

## TRIBUNALE ORDINARIO DI VENEZIA

### AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE DELEGATA A PROFESSIONISTA

La sottoscritta dott.ssa Isabella Tomasin, con studio in Venezia, Santa Croce 510, professionista delegata alla vendita dal Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Gabriella Zanon con ordinanza del 27 settembre 2019, nell'esecuzione immobiliare 292/2018 promossa da Crédit Agricole Friuladria S.p.A.,

#### AVVISA

che il giorno **giovedì 23 aprile 2020 alle ore 16.00** presso la sala "1" di Edicom Servizi Srl sita a Venezia (VE), Via Torino 151, si procederà al

#### PRIMO ESPERIMENTO DI VENDITA SINCRONA MISTA

senza incanto della piena proprietà del seguente immobile:

**LOTTO UNICO – Ufficio al quarto piano di Palazzo Sullam a San Marco Venezia – Libero** - L'oggetto della vendita è la piena proprietà (100/100) di un luminoso e prestigioso ufficio sito al quarto piano di Palazzo Sullam a San Marco 4410, Venezia, a pochi passi da Piazza San Marco, così identificato al Catasto Fabbricati – Comune di Venezia, Foglio 15, Particella 392, Subalterno 23, Zona Censuaria 1, Categoria A/10, Classe 6, Consistenza 5,5 vani, Superficie totale mq 137, Rendita euro 4.096,87. L'immobile non risulta essere conforme dal punto di vista edilizio, come meglio precisato nella perizia di stima dell'arch. Gesumina Stefania Minoia. – L'immobile è vincolato ai sensi della L. 01.06.1939 n. 1089 e pertanto la compravendita è sottoposta a condizione sospensiva del mancato esercizio di prelazione da parte dello Stato e, in subordine, del Comune di Venezia.

Risultano da pagare spese condominiali insolute per euro 7.722,02, importo complessivamente riferito a cinque unità immobiliari di proprietà dell'esecutata. La società esecutata dichiara che la quota di spese attribuibile all'immobile posto in vendita è pari a circa il 27,10% dell'importo totale.

Il **prezzo base** del lotto è fissato in euro **659.155,45** al lordo degli oneri per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli che rimarranno a carico della procedura. Il prezzo offerto può essere inferiore al prezzo base, purché nei limiti di un quarto, mentre le offerte inferiori saranno giudicate inefficaci. Nel caso di gara, l'offerta minima di rilancio è di euro **5.000**. La vendita è soggetta ad IVA con esenzione ai sensi dell'art. 10 comma 1 8-ter; con la normativa attualmente in vigore l'imposta di registro è in misura fissa, l'imposta ipotecaria al 3% e l'imposta catastale all'1%.

Per partecipare alla vendita deve essere depositata una cauzione di importo almeno pari al 20% del prezzo offerto. Cauzioni di importo superiore saranno considerate ai fini dell'individuazione dell'offerta più vantaggiosa, a parità di prezzo offerto.

Il saldo del prezzo da parte dell'aggiudicatario dovrà essere effettuato nel termine massimo perentorio di centoventi giorni dall'aggiudicazione, ovvero entro il minor termine indicato nell'offerta, mediante bonifico bancario sul conto corrente che verrà indicato dalla Delegata. Termini di versamento più ristretti saranno considerati ai fini dell'individuazione dell'offerta più vantaggiosa, a parità di prezzo offerto.

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

In caso di mancato versamento di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo del prezzo sia a titolo di oneri accessori) entro il termine indicato nell'offerta, il giudice dell'esecuzione (cui dovranno essere rimessi gli atti a cura del delegato) dichiarerà la decadenza dall'aggiudicazione con incameramento della cauzione.

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; 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.

La **relazione di stima** è consultabile nei siti internet [www.tribunale.venezia.giustizia.it](http://www.tribunale.venezia.giustizia.it), [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it), [www.asteavvisi.it](http://www.asteavvisi.it), [www.canaleaste.it](http://www.canaleaste.it) e [www.rivistaastegiudiziarie.it](http://www.rivistaastegiudiziarie.it).

La delegata alla vendita è stata nominata anche custode dei beni. Per ogni ulteriore informazione è disponibile, previo appuntamento, presso il proprio studio in Venezia, Santa Croce 510, tel. 041.5205077 – fax 041.5205040.

Le offerte d'acquisto possono essere proposte sia telematicamente (offerte criptate) sia analogicamente.

Il deposito sia in forma analogica che telematica delle domande di partecipazione deve avvenire entro e non oltre le ore 12.00 del giorno antecedente a quello fissato per l'asta; il bonifico relativo alla cauzione delle offerte telematiche 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.

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

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 presso il suo studio, fatto salvo l'esperimento di vendita che si terrà presso la sala "1" di Edicom Servizi Srl sita a Venezia (VE), Via Torino 151.

Per le modalità di presentazione e trasmissione delle offerte è possibile consultare i manuali utenti reperibili sul sito <https://pvp.giustizia.it>. In particolare le offerte criptate debbono essere presentate mediante l'invio all'indirizzo PEC del Ministero [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it) utilizzando esclusivamente il modulo Offerta Telematica scaricabile dal portale ministeriale.

Per quanto non espressamente previsto nel presente avviso e nell'ordinanza di vendita, 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).

Si specifica che richiesta di visita dev'essere formulata al custode mediante il Portale delle Vendite Pubbliche almeno quindici giorni prima della data fissata per l'esperimento di vendita.

Si precisa altresì che,

- secondo quanto attestato dal Perito, sono state rilevate la seguente difformità edilizia sanabile: apertura di foro porta che mette in comunicazione il salone con l'adiacente ufficio. Il costo stimato dal perito per sanare la difformità presentando una SCIA in sanatoria, previa acquisizione dei pareri della Soprintendenza dei BBAA di Venezia, è di euro 4.000,00;
- per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della L. 28.02.1985 n. 47 come integrato e modificato dall'art. 46 del DPR 6 giugno 2001 n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento
- la vendita degli immobili avviene allo stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova, (anche in relazione al testo unico di cui al D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive;
- 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;
- 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;

- agli effetti del DM. 37/2008 e del D.Lgs. 192/2005 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 energetica, assumendo a proprio carico direttamente tali incombenze.

Si evidenzia inoltre che:

- l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti che saranno cancellate a cura e spese della procedura;
- se gli immobili sono ancora occupati dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione degli stessi sarà attuata, salvo espresso esonero, a cura del custode giudiziario;
- gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario;
- l'elaborato peritale sarà disponibile per la consultazione, unitamente all'ordinanza di delega ed all'avviso di vendita, sui siti internet in cui verrà effettuata la pubblicità;
- 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.

#### DISCIPLINA DELLA VENDITA

Le forme di presentazione delle offerte e di svolgimento delle aste sono stabilite con modalità sincrona mista. Le offerte d'acquisto possono essere proposte sia telematicamente (offerte criptate) sia analogicamente. L'aggiudicazione sarà disposta a favore di colui che ha proposto l'offerta analogica o criptata più vantaggiosa. L'individuazione dell'offerta più vantaggiosa si baserà sempre sul prezzo, ma a parità di prezzo, sarà preferita 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.

L'offerta presentata è irrevocabile - e si potrà pertanto procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non compaia il giorno fissato per la vendita - e tuttavia non dà senz'altro diritto all'acquisto del bene, anche nel caso di unico offerente, qualora il prezzo offerto sia inferiore al prezzo base ai sensi dell'art. 572 c.p.c. o qualora siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c.

## 1) OFFERTE ANALOGICHE

Le offerte analogiche di acquisto, corredate di una marca da bollo di euro 16,00, dovranno essere presentate in busta chiusa presso lo studio del Delegato entro le ore 12.00 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 nome delle parti, né numero o nome della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta, né l'ora della vendita o altro.

Le offerte analogiche dovranno 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 andranno intestati gli immobili (non sarà possibile intestare gli immobili 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;
- 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. i termini di pagamento del prezzo e degli oneri tributari che non potranno essere superiori al termine massimo di giorni 120 dalla data di aggiudicazione;
- e. l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima, dell'integrazione e della precisazione;
- f. 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.

All'offerta analogica deve essere allegata:

- una fotocopia del documento d'identità dell'offerente ovvero del suo legale rappresentante, nonché, se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;

- un assegno circolare non trasferibile intestato a “E.I. 292/2018” per un importo pari ad almeno il 20% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso l’aggiudicatario rifiuti l’acquisto.

## 2) OFFERTE CRIPTATE

Le offerte criptate dovranno essere conformi a quanto stabilito dal D.M. 26.02.2015 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.

Esse in particolare dovranno 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 identificativo del lotto (lotto unico);
- e) la descrizione dei beni;
- f) l’indicazione del referente della procedura (dott.ssa Isabella Tomasin);
- g) la data e l’ora fissata per l’inizio delle operazioni di vendita;
- h) il prezzo offerto e il termine, non superiore a 120 giorni dalla data dell’aggiudicazione, per il pagamento del saldo, degli oneri tributari nonché dei compensi spettanti al delegato;
- i) l’importo versato a titolo di cauzione mediante bonifico bancario;
- j) la ricevuta del bonifico, completa di numero di identificazione, del versamento a titolo di cauzione dell’importo pari almeno al 20% del prezzo offerto, mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura “Esecuzione Imm.re n. 292/2018 – dott.ssa Isabella Tomasin” Codice IBAN: IT 98 L 05696 02000 000002118X61;
- k) la data, l’orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione pari almeno al 20% del prezzo offerto;
- l) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera precedente;
- m) l’indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l’offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal D.M. 32/2015;
- n) l’eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni;
- o) 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.

L'offerta dovrà essere in bollo digitale, da pagarsi secondo le modalità indicate nel manuale utente e dovrà essere inviata, unitamente ai documenti allegati, entro le ore 12.000 del giorno precedente la data dell'asta. Entro le stesse ore 12.00 dovrà essere accreditato il bonifico della cauzione sul conto corrente intestato alla procedura "Esecuzione Imm.re n. 292/2018 – dott.ssa Isabella Tomasin" Codice IBAN: IT 98 L 05696 02000 000002118X61. Si sottolinea che il bonifico deve essere effettuato in tempo utile affinché la cauzione risulti accreditata al momento di apertura delle buste con generazione della ricevuta di consegna entro l'orario indicato.

Presentando l'offerta criptata, l'offerente implicitamente dichiara di aver preso visione della relazione di stima, dell'integrazione e della precisazione.

3) Le offerte 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.

4) In caso di pluralità di offerte valide si procederà a gara tra gli offerenti a norma dell'art. 573, comma 3, c.p.c. partendo dall'offerta più alta il lotto verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato in rilancio l'offerta più alta. In assenza di adesioni alla gara il bene verrà aggiudicato a chi ha fatto la migliore offerta, valutata in termini non solo di prezzo ma anche di misura della cauzione e di tempi di saldo prezzo. Se le offerte sono tutte equivalenti allora si aggiudicherà il bene a chi ha depositato l'offerta per primo. Tutto ciò, fatto salvo quanto previsto dall'art. 572 c.p.c. e dall'ordinanza di vendita.

5) 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.

6) in caso di aggiudicazione a seguito di gara tra gli offerenti *ex art. 573 c.p.c.*, il termine per il deposito del saldo del prezzo e delle spese sarà comunque quello sopra indicato ovvero quello minore indicato nell'offerta dall'aggiudicatario.

7) non verranno prese in considerazione offerte criptate o analogiche pervenute dopo la conclusione.

8) in caso di mancato versamento di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo del prezzo sia a titolo di oneri accessori) entro il termine indicato nell'offerta, il giudice dell'esecuzione (cui dovranno essere rimessi gli atti a cura del delegato) dichiarerà la decadenza dall'aggiudicazione con incameramento della cauzione.

- 9) il professionista delegato provvederà a dichiarare inefficaci o inammissibili le offerte criptate o analogiche presentate in modo non conforme a quanto disposto dall'ordinanza di delega;
- 10) Si fa totale rinvio all'ordinanza di delega del 27 settembre 2019, anche per quanto riguarda le disposizioni relative alla facoltà dell'aggiudicatario di subentrare nel contratto di finanziamento in presenza di credito fondiario ex art. 41 TUB.

Venezia, 4 dicembre 2019

La professionista delegata  
**dott.ssa Isabella Tomasin**