

TRIBUNALE DI VENEZIA

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

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

Procedura Esecutiva . n. 601/2010

Il sottoscritto dr. Francesco Candiani, Notaio in Mestre (VE), delegato ex art. 591 bis cpc, dal Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Gabriella Zanon nella Procedura Esecutiva promossa da Veritas spa

AVVISA CHE

il giorno 22 aprile 2020 alle ore 09:30

presso la sede dell'Associazione Notarile Procedure Esecutive di Venezia, sita in Venezia-Mestre via Manin n.46/D, ove è elettivamente domiciliato ai fini della presente procedura, avrà luogo la vendita senza incanto del seguente immobile:

Lotto 1 Compendio immobiliare denominato Castello di Stigliano sito in Comune di Santa Maria di Sala, frazione di Stigliano via Noalese n.7, composto da un fabbricato principale adibito ad suo ristorante con annesse aree di sedime e aree di pertinenza esclusive adibite a parco e area di parcheggio, fabbricato pertinenziale ad uso promiscuo magazzino/barchessa con area di sedime e area di pertinenza. Nel parco è presente anche un piccolo oratorio (cappella privata).

Tutto il complesso immobiliare è vincolato ai sensi della legge 1089/1939.

Catasto Fabbricati - Fg. 2

mapp. 13 P. T-1-2, graffato con mapp. 17 sub. cat. A/8 - cl. - vani 0 R.C.Euro 1.936,71

foglio 2, p.lla 18, Via Noalese, piano T-1-2, cat. A6 - cl. 2 - vani 6 - sup.cat.

	mq. 187 - Rc Euro 139,44	
	Censito al CT, Comune di Santa Maria Di Sala	
	foglio 2, p.lla 12, - PRATO cl. 1 - ha. 0.16.60 - Rd Euro 10,30 - Ra Euro 5,57	
	foglio 2, p.lla 14, - VIGNETO cl. 1 - ha. 0.35.10 - Rd Euro 33,07 - Ra Euro	
	24,47	
	foglio 2, p.lla 132, - PRATO cl. 1 - ha. 0.13.30 - Rd Euro 8,25 - Ra Euro 4,46	
	foglio 2, p.lla 13-17-18 ente urbano	
	Il prezzo base della vendita è fissato in Euro 895.303,00 con scatti minimi in	
	aumento di Euro 5.000,00 in caso di gara.	
	Offerta minima di Euro 671.477,25.	
	Il fabbricato è stato costruito in data anteriore al 1° settembre 1967	
	risultano rilasciate le seguenti pratiche edilizie: licenza edilizia n.1170 del 26	
	aprile 1968; autorizzazione edilizia n.3987 del 5 febbraio 1191, concessione	
	edilizia n.4780 del 11 maggio 1994; autorizzazione edilizia n.7836 del 14	
	giugno 2002, l'abitabilità è stata rilasciata in data 2 maggio 1969, per la	
	Barchessa non risulta rilasciato il certificato di agibilità.	
	Per la presenza di abusi edilizi è quì integralmente richiamata la perizia di	
	stima.	
	SI RENDE NOTO 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 state eseguite dal	
	professionista delegato presso la sede dell'Associazione Notarile Procedure	
	Esecutive di Venezia.	
	CUSTODE GIUDIZIARIO	

Il sottoscritto dr. Francesco Candiani 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. 041/959944 , fax 041/5054610, oppure inviare una mail al seguente indirizzo: visite@anpev.it.

Condizioni di vendita

L'immobile verrà posto in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, 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 studio associato del sottoscritto (Venezia-Mestre via Manin n.46/D) e comunque consultabile, unitamente all'ordinanza di delega ed al presente avviso, all'interno del portale delle vendite pubbliche (<https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>), all'interno della sezione "vendite giudiziarie" del sito ufficiale del Tribunale di Venezia (www.tribunale.venezias.giustizia.it) e nei siti dedicati: www.rivisteastegiudiziarie.it, e www.asteannunci.it, www.asteavvisi.it, www.canaleaste.it

Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di 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 ed 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.

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 in 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 agli 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.

Nel caso in cui l'offerente fosse interessato all'acquisto di uno solo, indifferentemente, tra più lotti di beni simili posti in vendita dalla medesima procedura in una stessa udienza, potrà fare offerta valida per più lotti, dichiarando però di volerne acquistare uno solo; in tal caso, se si renderà aggiudicatario di uno dei lotti, non potrà concorrere all'acquisto dei successivi.

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

Le offerte possono essere presentate personalmente o a mezzo di procuratore legale, cioè avvocato, munito di procura speciale autenticata da notaio, ovvero a mezzo di procuratore 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 l'Associazione Notarile Procedure Esecutive dal lunedì al venerdì dalle 8.30 alle 13.00;

* 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**; 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 della 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 dei 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.601/2010 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.

3) verbale autorizzativo delle 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, oppure tramite il sito **www.garavirtuale.it**; 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, con allegata carta di identità e codice fiscale;

	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 e il termine per il relativo pagamento (termine massimo di 120 giorni);	
	i) l'importo versato a titolo di cauzione mediante bonifico bancario;	
	l) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione, non inferiore al 20% del prezzo offerto;	
	m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l);	
	n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni;	
	o) 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 INTESA , IBAN:	
	IT75F0306902124100000004754 intestato a "Procedura esecutiva n.601/2010 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), dovà essere inviata, unitamente ai documenti allegati, entro 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**, 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 anche 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 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.

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 partecipano alla vendita con 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; 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, ricorrendone i presupposti il bene gli sarà comunque aggiudicato.

Le buste presentate con modalità telematica saranno aperte attraverso il portale, rese note agli offerenti presenti dinnanzi 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 partecipano 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.601/2010 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	
	fondario 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 fondario, previa	
	autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione, il saldo del prezzo di	
	aggiudicazione, precisandosi che se il credito dell'Istituto fondario 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 dall'aggiudicazione con	

incameramento della cauzione.

Se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del custode giudiziario se nominato.

Il professionista delegato

Notaio dr. Francesco Candiani