

# TRIBUNALE ORDINARIO DI VENEZIA

## CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI

### AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO

### SECONDO LE MODALITA' DELLA VENDITA SINCRONA MISTA

### DELEGATA A PROFESSIONISTA

## I ESPERIMENTO

Nella **Esecuzione Immobiliare n. 310/2020**

G.E. dott.ssa Martina GASPARINI

Il sottoscritto dott. Mattia CALLEGARI, dottore commercialista iscritto all'Ordine dei Dottori Commercialisti ed Esperti Contabili di Venezia, con studio in Chioggia (VE), via Domenico Schiavo n. 94/A, cel. 391.3901268, delegato alla vendita ai sensi dell'art. 591-bis c.p.c. con ordinanza del Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Martina GASPARINI in data 12 luglio 2022

### AVVISA

che il giorno **08 novembre 2022 alle ore 15,00** presso il proprio studio, come sopra indicato, procederà alla vendita senza incanto secondo le modalità della vendita sincrona mista della piena proprietà del seguente bene immobile, ai sensi degli articoli 570 e seguenti c.p.c., avvertendo che tutte le attività inerenti alla partecipazione alla vendita che la legge prevede debbano compiersi in cancelleria o avanti il Giudice dell'Esecuzione dovranno essere effettuate presso lo studio dello stesso professionista delegato:

### **LOTTO UNICO**

= Catasto Fabbricati del Comune di Venezia (VE),

- Foglio 15, mappale 2219, subalterno 17, indirizzo Sestiere San Marco 1857-1858, piano T-1-2, categoria D/2, rendita catastale euro 32.800,00;

Vendita per la piena proprietà (100/100).

- Foglio 15, mappale 2219, subalterno 18, indirizzo Sestiere San Marco 1858, piano T-2, categoria D/2, rendita catastale euro 2.200,00.

Vendita per la nuda proprietà (100/100).

**N.B.: in data 20.03.2018 decedeva l'usufruttuario e il diritto di usufrutto si è riunito alla nuda proprietà, pertanto l'aggiudicatario acquisterà la piena proprietà (100/100) a seguito di voltura di Riunione di Usufrutto** con oneri e spese a carico dell'aggiudicatario.

Trattasi di immobile adibito ad albergo con 16 camere distribuito tra i piani terra, primo e secondo in Calle del Frutarol 1857 a 80 metri dal teatro La Fenice, 400 metri da Piazza San Marco e 550 metri dal Ponte di Rialto.

L'immobile non risulta essere conforme dal punto di vista edilizio e catastale, ma risulta conforme dal punto di vista urbanistico come meglio precisato nella perizia redatta dall'arch. Vianelli.

**Il contratto di affitto d'azienda a cui era soggetto l'immobile è stato risolto giudizialmente ed ne è stata ordinata la liberazione da parte dell' ex affittuario pertanto il prezzo base di vendita sarà stabilito senza la relativa decurtazione:**

**Prezzo base di euro 4.560.602,50**

**(quattromilionicinquecentosessantamilaseicentodie/50)**

**Vendita soggetta a imposta sul valore aggiunto**

### **DISPOSIZIONI RELATIVE ALLA VENDITA**

- a. La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il predetto immobile si trova, con tutte le eventuali pertinenze, accessori, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, e come esaurientemente descritto nella perizia tecnica redatta dall'arch. Vianelli, alla quale si fa espresso rinvio, visibile sui siti internet <https://pvp.giustizia.it>, [www.tribunale.venezia.giustizia.it](http://www.tribunale.venezia.giustizia.it), [www.asteanunci.it](http://www.asteanunci.it), [www.asteavvisi.it](http://www.asteavvisi.it), [www.canaleaste.it](http://www.canaleaste.it).

La vendita è a corpo e non a misura; 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 i vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo; di conseguenza, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, ivi compresi quelli urbanistici o derivanti dalla necessità di adeguamento degli impianti alle leggi vigenti, nonché quelli relativi a spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente alla vendita non pagate dal debitore, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo.

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni contenute nell'articolo 46, comma 5, D.P.R. n. 380/2001 e successive modificazioni, in materia di sanatoria edilizia.

Agli effetti del D.M. n. 37/2008 e del D.Lgs. n. 192/2005, 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 di sicurezza, sia la certificazione di qualificazione energetica.

- b. L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di pignoramenti; le iscrizioni 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 a cura del custode giudiziario, salvo diverse indicazioni.
- c. Le offerte potranno essere presentate analogicamente o telematicamente.
- d. **Offerta analogica:** per partecipare alla vendita gli interessati dovranno presentare nello studio del professionista delegato in CHIOGGIA (VE), VIA DOMENICO SCHIAVO n. 94/A **offerta d'acquisto in bollo e in busta chiusa entro e non oltre le ore 12,00 (dodici) del giorno precedente a quello fissato per la vendita;** non si terrà conto delle offerte pervenute successivamente.  
L'offerta dovrà in ogni caso contenere:

- il cognome, il nome, il luogo e la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, il recapito telefonico, lo stato civile ed il regime patrimoniale dell'offerente a cui saranno intestati gli immobili in caso di aggiudicazione;
- se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni dovranno essere indicati i corrispondenti dati del coniuge;
- se l'offerente agisce quale rappresentante legale di una società o di altro ente, l'offerta dovrà contenere la denominazione o la ragione sociale, la sede, il codice fiscale e il recapito telefonico della società o ente, e dovrà essere accompagnata da un certificato di iscrizione alla Camera di Commercio dal quale risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina del soggetto che può impegnare la società, firmatario dell'offerta;
- se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta da chi esercita la patria potestà, previa autorizzazione del Giudice Tutelare;
- copia del documento d'identità dell'offerente;
- il lotto e i dati identificativi dei beni per i quali l'offerta è proposta;
- **l'indicazione del prezzo offerto**, che a pena di invalidità non potrà essere inferiore di oltre un quarto al prezzo base sopra indicato e quindi **non inferiore ad euro 3.420.451,88 (tre milioni quattrocentoventimila quattrocentocinquanta/88)**;
- l'indicazione del termine e delle modalità di versamento del prezzo tra quelle indicate al successivo punto "f", nonché ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.

L'offerta presentata è irrevocabile, pur non dando 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.

All'offerta analogica dovrà essere allegato, a titolo di cauzione, **ASSEGNO CIRCOLARE NON TRASFERIBILE intestato a "TRIB. VE E.I. N. 310/2020"** per importo almeno pari al 20% (un quinto) del prezzo offerto (e non del prezzo base), che sarà trattenuto in caso di successivo rifiuto all'acquisto.

Ogni offerente è tenuto a presentarsi all'apertura delle buste nel giorno, ora e luogo come sopra fissati.

In caso di mancata presentazione, il bene potrà comunque essere aggiudicato all'offerente non presente.

- e. **Offerta telematica**: per partecipare alla vendita gli interessati dovranno presentare **entro e non oltre le ore 12,00 (dodici) del giorno precedente a quello fissato per la vendita** l'offerta tramite il portale del Gestore della Vendita Telematica, Edicom Finance s.r.l. ([www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it)).

Le offerte criptate dovranno essere conformi a quanto stabilito con Decreto 26 febbraio 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 dovranno 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;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- la descrizione del bene;
- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento;

- l'importo versato a titolo di cauzione;
- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione pari almeno al 20% (un quinto) del prezzo offerto (e non del prezzo base);
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui al punto precedente;
- 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.

L'offerta presentata è irrevocabile, pur non dando 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.

Perché l'offerta telematica sia accettata dovrà essere disposto, a titolo di cauzione, **BONIFICO intestato a "TRIB. VE E.I. N. 310/2020" con IBAN IT82Z0898220900011011002319** per importo almeno pari al 20% (un quinto) del prezzo offerto (e non del prezzo base), somma che sarà trattenuta in caso di successivo rifiuto all'acquisto. Si precisa che il bonifico deve avvenire in tempo utile affinché la cauzione risulti accreditata al momento di apertura delle buste con generazione della ricevuta di consegna entro l'orario indicato.

Per avere maggiori informazioni relativamente alle modalità di presentazione e trasmissione delle offerte telematiche gli interessati possono consultare i manuali utenti reperibili sul sito <https://pvp.giustizia.it>. In ogni caso le offerte criptate dovranno essere presentate mediante 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.

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.

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).

- f. Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte criptate e/o analogiche valide, si procederà a gara sincrona mista sulla base dell'offerta criptata o analogica più alta. Nel corso di tale gara ciascun rilancio, da effettuarsi nel termine stabilito preventivamente dal delegato, non potrà essere inferiore ad euro 5.000,00 (cinquemila/00).
- g. Se la gara sincrona mista non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il professionista delegato dispone l'aggiudicazione a favore di colui che abbia proposto l'offerta criptata o analogica più vantaggiosa (nell'individuare l'offerta più vantaggiosa si terrà sempre conto del prezzo, ma, a parità di prezzo, sarà prescelta 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). Il bene è senz'altro aggiudicato quando all'esito della gara sincrona mista ovvero, nel caso di mancata adesione alla gara, all'esito della comparazione delle offerte presentate, l'offerta criptata o analogica più alta oppure più vantaggiosa risulti pari al prezzo base. Se l'offerta criptata o analogica più alta o più vantaggiosa sia inferiore al prezzo base:
  - qualora un creditore abbia proposto istanza di assegnazione, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;
  - qualora nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione, il bene è aggiudicato al miglior offerente.

- h. L'aggiudicatario dovrà effettuare a mani del professionista delegato il versamento del saldo prezzo residuo nel termine proposto nell'offerta, ovvero entro 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione.

Nello stesso termine proposto nell'offerta ovvero di 120 (centoventi) giorni, l'aggiudicatario dovrà effettuare il deposito per spese di trasferimento nella misura che verrà indicata dopo l'aggiudicazione.

Il termine di 120 (centoventi) giorni per il versamento del residuo saldo prezzo e delle spese di trasferimento è il termine massimo: resta salva la possibilità per l'offerente di indicare un termine più breve, circostanza che verrà valutata ai fini dell'individuazione della migliore offerta.

Le spese ed imposte inerenti e conseguenti al trasferimento e le volture catastali sono a carico dell'aggiudicatario.

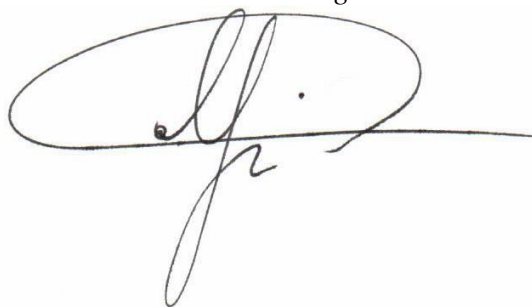
Maggiori informazioni potranno essere acquisite presso il professionista delegato e custode giudiziario dott. Mattia CALLEGARI nel suo studio in Chioggia (VE), via Domenico Schiavo 94/A – cel. 391.3901268.

Il presente avviso viene pubblicato e affisso, ai sensi dell'art. 490 c.p.c. nonché in conformità all'ordinanza del Giudice dell'Esecuzione del 12 luglio 2022, almeno 45 giorni prima del termine di presentazione delle offerte.

Del presente avviso, dell'ordinanza di delega e della perizia di stima è stato disposto l'inserimento nei siti internet <https://pvp.giustizia.it>, [www.tribunale.venezias.giustizia.it](http://www.tribunale.venezias.giustizia.it), [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it), [www.asteavvisi.it](http://www.asteavvisi.it), [www.canaleaste.it](http://www.canaleaste.it).

Venezia, 15 luglio 2022

Il professionista delegato  
*dott. Mattia Callegari*

A handwritten signature in black ink, enclosed within a large, hand-drawn oval. The signature is stylized and appears to be the name 'Mattia Callegari'.