



dott.ssa **Federica Gazzato**
COMMERCIALISTA e REVISORE LEGALE

Via Don Tosatto, 127 – 30174 Mestre (VE)

Tel.+39 041 5710936

Email: federica.gazzato@gmail.com

TRIBUNALE ORDINARIO DI VENEZIA

Esecuzione Immobiliare **R.G. n° 376/2019** promossa da:
Banca di Credito Coop di Venezia, Padova e Rovigo – Banca Annia Soc. Coop
Giudice dell'esecuzione: dott.ssa Tania Vettore
Professionista delegata: dott.ssa Federica Gazzato

AVVISO DI VENDITA SINCRONA MISTA

-ex art. 22 D.M. n°32/2015-

La sottoscritta Federica Gazzato, iscritta all'Ordine dei Dottori Commercialisti ed Esperti Contabili per la giurisdizione del Tribunale di Venezia al n. 1316, con studio in Mestre -Venezia (VE), Via Don Tosatto 127 (e-mail: federica.gazzato@gmail.com), nominata delegato alla vendita ex art. 591 bis c.p.c. con ordinanza del G.E. dott.ssa Tania Vettore del giorno 23.1.2023,

avvisa

che il giorno **13 Febbraio 2024 ore 15.15 presso SAT - Sala Aste Telematica – sita in Via Spalti 2 Mestre - Venezia**, procederà alla vendita senza incanto con **modalità sincrona mista, individuando quale gestore della vendita telematica EDICOM FINANCE S.r.l. di Venezia-Mestre**, della piena proprietà dell'immobile così censito:

DESCRIZIONE DEL BENE IMMOBILE POSTO IN VENDITA

▪ Lotto 1, intera e piena proprietà

N.C.E.U. Comune di Mira (Ve)

- Foglio 14, particella 138, categoria D/2, via Venezia n 19, piano S1T1 rendita €43.273,00;

Trattasi di immobile alberghiero a due piani fuori terra più un interrato, ha forma a "C" ed è situato su un lotto quadrangolare con il lato maggiore a sud su Via Venezia. Il lotto in oggetto è ridossato alla strada, non ha vista diretta sul corso d'acqua, è in prossimità della viabilità che conduce alla autostrada. La fermata dell'autobus è in corrispondenza della recinzione.

Vi sono due ampi accessi carrai dalla strada, lo scoperto a sud del fabbricato, e quello compreso tra le due ali della "C", sono asfaltati e formano un piazzale uso parcheggio per circa 19-20 posti auto segnati. Inoltre, ingressi e conformazione dello scoperto, consentono entrata uscita e stazionamento di un autobus da turismo.

Al piano terra si trova la hall, un locale ufficio alle spalle del bancone di accettazione, un salottino. Dalla hall un lungo corridoio segue l'andamento a C del fabbricato, alla destra e alla sinistra del quale sono disposte n.4 camere da 1 letto e n. 24 da 2 letti, una della quali accessibile, e almeno due delle quali di ampiezza tale da consentire un ulteriore letto. Ogni camera è dotata di servizio igienico.

Il piano primo ha un distributivo analogo al piano terra con corridoio a C su cui affacciano a destra ed a sinistra n.8 camere da 1 letto e n.27 da due letti una della quali accessibile, e da almeno

due delle quali di ampiezza tale da consentire un ulteriore letto. Ogni camera è dotata di servizio igienico.

Dal piazzale una rampa carraia scende all'interrato con spazi tecnici o luoghi sicuri per le uscite di sicurezza; una parte ha altezza interna di circa 230 cm ed è un garage che può ospitare autovetture in numero non superiore a 9

L'ingresso principale all'albergo è situato ad una estremità della "C", con una rampa di 4 gradini. Dalla hall di ingresso, discretamente ampia con soffitti h.290 cm. circa, si accede al vano scala principale ed all'ascensore che conducono al piano primo nonché all'interrato dove è collocata l'area colazione e bar con angolo soggiorno, i servizi igienici, la cucina con un servizio per il personale, un locale tecnico, un locale di deposito alimentari. Sala e cucina hanno uscite dirette verso l'esterno su una corte collegata con una rampa di scale al piazzale del parcheggio.

Relativamente allo stato di occupazione si rinvia a pagina 1 dell'ordinanza di vendita.

Superficie complessiva di circa mq 3.155,00.

Sono presenti delle irregolarità il cui costo per la sanatoria è stato calcolato e detratto dal prezzo come da perizia. Per ogni maggiore precisazione si rinvia alla perizia redatta dall'arch. Margherita Maggiolo il 5.10.2020 e pubblicata.

Prezzo perizia: €2.216.627,20 =(duemilioniduecentosedicimilaseicentoventisette/20)

Prezzo base: € 1.884.133,12 =(unmilioneottocentoottantaquattromilacentotrentatre/12)

Offerta minima: € 1.413.099,84=(unmilionequattrocentotredicimilazeronovantanove/84)

Rilancio minimo: € 5.000,00= (cinquemila/00).

Cauzione minima: 20% del prezzo offerto

Termine per il saldo prezzo: massimo 120 giorni dall'aggiudicazione

Si precisa:

-che 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, purchè presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;

-che gli oneri tributari e le spese dell'attività del professionista che il d.m. 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 conto corrente intestato alla procedura;

-che le offerte d'acquisto ai sensi dell'art. 571 c.p.c. possono essere proposte telematicamente ovvero analogicamente in un termine non inferiore a novanta giorni e non superiore a centoventi;

- che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; che la vendita è a corpo e non a misura; che eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;

-che 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, 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 il tutto come esattamente descritto nella perizia di stima redatta dal CTU Arch. Margherita Maggiolo del 05.10.2020 depositata nel fascicolo della procedura, cui si rimanda anche per la presenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni- , 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;

-che il termine per l'effettuazione del saldo prezzo, di centoventi giorni dall'aggiudicazione – fatta salva l'ipotesi di pagamento al creditore fondiario - costituisce il termine dilatorio massimo: resta salva per l'offerente la possibilità di indicare un termine più breve, circostanza questa che verrà valutata dal delegato o dal giudice ai fini della individuazione della miglior offerta;

-che l'offerta per la vendita senza incanto è per legge irrevocabile, salvo quanto previsto dall'art. 571 III° co. n°3 c.p.c. e fermo restando che alla vendita si applica in ogni caso l'art. 586 c.p.c.; l'offerente è tenuto 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 della offerta migliore, che potrà essere anche quella formulata dall'offerente non presente;

-che la presentazione delle offerte potrà avvenire con modalità analogica oppure telematica come in appresso meglio specificato;

-che il deposito delle offerte sia in modalità analogica che in modalità telematica deve avvenire entro le ore 12 del giorno precedente quello dell'asta con l'avvertenza che per le sole offerte telematiche il bonifico dell'importo relativo alla cauzione deve essere eseguito sul conto corrente intestato alla procedura “E.I. N.376/2019 - Dott.ssa Federica Gazzato” avente le seguenti coordinate IBAN: IT91L083560200000000081797, in tempo utile affinché detto accredito possa essere accertato disponibile sul conto della procedura al più tardi al momento dell'apertura delle buste, con generazione, entro l'orario indicato, anche della ricevuta di consegna;

-per conoscere le modalità di presentazione e trasmissione delle offerte telematiche, gli interessati possono consultare i manuali utenti reperibili sul sito <https://pvp.giustizia.it> e che in particolare le offerte criptate debbono essere presentate mediante l'invio all'indirizzo PEC del Ministero

offertapvp.dgsia@giustiziacert.it (cui rimanda il sito www.garavirtuale.it) utilizzando esclusivamente il modulo Offerta Telematica scaricabile dal portale ministeriale;

-che per quanto non espressamente previsto nel presente avviso e nella ordinanza di vendita che lo ha generato, 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);

-che la richiesta di visita dell'immobile deve essere formulata al custode mediante il portale delle vendite pubbliche;

-che l'importo del prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione prestata) e delle spese, dovrà essere versato, salvo quanto detto in ordine all'applicazione dell'art. 41 TUB, entro il termine massimo di giorni 120 dalla data di aggiudicazione ovvero entro il minor termine indicato in offerta, mediante **bonifico** sul conto della procedura, come sopra indicato;

-che la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali.

Agli effetti del DM. 22 gennaio 2008 n. 37 e del D.Lgs. 192/05 e succ. mod., 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”

In ogni caso l'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 17, quinto comma, e dell'art. 40, sesto comma della L. 47/85 e successive modifiche.

Le offerte d'acquisto **analogiche**, una per ciascun lotto in caso di più lotti, dovranno essere **depositate in bollo** e in busta chiusa portante 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, presso lo studio del professionista delegato, dott.ssa **Federica Gazzato, in Mestre-Venezia, entro le ore 12,00 del giorno precedente la data della vendita.**

All'offerta dovrà essere allegato assegno circolare (conforme all'art. 82 e segg. R.D. n.1736/1933) non trasferibile intestato "E.I. n° 376/2019 – Dott.ssa. Federica. Gazzato" per un importo minimo pari al 20% del prezzo offerto, a titolo di cauzione che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto.

La persona indicata in 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 sopraindicata.

In caso di più offerte valide (è valida l'offerta al ribasso fino al limite del 25% di ribasso rispetto al prezzo base), si procederà a gara sulla base dell'offerta più alta; il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi, a seguito di rilanci, abbia offerto il prezzo più alto, senza che nel tempo stabilito preventivamente dal delegato vi siano stati ulteriori rilanci; in assenza di adesione alla gara, l'immobile verrà aggiudicato a colui che avrà presentato la migliore offerta (valutata non solo in termini di prezzo, ma anche di misura della cauzione e tempi di saldo prezzo ovvero che, ai fini dell'individuazione dell'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); se le offerte sono tutte equiparabili, allora l'immobile verrà aggiudicato a chi ha depositato l'offerta per primo; nella vendita non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara, neppure se il prezzo offerto fosse superiore di oltre un quinto a quello di aggiudicazione.

Nell'offerta l'offerente, ai sensi dell'art. 174 disp. att. c.p.c., deve dichiarare la residenza o eleggere domicilio nel Comune nel quale ha sede il Tribunale; in mancanza le comunicazioni verranno eseguite presso la cancelleria;

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti; se esistenti al momento della vendita eventuali iscrizioni saranno cancellate a cura e spese della procedura, con l'avvertenza che 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 catastale 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.

Si evidenzia inoltre:

- che se l'immobile è ancora occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile dello stesso sarà effettuata, salvo espresso esonero, a cura del custode giudiziario;
- che gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario;
- che l'elaborato peritale sarà disponibile per la consultazione, unitamente alla ordinanza di delega ed all'avviso di vendita, sui siti internet su cui verrà effettuata la pubblicità.

Della vendita è data pubblicità:

- 1) sul Portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>;
- 2) nella sezione "vendite giudiziarie" del sito ufficiale del Tribunale di Venezia e sui siti www.asteannunci.it, www.asteavvisi.it, www.canalaste.it e www.rivistastegiudiziarie.it;
- 3) sul quindicinale "La Rivista delle aste giudiziarie" e tramite il servizio di geo-localizzazione attraverso l'app per smartphone "Gps Aste";

4) su uno dei seguenti quotidiani: Il Gazzettino di Venezia – La Nuova Venezia – Il Corriere del Veneto;

5) sul “Sole24Ore” (per gli immobili di particolare pregio e/o di valore superiore ad € 500.000,00).

L'offerta dovrà contenere inoltre:

- la dichiarazione espressa di aver consultato la perizia di stima;
- l'indicazione del nome, cognome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico, fotocopia del documento di identità, 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), il quale dovrà anche presentarsi all'udienza fissata per la vendita e, ove l'offerente sia una società, il certificato di iscrizione alla C.C.I.A.A. e un documento in originale attestante i poteri conferiti al legale rappresentante ovvero al soggetto che può impegnare la società; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare;
- se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni dovranno essere indicati i corrispondenti dati e documenti del coniuge;
- in caso di partecipazione alla gara tramite rappresentante va depositata procura speciale autenticata dal notaio o a mezzo procuratore legale ex art. 579 u.c. c.p.c.;
- il regime e le agevolazioni fiscali all'acquisto spettanti ed espressamente richieste dall'offerente;
- i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- la dichiarazione di esonero della procedura dalla produzione della certificazione di conformità impianti e A.P.E. che acquisirà a propria cura e spese;
- l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore ai valori sopra indicati a pena di esclusione e il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari che non potrà essere superiore al termine massimo di giorni 120 (90 giorni limitatamente alla quota da versare ex art. 41 TUB direttamente al fondiario) dalla data di aggiudicazione ed ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta;
- le offerte criptate dovranno essere conformi a quanto stabilito con Decreto 26.2.2015 n.32 (artt. 12 e segg.) e depositate secondo le indicazioni riportate nel “Manuale Utente” pubblicato sul portale delle vendite telematiche del Ministero della Giustizia. Esse in particolare devono contenere quantomeno:**
- 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 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;**
- 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 ad almeno il 20% del prezzo offerto;**
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico versato a titolo di cauzione;**
- 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.**

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.

In caso di richiesta ex art. 41 T.U.B. 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 allo stesso delle rate scadute, accessori e spese (art. 41 co. 5 D. Lgs. 01/09/1993 n. 385 T.U. leggi in materia bancaria e creditizia);

ove non intenda profittare del mutuo 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 dell'aggiudicazione, avendo cura di inviare la precisazione del credito al professionista delegato e, per conoscenza e completezza del fascicolo, al G.E.;

in caso di mancato pagamento l'aggiudicatario verrà considerato inadempiente ex art. 587 c.p.c. (art. 41 co. 4 D. Lgs. citato)

Entro 20 giorni dall'aggiudicazione il delegato provvederà a comunicare all'aggiudicatario l'ammontare della somma da versare unitamente al saldo prezzo per gli oneri tributari e le spese dell'attività del professionista che il d.m. 15 ottobre 2015 n. 227 pone a carico dell'aggiudicatario nonché le modalità di versamento delle somme residue.

Il professionista delegato provvederà a dichiarare inefficaci o inammissibili le offerte analogiche o criptate presentate in modo non conforme a quanto disposto nel presente bando e nell'ordinanza di vendita.

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 offerta d'acquisto il nominativo dell'istituto di credito mutuante: entro il 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.

Si comunica infine che tutte le attività svolte in Cancelleria o avanti il Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione, verranno svolte dalla dott.ssa Federica Gazzato che, nella qualità di custode, potrà fornire ogni ulteriore informazione, anche relativa alle generalità del soggetto passivo della procedura esecutiva, previo appuntamento telefonico al n° 041-5710936, presso il proprio studio in Mestre - Venezia via Don Tosatto 127, con il seguente orario: dal lunedì al venerdì dalle ore 10,00 alle ore 12,00 e dalle ore 15,00 alle ore 18,00 esclusi i giorni festivi, il sabato e la domenica.

Gli interessati a presentare offerta di acquisto hanno diritto di esaminare i beni formulando apposita richiesta mediante il portale delle vendite pubbliche.

Del presente bando d'asta, dell'ordinanza di delega e della perizia di stima è stato disposto l'inserimento nei siti internet www.asteannunci.it, www.asteavvisi.it, www.canaleaste.it www.rivistaastegiudiziarie.it e Portale delle Vendite Pubbliche.

Venezia, 09/11/2023

LA PROFESSIONISTA DELEGATA
Dott.ssa Federica Gazzato