

TRIBUNALE DI VENEZIA

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

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

Procedura Esecutiva RG. n. 284/2019

La sottoscritta dr.ssa Valeria Terracina, Notaio in San Donà Di Piave (VE), delegata ex art. 591 bis cpc, dal Giudice Istruttore dott.ssa Silvia Bianchi nella procedura esecutiva promossa da Fino 1 Securitisation S.r.L. con l'avv. Luciana Salin

AVVISA CHE

IL GIORNO 20 APRILE 2021 ALLE ORE 09:00

presso il suo studio in San Donà di Piave (VE), Corso Silvio Trentin n. 108, avrà luogo la vendita senza incanto del seguente immobile sito in Comune di San Donà di Piave (VE), Viale Primavera (senza numero civico), e precisamente:

- unità ad uso trattoria con scoperto esclusivo costituita da ingresso con saletta da pranzo, altre due sale da pranzo, servizi igienici con antibagno, cucina, cella frigo, ripostiglio, sbratta, centrale termica e portico.

Detta unità immobiliare è così distinta al catasto:

CATASTO FABBRICATI - Comune di SAN DONA' DI PIAVE -

- Foglio 56 (cinquantasei) -

Mappale 1 (uno) sub. 20 (venti), Viale Primavera, piano T, z.c. 3, cat. C/1, classe 11, m.q. 417, superficie catastale 679 mq, R.c. Euro 8.808,33.

OCCUPAZIONE: **L'immobile risulta libero.**

**Quanto ai beni mobili** presenti nell'immobile che non debbano essere consegnati il custode giudiziario provvede ai sensi dell'art. 560, 6° comma c.p.c. come modificato dalla L. n. 8/2020.

Il prezzo base della vendita è fissato in Euro **561.825,00**, con scatti minimi in aumento di Euro **5.000,00** in caso di gara.

**Offerta minima di Euro 421.368,75.**

Il fabbricato in oggetto è parte l'immobile in oggetto è stato costruito in data anteriore al 1° settembre 1967, risulta infatti rilasciato un nulla osta per esecuzione lavori edili di costruzione di stalla con portico, pratica n. 32, prot. n. 2882 rilasciato il 18 febbraio 1966 e relativa agibilità n. 32 del 26 gennaio 1971, e nulla osta per esecuzione lavori edili di costruzione di fabbricato rurale, pratica n. 99, prot. n. 5415 rilasciato il 16 aprile 1966 e relativa agibilità n. 99 del 24 maggio 1967. Successivamente sono stati rilasciati i seguenti provvedimenti:

- nulla osta per lavori di trasformazione a bar del piano terra di un ricovero attrezzi agricoli, pratica n. 5, prot. n. 353

rilasciato il 13 gennaio 1970, variante in sanatoria e relativa abitabilità del 28 febbraio 1983;

- concessione edilizia pratica n. 142, prot. 8260 rilasciata il 25 luglio 1984 per ampliamento e modifiche interne della trattoria. Variante autorizzata il giorno 8 giugno 1985 prot.n. 7843. Autorizzazione prot.n. 25972/26684 rilasciata il 28 ottobre 1988 per la costruzione di pavimentazione e per realizzazione di terrazza estiva;

- autorizzazione rilasciata il 21.06.1988 n. 14525/15232, per applicazione di una tenda parasole all'esterno del bar-ristorante per il solo periodo estivo;

- concessione edilizia pratica n. 49, prot. 33351, rilasciata il 20.02.1990 per ampliamento. Variante in corso d'opera autorizzata il 29.01.1992 prot.n. 3017/2791. Abitabilità prot. 19637/31345 del 03.12.1993;

- concessione edilizia in sanatoria, domanda n. 828, prot. 86/6242, pratica n. 828, rilasciata il 27.09.1993 per ampliamento e cambio destinazione d'uso;

- concessione edilizia pratica n. 74, prot. 285/36790, rilasciata il 04.11.1999, per demolizione parziale e ricostruzione di una parte del fabbricato. Variante prot. 12163 autorizzata il 08.06.2000. Variante prot. 00/36681/1881 autorizzata il 27.12.2000. Variante prot. 16314/24599 autorizzata il 09.07.2002. Agibilità prot. 38975/28159 rilasciata il 14.07.2003;

- Permesso di Costruire pratica n. 23 rilasciato il 19.10.2006, per modifiche interne, prospettiche ampliamento del bar-trattoria. Autorizzazione per l'installazione di bussola di ingresso rilasciata il 02.05.2007 "a condizione che rivesta carattere di provvisorietà e che la sua durata non sia superiore alla validità del PdiC n. 232/2006".

Variante n. 00236/2006/1°Var rilasciata il 19.01.2011.

D.I.A. n. 60 presentata il 10.03.2011 al prot. 9342 per le opere di completamento del PdiC. Autorizzazione di agibilità rilasciata il 26.08.2011 prot. n. 29943;

- Segnalazione Certificata di Inizio Attività n. 73, presentata il 23.03.2012 per modifica dei posti auto esterni relativi ad attività commerciale e residenziale del fabbricato.

Come evidenziato nella perizia di stima, qui integralmente richiamata, sono state rilevate irregolarità edilizie consistenti in:

a) Lievi difformità interne (spostamento di tramezze) sanabili con una spesa stimata di Euro 4.000,00 (comprensivi della spesa per regolarizzazione catastale).

b) Inoltre:

- È stata chiusa con pareti una parte del portico posto sul fianco est del fabbricato, ed è stata realizzata sul giardino una struttura in legno: non sono sanabili e perciò queste opere vanno rimosse.

- Non è ancora stata rimossa la bussola di ingresso sul fronte

verso Viale Primavera, di cui all'autorizzazione condizionata del 02.05.2007.

- Non sono stati realizzati i parcheggi previsti dalla SCIA del 23.03.2012. A tutt'oggi fra l'altro non risulta ottemperato l'obbligo assunto con la Convenzione edilizia trascritta il 30.05.2003 in relazione ai parcheggi, che andranno quindi realizzati.

Come riportato nella perizia sono state riscontrate difformità sulla planimetria catastale, perché non rappresenta lo stato reale dei vani interni: è necessario quindi provvedere alla regolarizzazione catastale.

Il valore unitario dell'immobile già tiene conto dell'incidenza delle opere e delle spese tecniche conseguenti all'esecuzione delle opere sopra descritte.

\*\*\*\*\*

Per migliore descrizione, anche con riferimento ad eventuali difformità, si rinvia alla perizia di stima disponibile presso lo studio in San Donà di Piave (VE), Corso Silvio Trentin n. 108 e comunque consultabile, unitamente all'ordinanza di delega ed al presente avviso, all'interno del portale delle vendite pubbliche (<https://pvp.giustizia.it>), all'interno della sezione vendite giudiziarie del sito ufficiale del Tribunale di Venezia ([www.tribunale.venezias.giustizia.it](http://www.tribunale.venezias.giustizia.it)) e nei siti dedicati: [www.rivisteastegiudiziarie.it](http://www.rivisteastegiudiziarie.it), [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it), [www.asteavvisi.it](http://www.asteavvisi.it), [www.canaleaste.it](http://www.canaleaste.it), [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it).

\*\*\*\*\*

#### 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 eseguite dal professionista delegato presso il suo Studio.

#### CUSTODE GIUDIZIARIO

Il sottoscritto dr.ssa Valeria Terracina 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://pvp.giustizia.it>

Per altre informazioni è possibile contattare il seguente recapito: tel. 0421/333038, oppure inviare una mail al seguente indirizzo: [aste@terracina.biz](mailto:aste@terracina.biz).

#### Condizioni di vendita

La vendita è soggetta ad imposta di registro.

La vendita 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; 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, irregolarità urbanistico-edilizia, 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.

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario 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.

Agli effetti del DM. 22 gennaio 2008 n. 37 e del D.Lgs. 192/05 e s.m.i., l'aggiudicatario, dichiarandosi edotto sui contenuti dell'ordinanza di vendita e sulle descrizioni, dispensa 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 da trascrizioni di pignoramenti che saranno cancellate a cura e spese della procedura.

Gli oneri fiscali derivanti dalla vendita sono a carico dell'aggiudicatario.

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..

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 lo Studio del Notaio Terracina in San Donà di Piave, Corso Silvio Trentin n. 108, dalle ore 9.00 alle 12.00 nelle giornate dal lunedì al venerdì;

\* in modalità telematica.

Il gestore della vendita telematica è stato individuato dal Giudice dell'esecuzione, in EDICOM FINANCE SRL, tramite la piattaforma 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 minorenni, 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 R.G. 284/2019 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 Offerta Telematica**, scaricabile dal Portale Ministeriale [pvp.giustizia.it](http://pvp.giustizia.it), anche eventualmente attraverso la piattaforma [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it) del gestore della vendita telematica **EDICOM FINANCE SRL**. Le offerte criptate devono essere presentate mediante l'invio all'indirizzo pec del Ministero [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it) utilizzando tale modulo.

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;

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 ex DM 32/2015.

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 l'Istituto di credito MPS, IBAN: IT86 I 08749 36280

038010020836 intestato a "Procedura R.G. 284/2019 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), dovrà 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 **offerta@pv.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.

Il bonifico relativo alla cauzione deve essere eseguito in tempo utile affinché la stessa risulti accreditata al momento di apertura delle buste sul conto intestato alla procedura con generazione, entro l'orario indicato, anche della ricevuta di consegna.

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.

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

A coloro che, all'esito della gara, non risulteranno aggiudicatari, i bonifici saranno restituiti al netto degli oneri bancari.

#### 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 la piattaforma [www.garavirtuale.it](http://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. 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 dinanzi 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 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 (o nel minor termine dallo stesso indicato nell'offerta) dall'aggiudicazione con pagamento tramite assegno circolare non trasferibile o altro equivalente intestato a "Procedura R.G. 284/2019 Tribunale di Venezia", ovvero tramite bonifico bancario accreditato entro tale termine sul conto della procedura.

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 fondiario le rate scadute gli accessori e le spese; nel caso non intenda avvalersi di tale facoltà, e sia stata formulata istanza di pagamento anticipato, è necessario che il



creditore fondiario precisi il proprio credito, in linea capitale, interessi e spese, nei 20 giorni successivi alla comunicazione della aggiudicazione, avendo cura di inviare la precisazione del credito al professionista delegato e, per conoscenza e completezza del fascicolo, al G.E.; il delegato, una volta controllata la correttezza della precisazione del credito, comunicherà all'aggiudicatario la parte del saldo prezzo che lo stesso dovrà versare direttamente al creditore fondiario, con la specificazione che, in ogni caso, detto versamento non potrà essere superiore all'80% del prezzo di aggiudicazione, al lordo della cauzione; la parte residua del prezzo, comprensiva degli oneri di trasferimento, dovrà essere versata alla procedura secondo le modalità sopra descritte.

Gli oneri tributari e le spese delle attività del professionista che il DM 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 c/c intestato alla procedura.

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.

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 Istruttore (cui dovranno essere rimessi gli atti a cura del delegato) dichiarerà la decadenza dall'aggiudicazione con incameramento della cauzione.

Il professionista delegato

Notaio Valeria Terracina

