico entro il termine di presentazione delle offerte determina l'invalidità dell'offerta.

A coloro che, all'esito della gara, non risulteranno aggiudicatari, i bonifici saranno restituiti al netto degli oneri bancari.



Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia, purché rientranti fra quelli programmati, sarà data notizia agli interessati dal gestore della vendita tramite i siti internet ove è eseguita la pubblicità ex art.490 cpc.

In questi soli casi le offerte telematiche potranno essere formulate a mezzo telefax al recapito dell'ufficio giudiziario della procedura e/o del delegato.

### **SVOLGIMENTO DELLA GARA**

Coloro che hanno formulato l'offerta su supporto analogico partecipano comparando innanzi al professionista delegato. L'offerente è tenuto a presentarsi personalmente alla vendita, al fine di partecipare alla gara tra più offerenti, altrimenti, ricorrendone i presupposti, il bene gli sarà comunque aggiudicato. Le buste saranno aperte dal professionista delegato ed inserite dal professionista stesso nel portale, così rendendole visibili a coloro che partecipano alla vendita con modalità telematiche.

**\* Coloro che hanno formulato l'offerta con modalità telematiche partecipano alle operazioni di vendita con modalità telematiche, collegandosi alla piattaforma di gara ministeriale tramite il sito [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it), utilizzando le credenziali di accesso che il gestore della vendita telematica, almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta, con invito a connettersi al portale. Un estratto di tale invito sarà trasmesso dal gestore, a mezzo SMS, anche al recapito di telefonia mobile indicato nella domanda dall'offerente, il quale è tenuto a connettersi al portale. In difetto, ricorrendone i presupposti il bene gli sarà comunque aggiudicato.**

Le buste presentate con modalità telematica saranno aperte attraverso il portale, rese note agli offerenti presenti dinanzi al delegato ed analizzate unitamente alle offerte analogiche.

**\* Le offerte analogiche saranno inserite nel portale per poter essere visibili agli offerenti telematici.**

In caso di pluralità di offerte valide, al termine del loro esame avrà inizio la gara, che si svolgerà con modalità sincrona mista, partendo dall'offerta più alta con rilanci indicati.

I rilanci effettuati dai partecipanti presenti innanzi al delegato saranno riportati nel portale a cura del professionista e resi visibili a coloro che partecipano alle operazioni di vendita con modalità telematiche.

I rilanci effettuati dai partecipanti connessi al portale saranno resi visibili tramite il

portale ai partecipanti presenti dinanzi al delegato.

La gara telematica sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo (2 minuti) senza che vi siano state offerte migliorative rispetto all'ultima offerta valida. L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario del bene. Per quanto non espressamente previsto le modalità della vendita sincrona mista saranno regolate dal D.M. n. 32/2015 anche per il caso di mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia (cfr. art. 15).

### **SALDO PREZZO E SPESE**

L'aggiudicatario dovrà provvedere **al saldo prezzo** e spese entro 120 gironi dall'aggiudicazione con pagamento tramite assegno circolare non trasferibile o altro equivalente intestato a **"Procedura esecutiva n.218/2021 Tribunale di Venezia"**

In presenza di credito fondiario (art.41 TUB del DLgs n.385/93) l'aggiudicatario ha la facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento stipulato dal debitore espropriato, assumendosi i relativi obblighi, purché nel termine di 15 giorni dalla data di aggiudicazione, paghi al creditore fondiario le rate scadute gli accessori e le spese, nel caso non intenda avvalersi di tale facoltà, l'aggiudicatario dovrà, nel termine per il versamento del saldo:

- 1) Corrispondere direttamente al creditore fondiario, previa autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione, il saldo del prezzo di aggiudicazione, precisandosi che se il credito dell'Istituto fondiario è inferiore al saldo, la parte eccedente del saldo dovrà essere versata al professionista delegato;
- 2) Corrispondere al professionista delegato le spese per il trasferimento

Nel termine indicato dovranno altresì essere contestualmente corrisposti gli oneri fiscali, le spese vive connesse al trasferimento del diritto di proprietà, nonché il compenso dovuto al professionista delegato per tali attività.

Le somme a qualunque titolo versate dall'aggiudicatario saranno preventivamente imputate al pagamento degli oneri accessori e delle spese e, quindi, al pagamento del saldo del prezzo.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie trascrizione di pignoramenti, formalità che saranno cancellate a cura e spese della procedura.

In caso di mancato versamento di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo del prezzo sia a titolo di oneri accessori) entro il termine indicato nell'offerta, il giudice

dell'esecuzione (cui dovranno essere rimessi gli atti a cura del delegato) dichiarerà la decadenza dall'aggiudicazione con incameramento della cauzione.

Il professionista delegato  
Notaio dr. Alessandro Caputo