



N. 634/2016 Reg. Es. Imm.

TRIBUNALE ORDINARIO DI VENEZIA

**AVVISO DI VENDITA SINCRONA MISTA DI IMMOBILI SENZA INCANTO
DELEGATA A PROFESSIONISTA**

La sottoscritta Dott.ssa Maura Cadamuro, dottore commercialista, iscritto all'Ordine dei Dottori Commercialisti ed Esperti Contabili del circondario del Tribunale di Venezia, professionista delegato dal Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Martina Gasparini a norma dell'art. 591 bis c.p.c., con ordinanza del 04.12.2018 nella procedura esecutiva n. 634/2016, con studio in Cavallino Treporti (VE), Via Treportina n. 30, tel. 041/96.68.53, fax 041/53.01.386, email maura@studiumitalia.it, pec mauracadamuro@odcecvenezia.legalmail.it, presso cui si terranno le attività inerenti alla partecipazione alla vendita sincrona mista senza incanto, ai sensi dell'art. 571 e seguenti c.p.c., ed al quale potranno essere richieste ulteriori informazioni non indicate nel presente avviso,

AVVISA

che in data **26 giugno 2019 ad ore 16.00** avrà luogo presso il proprio studio in Cavallino Treporti (VE), Via Treportina n. 30, la **vendita sincrona mista senza incanto, individuando quale gestore della vendita telematica Falco Aste di Zucchetti Software Giuridico Srl (codice fiscale 02667520247** - iscritto al registro delle vendite telematiche di cui all'art. 3 del D.M. n. 32/2015 con PDG n. 4 del 9 agosto 2017) del seguente bene immobile pignorato, meglio identificato nella relazione di stima dell'esperto, e così identificati:

Lotto 2 – Jesolo (VE), Largo Tempini n. 13

N.C.E.U. Comune di Jesolo (VE), Foglio 69

- Map. 512, sub 31, cat. C/1, piano T-1, cl. 8, cons. 154,00 mq., rendita euro 2.680,31.

Piena proprietà di unità immobiliare adibito a ristorante, posto su due piani, terra e primo, collegati da una scala interna a vista in legno. L'unità è composta al piano terra da: bar/ristorante/cucina/disimpegno, due wc per il pubblico comprensivi di antibagno, un wc ad uso personale comprensivo di antibagno; al piano primo da salsa da pranzo. Difformità sanabili: costi di regolarizzazione catastale/urbanistica stimati in euro 16.000,00.

Spese condominiali insolute euro 241,63.

Valore di stima euro 638.460,00

Prezzo base euro 638.460,00, rilancio minimo in caso di gara di euro 5.000,00.

L'offerta minima per la partecipazione all'asta è pari al prezzo base, ribassato di non oltre il 25% e pertanto pari ad **euro 478.845,00**.

Vendita soggetta ad imposta imposte di registro, ipotecaria e catastale; iva esente salvo opzione.

Costo cancellazione formalità pregiudizievoli stimate euro 399,00 (a carico della procedura).

SPECIFICA

- 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 eseguite dal professionista delegato Dott.ssa Maura Cadamuro presso il suo studio in Cavallino Treporti (VE), via Treportina n. 30,
- che per quanto attiene il sistema delle vendite telematiche ed in particolare le modalità di presentazione e trasmissione delle offerte in modalità telematica, gli interessati possono consultare i manuali utenti reperibili sul sito <https://pvp.giustizia.it> e che in particolare le offerte criptate debbono essere presentate mediante l'invio all'indirizzo PEC del Ministero offertapvp.dgsia@giustiziacert.it utilizzando esclusivamente il modulo Offerta Telematica scaricabile dal portale ministeriale, o tramite il sito www.fallcoaste.it;
- che per quanto non espressamente previsto nel presente avviso 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;
- che la richiesta di visita dell'immobile dev'essere formulata al custode mediante il portale delle vendite pubbliche (in caso di mancato riscontro entro 5 giorni dalla richiesta presentata tramite il portale, si invita a contattare direttamente il Custode);

RENDE NOTO

a) che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, siccome debitamente descritte in perizia dell'Arch. Maria Michela Morsilli e che dovrà essere consultata dall'eventuale offerente ed al quale si fa espresso rinvio per tutto ciò che riguarda l'esistenza di eventuali oneri, pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni. La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;

b) che 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, ad 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, 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;

- c) Agli effetti del DM 22.01.08 n. 37 e del D.Lgs n. 192/05 e successive modifiche, 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 sia la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme sulla sicurezza, che la certificazione/attestato di qualificazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze;
- d) che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art.40 della legge 28 febbraio 1985, n.47 come integrato e modificato dall'art.46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;
- e) che l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti che saranno cancellate a cura e spese della procedura;
- f) che, qualora l'aggiudicatario non lo esenti, il custode procederà alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura sino alla approvazione del progetto di distribuzione;
- g) che gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario;
- h) gli oneri tributari e le spese dell'attività del sottoscritto professionista che il DM 15.10.15 n. 227, pone a carico dell'aggiudicatario saranno comunicate tempestivamente e dovranno essere versate dallo stesso aggiudicatario nel termine previsto per il saldo prezzo mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura.
- i) che l'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita, redatto dall'Arch. Maria Michela Morsilli in data 12.04.2018, con la presente ordinanza sarà disponibile per la consultazione sui siti internet <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>, www.asteannunci.it, www.asteavvisi.it, www.canaleaste.it e www.rivistaastegiudiziarie.it, www.fallcoaste.it.
- j) che la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali;
- k) che maggiori informazioni, anche relative alle generalità del soggetto passivo della procedura esecutiva, possono essere fornite dal custode a chiunque vi abbia interesse previo appuntamento, presso lo studio della Dott.ssa Maura Cadamuro come sopra indicato (telefono 041/966853 – email maura@studiumitalia.it)

MODALITA' DELLA VENDITA

- 1) 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 dovrà depositare un'offerta di acquisto per il lotto che intende acquistare ad un prezzo non inferiore al prezzo base di vendita. La gara si svolgerà con modalità sincrona-mista

che prevede che i rilanci possono essere formulati sia in modalità cartacea che in modalità telematica.

L'offerta di acquisto può essere presentata:

- in modalità telematica, previo accesso al sito www.fallcoaste.it, selezione del bene di interesse e tramite il comando '*iscriviti alla vendita*', compilare il modulo ministeriale di '*presentazione offerta*';

oppure

- in modalità cartacea, come meglio descritto al punto 4 del presente avviso.

2) il deposito telematico o cartaceo delle domande di partecipazione deve avvenire **entro le ore 12 del giorno precedente a quello dell'asta.**

3) al momento dell'offerta, l'offerente deve dichiarare la residenza o eleggere il domicilio nel Comune nel quale ha sede il Tribunale e, in mancanza, le comunicazioni verranno fatte presso la cancelleria;

4) L'offerta cartacea (analogica) di acquisto, 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 del giorno precedente la data della vendita**; sulla busta dovrà essere indicato esclusivamente il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente), il nome del professionista e la data della vendita sincrona mista; nessuna altra indicazione deve essere apposta sulla busta, e dunque né il nome delle parti, né numero o nome della procedura, né il bene per cui stata fatta l'offerta, né l'ora della vendita o altro;

L'offerta cartacea dovrà contenere:

- a) il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile, ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta); se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare; se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, deve essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri; il regime fiscale e le agevolazioni fiscali all'acquisto spettanti ed espressamente richieste dall'acquirente;
- b) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- c) l'indicazione del prezzo offerto che può essere inferiore al prezzo base, purché nei limiti di un quarto, mentre le offerte inferiori saranno giudicate inefficaci;

- d) il termine di pagamento del saldo prezzo dovrà avvenire entro e non oltre 120 giorni dalla data della aggiudicazione, pena la decadenza dalla aggiudicazione con perdita del 20% versato a titolo di cauzione. Il pagamento dovrà essere effettuato a mani del delegato che rilascerà una attestazione di avvenuto versamento.
 - e) Il pagamento degli oneri tributari non potrà essere superiore al termine massimo di giorni 120 dalla data di aggiudicazione;
 - f) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima;
 - g) all'offerta dovrà essere allegata, nella stessa busta, una fotocopia del documento di identità dell'offerente, nonché un assegno circolare non trasferibile intestato a 'E.i. 634/2016 – Dott.ssa Maura Cadamuro' per un importo pari almeno al 20% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto;
- 5) Le offerte telematiche (criptate) di acquisto dovranno essere conformi a quanto stabilito con Decreto 26.2.2015 n. 32 (artt. 12 e ss.) e depositate secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul portale delle vendite telematiche del Ministero della Giustizia direttamente sul portale delle Vendite Pubbliche oppure attraverso il sito www.fallcoaste.it.

Esse in particolare devono contenere quantomeno:

- 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) l'importo versato a titolo di cauzione;
 - i) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione pari almeno al 20% del prezzo offerto;
 - j) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera i);
 - k) 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.
- 6) per le offerte telematiche il bonifico relativo alla cauzione deve essere eseguito in tempo utile affinché la stessa risulti accreditata al momento di apertura delle buste sul conto corrente intestato alla procedura con generazione, entro l'orario indicato, anche della ricevuta di consegna.

Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente indicato per il versamento delle cauzioni, l'offerta sarà considerata inammissibile.

- 7) il gestore della vendita telematica, a norma dell'art. 16 del DM 32/2015, provvederà, non meno di 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, ad inviare all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato dall'offerente in fase di compilazione dell'offerta, un invito a connettersi e le relative credenziali di accesso per accedere alla consolle lato utente; Un ulteriore invito a connettersi per partecipare alle operazioni di vendita verrà trasmesso a mezzo SMS al recapito di telefonia mobile fornito nell'offerta. Per assistenza in merito alla presentazione delle offerte in modalità telematica si potrà contattare il numero 0444.346211 o scrivere all'indirizzo help@fallco.it. Il delegato potrà inviare messaggi a tutti i partecipanti, ovvero solo ad alcuni di questi, per avvisarli circa la tempistica di inizio della gara o per le comunicazioni. I messaggi saranno visualizzati dai partecipanti nella pagina della vendita
- 8) Le offerte telematiche/criptate contenenti le domande di partecipazione per la vendita sincrona mista trasmesse secondo le modalità sopra descritte saranno aperte ed esaminate unitamente a quelle analogiche **esclusivamente il giorno fissato per l'asta** tenuta dal Delegato ed alla presenza degli offerenti *on-line* e di quelli comparsi personalmente o per delega avanti al delegato.
- 9) Il professionista delegato provvederà a dichiarare inefficaci o inammissibili le offerte telematiche/criptate o cartacee/analogiche presentate in modo non conforme a quanto disposto in questa ordinanza.
- 10) Salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile; si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non compaia il giorno fissato per la vendita.
- 11) L'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene nonché dei compensi spettanti a norma del decreto ministeriale n. 227 del 2015 al delegato incaricato della registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento e degli importi necessari per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli; questi ultimi gli saranno successivamente restituiti dalla procedura; l'importo complessivo di tali oneri accessori sarà tempestivamente comunicato dal delegato successivamente all'aggiudicazione. 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.
- 12) Salvo quanto disposto nel successivo punto n. 13) ed anche in caso di aggiudicazione a seguito di gara tra gli offerenti *ex art. 573 c.p.c.*, l'importo del prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione prestata) e delle spese, dovrà essere versato, entro il termine massimo di giorni 120 dalla data di aggiudicazione ovvero entro il minor termine indicato nell'offerta, mediante

bonifico sul conto della procedura, i cui estremi, ed in particolare l'IBAN, saranno comunicati all'aggiudicatario dal professionista delegato.

13) 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 sottoscritto delegato rimetterà gli atti al giudice dell'esecuzione per la dichiarazione di decadenza con dell'aggiudicazione con incameramento della cauzione.

14) Nel giorno e nell'ora stabiliti per l'esame delle offerte, verificata la regolarità delle offerte pervenute, il sottoscritto delegato procederà:

a. Con riferimento alle offerte cartacee: all'apertura delle buste ed alla verifica della regolarità fiscale, della correttezza della compilazione dell'offerta o delle offerte pervenute, della allegazione e compilazione dei documenti richiesti ed, a pena di efficacia delle offerte medesime, dell'allegazione dell'assegno circolare non trasferibile pari o superiore al 20% del prezzo offerto;

b. Con riferimento alle offerte telematiche, alla verifica della corretta compilazione della domanda ed alla verifica del corretto accredito della cauzione pari o superiore al 20% del prezzo offerto, da effettuarsi con bonifico bancario sul conto corrente iban IT86H0200883211000105554598 Intestato Esecuzione Imm. Proc. 634/2016 con causale 'E.i. 634/2016 – versamento cauzione asta del 26.06.2019';

15) Per l'ipotesi in cui sia stata presentata una sola offerta (criptata o analogica): ferma restando l'osservanza di tutti i restanti requisiti di validità come sopra specificati:

a. se il prezzo offerto è pari o superiore al prezzo base il sottoscritto delegato provvederà ad aggiudicare il bene all'offerente.

b. Se il prezzo offerto è inferiore (nel limite di un quarto) al prezzo base, nel caso in cui non siano pervenute istanze di assegnazione, il bene sarà aggiudicato all'unico offerente.

Si precisa che anche in caso di mancata connessione/presenza da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.

16) Per l'ipotesi in cui siano state presentate più offerte valide, il sottoscritto delegato procederà con gara tra offerenti mediante la piattaforma www.fallcoaste.it, ad effettuare rilanci nella misura minima indicata nel presente avviso, considerando quale base iniziale d'asta il prezzo indicato nell'offerta più alta. Il bene, quindi, verrà aggiudicato a colui che avrà effettuato l'ultimo rilancio più alto. La gara avrà inizio al termine delle operazioni per l'esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal delegato al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti ammessi alla gara.

- 17) Ove risultassero più offerte validamente presentate, in assenza di rilanci da parte dei concorrenti, il bene verrà aggiudicato a chi avrà presentato l'offerta più vantaggiosa (per individuare l'offerta più vantaggiosa, si terrà sempre conto del prezzo, a parità di prezzo sarà prescelta l'offerta che preveda il versamento del saldo nel più breve tempo possibile ovvero in subordine, quella cui sia allegata la cauzione di maggiore entità).
- 18) Quando all'esito della gara sincrona mista tra gli offerenti, ovvero l'offerta criptata o analogica più alta risulti pari al prezzo base il bene è senz'altro aggiudicato; qualora invece l'offerta sia inferiore al prezzo base (ma non oltre il limite di un quarto) ed un creditore abbia proposto istanza di assegnazione almeno al prezzo base, il bene è assegnato al creditore; qualora nessuno creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato al miglior offerente.
- 19) In caso di aggiudicazione a seguito di gara tra offerenti ex art. 573 cpc, il termine per il deposito del saldo prezzo e delle spese sarà comunque quello sopra indicato ovvero quello minore indicato nell'offerta dall'aggiudicatario.
- 20) Le cauzioni prestate dai non aggiudicatari con assegno circolare saranno restituite immediatamente ai presenti, quelle prestate telematicamente la restituzione avrà luogo esclusivamente con bonifico sul conto corrente indicato nel modulo di offerta entro i due giorni lavorativi seguenti.
- 21) Non verranno prese in considerazione offerte criptate o analogiche pervenute dopo la conclusione della gara;
- 22) Nell'ipotesi in cui il procuratore legale, cioè avvocato, abbia effettuato l'offerta criptata o analogica e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al delegato nei tre giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa.
- 23) Il creditore che è rimasto assegnatario a favore di un terzo dovrà dichiarare al delegato, nei cinque giorni dal provvedimento di assegnazione, il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito l'immobile, depositando la dichiarazione del terzo di volerne profittare, con sottoscrizione autenticata da pubblico ufficiale e i documenti comprovanti gli eventualmente necessari poteri ed autorizzazioni. In mancanza, il trasferimento è fatto a favore del creditore. In ogni caso, gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione sono esclusivamente a carico del creditore.
- 24) Qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo intenda fare ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, egli dovrà indicare nella propria domanda di partecipazione l'istituto di credito mutuante; entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo le somme dovranno essere erogate

direttamente dall'istituto di credito mutuante mediante bonifico sul conto della procedura. In caso di revoca dell'aggiudicazione le somme erogate saranno restituite direttamente all'istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

DISCIPLINA DELLA PUBBLICITA' DELLE VENDITE

Del presente avviso di vendita verrà data pubblica notizia mediante:

- 1) Pubblicazione dell'avviso di vendita sul Portale delle vendite pubbliche del Ministero di Giustizia: <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>;
- 2) Pubblicazione dell'ordinanza, a cura di Edicom Finance, dell'avviso di vendita e copia della perizia con i relativi allegati, nella sezione 'vendite giudiziarie' del sito ufficiale del Tribunale di Venezia, oltre che sui siti internet regolarmente iscritti nell'elenco ministeriale come previsto dal DM 31.10.2006 in un termine non inferiore a quarantacinque giorni prima della data fissata per la vendita su: www.asteannunci.it; www.asteavvsi.it; www.canaleaste.it e www.rivistaastegiudiziarie.it; un estratto dell'avviso di vendita dovrà essere inoltre pubblicato con spese a carico della procedura sul quindicinale 'La rivista delle Aste Giudiziarie' Edizione nazionale e tramite il servizio di geolocalizzazione dell'immobile attraverso la App per smart phone Gps Aste; è disposta inoltre la pubblicazione sul free press specializzato Rivista Aste Giudiziarie – Edizione Nord Est, nonché il servizio Postal Targhet, oltre alla diffusione a rotazione sui siti commerciali previsti dal servizio Gestionale Aste.
- 3) Pubblicazione di un estratto su uno dei seguenti quotidiani a cura di Edicom Finance: Il Gazzettino di Venezia – La Nuova Venezia – Il Corriere del Veneto e sul Sole 24 ore..

Cavallino Treporti (VE), 28 febbraio 2019

Il Professionista Delegato

Dott.ssa Maura Cadamuro

