

TRIBUNALE ORDINARIO DI VENEZIA  
ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 313/2022

(2° esperimento)

Il sottoscritto dott. Roberto Ficotto, commercialista iscritto all'Ordine dei Dottori Commercialisti del circondario del Tribunale di Venezia, con studio in Cavallino-Treporti (VE), via Julia n. 71/2, e-mail roberto@studioficotto.it pec ficottoroberto@pec.cgn.it, professionista delegato alla vendita con ordinanza del G.E. dott.ssa Silvia Bianchi in data 12 luglio 2023 della E.I. 313/2022

**A V V I S A**

che il giorno **31 luglio 2024 alle ore 15.00** presso lo Studio sopra indicato, procederà alla vendita sincrona mista tramite il gestore Edicom Finance Srl con accesso dal sito web <https://www.garavirtuale.it> dell'unità immobiliare pignorata con le modalità e condizioni di seguito dettagliate:

**LOTTO 01**

**Piena proprietà per l'intera quota di una porzione di fabbricato ad uso ristorante, al piano terra e primo, sita a Noventa di Piave (VE), in via Calnova n. 168, avente superficie di ca. mq. 688,00 con scoperto comune di complessivi mq. 1.930,00 ca., identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Noventa di Piave (VE) come segue:**

- Foglio 8 - particella 452 - subalterno 5 - indirizzo Via Calnova - piano T e Primo - categoria C/1 - classe 9 - consistenza 451 mq - superficie totale 570 mq - rendita euro 5.590,13;
- Foglio 8 - particella 452 - subalterno 7 - indirizzo Via Calnova - piano T - categoria "bene comune non censibile - Partita speciale A.

**Confini:** il mappale 452 confina a nord-est con i mappali 36 e 418 (oggetto del procedimento), a sud-est con i mappali 447, 454 e 451 a sudovest con i mappali 445 e 446, a nord-ovest con via Calnova.

Trattasi invero di una porzione di edificio con valenze **storiche** a destinazione ristorante e dello scoperto comune di pertinenza, utilizzato come parcheggio. Si segnala che all'unità immobiliare in vendita (foglio 8 mappale 452) è vincolata ed asservita porzione del mappale foglio 8 mapp. 54 che costituisce pertinenza inscindibile da adibire a garage come risulta dall'atto di provenienza.

L'immobile di cui fa parte l'unità oggetto della vendita è stato eretto prima dell'anno 1967 ed è stato ristrutturato nel 2001-2002. Risultano rilasciate le seguenti concessioni / autorizzazioni: licenza edilizia rilasciata il 07/08/2001 al n. di prot. 74, concessione edilizia rilasciata il 20/12/2001 al n. di prot. 114, abitabilità/agibilità rilasciata in data 18/04/2002 al n. di prot. 3776/5230, DIA in data 08/02/2002 al n. di prot. 1807 per variante alla concessione edilizia 74/2001.

Sussistono difformità edilizie sanabili ed altre difformità non regolarizzabili per le quali si deve procedere al ripristino della situazione precedente.

Allo stato l'immobile risulta essere occupato da terzi senza titolo in quanto contratto scaduto in data 31/03/2024 e non rinnovatosi.

**Prezzo base:** euro 526.434,37 (cinquecentoventiseimilaquattrocentotrentaquattro/trentasette)

**Prezzo minimo:** euro 394.825,78 (trecentonovantaquattromilaottocentoventicinque/settantotto)

In caso di gara, **rilancio** minimo di euro 5.000,00 (cinquemila/00)

Vendita soggetta ad imposta di registro, catastale e ipotecaria.

#### **PRINCIPALI CONDIZIONI DELLA VENDITA**

La vendita sarà effettuata nella situazione di fatto e di diritto in cui gli immobili si trovano, come esaurientemente descritto nelle perizie di stima del Arch. Maria Morrasut del 17.03.23 e successive integrazioni del 21.03.2023 e del 4.07.2023 consultabili ai siti internet [www.pvp.giustizia.it](http://www.pvp.giustizia.it), [www.tribunale.venezias.giustizia.it](http://www.tribunale.venezias.giustizia.it), [www.asteavvisi.it](http://www.asteavvisi.it), [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it), [www.canaleaste.it](http://www.canaleaste.it), [www.rivistaastegiudiziarie.it](http://www.rivistaastegiudiziarie.it) ed a cui espressamente si rimanda.

La vendita è a corpo e non a misura ed eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione.

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 per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e non evidenziati nella perizia di stima, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

L'aggiudicatario con la partecipazione all'asta dispensa esplicitamente la procedura esecutiva dal produrre l'attestato/certificazione di qualificazione energetica, nonché la certificazione relativa alla conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze.

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art.40 della legge 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.

**L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti che saranno cancellate a cura e spese della procedura.**

Nel caso di immobile abitato dall'esecutato e dal suo nucleo familiare, l'aggiudicatario, qualora intenda avvalersi della procedura esecutiva per ottenere la liberazione dell'immobile, deve presentare al custode giudiziario (al più tardi al momento del saldo prezzo) una apposita istanza scritta e sottoscritta ed in tal caso, il custode provvede all'attuazione dell'ordine di

liberazione dell'immobile di cui all'art. 586, 2° comma c.p.c., secondo le modalità ed i tempi di cui all'art. 560, 6° comma c.p.c. come modificato dalla L. 8/2020, a spese della procedura. In difetto di tempestiva comunicazione scritta, della liberazione dell'immobile dovrà occuparsene direttamente l'aggiudicatario a proprie spese.

Tutte le attività svolte in Cancelleria o avanti il Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione verranno svolte dal Professionista Delegato che potrà fornire, anche in qualità di custode del bene, ogni ulteriore informazione: gli interessati dovranno chiamare il numero **041/5302229** dalle ore 9.30 alle ore 12.30 o scrivere all'indirizzo **roberto@studioficotto.it**.

La richiesta di visita dell'immobile dev'essere formulata al custode mediante il portale delle vendite pubbliche (si consiglia di contattare direttamente il custode qualora non si riceva risposta entro 15 gg dalla richiesta).

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

#### **MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE**

Le offerte di acquisto potranno essere depositate sia in forma telematica che in forma analogica, adempiuti gli oneri relativi all'imposta di bollo, **entro le ore 12:00 del giorno lavorativo precedente l'asta.**

#### **Disciplina relativa alle offerte analogiche**

Le offerte analogiche (cartacee) saranno depositate in busta chiusa presso lo studio del professionista delegato, in via Julia n. 71/2 a Cavallino-Treporti (VE). Si invitano gli interessati a concordare con la segreteria (041/5302229), data e ora per la consegna delle offerte.

Sulla busta dovrà essere indicato esclusivamente il nome del professionista delegato e la data della vendita sincrona mista, nessun'altra indicazione deve essere apposta sulla busta.

All'offerta dovrà essere allegato **assegno circolare non trasferibile intestato: "E.I. n. 313/2022 - Dott. Roberto Ficotto" per un importo minimo pari al venti per cento del prezzo offerto** (non del prezzo base), a titolo di cauzione.

L'offerta analogica dovrà contenere:

- l'indicazione del nome, cognome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico, regime patrimoniale del soggetto offerente ed a cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta), dichiarazione di residenza o elezione di domicilio dell'offerente;
- se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto dovrà essere allegata copia del certificato di iscrizione al Registro delle Imprese unitamente ad una copia un

documento attestante i poteri conferiti al legale rappresentante ovvero al soggetto che può impegnare la società;

- se l'offerente è coniugato, ovvero unito civilmente o convivente di fatto (L. n° 76/2016), in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati i corrispondenti dati del coniuge, ovvero dell'unito civilmente o del convivente more uxorio;
- se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare;
- i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al prezzo base ridotto di un quarto come sopra indicato a pena di esclusione;
- il termine di pagamento del prezzo offerto e degli oneri tributari che non potrà essere superiore al termine massimo di 120 giorni;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;
- Fotocopia del documento di identità e cod. fiscale dell'offerente.

#### Disciplina relativa alle offerte **telematiche** criptate

Le offerte telematiche dovranno essere conformi a quanto stabilito con Decreto 26 febbraio 2015 n. 32 e depositate secondo le indicazioni contenute nel "Manuale utente" per la presentazione dell'offerta telematica pubblicato alla data di redazione del presente bando sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia (<https://pvp.giustizia.it>) e visionabile dagli interessati.

L'offerta telematica dovrà essere presentata mediante invio all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it) utilizzando esclusivamente il modulo "Offerta telematica" del Portale delle Vendite Pubbliche e dovrà contenere quantomeno:

- l'indicazione dei dati identificativi dell'offerente con espressa indicazione del codice fiscale e della partita iva (quest'ultima se esistente), la dichiarazione di residenza o l'elezione del domicilio nel Comune in cui ha sede il Tribunale (in mancanza le comunicazioni saranno effettuate presso la Cancelleria);
- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno ed 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 le 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;

- il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico relativo al versamento della cauzione;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal D.M. 32/2015;
- se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto dovrà essere allegata una copia informatica del certificato di iscrizione al Registro delle Imprese unitamente ad una copia informatica di un documento attestante i poteri conferiti al legale rappresentante ovvero al soggetto che può impegnare la società;
- l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al prezzo base ridotto di un quarto come sopra indicato a pena di esclusione;

Anche in caso di offerta telematica l'offerente è tenuto a versare a titolo di cauzione un importo minimo pari al venti per cento del prezzo offerto (non del prezzo base). **Il bonifico relativo alla cauzione deve essere eseguito in tempo utile affinché la stessa risulti accreditata al momento di apertura delle buste** contenenti le offerte analogiche sul conto corrente intestato alla procedura, avente codice IBAN **IT82F0835683210000000081544** con generazione entro l'orario indicato anche della ricevuta di consegna.

#### **MODALITA' DELLA VENDITA**

1. Salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., le offerte analogiche e telematiche presentate sono per legge irrevocabili.
2. La persona indicata in offerta come intestataria del bene o che ha presentato l'offerta per persona da nominare ex art. 579, comma 3, c.p.c. è tenuta a presentarsi all'udienza sopraindicata. Il procuratore legale, che è rimasto aggiudicatario per persona da nominare, deve dichiarare al professionista delegato, nei tre giorni dall'incanto, il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile, ovvero copia autenticata della procura generale, rilasciata in data non successiva alla vendita stessa. In mancanza, l'aggiudicazione diviene definitiva al nome del procuratore.
3. Il giorno indicato per la vendita sincrona mista saranno esaminate sia le offerte analogiche sia le offerte telematiche e saranno dichiarate inefficaci o inammissibili tutte le offerte non conformi a quanto indicato nel presente bando.

Il gestore della vendita telematica a norma dell'art. 16 del DM 32/2015 provvederà non meno di trenta minuti prima delle operazioni di vendita, ad inviare all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato dall'offerente in fase di compilazione dell'offerta, un invito a connettersi e le relative credenziali di accesso per accedere alla consolle lato utente.

4. In caso di più offerte valide si procederà a gara tra gli offerenti sulla base dell'offerta più alta ed il bene verrà aggiudicato a chi avrà effettuato l'offerta migliore (valutata in termini non solo di prezzo, ma di misura della cauzione e tempi del saldo prezzo). Se le offerte sono tutte equiparabili allora si aggiudicherà a chi ha depositato la offerta per primo.

5. Qualora sia presentata un'unica offerta ritenuta valida, il bene sarà aggiudicato all'unico offerente anche se non presente.
6. Nella vendita non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara.
7. Per quanto non espressamente previsto dal presente avviso di vendita, le modalità della vendita sincrona mista saranno regolate dal D.M. 32/2015.
8. 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 del decreto di trasferimento; l'importo complessivo di tali oneri accessori sarà tempestivamente comunicato dal delegato successivamente all'aggiudicazione. 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.
9. Salvo quanto disposto nel successivo punto n. 10) ed anche in caso di aggiudicazione a seguito di gara tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c., l'importo del prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione prestata) e delle spese, dovrà essere versato, entro il termine massimo di giorni 120 dalla data di aggiudicazione ovvero entro il minor termine indicato nell'offerta, mediante bonifico sul conto della procedura, i cui estremi, ed in particolare l'IBAN, saranno comunicati all'aggiudicatario dal professionista delegato ovvero ancora a mezzo assegno/i circolare/i intestato/i alla "E.I. 313/2022 dott. Roberto Ficotto".
10. 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 15 giorni dall'aggiudicazione, al pagamento allo stesso delle rate scadute, accessori e spese (art. 41 co.5 D. Lgs. 1/09/1993, n. 385 TU 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 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.
11. 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 domanda di partecipazione l'istituto di credito

mutuante; entro il termine fissato 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.

12. 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 sottoscritto delegato rimetterà gli atti al giudice dell'esecuzione per la dichiarazione di decadenza dell'aggiudicazione con incameramento della cauzione.

#### **INFORMATIVA SUL TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI AI SENSI DELL'ART. 13 DEL REGOLAMENTO (UE) 2016/679 "GDPR"**

**1) Identità e dati di contatto del Titolare del trattamento:** Dott. Roberto Ficotto studio in Cavallino-Treporti (VE), via Julia n. 71/2, e-mail [roberto@studioficotto.it](mailto:roberto@studioficotto.it), Tel. 041/5302229, PEC [ficottoroberto@pec.cgn.it](mailto:ficottoroberto@pec.cgn.it) **2) Finalità e base giuridica del trattamento:** I dati dell'interessato saranno trattati per adempiere a tutti gli obblighi di legge derivanti dal procedimento di esecuzione immobiliare. La base giuridica è l'art. 6, c. 1 lett. a) e c) del "GDPR". **3) Categorie di dati:** Il trattamento, esclusivamente per le finalità di cui sopra, potrà riguardare dati comuni, categorie particolari di dati e dati giudiziari. **4) Comunicazione e diffusione dei dati:** I dati potranno essere comunicati ad autorità giudiziarie, enti pubblici, consulenti contabili o fiscali, consulenti del lavoro, istituti bancari, di credito o assicurativi, nonché ad ogni altro soggetto legittimato a conoscere i dati per legge. I dati saranno oggetto di diffusione esclusivamente nei casi e nei tempi strettamente previsti dalla legge. **5) Modalità del trattamento:** il trattamento dei dati viene effettuato, se del caso anche da soggetti all'uopo nominati autorizzati al trattamento o responsabili del trattamento, in modo da garantire la massima sicurezza e riservatezza e potrà essere attuato mediante strumenti manuali, informatici e telematici idonei a memorizzare, gestire e trasmettere i dati, adottando misure tecniche ed organizzative adeguate a garantire un livello di sicurezza adeguato al rischio ai sensi dell'art. 32 del Regolamento (UE) 2016/679. Il titolare non utilizza in alcun modo processi decisionali automatizzati finalizzati alla profilazione. **6) Trasferimento dati ad un Paese terzo o ad organizzazioni internazionali:** I dati non saranno in alcun modo oggetto di trasferimento verso Paesi terzi extra UE. **7) Tempi di conservazione dei dati personali:** I dati personali verranno conservati per il tempo strettamente necessario all'esecuzione delle finalità di cui al punto 2, nel rispetto delle vigenti normative civilistiche e fiscali che potrebbero determinare tempi di conservazione ulteriori. **8) Diritti dell'interessato:** L'interessato ha diritto, ai sensi degli artt. 15 e ss. del Regolamento (UE) 2016/679, di richiedere ai sopra indicati recapiti del Titolare l'accesso, la rettifica, la cancellazione, la portabilità, la limitazione, l'opposizione al trattamento dei propri dati personali e di proporre reclamo all'Autorità di controllo laddove ritenga che i dati siano stati trattati in modo illegittimo. **9) Conferimento dei dati:** Il conferimento dei dati è obbligatorio poiché il mancato

conferimento degli stessi non consentirà all'interessato di procedere al perfezionamento del procedimento.

VE- Cavallino Treporti, 30 aprile 2024

- IL PROFESSIONISTA DELEGATO -  
dott. Roberto Ficotto

