



TRIBUNALE ORDINARIO DI VENEZIA  
CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI  
**PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 12/2024**  
**AVVISO DI VENDITA**

La sottoscritta Dott.ssa Maura Cadamuro, iscritta all'Ordine dei Dottori Commercialisti ed Esperti Contabili di Venezia, con studio in Cavallino-Treporti (VE), Via Treportina n. 30, tel. 041.966853, pec [mauracadamuro@odcecvenezia.legalmail.it](mailto:mauracadamuro@odcecvenezia.legalmail.it), e-mail [maura@studiumitalia.it](mailto:maura@studiumitalia.it), nominata custode giudiziario e professionista delegato alla vendita ex art. 591-bis c.p.c. con ordinanza del 29.10.2024 del Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Sara Pitinari

AVVISA

che il giorno **23 aprile 2026, alle ore 16.00** nel suo studio, si procederà alla vendita senza incanto (4° esperimento), ex art. 570 c.p.c, con modalità sincrona mista ex art. 22 D.M. n. 32/2015 del seguente

\*\*\*

**DIRITTI IMMOBILIARI IN VENDITA**

**LOTTO UNICO**

Lotto unico di terreno agricolo in Chioggia (VE), località Ca'Lino – stato libero, censiti al Catasto Terreni di Chioggia come segue: foglio 66,

- Map. 106, qualità orto, classe 2, sup. cat. 790 mq., r.d. euro 12,26, r.a. 4,90;
- Map. 108, qualità orto, classe 2, sup. cat. 1450 mq., r.d. 24,34, r.a. 8,99;
- Map. 112, qualità orto, classe 1, sup. cat. 2360 mq., r.d. 41,44, r.a. 15,24;
- Map. 145, qualità orto, classe 2, sup. cat. 2500 mq., r.d. 41,96, r.a. 15,49;
- Map. 239, qualità orto, classe 2, sup. cat. 4920 mq., r.d. 82,58, r.a. 30,49;
- Map. 306, qualità orto, classe 2, sup. cat. 1400 mq., r.d. 23,50, r.a. 8,68;
- Map. 324 (ex 28), qualità orto, classe 1, sup. cat. 1769 mq., r.d. 31,06, r.a. 11,42;
- Map. 113, qualità orto, classe 1, sup. cat. 7150 mq., r.d. 125,55, r.a. 46,16;
- Map. 307, qualità orto, classe 2, sup. cat. 300 mq., r.d. 5,04, r.a. 1,86;

- Map. 332 (ex 308, già 32), qualità orto, classe 1, sup. cat. 589 mq., r.d. 10,34, r.a. 3,80;

I mapp. 145- 239, 306 e 307 derivano dall'ex map. 32; per maggiori dettagli si rinvia alla perizia di stima.

\*\*\*

### **DATI RIEPILOGATIVI DELLA VENDITA**

**Il prezzo base** è fissato in **euro 56.900,00** (cinquantaseimilanovecento/00), con scatti minimi in aumento di euro 1.000,00 in caso di gara.

**Offerta minima** per partecipare all'asta: **42.675,00**

(quarantaduemilaseicentosettantacinque/00) pari al 75% del prezzo base;

**Termine presentazione offerte:** 22 aprile 2026 ore 12:00;

**Cauzione minima:** almeno il **20% del prezzo offerto:**

**Termine per il saldo prezzo:** **120 giorni** dall'aggiudicazione (o il minor termine indicato in offerta);

**Stato di occupazione del lotto:** l'immobile viene messo in vendita libero;

**Tassazione:** vendita soggetta ad imposta di registro (15% o 9%), ipotecaria e catastale.

\*\*\*

### **DESCRIZIONE DEL LOTTO**

Trattasi di 10 mappali adiacenti e confinanti tra loro che formano un unico lotto di terreno agricolo (Zona E2.2 ‘Zona agricola della monocultura intensiva’, maggiori dettagli nel CDU allegato) di complessivi 23.228,00 mq., ai quali si accede tramite strada sterrata di proprietà del Consorzio di Bonifica Delta del Po, siti in Chioggia, località Ca’Lino, Strada Margherita snc.

I mapp. 106 e 108 sono gravati da un vincolo di inedificabilità in forza di atto del Notaio Noto trascritto a Chioggia il 14.05.1985 ai nn. 1664/1346;

I mapp. 239 e 306 sono gravati da un vincolo si sensi degli art. 8 e 5 della L.R. n. 24/85 in forza di atto del Notaio Forte trascritto a Chioggia il 05.10.1989 ai nn. 4608/3446;

Si segnala che non verrà cancellata dalla procedura la Domanda Giudiziale per revocatoria ai sensi dell'art. 66 e art. 2901 c.c. iscritta a Chioggia in data 31.05.2019 ai nn. 2863/2037.

**I mappali 106-108 sono attualmente adibiti a deposito di materiale edile in apparenza inutilizzato, i mappali 239 e 306 sono inculti mentre i rimanenti sono coltivati. Nel mappale 239 risulta un deposito di materiale vario, non è stato possibile verificare se tra questo materiale ci siano anche elementi in fibro-cemento (eternit).**

Si invita, in ogni caso, a consultare attentamente la perizia di stima redatta dall'Arch. Roberto Barbettà in data 03.07.2024 alla quale si rinvia, disponibile presso lo studio del delegato e comunque consultabile, unitamente alla ordinanza di delega, al presente avviso, ed 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](http://www.tribunale.venezia.giustizia.it), all'interno dei siti internet dedicati [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it), [www.asteavvisi.it](http://www.asteavvisi.it), [www.rivistaaastegiudiziarie.it](http://www.rivistaaastegiudiziarie.it) e [www.canaleaste.it](http://www.canaleaste.it) ed all'interno del sito vetrina ([www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it)), del gestore della vendita telematica.

\*\*\*

### **CUSTODIA**

La custodia dei beni è stata affidata dal Giudice dell'Esecuzione, con decreto 27.02.2024, al sottoscritto delegato alla vendita (tel. 041.966853), 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>).

*(in caso di richiesta tramite portale e mancato riscontro entro 3 giorni dalla richiesta, si invita a contattare direttamente il Custode).*

\*\*\*

### **GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA**

Il gestore della vendita telematica è stato individuato dal Giudice dell'Esecuzione in Zucchetti Software Giuridico S.r.l., tramite il cui sito [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.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 l'esecutato, 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.

Salvo l'ipotesi di offerta per persona da nominare, e di assegnazione a favore di un terzo, il bene non potrà comunque essere intestato a soggetto diverso dall'offerente.

Le forme di presentazione delle offerte e di svolgimento delle aste sono stabilite con modalità sincrona mista. Pertanto per partecipare alla procedura competitiva di vendita ciascun interessato potrà depositare un'offerta di acquisto in modalità analogica (cartacea) oppure in modalità telematica (digitali).

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 ¼ 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, salvo 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.

\*\*\*

### **CONTENUTO DELLE OFFERTE ANALOGICHE (CARTACEE)**

L'offerta di acquisto analogica (cartacea), in bollo da 16,00 euro, dovrà essere presentata, in busta chiusa, presso lo studio del delegato in **Cavallino-Treporti (VE)**, **Via Treportina n. 30, entro le ore 12.00 del giorno precedente**; 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.).

L'offerta, debitamente sottoscritta, dovrà 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 l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto (persona giuridica), andranno indicati denominazione, sede legale, partita IVA e i dati del legale rappresentante e **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;

**b)** i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è formulata;

**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 (ad es. arrotondamento piccola proprietà contadina);

**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 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 in caso di persona giuridica o ente; il documento di identità ed il codice fiscale del legale rappresentante, ed un assegno circolare N.T. intestato “E.I. N. 12/2024 Tribunale di Venezia” per un importo non inferiore al 20% del prezzo offerto, a titolo di cauzione.

\*\*\*

### **CONTENUTO DELLE OFFERTE TELEMATICHE (DIGITALI)**

Le offerte dovranno essere presentate esclusivamente utilizzando il modulo “Offerta Telematica”, accessibile tramite il sito vetrina [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.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 (in caso di persona giuridica/ente). 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 (termine massimo 120 giorni) 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 pari almeno al 20% del prezzo offerto;
- 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 ove ricevere le comunicazioni.

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 Prealpi Sanbiagio, iban: **IT37V0890483210030000002298** intestato **E.I. N. 12/2024 TRIBUNALE DI VENEZIA**". La causale del bonifico dovrà riportare la sola dicitura "**E.I. N. 12/2024- 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@giustiziacer.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacer.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.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.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 andrà comunque aggiudicato all'offerente, anche se assente alle operazioni di vendita.

Ove l'unica offerta fosse inferiore al prezzo base, purché nei limiti del prezzo minimo, il bene 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 120 secondi (due minuti) 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 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 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, 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.

Non verrà cancellata Domanda Giudiziale per revocatoria ai sensi del'art. 66 e art. 2901 c.c. Iscritta a Chioggia in data 31.05.2019 ai nn. 2863/2037;

- Gli oneri fiscali della vendita (registrazione decreto di trasferimento, trascrizione e voltura catastali) resteranno invece a carico dell'aggiudicatario, al quale, ex art. 2 punto 7 D.M. n. 227/2015 andrà posto anche 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 all'interno del quindicinale “*La rivista delle Aste Giudiziarie*”, edizione nazionale. Sarà inoltre inserito, unitamente alla perizia, all'ordinanza di delega e alla circolare del 23.12.2020 n. 3593/20 dal delegato nel PVP e dal Gestore della Pubblicità nei siti internet [www.asteanunci.it](http://www.asteanunci.it), [www.asteavvisi.it](http://www.asteavvisi.it), [www.canaleaste.it](http://www.canaleaste.it), [www.rivistaastegiudiziarie.it](http://www.rivistaastegiudiziarie.it), 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).

\*\*\*

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 Cavallino – Treporti (VE), Via Treportina n. 30 presso il quale potrà essere assunta ogni ulteriore informazione, dal lunedì al venerdì, in

orario di ufficio, sabato, domenica e festivi esclusi.

Cavallino – Treporti (VE), 23 dicembre 2025

Il professionista delegato

Dott.ssa Maura Cadamuro

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Maura Cadamuro". The signature is fluid and cursive, with a prominent "M" at the beginning.