

## TRIBUNALE DI VENEZIA

Procedura Esecutiva n. 562/2015 R.G.

### AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

(secondo esperimento di vendita)

**CON GARA SINCRONA MISTA (D.M. 26/02/2015 N. 32)**

Il sottoscritto dott. Alessio Riato, dottore commercialista in Venezia, nominato, delegato ex art. 591 bis c.p.c. dal Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Silvia Bianchi nella procedura promossa da Banca di Credito Cooperativo di Piove di Sacco - Padova - Soc. Coop. (ora Banca Patavina Credito Cooperativo di Sant'Elena e Piove di Sacco) con l'avv. Luca Filipponi, avvisa che il **giorno 24 luglio 2019 alle ore 10.00** presso la Sala Aste Telematiche del gestore Edicom Finance s.r.l. sita in Mestre (VE), Via Torino n. 151 – Stanza 3 procederà alla vendita con modalità sincrona mista ex art. 22 D.M. n. 32/2015 (gestore della vendita telematica Edicom Finance, PDG n. 3 del 04/08/2017, attraverso la piattaforma [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it)) del seguente immobile, ai sensi degli articoli 570 e ss. c.p.c., avvertendo che tutte le attività inerenti e conseguenti la partecipazione alla vendita che la legge prevede debbano eseguirsi in cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione dovranno essere effettuate presso lo Studio suddetto del professionista delegato:

**Breve descrizione (si rinvia alla perizia):** LOTTO UNICO – immobili siti in Chioggia Via Strada Statale Romea n. 36/I – località Val Da Rio – edificio ad uso capannone artigianale/commerciale composto da una zona adibita ad ufficio al primo piano e da locali per la lavorazione e lo stoccaggio di prodotti ittici. Superficie commerciale complessiva coperta circa mq 1.150 di cui circa mq 130 ad uso ufficio e circa mq 1.020 ad uso capannone. Aree scoperte e piazzali di pertinenza per complessivi circa mq 4.919. Cancelli di accesso lato Strada Statale Romea.

Identificativi catastali Lotto Unico - Comune di Chioggia, sezione Unica, fg. 38:

- **piena proprietà 1/1 mappali 55/3 - 678 (graffati)** – Censito al catasto fabbricati - fabbricati costruiti per esigenze industriali, categoria catastale D/7, particella 55, subalterno 3 e particella 678 (graffate), scheda catastale 222206/2005, indirizzo Via Strada Statale Romea n.36/I, piano Terra e primo, rendita catastale € 7.486,00;
- **piena proprietà 1/1 mappale 1254** – Censito al catasto terreni - accesso da via Strada Statale Romea n. 36/I - scoperto pertinenziale; particella 1254, qualità orto, classe 2, superficie catastale mq. 380,00, reddito dominicale: € 6,38, reddito agrario: € 2,36.
- **piena proprietà 1/1 mappale 1091** – Censito al catasto terreni - accesso da via Strada Statale Romea n.36/I - scoperto pertinenziale; particella 1091, qualità orto, classe 2, superficie catastale mq. 80,00, reddito dominicale: € 1,34, reddito agrario: € 0,50.

- **piena proprietà 1/1 mappale 1093** – Censito al catasto terreni - accesso da Via Strada Statale Romea n.36/I - scoperto pertinenziale; particella 1093, qualità orto, classe 2, superficie catastale mq. 1.109,00, reddito dominicale: € 18,61, reddito agrario: € 6,87;
- **piena proprietà 1/1 mappale 1256** – Censito al catasto terreni - accesso da Via Strada Statale Romea n.36/I - scoperto pertinenziale; particella 1256, qualità orto, classe 2, superficie catastale mq. 1.742,00, reddito dominicale: € 29,24, reddito agrario: € 10,80;
- **piena proprietà 1/1 mappale 211** - Censito al catasto terreni - accesso da via Strada Statale Romea n.36/I - porzione del tracciato di collegamento tra l'edificio principale posto sulle particelle 55 e 678 con il canale posto a sud-est; particella 211, qualità orto, classe 2, superficie catastale mq. 760,00, reddito dominicale: € 12,76, reddito agrario: € 4,71;
- **piena proprietà 1/1 mappale 985** - Censito al catasto terreni - accesso da Via Strada Statale Romea n.36/I - porzione del tracciato di collegamento tra l'edificio principale posto sulle particelle 55 e 678 con il canale posto a sud-est; particella 985, qualità orto, classe 2, superficie catastale mq. 380,00, reddito dominicale: € 6,38, reddito agrario: € 2,36;
- **piena proprietà 1/1 mappale 983** - Censito al catasto terreni - accesso da via Strada Statale Romea n.36/I - porzione del tracciato di collegamento tra l'edificio principale posto sulle particelle 55 e 678 con il canale posto a sud-est; particella 983, qualità orto, classe 2, superficie catastale mq. 475,00, reddito dominicale: € 7,97, reddito agrario: € 2,94;
- **piena proprietà 1/1 mappale 987** - Censito al catasto terreni - accesso da via Strada Statale Romea n.36/I - porzione del tracciato di collegamento tra l'edificio principale posto sulle particelle 55 e 678 con il canale posto a sud-est; particella 987, qualità orto, classe 2, superficie catastale mq. 282,00, reddito dominicale: € 4,73, reddito agrario: € 1,75;
- **piena proprietà quota 1/2 mappale 994** - Censito al catasto terreni - accesso da Via Strada Statale Romea n.36/I - porzione di area d'ingresso e di manovra fronte Strada Statale Romea – **n. 1 comproprietari quota: 1/2 piena proprietà**; particella 994, qualità orto, classe 2, superficie catastale mq. 5,00, reddito dominicale: € 0,08, reddito agrario: € 0,03;
- **piena proprietà quota 1/2 mappale 995** - Censito al catasto terreni - accesso da Via Strada Statale Romea n.36/I - porzione di area d'ingresso e di manovra fronte Strada Statale Romea – **n. 1 comproprietari quota: 1/2 piena proprietà**; particella 995, qualità orto, classe 2, superficie catastale mq. 56,00, reddito dominicale: € 0,94, reddito agrario: € 0,35.

Vengono segnalate in perizia alcune difformità catastali/urbanistiche sanabili al costo di euro 30.000 circa e costi di cancellazione formalità pregiudizievoli stimati pari ad euro 4.400 circa, come meglio evidenziato in perizia.

Immobile di recente liberato a seguito cessata locazione a terzi; si riscontra la presenza di alcune attrezzature e materiali di varia natura depositati sia negli spazi interni che nelle aree esterne la cui rimozione e smaltimento sono a carico dell'aggiudicatario.

**Stato attuale:** Immobile libero. Rifiuti e materiali da asportare e smaltire a cura e spese dell'aggiudicatario.

**Prezzo base: euro 848.284,0** (ottocentoquarantottomiladuecentoottantaquattro/00); con scatti minimi in aumento di euro 5.000,00 in caso di gara.

**Offerta minima: euro 636.213,00** (seicentotrentaseimiladuecentotredici/00), pari al prezzo base decurtato del 25%.

**Regime fiscale e oneri a carico aggiudicatario:** vendita soggetta ad IVA (applicazione IVA da verificare sulla base del regime fiscale del soggetto aggiudicatario). Sono a carico dell'aggiudicatario: imposta di registro, catastale e ipotecaria ai sensi di legge; oneri di smaltimento eventuali materiali/rifiuti presenti presso l'immobile e l'area di pertinenza. Altri oneri posti a carico dell'aggiudicatario nel presente bando e in perizia.

\* \* \*

### **CONDIZIONI di VENDITA E NOTE IMPORTANTI**

L'immobile verrà posto in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova come descritto nella relazione di stima, depositata in cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Venezia e pubblicata unitamente al presente bando cui si fa espresso rinvio con pertinenze, accessori, ragioni, eccezioni, eventuali servitù attive e passive.

Si precisa che:

- eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del 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 anche per 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, le 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;
- agli effetti del DM 22 gennaio 2008 n. 37 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, 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/prestazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tale incombenze.

### **Domanda di partecipazione all'asta**

Vengono determinate le seguenti modalità di presentazione delle offerte per la vendita senza incanto, che sarà effettuata con modalità "sincrona mista":

#### **- L'OFFERTA IN FORMA CARTACEA/ANALOGICA**

Le offerte di acquisto analogiche dovranno essere depositate in bollo e in busta chiusa presso lo studio del professionista delegato sito in Padova, Galleria dei Borromeo 3 tel. 049 8775811 – fax 049 8775838, **entro le ore 12.00 del giorno precedente** la data della vendita; **sulla busta dovranno essere indicate le sole generalità di chi presenta l'offerta, che può anche essere persona diversa dall'offerente, il nome del professionista delegato e la data della vendita; nessuna altra indicazione, né numero o nome della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta, né l'ora della vendita o altro, deve essere apposto sulla busta;**

#### **L'offerta dovrà contenere:**

- \* il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta), il quale dovrà anche presentarsi all'udienza fissata per la vendita; se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge; se l'offerente è minorenni, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare; se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, dovrà essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- \* i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- \* l'indicazione del prezzo offerto, che potrà essere inferiore al prezzo indicato come prezzo base fino al 1/4; è quindi valida l'offerta che indichi un prezzo pari al 75% del prezzo base, mentre le offerte inferiori saranno giudicate invalide;
- \* l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;
- \* **all'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità dell'offerente, nonché un assegno circolare non trasferibile intestato a "Procedura esecutiva n. 562/2015 Tribunale di Venezia dott. Alessio Riato", per un importo minimo pari al 20% del prezzo offerto (e non del prezzo base), a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto**

dell'acquisto; nessuna somma sarà richiesta in questa fase quale fondo spese; il 20% è l'importo minimo a pena di inefficacia, l'offerente può versare anche cauzione più alta;

#### **- OFFERTE TELEMATICHE/CRIPATE**

Le offerte di acquisto criptate/telematiche (in bollo digitale da pagarsi secondo le modalità indicate nel manuale utente) devono essere inviate entro e non oltre le ore 12.00 del giorno precedente la gara mediante invio all'indirizzo pec del Ministero: [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it) (cui rimanda il sito [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it)) utilizzando esclusivamente il modulo di Offerta Telematica scaricabile dal portale ministeriale. Le modalità di presentazione e trasmissione delle offerte telematiche sono consultabili nel "Manuale Utente" pubblicato sul sito <https://pvp.giustizia.it>, da cui sarà scaricabile il modulo precompilato di Offerta Telematica, oppure tramite il sito [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it) del gestore della vendita telematica Edicom Finance, al quale sarà possibile accedere previa registrazione.

Le offerte telematiche/criptate dovranno essere conformi a quanto stabilito nel D.M. 26/02/2015 n. 32 (artt. 12 segg.) e devono contenere quantomeno: - i dati identificativi dell'offerente, con espressa indicazione del codice fiscale o della partita iva; - l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura; - l'anno e il numero di ruolo generale della procedura; - il numero o altro dato identificativo del lotto; - la descrizione del bene; - l'indicazione del delegato alla vendita; - la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita; - l'importo versato a titolo di cauzione; - la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione pari almeno al 20 per cento del prezzo offerto effettuato sul c/c intestato alla procedura (causale "versamento cauzione E.I. n. 562/2015 Tribunale di Venezia dott. Alessio Riato") al seguente IBAN IT 13 A 01030 12190 000003901435. La copia della contabile del versamento deve essere allegata alla busta telematica contenente l'offerta. Il mancato accredito del bonifico è causa di nullità dell'offerta. Detto bonifico dovrà essere effettuato in tempo utile affinché l'accredito possa esser accertato disponibile sul conto corrente della procedura al più tardi al momento di apertura delle buste, con generazione, entro l'orario indicato, anche della ricevuta di consegna. - il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico; - l'indirizzo di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal D.M. n. 32/2015.

Si fa presente che l'offerta telematica risulterà criptata dal Ministero sino al giorno fissato per la gara. Per quanto qui non espressamente previsto si rinvia al D.M. n. 32/2015; nei casi di mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia (cfr. art. 15), purché rientranti fra quelli programmati, sarà data notizia agli interessati dal gestore delle vendite tramite i siti internet ove è eseguita la pubblicità ex art. 490 c.p.c.. In questi soli casi le offerte telematiche potranno essere formulate a mezzo telefax al recapito dell'ufficio giudiziario della procedura e/o del delegato.

Al fine della partecipazione alla gara gli interessati che intendono presentare l'offerta telematica/criptata devono far pervenire all'interno del portale, a pena di esclusione, la documentazione sopra elencata. Per evitare l'incompleta e/o mancata trasmissione della documentazione si consiglia di iniziare il processo di inserimento con ampio anticipo rispetto al termine fissato. Una volta trasmessa la busta digitale non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta d'asta e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate con modalità riservate.

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.

#### **- DISPOSIZIONI COMUNI**

\* **L'offerta presentata è irrevocabile;** l'offerente è tenuto a presentarsi il giorno della vendita; in caso di mancata presentazione e se l'offerta è la sola presentata, il bene andrà comunque aggiudicato all'offerente non presente; in caso di presenza di altre offerte per il bene in questione si darà luogo ad una gara sulla base della migliore offerta, che potrà essere anche formulata dall'offerente non presente;

\* in caso di più offerte analogiche o criptate valide (è valida l'offerta al ribasso fino al limite del 25% di ribasso rispetto al prezzo base), si procederà a gara sincrona mista sulla base dell'offerta criptata o analogica più alta; il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi, a seguito di rilanci, abbia offerto il prezzo più alto, senza che nel tempo stabilito preventivamente dal delegato vi siano stati ulteriori rilanci; in assenza di adesione alla gara, l'immobile verrà aggiudicato a colui che avrà presentato la migliore offerta (valutata in termini non solo di prezzo, ma anche di misura della cauzione e tempi di saldo prezzo); se le offerte sono tutte equiparabili, allora l'immobile verrà aggiudicato a chi ha depositato l'offerta per primo; nella vendita non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara, neppure se il prezzo offerto fosse superiore di oltre un quinto a quello dell'aggiudicazione;

\* L'aggiudicatario effettuerà il versamento del saldo del prezzo e degli oneri, diritti e spese di vendita nel termine indicato in offerta ovvero, in caso di mancata indicazione del termine, comunque entro 120 giorni dalla aggiudicazione; in pari termine dovrà effettuare il deposito per spese di trasferimento nella misura che sarà indicata dopo l'aggiudicazione. Il termine di 120 giorni per il versamento del saldo è il termine massimo: resta salva la possibilità per l'offerente di indicare un termine più breve, circostanza che verrà valutata dal delegato o dal giudice ai fini

della individuazione della migliore offerta. Il pagamento dell'eventuale residuo prezzo, fatto salvo il caso del pagamento rateale, dovrà avvenire entro e non oltre 120 giorni dalla data di aggiudicazione, **pena la decadenza dalla aggiudicazione con perdita del 20% versato a titolo di cauzione**; il versamento dovrà essere effettuato a mani del delegato sul conto corrente bancario aperto dal delegato medesimo che dovrà rilasciare una attestazione di avvenuto versamento.

\* gli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita è al massimo 120 giorni dall'aggiudicazione;

\* le vendite saranno effettuate nella situazione di fatto e di diritto in cui i predetti beni si trovano, siccome esaurientemente descritti nella perizia redatta dal tecnico all'uopo incaricato, cui si fa espresso rinvio con tutte le relative pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, differenze di consistenza ed eventuali opere abusive sanabili; la vendita è a corpo e non a misura.

### **Spese a carico dell'aggiudicatario**

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di pignoramenti; se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura, se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del custode giudiziario (se nominato); gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario. In ogni caso le volture catastali e le spese di trasferimento sono a carico dell'aggiudicatario: gli oneri tributari e le spese dell'attività del professionista delegato che il d.m. 15 ottobre 2015 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.

Sono altresì a carico dell'aggiudicatario gli oneri ed i costi di asporto e smaltimento di materiali abbandonati all'interno dell'immobile.

\*

Per tutto quanto non previsto si applicano le norme di legge. Il sottoscritto effettuerà presso il proprio studio, tutte quelle attività che a norma degli artt. 576 e seguenti c.p.c. debbono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione ed ogni ulteriore informazione potrà essere acquisita presso lo studio sede di Padova, Galleria dei Borromeo 3 tel. 049 8775811 – fax 049 8775838 – e-mail: [alessio.riato@studioriato.it](mailto:alessio.riato@studioriato.it).

Il professionista delegato

dott. Alessio Riato