

TRIBUNALE DI VENEZIA
Procedura Esecutiva n. 273/2020 R.G.
AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO
CON GARA SINCRONA MISTA (D.M. 26/02/2015 N. 32)

*

Il sottoscritto dott. Alessio Riato, dottore commercialista in Venezia, nominato, delegato ex art. 591 bis c.p.c. dal Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Sara Pitinari nella procedura promossa da doValue S.p.A., quale procuratore di BCC NPLs 2021 S.r.l. (quale cessionaria del credito originariamente vantato da CentroMarca Banca - Credito Cooperativo di Treviso e Venezia, Societa' Cooperativa per Azioni), avvisa che **il giorno 17 aprile 2024 alle ore 10.00** presso la Sala Aste Telematiche del gestore Edicom Finance s.r.l. sita in Mestre (VE), Via Spalti n. 2 – Stanza 1 procederà alla vendita con modalità sincrona mista ex art. 22 D.M. n. 32/2015 (gestore della vendita telematica Edicom Finance, PDG n. 3 del 04/08/2017, attraverso la piattaforma www.garavirtuale.it) dei seguenti immobili, ai sensi degli articoli 570 e ss. c.p.c., avvertendo che tutte le attività inerenti e conseguenti la partecipazione alla vendita che la legge prevede debbano eseguirsi in cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione dovranno essere effettuate presso lo studio del professionista delegato.

Breve descrizione (si rinvia alla perizia): LOTTO UNICO – proprietà superficiaria di immobili siti in Comune di Venezia, località Mestre – Chirignago, Via Fratelli Cavanis, n. 46, siti all'interno della galleria commerciale; trattasi nello specifico dei seguenti immobili:

- negozi, allo stato attuale tutti e tre collegati, senza divisori interni, così da formare un unico grande spazio commerciale, oltre a un magazzino; il magazzino al piano primo sottostrada è collegato al negozio (sub.135) attraverso un montacarichi elettrico, motocolonna (della portata max di kg.500) delle dimensioni di 2 m x 1,50.

Gli immobili sono inseriti all'interno della gestione del “Condominio Galleria”. Spese condominiali insolute a carico della procedura successivamente al pignoramento del novembre 2020 (gestione condominiale dal 1/11 al 31/10 di ogni anno). Si invita l'offerente a prendere preliminari contatti con il delegato per le opportune verifiche in merito all'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute o in corso di delibera.

Gli immobili fanno parte di un complesso edilizio costruito in zona PEEP e sono soggetti ai vincoli ed alle previsioni di specifiche **convenzioni sottoscritte con il Comune di Venezia** in data 3 giugno 1994 (**Convenzione 1994**) e in data 3 novembre 1999 (allegato 5A della perizia, in seguito la “**Convenzione 1999**”); sulla base di quanto stabilito dalla Convenzione 1999 la vendita o la locazione degli immobili da parte dell'aggiudicatario è soggetta a nulla osta del Comune di Venezia, che ha anche un diritto di prelazione in caso di vendita che deve, in ogni caso, avvenire sulla base dei valori massimi definiti dal Comune di Venezia; le procedure da seguire in caso di vendita e locazione sono regolate dalla Convenzione e dai documenti alla stessa allegati.

Il presente bando è stato inviato a mezzo pec al Comune di Venezia in data 24 ottobre 2023.

Oggetto di vendita è la **proprietà superficiaria** (ai sensi dell'art. 5 della Convenzione 1999 “ *la concessione del diritto di superficie ha la durata di anni 99, rinnovabile alla scadenza a richiesta delle concessionarie o loro aventi causa, con preavviso di 12 mesi dalla scadenza, per un ulteriore periodo di anni 99. Scaduto il termine ultimo della concessione, il diritto di superficie si estingue ed il Comune di Venezia diviene automaticamente proprietario delle opere costruite dalle concessionarie o suoi aventi causa senza che sia tenuto a versare alla controparte indennizzo alcuno...*”; si rinvia alla Convenzione 1999 e relativi allegati per maggiori approfondimenti).

Identificativi catastali - Comune di Venezia, Mestre-Chirignago, foglio 181:

LOTTO UNICO

- **piena proprietà superficiaria 1/1** particella 2066 sub. 25 Natura , C/2 magazzini e locali di deposito- consistenza 37 mq, Via Fratelli Cavanis – piano S1;
- **piena proprietà superficiaria 1/1** particella 2066 sub. 135 Natura , C/1 negozio-botteghe - consistenza 57 mq, Via Fratelli Cavanis civ. 46 – piano T;
- **piena proprietà superficiaria 1/1** particella 2066 sub.147 Natura , C/1 negozio-botteghe- consistenza 61 mq, Via Fratelli Cavanis civ. 46 – piano T;
- **piena proprietà superficiaria 1/1** particella 2066 sub.148 Natura , C/1 negozio-botteghe- consistenza 64 mq, Via Fratelli Cavanis civ. 46 – piano T.

Stato attuale: Immobile libero.

Prezzo base: euro 42.000,00 (quarantaduemila/00); con scatti minimi in aumento di euro 2.000,00 in caso di gara.

Offerta minima: euro 31.500,00 (trentunomilacinquecento/00), pari al prezzo base decurtato del 25%.

Regime fiscale: vendita soggetta ad IVA. Trattasi in particolare di beni strumentali per i quali ai fini IVA è previsto il regime di esenzione ai sensi dell'art. 10, comma 1, lettera n 8-ter, del DPR n. 633/72, salvo opzione del soggetto cedente per applicazione dell'IVA. Alla vendita sono in ogni caso dovute le imposte ipotecarie, catastali e registro. La cessione è soggetta alle imposte ipotecarie (3%) e catastali (1%) nonché dell'imposta di registro fissa di euro 200,00.

* * *

CONDIZIONI di VENDITA E NOTE IMPORTANTI

L'immobile verrà posto in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova come descritto nella relazione di stima, depositata in cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Venezia e pubblicata unitamente al presente bando cui si fa espresso rinvio con pertinenze, accessori, ragioni, eccezioni, eventuali servitù attive e passive.

Si precisa che:

- 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 anche per 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, le 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;
- agli effetti del DM 22 gennaio 2008 n. 37 e del D.Lgs n.192/05 e s.m.i., 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/prestazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tale incombenze.

Domanda di partecipazione all'asta

Vengono determinate le seguenti modalità di presentazione delle offerte per la vendita senza incanto, che sarà effettuata con modalità "sincrona mista":

- L'OFFERTA IN FORMA CARTACEA/ANALOGICA

Le offerte di acquisto analogiche dovranno essere depositate in bollo e in busta chiusa presso lo studio del professionista delegato sito in Padova, Galleria dei Borromeo 3 tel. 049 8775811 – fax 049 8775838, entro le ore 12.00 del giorno precedente la data della vendita; **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; nessuna altra indicazione, né numero o nome della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta, né l'ora della vendita o altro, deve essere apposto sulla busta;**

l'offerta dovrà contenere:

* il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto 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; se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche 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, eventuali verbali dell'assemblea dei soci o verbali del Consiglio di Amministrazione ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichino i poteri;

* i dati identificativi dei beni per i quali l'offerta è proposta;

* l'indicazione del prezzo offerto, che potrà essere inferiore al prezzo indicato come prezzo base fino al 1/4; è quindi valida l'offerta che indichi un prezzo pari al 75% del prezzo base, mentre le offerte inferiori saranno giudicate invalide;

* l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;

* l'espressa dichiarazione di aver preso atto dei contenuti:

a) dell'atto di "*Costituzione di diritto di superficie e Convenzione*" stipulato il 3/11/1999, rep. n. 56054/racc. n. 14044 Notaio Carlo Vianini di Venezia, tra il Comune di Venezia e "La Commercio 10 – Soc. Coop. a r.l." e "C.I.A.M 84 Cooperativa Insediamenti Artigianali Mestre 84 a r.l.";

b) dell'atto di "*Assegnazione di unità commerciali*" del 30/7/2003, rep. n. 25170 / racc. n. 19021 Notaio Dalla Valle Albano di Venezia, tra "La Commercio 10 – Soc. Coop. a r.l." e "C.I.A.M 84 Cooperativa Insediamenti Artigianali Mestre 84 a r.l." e i vari soggetti assegnatari;

* l'espressa dichiarazione di conoscere che gli immobili di cui alla presente vendita sono costruiti su aree PEEP concesse in diritto di superficie al Comune di Venezia e di assumere, per sé e per i suoi eredi e aventi causa le obbligazioni nascenti dall'atto di costituzione del diritto di superficie e convenzione di cui all'atto di "*Costituzione di diritto di superficie e Convenzione*" stipulato il 3/11/1999, rep. n. 56054/racc. n. 14044 Notaio Carlo Vianini di Venezia, tra il Comune di Venezia e "La Commercio 10 – Soc. Coop. a r.l." e "C.I.A.M 84 Cooperativa Insediamenti Artigianali Mestre 84 a r.l.";

* **all'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità dell'offerente, nonché un assegno circolare non trasferibile intestato a "Procedura esecutiva n. 273/2020 Tribunale di Venezia dott. Alessio Riato", per un importo minimo pari al 20% del prezzo offerto (e non del prezzo base), a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto; nessuna somma sarà richiesta in questa fase quale fondo spese; il 20% è l'importo minimo a pena di inefficacia, l'offerente può versare anche cauzione più alta;**

- OFFERTE TELEMATICHE/CRIPATE

Le offerte di acquisto criptate/telematiche (in bollo digitale da pagarsi secondo le modalità indicate nel manuale utente) devono essere inviate entro e non oltre le ore 12.00 del giorno precedente la gara mediante invio all'indirizzo pec del Ministero: offertapvp.dgsia@giustiziacert.it (cui rimanda il sito www.garavirtuale.it) utilizzando esclusivamente il modulo di Offerta Telematica scaricabile dal portale ministeriale. Le modalità di presentazione e trasmissione delle offerte telematiche sono consultabili nel "Manuale Utente" pubblicato sul sito <https://pvp.giustizia.it>, da cui sarà scaricabile il modulo precompilato di Offerta Telematica, oppure tramite il sito www.garavirtuale.it del gestore della vendita telematica Edicom Finance, al quale sarà possibile accedere previa registrazione.

Le offerte telematiche/criptate dovranno essere conformi a quanto stabilito nel D.M. 26/02/2015 n. 32 (artt. 12 segg.) e 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 dato

identificativo del lotto; - la descrizione del bene; - l'indicazione del delegato alla vendita; - 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 almeno al 20 per cento del prezzo offerto effettuato sul c/c intestato alla procedura (**causale: “versamento cauzione E.I. n. 273/2020 Tribunale di Venezia dott. Alessio Riato”**) al seguente IBAN IT86S0103012190000004013452 (conto corrente presso Banca MPS intestato a **“E.I. 273/2020 -TRIBUNALE DI VENEZIA”**). La copia della contabile del versamento deve essere allegata alla busta telematica contenente l'offerta. **Il mancato accredito del bonifico è causa di nullità dell'offerta.** Detto bonifico dovrà essere effettuato in tempo utile affinché l'accredito possa essere accertato disponibile sul conto corrente della procedura al più tardi al momento di apertura delle buste, con generazione, entro l'orario indicato, anche della ricevuta di consegna. - il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico; - l'indirizzo di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal D.M. n. 32/2015.

Si fa presente che l'offerta telematica risulterà criptata dal Ministero sino al giorno fissato per la gara. Per quanto qui non espressamente previsto si rinvia al D.M. n. 32/2015; nei casi di mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia (cfr. art. 15), purché rientranti fra quelli programmati, sarà data notizia agli interessati dal gestore delle vendite tramite i siti internet ove è eseguita la pubblicità ex art. 490 c.p.c. In questi soli casi le offerte telematiche potranno essere formulate a mezzo telefax al recapito dell'ufficio giudiziario della procedura e/o del delegato.

Al fine della partecipazione alla gara gli interessati che intendono presentare l'offerta telematica/criptata devono far pervenire all'interno del portale, a pena di esclusione, la documentazione sopra elencata. Per evitare l'incompleta e/o mancata trasmissione della documentazione si consiglia di iniziare il processo di inserimento con ampio anticipo rispetto al termine fissato. Una volta trasmessa la busta digitale non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta d'asta e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate con modalità riservate.

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.

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

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

- DISPOSIZIONI COMUNI

* **l'offerta presentata è irrevocabile;** l'offerente è tenuto a presentarsi il giorno della vendita; in caso di mancata presentazione e se l'offerta è la sola presentata, 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 migliore offerta, che potrà essere anche formulata dall'offerente non presente;

* in caso di più offerte analogiche o criptate valide (è valida l'offerta al ribasso fino al limite del 25% di ribasso rispetto al prezzo base), si procederà a gara sincrona mista sulla base dell'offerta criptata o analogica 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 in termini non solo di prezzo, ma anche di misura della cauzione e tempi di saldo prezzo); 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 dell'aggiudicazione;

* L'aggiudicatario effettuerà il versamento del saldo del prezzo e degli oneri, diritti e spese di vendita, nonché della quota del compenso del Delegato per le attività svolte nel corso della fase di trasferimento della proprietà, quota a carico dell'aggiudicatario 50% ex Decreto 15.10.2015 n. 227, nel termine indicato in offerta ovvero, in caso di mancata indicazione del termine, comunque entro 120 giorni dalla aggiudicazione; in pari termine dovrà effettuare il deposito per spese di trasferimento nella misura che sarà indicata dopo l'aggiudicazione. Il termine di 120 giorni per il versamento del saldo è il termine massimo: resta salva la possibilità per l'offerente di indicare un termine più breve, circostanza che verrà valutata dal delegato o dal giudice ai fini della individuazione della migliore offerta. Il pagamento dell'eventuale residuo prezzo, fatto salvo il caso del pagamento rateale, dovrà avvenire entro e non oltre 120 giorni dalla data di aggiudicazione, **pena la decadenza dalla aggiudicazione con perdita del 20% versato a titolo di cauzione**; il versamento dovrà essere effettuato a mani del delegato sul conto corrente bancario aperto dal delegato medesimo che dovrà rilasciare una attestazione di avvenuto versamento.

* gli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita è al massimo 120 giorni dall'aggiudicazione;

* le vendite saranno effettuate nella situazione di fatto e di diritto in cui i predetti beni si trovano, siccome esaurientemente descritti nella perizia redatta dal tecnico all'uopo incaricato, cui si fa espresso rinvio con tutte le relative pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, differenze di consistenza ed eventuali opere abusive sanabili; la vendita è a corpo e non a misura.

Spese a carico dell'aggiudicatario

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di pignoramenti; se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura, se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del custode giudiziario (se nominato); gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario.

In ogni caso le volture catastali e le spese di trasferimento sono a carico dell'aggiudicatario: gli oneri tributari e le spese dell'attività del professionista delegato 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.

Sono altresì a carico dell'aggiudicatario gli oneri ed i costi di asporto e smaltimento di eventuali materiali abbandonati all'interno dell'immobile.

Si segnala che l'aggiudicatario è potenzialmente solidalmente responsabile ex art. 63 delle disposizioni per l'attuazione del codice civile delle spese condominiali insolute riferite all'anno in corso a quello precedente la vendita. La gestione condominiale decorre dal 1/11 al 31/10 di ogni anno; la gestione 1/11/2022 – 31/10/2023 e la gestione corrente 1/11/2023 – 31/10/2024 sono, in ogni caso, successive al pignoramento e pertanto a carico della procedura fino alla data di emissione del decreto di trasferimento.

*

Per tutto quanto non previsto si applicano le norme di legge.

Il sottoscritto effettuerà presso il proprio studio, tutte quelle attività che a norma degli artt. 576 e seguenti c.p.c. debbono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione ed ogni ulteriore informazione potrà essere acquisita presso lo studio sede di Padova, Galleria dei Borromeo 3 tel. 049 8775811 – fax 049 8775838 – e-mail: alessio.riato@studioriato.it.

Venezia, 28 gennaio 2024.

Il Professionista Delegato e Custode

dott. Alessio Riato