

**TRIBUNALE ORDINARIO DI VENEZIA**  
**CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO SECONDO MODALITA' SINCRONA MISTA (3°ESPERIMENTO)**

Il sottoscritto Dott. Achille Penzo con studio in Chioggia (VE) Campo Marconi n. 17, professionista delegato dal Giudice dell'Esecuzione, a norma dell'art. 591 bis c.p.c.,

**AVVISA**

Che il giorno 3 APRILE 2025 alle ore 11.00 presso lo studio del professionista delegato, in Chioggia (VE), Campo Marconi n. 17 procederà alla vendita senza incanto dei seguenti immobili:

**LOTTO UNICO:**

Diritto venduto: piena proprietà quota 1/1

Ubicazione: Cavarzere (Ve), località Roncostorto, Strada Poli, numero civico 2.

**Catasto fabbricati:**

Dati catastali: Foglio 90, particella 53, **indirizzo Roncostorto, comune Cavarzere (VE)**, categoria A/3, classe 1, vani 14, superficie 392;

**Catasto terreni:**

Foglio 90, particella 53, **indirizzo Roncostorto, comune Cavarzere (VE)**, categoria Ente Urbano, superficie 2000;

L'immobile è costituito da un fabbricato unifamiliare con scoperto privato.

Il fabbricato in oggetto, costruito presumibilmente negli anni ' 60, è costituito da un piano fuori-terra, coperture a falde inclinate, da una struttura portante in c.a. e tamponature in muratura, possiede un'altezza interna utile di circa 3,90 metri e non dispone di piani interrati. È inoltre presente un sottotetto, non visibile nelle planimetrie catastali che risulta accessibile da una scala retrattile.

La zona in cui è situato il fabbricato si configura come una zona agricola a traffico limitato posta all'estrema periferia del territorio comunale di Cavarzere caratterizzata dalla presenza di un urbanizzato sparso, parcheggi scarsi e da servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Degne di rilievo sono poi gli importanti centri limitrofi, quali Padova e Venezia, e attrazioni paesaggistiche, quali il Delta del Po e la Laguna di Venezia.

Viene evidenziata una sola recente pratica edilizia sospesa il 24 Settembre 2007 poiché l'incremento volumetrico derivante dall'utilizzo del sottotetto ai fini abitativi avrebbe esuberato l'indice di edificabilità del lotto.

Il fabbricato prima della realizzazione degli abusi risultava in regola con normativa ed autorizzazioni in quanto ex scuola elementare, dismessa, destinata e venduta come abitazione dal Comune di Cavarzere, tuttavia allo stato attuale il Comune di Cavarzere dichiara di non essere in possesso di alcun documento amministrativo che attesti la legittimità del fabbricato in oggetto pur avendone detenuto il possesso e suggerisce di avvalersi dell'Art. 9 bis del D.P.R. 380 nel caso si fosse interessati a sanare gli abusi presenti (eccezion fatta per l'ampliamento volumetrico descritto sopra per cui è necessario il ripristino della situazione precedente). Si otterrebbe in questo modo sia la regolarità degli abusi presenti e sia la legittimità dell'intera proprietà.

**Prezzo base Euro 148.678,46** (centoquarantottomilaseicentosestantaotto,quarantasei) con scatti minimi di Euro 2.000,00 (duemila) in caso di gara.

**Offerta minima Euro 111.508,85** (centoundicimilacinquecentotto,ottantacinque).

### SI RENDE NOTO CHE

Tutte le attività che a norma degli articoli 571 e seguenti c.p.c. sono state eseguite dal professionista delegato presso il suo studio in Campo Marconi n. 17 a Chioggia (VE).

### CUSTODE GIUDIZIARIO

Il sottoscritto dr. Achille Penzo 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. 041/5507649, fax 041/5510779,

### Condizioni di vendita

Gli immobili verranno posti in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, libero da terzi, 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 studi del sottoscritto ( Chioggia, Campo Marconi n. 17) e comunque consultabile, unitamente all'ordinanza di delega ed al presente avviso, all'interno del portale delle vendite pubbliche (<https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>) e nei siti dedicati: [www.rivistaastegiudiziarie.it](http://www.rivistaastegiudiziarie.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 alcuno risarcimento, indennità o riduzione di prezzo.

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potranno essere revoca per alcun motivo, conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle norme vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, 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 sanatoria, entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

Nel caso l'immobile faccia parte di un fabbricato condominiale, l'aggiudicatario dovrà verificare, la sussistenza di oneri condominiali insoluti per il periodo relativo al biennio antecedente l'acquisto, ai sensi dell'art. 63 comma 2 disp. Att cc.

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 gli

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 12:00 del giorno precedente la data fissata per la vendita.

Le offerte possono essere presentate personalmente o a mezzo di procura legale, cioè avvocato, munito di procura 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 lo studio del delegato alla vendita, Chioggia Campo Marconi n. 17 (escluso il sabato e la domenica);
- In modalità telematica

Il gestore della vendita telematica è stato individuato dal sottoscritto, in forza di autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione, in **Edicom Finance srl**, tramite il cui sito [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.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 di 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 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. 333/2021 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 (nonché del coniuge, ovvero ancora dell'unito civilmente o del convivente more uxorio, ove in regime di comunione dei beni);
- 3) Verbale autorizzativo della 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 **Edicom Finance 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;
- 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 per il relativo pagamento (termine massimo 120 giorni);
- i) L'importo versato a titolo di cauzione non inferiore al 20% del prezzo offerto;
- j) La data l'orario e il numero CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione, non inferiore al 20% del prezzo offerto;
- k) Il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera j);
- l) L'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal D.M. n. 32/2015;
- m) 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 Banco BPM, IBAN: IT65T0503420900000000000986 intestato a “Esecuzione Immobiliare n. 331/2021 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 e non oltre 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](mailto: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.

**Entro le stesse ore 12:00 dovrà essere accreditato il bonifico della cauzione sul detto conto corrente intestato alla procedura.**

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 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 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 parteciperanno alla vendita in 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.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.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, ricorrendo i presupposti il bene 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 parteciperanno 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 giorni dall'aggiudicazione con pagamento tramite assegno circolare non trasferibile o altro equivalente intestato a "**Procedura esecutiva n. 333/2021 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 e le anticipazioni per le cancellazioni delle formalità pregiudizievoli.

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 dell'aggiudicazione con incameramento della cauzione.

Il professionista delegato

dr. Achille Penzo  
