

TRIBUNALE ORDINARIO DI VENEZIA

Esecuzione immobiliare nr. 299/17

Promossa da: Aquileia Capital Services srl

AVVISO D'ASTA

1° esperimento

Il sottoscritto dott. Danilo Capone, dottore commercialista in Venezia, delegato alla vendita ex art. 591 bis con ordinanza 25 gennaio 2019 del G.E. dott.ssa Gabriella Zanon avvisa che ha fissato l'udienza del giorno **22 marzo 2021, ad ore 15,30** presso il proprio studio in Venezia-Mestre, Via Respighi, 4, tel. 041 / 959 000 per la vendita senza incanto con modalità sincrona mista dell'immobile così censito:

LOTTO 1

Piena proprietà 100/100 di immobile ad uso albergo.

N.C.E.U. - Comune di Eraclea (VE) - Via Aceri – Eraclea (VE)

Foglio 58, Mapp.112, cat. D/2, classe 6, R.C. € 13.236,27 piano S-T-1;

Trattasi di un immobile ad uso albergo composto da due piani, dotato di 30 camere.

La struttura insiste su un lotto dalla forma regolare di circa 1600 mq di superficie fondiaria e dispone di due accessi carrai (uno da Via degli Aceri ed altro da Via dei Ginepri) oltre all'accesso pedonale principale di Via degli Aceri.

L'immobile è in un discreto stato di conservazione.

Si segnalano irregolarità catastali ed edilizie, con riferimento alle quali si rimanda alla perizia redatta dall'Esperto.

L'immobile è occupato giusta contratto di locazione registrato il 08.08.2014 avverso un corrispettivo mensile di € 9.000,00 con scadenza il 15.07.2023. Per maggiori informazioni si rimanda alla perizia redatta dall'Esperto.

Il prezzo base è pari a € 950.000,00 (novecentocinquantamila/00).


L'offerta minima per la partecipazione all'asta è di € 712.500,00 (settecentododicimilacinquecento/00).

In caso di gara tra più offerenti il rilancio minimo sarà di € 5.000,00 (cinquemila/00).

La Vendita è soggetta ad imposta di registro.

Si precisa che:

- **la vendita** (i) avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (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; (ii) è a corpo e non a misura ed eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo; (iii) 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.

- **l'immobile** (i) viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti che saranno cancellate a cura e spese della procedura; (ii) se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la sua liberazione sarà attuata, salvo espresso esonero, a cura del custode giudiziario.
- **gli oneri tributari/fiscali** derivanti dalla vendita e le **spese dell'attività del professionista** che il d.m.15 ottobre 2015, n. 227 pone a carico dell'aggiudicatario saranno a carico dell'aggiudicatario. Queste unitamente agli importi necessari per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli (che saranno successivamente restituiti dalla procedura) saranno comunicati tempestivamente a seguito dell'aggiudicazione e dovranno essere versate dallo stesso aggiudicatario nel termine previsto per il saldo prezzo mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura;
- **l'aggiudicatario**, (i) per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della l. 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; (ii) 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 (DM. 22 gennaio 2008 n. 37 e del D.Lgs. 192/05 e s.m.i.);
- la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali.
- **La richiesta di visita** dell'immobile deve essere formulata al custode giudiziario mediante il Portale delle Vendite Pubbliche.

Al momento della presentazione dell'offerta, sia analogica sia telematica, l'offerente deve **dichiarare la residenza o eleggere domicilio** nel comune nel quale ha sede il tribunale, in mancanza le comunicazioni verranno fatte presso la Cancelleria.

Per presentare un'**offerta con modalità analogica** si dovrà depositare la stessa in bollo e in busta chiusa presso lo studio del professionista delegato dott. Danilo Capone in Venezia-Mestre, Via Respighi, 4, negli orari di ufficio, entro le ore 12,00 del giorno precedente l'asta.

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 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.

L'offerta analogica dovrà contenere:

- l'indicazione del cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico, regime patrimoniale del soggetto che si sottoscrive ed a 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 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 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 e del numero del lotto per il quale l'offerta è proposta;
- l'indicazione del prezzo offerto - che potrà essere inferiore al prezzo indicato come prezzo base fino ad un quarto (è quindi valida l'offerta che indichi un prezzo pari al 75% del prezzo base), le offerte inferiori saranno giudicate inefficaci;
- il tempo e il modo del pagamento del prezzo e degli oneri tributari che non potrà essere superiore al termine massimo di giorni 120 dalla data di aggiudicazione ed ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima;

All'offerta analogica dovrà essere allegata, nella stessa busta, una fotocopia del documento di identità dell'offerente nonché, a pena di inefficacia, **un assegno circolare non trasferibile** intestato "Proc. Esecutiva n. 299/2017 - dott. Danilo Capone" **per un importo almeno pari al 20% del prezzo offerto** (e non del prezzo base), a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto;

La presentazione dell'**offerta criptata con modalità telematica** deve avvenire entro le ore 12 del giorno precedente quello dell'asta.

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

L'offerta criptata dovrà contenere quantomeno:

- i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;
- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura nonché l'anno e il numero di ruolo generale della stessa;
- 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'importo versato a titolo di cauzione nonché la data, l'orario ed il numero CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione e anche l'IBAN del conto sul quale è stata versata;
- 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

La cauzione per partecipare alla vendita sincrona mista con modalità telematica deve essere pari ad almeno il 20% del prezzo offerto e versata alle seguenti coordinate bancarie: IBAN IT 04 T 0548 40200 0CC0171000201, conto acceso presso Banca Popolare di Cividale ed intestato a "E.I. n. 299/2017".

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.

Le credenziali per la partecipazione all'asta con modalità telematica saranno comunicate dal gestore delle vendite Zucchetti Software Giuridico S.R.L. (l'asta avverrà sulla loro piattaforma FallcoAste)

Le offerte criptate contenenti le domande di partecipazione saranno aperte ed esaminate unitamente a quelle analogiche esclusivamente il giorno fissato per l'asta alla presenza degli offerenti on-line e di quelli comparsi personalmente avanti al delegato.

L'offerta in qualsiasi modo presentata è irrevocabile, salvo quanto previsto dall'art. 571, 3° co. c.p.c.

La persona indicata nell'offerta come intestataria del bene o che ha presentato l'offerta per persona da nominare ex art 579, 3° co. c.p.c. è tenuta a presentarsi all'udienza sopra indicata.

In caso di mancata presentazione e se l'offerta è la sola presentata per quel lotto 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 dell'offerta migliore, che potrà essere anche quella formulata dall'offerente non presente.



In caso di più offerte valide si procederà a gara tra gli offerenti sulla base dell'offerta più alta ed il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi, a seguito di rilanci, avrà offerto il prezzo più alto senza che nel tempo stabilito preventivamente dal delegato vi siano stati ulteriori rilanci

In assenza di adesione alla gara, il bene verrà aggiudicato a chi ha effettuato l'offerta migliore, valutata in termini non solo di prezzo ma anche di misura della cauzione e tempi del saldo prezzo; in caso di offerte equiparabili il bene verrà aggiudicato a chi ha depositato l'offerta per primo.

Nella vendita non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara.

L'aggiudicatario, entro il termine massimo di 120 giorni (o inferiore se indicato nell'offerta) e salvo quanto previsto sotto, provvederà ad effettuare il pagamento del saldo prezzo tramite bonifico bancario sul conto intestato alla procedura

N.B. in caso di richiesta ex art. 41 TUB avanzata dal creditore fondiario, qualora l'aggiudicatario non intenda subentrare nel mutuo, il versamento dell'80% del saldo prezzo dovrà avvenire nel termine massimo di novanta giorni dall'aggiudicazione; in tal caso il residuo saldo del prezzo dovrà essere effettuato entro il termine massimo di 120 giorni (o inferiore se indicato nell'offerta).

In pari termine dovrà essere effettuato il deposito per spese di trasferimento nella misura che sarà indicata dopo l'aggiudicazione.

Il mancato pagamento nei termini determina la decadenza dall'aggiudicazione e la perdita della somma versata a titolo di cauzione.

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.

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.

Per quanto non espressamente previsto le modalità della vendita sincrona mista sono regolate dal D.M. n. 32/2015 anche per il caso di mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia (cfr. art. 15).

Si comunica, altresì, 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 presso il suo studio;

Maggiori informazioni saranno ottenibili presso lo studio del custode giudiziario, dott. Danilo Capone nel seguente tassativo orario dal lunedì al venerdì compreso dalle ore 10.00 alle ore 12.00 e dalle ore 15.30 alle ore 17.30.

Della relazione di stima degli immobili di cui al presente bando e dell'ordinanza di vendita è stata disposta la pubblicazione sui siti internet <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>, www.tribunale.venezia.giustizia.it, www.asteannunci.it, www.asteavvisi.it, www.canaleaste.it e www.rivistaastegiudiziarie.it, sul quindicinale "La Rivista delle Aste Giudiziarie" Ed. Nazionale e Ed. Nord Est, sul quotidiano Sole24Ore nonché sui quotidiani - una sola volta ed a rotazione - Il Gazzettino di Venezia, La Nuova Venezia, il Corriere della Sera, Ed. del Veneto nonché tramite i servizi di geolocalizzazione della app "Gps Aste" e di "Postal Target" oltre alla diffusione a rotazione sui siti commerciali previsti dal Servizio "Gestionale Aste".

Venezia, 17 dicembre 2020

Il dott. commercialista delegato

dott. Danilo Capone

