

TRIBUNALE ORDINARIO DI VENEZIA

Esecuzione Immobiliare nr. 133/2021

AWISO D'ASTA - 1° esperimento

Il sottoscritto dott. Enrico Vianello, dottore commercialista in Venezia, delegato alla vendita ex art. 591 bis con ordinanza 12 luglio 2022 dell'allora G.E. dott.ssa Silvia Bianchi avvisa che ha fissato l'udienza del giorno **3 marzo 2023, 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 UNICO

Piena proprietà 100/100 di immobile ad uso albergo.

N.C.E.U. - Comune di Venezia (VE) – Via G. Antonio Cantore n. 23

Foglio 3, Mapp.1137, sub. 8, cat. D/2, R.C. € 10.470,00 piano S1-T-1-2-3;

Trattasi di un immobile ad uso albergo che sviluppa su 3 piani fuori terra, più in piano sottotetto e un vano al piano interrato; dotato di 24 camere (3 singole, 19 doppie e 2 triple).

La struttura insiste in Marghera (località del Comune di Venezia), in angolo fra via Cantore e via Zerman, e accessibile da via Cantore n. 23 e non comprende un'area parcheggio.

La costruzione dagli anni '80 in poi è stata interessata da vari interventi edilizi, l'ultimo dei quali riguardante manutenzione straordinaria (2009). Le strutture sono tradizionali in laterizio e calcestruzzo e le condizioni generali delle strutture appaiono buone.

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

L'immobile è occupato giusta contratto di locazione ad uso commerciale dalla durata di anni 9+9 dal 01.01.2021 al 01.01.2039.

Si precisa che il diritto di prelazione del conduttore di immobili non adibiti ad uso

abitativo non è applicabile nell'ambito del processo espropriativo.

Per ogni ulteriore informazione si rinvia alla perizia redatta dall'Esperto.

Il **prezzo base** è pari a **€ 826.500,00**.

L'**offerta minima** per la partecipazione all'asta è di **€ 619.875,00**.

In caso di gara tra più offerenti il **rilancio minimo** sarà di **€ 5.000,00**.

La vendita è soggetta ad imposta di registro.

Si comunica 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 proprio studio.

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

La richiesta di visita dell'immobile deve essere formulata al custode giudiziario mediante il Portale delle Vendite Pubbliche al seguente link:
<https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>.

La perizia redatta dall'Esperto, l'ordinanza di vendita e il presente avviso sono pubblicati, per la consultazione, 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, Ed. Nord Est ed Edizione Lombardia, sul quotidiano "Il Sole24Ore" nonché sui quotidiani - una sola volta ed a rotazione - "Il Gazzettino di Venezia", "La Nuova Venezia", "Il Corriere 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".

CONDIZIONI DI VENDITA

(i) 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, oneri e pesi ed irregolarità edilizie e/o catastali;

- (ii) la vendita 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) la vendita 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 nella perizia redatta dall'Esperto, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.
- (iv) l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti che saranno cancellate a cura e spese della procedura;
- (v) la partecipazione alla vendita non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali nonché dal verificare il regime fiscale della vendita;
- (vi) nel caso l'immobile risulti non abitato dall'esecutato e dal suo nucleo familiare ovvero nel caso l'immobile sia ad uso non abitativo (ad. es. garage, negozi, terreni, ecc.) ovvero ancora laddove sia occupato da terzi senza titolo opponibile alla Procedura, il custode giudiziario procederà alla liberazione a spese della Procedura salvo esonero da parte dell'aggiudicatario o dell'assegnatario da comunicare al custode in tempo utile e con apposita istanza scritta e sottoscritta;
- (vii) qualora l'immobile risulti abitato dall'esecutato e dal suo nucleo familiare e l'aggiudicatario o l'assegnatario intenda avvalersi della procedura esecutiva per ottenerne la liberazione, dovrà presentare al custode giudiziario, al più tardi al momento del versamento del saldo prezzo e del deposito delle spese di

trasferimento, un'apposita istanza scritta e sottoscritta ed in tal caso il custode giudiziario provvederà all'attuazione dell'ordine di liberazione di cui all'art. 586 co. 2, c.p.c, secondo le modalità ed i tempi di cui all'art. 560 co. 6 c.p.c., come modificato dalla L. n. 8/2020, a spese della procedura. In difetto di tempestiva richiesta scritta, della liberazione dell'immobile se ne dovrà occupare lo stesso aggiudicatario, ovvero l'assegnatario, a proprie spese, esclusivamente con le forme di cui all'art. 605 c.p.c.; quanto ai beni mobili presenti nell'immobile che non debbano essere consegnati il custode giudiziario provvede ai sensi dell'art. 560 co. 6 c.p.c. come modificato dalla L. 8/2020;

- (viii) 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;
- (ix) l'aggiudicatario o l'assegnatario 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.);
- (x) 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. cod.civ.;
- (xi) nel caso di vendita di più lotti di beni simili e nel caso in cui l'offerente fosse interessato all'acquisto, indifferentemente, di uno solo di essi, 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;

(xii) gli oneri tributari/fiscali (registrazione del decreto di trasferimento e volture catastali) sono a carico dell'aggiudicatario, oltre al 50% del punto 7 di cui all'art. 2 d.m.15 ottobre 2015, n. 227, salvo diversa percentuale stabilita dal Tribunale (oltre a spese generali ed oneri di legge). Detti oneri, saranno comunicati tempestivamente a seguito dell'aggiudicazione e dovranno essere versati dallo stesso aggiudicatario nel termine previsto per il saldo prezzo mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura.

MODI E TEMPI DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Tutti, ad eccezione del debitore, sono ammessi a presentare offerte.

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.

1. Offerta con modalità analogica

Per presentare un'offerta con modalità analogica si dovrà depositare la stessa redatta su carta resa legale con bollo (€ 16,00) e in busta chiusa presso lo studio del professionista delegato dott. Enrico Vianello in Venezia-Mestre, Via Respighi, 4, negli orari di ufficio, entro le ore 12,00 del giorno precedente l'asta.

Sulla busta dovrà essere indicato solamente:

- le generalità di chi presenta materialmente l'offerta, che può anche essere persona diversa dall'offerente;
- il nome del professionista delegato;
- la data della vendita sincrona mista.

Nessuna altra indicazione deve essere apposta sulla busta e, dunque, né il nome delle parti, né il numero o il 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, in unica busta chiusa:

- l'indicazione del cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, residenza, domicilio, stato civile, recapito telefonico fisso e mobile, regime patrimoniale del

soggetto che la 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 ovvero ancora unito civilmente o convivente di fatto (L. 76/2016) in regime di comunione legale dei beni, i dati del coniuge o dell'unito civilmente o del convivente more uxorio;
- fotocopia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente (nonché del coniuge ovvero dell'unito civilmente o del convivente more uxorio ove in regime di comunione dei beni);
- se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto devono esserne indicati i dati identificativi, inclusa la partita IVA e il CF e deve essere allegato certificato del registro dell'impresa da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- se l'offerente è minorenne, sottoscrizione da parte dei genitori, previa autorizzazione del giudice tutelare da allegare all'offerta;
- 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; le offerte inferiori saranno giudicate inefficaci;
- il modo e il tempo 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; qualora l'offerente 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, dovrà indicare nella propria offerta d'acquisto il nominativo dell'istituto di credito mutuante;
- 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 redatta dall'Esperto e dei relativi allegati.

All'offerta analogica dovrà essere altresì allegato, sempre nella stessa busta, a pena di

inefficacia, un assegno circolare non trasferibile intestato "Proc. Esecutiva n. 133/2021 - dott. Enrico Vianello" di 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.

2. Offerta con modalità telematica

La presentazione dell'offerta criptata (in bollo digitale) con modalità telematica deve avvenire entro le ore 12 del giorno precedente l'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 (allegando copia della carta d'identità);
- 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;
- il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento (termine massimo di 120 giorni); qualora l'offerente 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, dovrà indicare nella propria offerta d'acquisto il nominativo dell'istituto di credito mutuante;
- l'importo versato a titolo di cauzione mediante bonifico bancario nonché la data, l'ora ed il numero CRO del predetto bonifico effettuato per il versamento della cauzione e anche l'IBAN del conto sul quale è stata addebitata; la ricevuta del bonifico con il numero di identificazione del versamento dovrà essere allegata alla

busta telematica contenente l'offerta;

- 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;
- quando l'offerta è formulata da più persone, alla stessa dovrà essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La procura dovrà essere redatta nelle forme dell'atto pubblico o scrittura privata autenticata da notaio o da altro pubblico ufficiale e può essere allegata anche in copia per immagine;
- eventuale recapito di telefonia fissa e mobile ove ricevere le comunicazioni.

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 80 I 0548 402000 CC0171000628**, conto acceso dal delegato presso Banca Popolare di Cividale ed intestato a "E.I. 133/2021".

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.

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; il mancato accredito del bonifico entro il termine di presentazione delle offerte determina l'invalidità dell'offerta.

A coloro che non risulteranno aggiudicatari i bonifici saranno restituiti al netto degli oneri bancari.

Per quanto non espressamente indicato nell'ordinanza di vendita, la vendita sincrona mista avverrà con le modalità di cui al D.M. 32/2015 e ciò anche per il caso di mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia (cfr. art. 15).

DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE

Coloro che hanno formulato l'offerta telematica parteciperanno all'asta collegandosi al sito del gestore della vendita telematica.

Le credenziali per la partecipazione saranno comunicate dal gestore delle vendite

Zucchetti Software Giuridico S.R.L. (l'asta avverrà sulla piattaforma FallcoAste).

La persona indicata nell'offerta analogica 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.

Le offerte criptate 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.

Le offerte analogiche saranno inserite nella piattaforma rendendole così visibili a coloro che partecipano alla vendita con modalità telematica.

L'offerta, sia analogica che telematica, è irrevocabile, salvo quanto previsto dall'art. 571, 3° co. c.p.c.

La deliberazione sulle offerte avverrà con le seguenti modalità:

Qualora in uno qualsiasi degli esperimenti di vendita sia stata proposta un'unica offerta pari o superiore al prezzo base, essa è senz'altro accolta.

Nel corso del primo esperimento di vendita se l'unica offerta sia inferiore (nei limiti di un quarto) al prezzo base, si opera come segue:

- qualora specifiche circostanze consentano di ritenere che, in tal caso, ricorra una seria possibilità di aggiudicare l'immobile a prezzo superiore, il professionista delegato dispone, anche in presenza di istanze di assegnazione, che si proceda ad un ulteriore tentativo di vendita alle stesse condizioni (e dunque 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 sia inferiore nei limiti di un quarto al prezzo base, si opera come segue:

- 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.

Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte, si procederà a gara sincrona mista sulla base della offerta più alta; nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine stabilito preventivamente dal delegato, non potrà essere inferiore al rilancio minimo, fissato con il seguente schema: - valore immobili inferiore a euro 50mila: euro 500,00; - valore inferiore a 100mila: euro 1.000,00; - valore inferiore a 200mila: euro 2.000,00; - valore superiore a 200mila: euro 5.000,00.

Se la gara sincrona mista non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il professionista delegato dispone la aggiudicazione a favore di colui che abbia proposto la offerta più vantaggiosa (nell'individuare la offerta più vantaggiosa, si terrà sempre conto del prezzo ma, a parità di prezzo, sarà prescelta la offerta che preveda 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 più alta ovvero la più vantaggiosa risulti pari al prezzo base il bene è senz'altro aggiudicato.

Se l'offerta più alta o più vantaggiosa sia 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 del prezzo e delle spese sarà comunque quello sopra indicato ovvero quello minore indicato nell'offerta dall'aggiudicatario.

Non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara.

Nell'ipotesi in cui il procuratore legale, cioè avvocato, abbia effettuato l'offerta 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.

Il creditore che sia 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 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.

SALDO PREZZO E SPESE

L'aggiudicatario, entro il termine massimo di 120 giorni (o inferiore se indicato nell'offerta) provvederà ad effettuare, tramite bonifico bancario sul conto intestato alla Procedura, il pagamento del saldo prezzo ed il deposito per spese di trasferimento nella misura che sarà indicata dopo l'aggiudicazione.

Qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo abbia comunicato il ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, nel termine 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.

In caso di richiesta ex art. 41 T.U.B. (D.Lgs n. 385/93) avanzata dal creditore fondiario, l'aggiudicatario avrà facoltà, sempreché ne ricorrano le condizioni, di subentrare nel contratto di finanziamento fondiario stipulato dal debitore con l'istituto fondiario assumendo gli obblighi relativi, ove provveda, nel termine di quindici giorni dall'aggiudicazione, al pagamento al creditore fondiario delle rate scadute, degli accessori e delle spese; ove non intenda profittare del mutuo e sia stata formulata istanza di pagamento anticipato, dovrà (i) corrispondere direttamente al creditore fondiario, previa autorizzazione del G.E. il saldo prezzo di aggiudicazione, precisandosi che se il credito dell'istituto fondiario è inferiore al saldo, la parte eccedente dovrà essere versata al professionista delegato; (ii) corrispondere al professionista delegato le spese e gli oneri per il trasferimento.

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

Venezia, 28 novembre 2022

Il dott. commercialista delegato

dott. Enrico Vianello