

TRIBUNALE ORDINARIO DI VENEZIA

3° Avviso di vendita immobiliare delegata a professionista con prezzo ribassato

Nella procedura esecutiva immobiliare n. 369/2018 RGE, il sottoscritto Dott. Marcello Cosentino, iscritto all'Ordine dei Dottori Commercialisti di Venezia, con studio in Portogruaro, viale Trieste n. 85, tel. 0421.274910 e fax 0421.275744, E-mail m.cosentino@berti-cosentino.it, delegato alla vendita ex art. 591 bis C.P.C. con ordinanza del G.E. Dott.ssa Gabriella Zanon in data 25/10/219

PREMESSO

che il II esperimento d'asta è stato revocato dal GD a causa dell'emergenza da COVID19 e che la medesima asta, andata poi deserta, è stata riproposta allo stesso prezzo e condizioni il 2/10/2020,

AVVISA

che ha fissato presso il proprio studio in Portogruaro, viale Trieste n. 85, la data del **13/01/2021 ad ore 16.00**, il III esperimento d'asta per la vendita **dell'intera proprietà** delle unità immobiliari censite catastalmente come segue:

Lotto Unico

Catasto Fabbricati del Comune di Venezia – Via Paruta 40, Mestre.

- fg. 139 mapp.758 sub.6 – Cat. D/8– piano S1 – T - R.C. Euro 9.192,93.
- fg. 139 mapp.758 sub.7, area urbana mq.7.
- fg. 139 mapp.758 sub.8, area urbana mq. 2.

Trattasi di un'unità a destinazione commerciale, da cui si accede direttamente da Via Paruta. La destinazione attuale dell'area di vendita è quella di ristorante. In corso di liberazione.

Prezzo base: Euro 521.065,00 (cinquecentoventunomilazerossessantacinque/00)

Offerta minima efficace: Euro 390.800,00 (trecentonovantamilaottocento/00). La vendita, soggetta ad IVA, ove dovuta, sarà effettuata nella situazione di fatto e di diritto in cui le unità immobiliari si trovano, con tutte le eventuali pertinenze e accessori, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, come descritte in perizia, cui si fa espresso rinvio, consultabile anche sui siti internet: www.asteannunci.it, www.asteavvisi.it, www.canaleaste.it, www.rivistaastegiudiziarie.it e www.tribunale.veneziam.giustizia.it.

La vendita è a corpo e non a misura ed eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, eventuale risoluzione, indennità, indennizzo o riduzione del prezzo.

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, nè 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 degli impianti 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.

È onere della parte aggiudicataria verificare con congruo anticipo la regolarità dei beni anche sotto il profilo della L. 47/85 e D.P.R. 380/2001. La stessa potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, V comma, D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, e art. 40, VI comma, L. 47/85 (condono edilizio).

Agli effetti del D.M. 37 del 22/01/2008 e del D.Lgs. 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 energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita saranno cancellate a cura e spese della procedura.

Se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata, salvo espresso esonero, dal Custode Giudiziario.

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.

Condizioni di vendita

Le forme di presentazione delle offerte e di svolgimento delle aste sono stabilite con modalità sincrona mista.

Le offerte d'acquisto analogiche e telematiche dovranno essere presentate in bollo e in busta chiusa presso lo studio del sottoscritto Delegato **entro e non oltre** le ore 12.00 del giorno antecedente quello fissato per la vendita.

Sulla busta dovranno essere indicate le sole generalità di chi deposita materialmente l'offerta, che può essere anche persona diversa dall'offerente, il nome del professionista delegato e la data della vendita sincrona mista; 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 apposta sulla busta.

Le offerte analogiche dovranno contenere, in ogni caso:

- l'indicazione del cognome, nome, data e luogo di nascita, codice fiscale, stato civile e regime patrimoniale, domicilio e recapito telefonico dell'offerente cui andrà intestato l'immobile; ove l'offerente sia una società, il certificato di iscrizione alla C.C.I.A.A. e un documento in originale comprovante i poteri del soggetto che effettua l'offerta ed a cui andrà intestato l'immobile (**non sarà possibile intestare l'immobile ad un soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta**);
- l'indicazione dei medesimi dati per il coniuge, ove l'offerente sia coniugato in regime di comunione patrimoniale dei beni;

- l'indicazione dei medesimi dati dei genitori, corredati da copia autentica del provvedimento di autorizzazione del Giudice Tutelare, ove l'offerente sia minore;
- l'indicazione dei medesimi dati, corredati da procura speciale autenticata da notaio nel caso di partecipazione a mezzo di rappresentante ovvero a mezzo di procuratore legale ex art. 579 CPC;
- in caso di partecipazione alla vendita tramite rappresentante va depositata procura speciale autenticata dal notaio o a mezzo del procuratore legale ex art. 579 c.p.c.;
- i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e di rinunciare alla proposizione di qualsiasi azione di nullità, annullamento, invalidità o risarcimento qualora si riscontrino delle differenze rispetto all'elaborato peritale;
- la dichiarazione di esonero della procedura dalla produzione dell'A.P.E., che l'aggiudicatario acquisirà a propria cura e spese;
- l'indicazione del regime fiscale e delle agevolazioni per l'acquisto, se spettanti (esempio: agevolazioni prima casa, richiesta tassazione sulla rendita catastale);
- l'indicazione del prezzo, il tempo e il modo di pagamento, che non dovrà essere superiore ai 120 giorni dall'aggiudicazione ed ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta. Il termine di 120 giorni per il versamento del saldo prezzo 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 dell'individuazione della migliore offerta.

Non sono concesse rateazioni per il versamento del prezzo.

L'offerta è inefficace se inferiore ad oltre $\frac{1}{4}$ del prezzo base, ai sensi dell'art. 571, secondo comma, c.p.c..

All'offerta analogica dovrà essere allegata, nella stessa busta, una fotocopia del documento d'identità dell'offerente, nonché un **assegno circolare cauzionale, non trasferibile, intestato a: "E.I. n. 369/2018 – dott. Marcello Cosentino - Delegato", di importo pari al 20% del prezzo offerto (e non del prezzo base), che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.** Si precisa che il 20% è l'importo minimo a pena di inefficacia dell'offerta, l'offerente può versare anche una cauzione maggiore.

Le offerte criptate dovranno essere conformi a quanto stabilito con decreto 26.02.2015 n. 32 (artt. 12 e ss.), depositate secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" reperibile sul sito <https://pvp.giustizia.it> e presentate mediante l'invio all'indirizzo PEC del Ministero offertapvp.dgsia@giustiziacert.it utilizzando esclusivamente il modulo Offerta Telematica scaricabile dal portale ministeriale.

Per quanto non espressamente previsto dal presente avviso le modalità della vendita sincrona mista saranno regolate dal D.M. 32/2015 anche per il caso di mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia.

Le **offerte telematiche** dovranno, in particolare, contenere:

- 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 e la descrizione del bene;
- l’indicazione del referente della procedura;
- la data e l’ora fissata per l’inizio delle operazioni di vendita;
- l’indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l’offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal D.M. 32/2015.
- l’importo versato a titolo di cauzione;
- la data, l’orario e il numero di CRO del bonifico per il versamento della cauzione pari almeno al 20% del prezzo offerto effettuato sul conto corrente intestato a “Tribunale di Venezia E.I. 369/2018”, acceso presso la Banca di Cividale, filiale di Portogruaro, IBAN: IT 78 K 05484 36240 CC0201000242;

Importante: 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.

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 ed inserite nella piattaforma www.fallcoaste.it a cura del Delegato, 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.

1) In caso di unica offerta criptata o analogica: se l’offerta è pari o superiore al prezzo base d’asta si procederà all’aggiudicazione all’unico offerente.

Nel corso del primo esperimento di vendita se l’unica offerta criptata o analogica sia inferiore (nei limiti di un quarto) al prezzo base:

- qualora specifiche circostanze consentano di ritenere che ricorra una seria possibilità di aggiudicare l’immobile a un prezzo superiore, il delegato dispone, anche in presenza di istanze di assegnazione, che si proceda ad un ulteriore tentativo di vendita alle stesse condizioni (e dunque sincrona mista e con identico prezzo base);
- qualora non sussistano tali specifiche circostanze ed un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell’immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;
- qualora non sussistano tali specifiche circostanze e nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell’immobile, il bene è aggiudicato all’unico offerente.

Nel corso degli esperimenti di vendita successivi al primo se l'unica offerta criptata o analogica sia inferiore nei limiti di un quarto al prezzo base:

- qualora un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;
- qualora nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato all'unico offerente.

2) In caso di pluralità di offerte criptate o analogiche valide, si procederà a gara sincrona mista sulla base dell'offerta criptata o analogica più alta. Nel corso di tale gara ciascuna offerta criptata o analogica in aumento, da effettuarsi nel termine di 60 secondi, non potrà essere inferiore al rilancio minimo, pari ad Euro 5.000,00 (*cinquemila/00*).

Se la gara sincrona mista non può avere luogo per mancanza di adesioni dagli offerenti, il professionista delegato dispone l'aggiudicazione a favore di cui che abbia proposto l'offerta criptata o analogica più vantaggiosa (a parità di prezzo, sarà prescelta l'offerta che prevede il versamento del saldo nel più breve tempo possibile, ovvero, in subordine, quella cui sia allegata la cauzione di maggiore entità).

Quando all'esito della gara sincrona mista tra gli offerenti, ovvero, nel caso di mancata adesione alla gara, all'esito della comparazione delle offerte depositate, l'offerta criptata o analogica più alta ovvero la più vantaggiosa risulti pari al prezzo base il bene è senz'altro aggiudicato.

Se l'offerta criptata o analogica più alta o più vantaggiosa sarà inferiore al prezzo base:

- qualora un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;
- qualora nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato al miglior offerente.

In caso di aggiudicazione a seguito di gara tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c., il termine per il deposito del saldo prezzo e delle spese sarà al massimo di 120 giorni dalla data di aggiudicazione, ovvero quello minore indicato nell'offerta dell'aggiudicatario.

Nella vendita non verranno prese in considerazione le offerte pervenute dopo la conclusione della gara, neppure se il prezzo offerto fosse superiore di 1/5 a quello di aggiudicazione.

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. Nell'ipotesi in cui il procuratore legale 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 l'originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa.

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 un 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. 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 all'aggiudicatario saranno preventivamente imputate al pagamento degli oneri accessori e delle spese e, quindi, al pagamento del saldo del prezzo.

L'aggiudicatario avrà facoltà, ove ne ricorrano le condizioni, di subentrare nel contratto di finanziamento fondiario stipulato dal debitore con l'istituto fondiario (si veda p.to 10 Ordinanza di vendita) provvedendo entro 15 giorni al pagamento delle rate scadute, accessori e spese.

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 corrente della procedura, intestato a intestato a "Tribunale di Venezia E.I. 369/2018", acceso presso la Banca di Cividale, filiale di Portogruaro, IBAN: IT 78 K 05484 36240 CC0201000242.

Il trasferimento della proprietà avverrà successivamente al pagamento del saldo prezzo e delle spese.

In caso di mancato versamento di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo prezzo sia a titolo di meri accessori) entro il termine indicato nell'offerta, il giudice dell'esecuzione dichiarerà la decadenza dall'aggiudicazione con incameramento della cauzione.

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.

È possibile visionare gli immobili mediante formulazione di una richiesta di visita al Custode, attraverso il Portale delle Vendite Pubbliche.

Venezia, 13/10/2020

Il Professionista Delegato
Dott. Marcello Cosentino

