

TRIBUNALE DI VENEZIA

Esecuzione immobiliare n. 253/2022

promossa da

Gardant Liberty Servicing Spa

Contro

(omissis ai sensi del c.d. Codice Privacy)

Giudice dell'esecuzione: **Dott.ssa Silvia Bianchi**

Professionista delegato alla vendita e custode: **Avv. Paolo Romor**

Piattaforma per la gestione della gara: **www.garavirtuale.it**

*

Il sottoscritto Avv. Paolo Romor, iscritto all'Ordine degli Avvocati di Venezia, con studio in Venezia, San Marco (Calle dei Avvocati) n. 3911 tel. 041 5207793, in qualità di delegato alla vendita

AVVISA

che il giorno **30 Ottobre 2024**, ad ore 11.00, presso la sala aste di Edicom s.r.l., sita in Mestre (Venezia), via Spalti n. 2, procederà alla

VENDITA SENZA INCANTO (1° esperimento)

CON MODALITÀ SINCRONA MISTA ex art. 22 D.M. n. 32/2015

dell'unità immobiliare pignorata, con le modalità ed alle condizioni di seguito dettagliate.

Lotto unico - intera e piena proprietà

- Unità immobiliare di complessivi mq 900,00 distribuiti tra piano terra, secondo e terzo, adattata per speciali esigenze di un'attività commerciale situata in Venezia, Sestiere Castello nn. 4328/A – 4329/A, all'interno del palazzo storico conosciuto come "Palazzo Cappello" nelle immediate vicinanze del Ponte della Canonica e del Ponte dei Sospiri e poco distante da Piazza San Marco.

L'immobile è così identificato:

Catasto Fabbricati Comune di Venezia, foglio 16, particella 1061, subalterno 9, graffate con particella 1067 sub. 11 e con particella 4746 sub. 31, piano T – 2 – 3, categoria D/8, rendita € 24.466,00, Sestiere Castello n. 4328/A e n. 4329/A

Conformità catastale: sì (cfr allegata perizia Arch. Maggiolo, consultabile on line sul Portale delle Vendite Pubbliche www.pvp.giustizia.it e sugli ulteriori siti di pubblicazione del presente avviso sotto elencati)

Conformità edilizia: no (cfr allegata perizia Arch. Maggiolo)

Conformità urbanistica: sì (cfr allegata perizia Arch. Maggiolo)

Strumento urbanistico: D.G.R.V. n. 3987/1999

Vincolo Urbanistico: Vincolo di tutela ai sensi del D.Lgs 42/2004 ex L. 1089/39

Immobile libero:

L'immobile è stato liberato spontaneamente dal precedente conduttore; in seguito a tale evento il G.E. ha disposto l'integrazione di perizia 16/2/2024 con cui il valore dell'immobile è stato aggiornato e adeguato alla nuova condizione.

N.B. il lotto venduto è unico, benchè in perizia si trovi descritto e valutato un ulteriore "Lotto 2", in quanto il Giudice dell'Esecuzione ha disposto, allo stato, la vendita del solo Lotto 1

Si invita a prendere visione nella perizia dell'Arch. Maggiolo (pubblicata sui siti sotto indicati) delle trascrizioni ulteriori, rispetto a trascrizioni di pignoramenti e iscrizioni di ipoteche, e che pertanto non saranno oggetto di cancellazione in caso di vendita

Prezzo base: € 15.800.000,00 (quindicimilionioctocentomila/00)

Offerta minima: € 11.850.000,00 (undicimilionioctocentocinquantamila/00)

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

Cauzione minima: 20% del prezzo offerto

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

CONDIZIONI DI VENDITA

La vendita avverrà alle seguenti condizioni:

1) può partecipare chiunque, tranne il debitore;

il prezzo base d'asta del lotto unico è di **€ 15.800.000,00** (quindicimilionioctocentomila/00), con la precisazione che saranno considerate valide le offerte inferiori fino ad 1/4 rispetto al prezzo base come sopra indicato. In tal caso l'assegnazione non sarà automatica, in quanto il giudice dell'esecuzione potrebbe disporre nuove vendite, se lo riterrà conveniente, giusto il disposto dell'art. 572 comma 3° c.p.c.;

2) ai sensi dell'art. 571 c.p.c., dell'art. 161 *ter* disp. att. c.p.c., degli artt. 12, 13 e 22 D.M. n. 32/2015 l'offerta di acquisto potrà essere presentata:

a - IN FORMA CARTACEA/ANALOGICA

ovvero in busta chiusa (non è ammessa la trasmissione dell'offerta a mezzo fax o posta elettronica) entro e non oltre le ore **12:00 del giorno 29 ottobre 2024**, da depositarsi presso lo **studio dell'Avv. Paolo Romor, professionista delegato alla vendita, sito in Venezia, San Marco (Calle dei Avvocati n. 3911)**. All'esterno della busta verranno annotate, a cura del ricevente, le sole generalità di chi materialmente provvede al deposito (che può essere anche persona diversa dall'offerente), il nome del professionista delegato, la data della vendita, la data e l'ora del deposito.

All'interno della busta dovranno essere inseriti:

a) l'offerta (con ciò intendendosi una dichiarazione scritta con la quale la parte interessata manifesta l'intenzione di voler acquistare il bene posto in vendita), corredate di marca da bollo di € 16,00, che dovrà contenere:

- **per le persone fisiche:** cognome e nome, data e luogo di nascita, codice fiscale, residenza o domicilio, recapito telefonico, stato civile e, se coniugato, regime patrimoniale dell'offerente; eventuale richiesta di godere dei benefici fiscali per l'acquisto della prima casa, oltre a copia del documento di identità in corso di validità dell'offerente. Nel caso in cui l'offerente sia in regime di comunione dei beni per escludere il bene aggiudicato dalla comunione è necessario che il coniuge partecipi all'udienza fissata per l'esame delle offerte e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 del codice civile. In caso di offerente coniugato in regime di comunione dei beni è altresì necessario allegare fotocopia di un documento di identità in corso di validità anche dell'altro coniuge;
- **per le persone giuridiche:** denominazione o ragione sociale, sede, numero di iscrizione nel Registro delle Imprese, codice fiscale, partita i.v.a., generalità del legale rappresentante, recapito telefonico e indirizzo di posta elettronica certificata. Dovrà inoltre essere allegato certificato della Camera di Commercio in corso di validità dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente in udienza;
- **se l'offerente è minore e/o interdetto e/o inabilitato:** l'offerta andrà sottoscritta da chi ne esercita la potestà, la curatela o la tutela e andrà allegata copia autentica del provvedimento giudiziale di autorizzazione all'acquisto;
- **in ogni caso** l'offerente dovrà dichiarare residenza o eleggere domicilio nel Comune di Venezia, ai sensi dell'art. 582 c.p.c. In mancanza, le notificazioni e le comunicazioni gli verranno fatte presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari del Tribunale di Venezia;
- **l'indicazione dei dati identificativi del bene** (sono sufficienti il numero della procedura ed il numero del lotto) per il quale è proposta l'offerta;
- **l'indicazione del prezzo offerto**, che non potrà mai essere inferiore ad € **11.850.000,00** (undicimilionioctocentocinquantamila/00), ossia ad oltre 1/4 di riduzione rispetto al prezzo base, a pena di inefficacia dell'offerta, ex art. 571 c.p.c.;
- **l'indicazione del tempo e del modo del pagamento**, che dovrà comunque essere effettuato entro e non oltre il termine di 120 giorni dall'aggiudicazione;
- **l'indicazione di ogni altro elemento che possa essere utile al professionista delegato per la valutazione dell'offerta**, come, a titolo esemplificativo ma non esaustivo, eventuali garanzie che l'offerente voglia offrire per il pagamento del residuo prezzo;
- **l'espressa dichiarazione dell'offerente** di aver preso visione della perizia di stima

b) la cauzione a mezzo di assegno circolare non trasferibile intestato a: "Esecuzione immobiliare n. 253/2022 Tribunale di Venezia", per un importo pari al 20% del prezzo offerto. L'importo versato a titolo di cauzione non verrà restituito in caso di ripensamento e/o rifiuto all'acquisto e in tal caso sarà trattenuto a favore della procedura;

b - IN FORMA TELEMATICA/CRIPTATA

Le offerte, che non potranno mai essere inferiori ad € **11.850.000,00** (undicimilionioctocentocinquantamila/00), ossia ad oltre 1/4 di riduzione rispetto al prezzo base, a pena di inefficacia dell'offerta, ex art. 571 c.p.c., devono essere inviate entro e non oltre le ore 12:00 del giorno antecedente la gara (ossia entro le ore **12:00 del giorno 29 ottobre 2024**) esclusivamente in via telematica utilizzando la piattaforma www.garavirtuale.it previa registrazione sul sito.

L'utente, una volta registrato, sarà esclusivo responsabile dei propri codici di accesso (username e password) e non potrà cederli o divulgarli a terzi in quanto attraverso tali codici avverrà la sua identificazione nel sistema.

Le comunicazioni per via telematica saranno effettuate dal professionista delegato alla vendita all'indirizzo e-mail comunicato al momento della registrazione.

Gli interessati possono consultare i manuali utenti reperibili sul sito <https://pvp.giustizia.it>.

Le offerte debbono essere presentate mediante invio all'indirizzo *pec* del Ministero offertapvp.dgsia@giustiziacerit.it (cui rimanda il sito www.spazioaste.it) utilizzando esclusivamente il modulo di offerta telematica scaricabile dal portale ministeriale. Tale offerte devono contenere quantomeno: a) i dati identificativi dell'offerente, con indicazione del c.f. o della p. iva; b) l'ufficio giudiziario presso cui pende la procedura; c) l'anno ed il numero di ruolo generale della procedura; d) il numero o altro dato identificativo del lotto; e) la descrizione del bene; f) l'indicazione del nominativo del delegato alla vendita; g) la data e l'ora fissata per le operazioni di vendita; h) l'importo versato a titolo di cauzione; i) data, ora e numero di CRO del bonifico effettuato pari ad almeno il 20% del prezzo offerto; m) il codice iban del conto sul quale è stata addebitata la somma bonificata; n) l'indirizzo di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal D.M. n. 32/2015.

Le offerte telematiche 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 nel giorno fissato per l'asta tenuta dal professionista delegato ed alla presenza degli offerenti *on line* e di quelli comparsi personalmente. Si fa presente che l'offerta telematica risulterà criptata dal Ministero sino al giorno fissato per la gara.

Ai fini della partecipazione alla gara, gli interessati che intendono presentare l'offerta in via telematica/cryptata devono far pervenire, all'interno del portale, a pena di esclusione, la documentazione sopra indicata.

Onde evitare la non completa e quindi mancata trasmissione della documentazione è consigliabile iniziare il processo di inserimento con largo 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. Ciascun offerente, per essere ammesso alla vendita telematica, deve comprovare l'avvenuto versamento di una cauzione provvisoria a garanzia dell'offerta, di importo pari al 20% del prezzo offerto. Il versamento della cauzione va eseguito tramite bonifico bancario sul conto corrente della procedura, avente iban: IT 46 O 07084 02005 000000978301 in essere presso Banca della Marca Credito Cooperativo, Venezia, Calle Goldoni 43.

Il bonifico dovrà contenere la causale "versamento cauzione E.I. n. 253/2022 Tribunale di Venezia". La copia della contabile del versamento deve essere allegata nella busta telematica contenente l'offerta.

Il bonifico andrà effettuato in tempo utile affinché l'importo risulti accreditato al momento di apertura delle buste sul conto corrente della procedura con generazione, entro l'orario indicato, anche della ricevuta di consegna. Il mancato accredito del bonifico sul conto corrente sopra indicato per la procedura è causa di nullità dell'offerta. In caso di mancata aggiudicazione l'importo della cauzione verrà restituito.

PARTECIPAZIONE ALLA GARA ED APERTURA DELLE BUSTE

Il giorno **30 ottobre 2024 ad ore 11.00 presso la sala aste di Edicom S.r.l. sita in Mestre (Venezia), via Spalti n. 2** saranno aperte le buste contenenti l'offerta con le seguenti modalità:

- le buste presentate con modalità cartacea/analogica saranno aperte alla presenza del professionista delegato e degli offerenti; poi verranno inserite in pdf nella piattaforma onde farle visionare anche agli utenti connessi telematicamente;
- le buste presentate con modalità telematica saranno aperte attraverso la piattaforma del gestore che consente la visione delle operazioni agli offerenti che risulteranno connessi alla piattaforma e agli offerenti presenti in sala.

Si precisa, quindi, che chi avrà optato per la presentazione dell'offerta in forma cartacea/analogica dovrà recarsi in tempo presso la sala aste di Edicom Srl sita in Mestre (Venezia), via Spalti n. 2 per poter partecipare alla gara, mentre chi avrà optato per la presentazione telematica dell'offerta potrà partecipare alla vendita ovunque si trovi, purché munito di credenziali di accesso al portale e connessione ad internet.

Il professionista procederà all'esame delle offerte sia analogiche che telematiche/cryptate con le seguenti avvertenze.

In caso di unica offerta: se l'offerta è per un importo pari o superiore al prezzo base d'asta si procederà all'aggiudicazione all'unico offerente; se l'offerta è per un importo pari o superiore all'offerta minima, ma inferiore (di non oltre 1/4) al prezzo base d'asta, l'unico offerente sarà dichiarato aggiudicatario provvisorio poiché l'assegnazione non sarà automatica, in quanto potrebbero essere disposte nuove vendite, se ritenute probabili o convenienti, giusto il disposto dell'art. 572 c. 3° c.p.c..

In caso di pluralità di offerte verrà indetta la gara sull'offerta più alta:

- in caso di adesione alla gara:

a) qualora l'ultima offerta formulata sia pari o superiore al prezzo base d'asta il bene sarà aggiudicato

al migliore offerente;

b) qualora l'ultima offerta formulata sia di importo pari o superiore all'offerta minima ma inferiore al prezzo base d'asta il maggior offerente sarà dichiarato aggiudicatario provvisorio poiché l'assegnazione non sarà automatica, in quanto potrebbero essere disposte nuove vendite, se ritenute probabili o convenienti, giusto il disposto dell'art. 572 c. 3° c.p.c.

- in caso di mancata adesione alla gara:

a) il bene sarà senz'altro aggiudicato al miglior offerente se la sua offerta sarà di importo pari o superiore al prezzo base d'asta;

b) qualora la migliore offerta sia di importo pari o superiore all'offerta minima, ma inferiore al prezzo a base d'asta, l'assegnazione non sarà automatica, in quanto potrebbero essere disposte nuove vendite, se ritenute probabili o convenienti, giusto il disposto dell'art. 572 c. 3° c.p.c.

In caso di più offerte di pari importo e di offerenti che non intendono aderire alla gara sarà considerata migliore l'offerta assistita da più idonea garanzia del pagamento del prezzo (es. fideiussione); in caso di più offerte di pari importo porto ed egualmente garantite sarà considerata migliore l'offerta che indichi il pagamento nel termine minore; in caso di più offerte di pari importo, egualmente garantite e indicanti il medesimo termine di pagamento, sarà considerata migliore l'offerta presentata per prima.

In caso di gara, i rilanci in aumento sull'offerta più alta per ogni singolo lotto non potranno essere inferiori a € 5.000,00 (conquemila/00).

Si specifica che non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara. Allorché siano trascorsi **due minuti** dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore, l'immobile sarà aggiudicato all'ultimo offerente.

L'aggiudicatario dovrà versare nel termine indicato in offerta ovvero, in mancanza, entro e non oltre 120 giorni dall'aggiudicazione, il residuo del prezzo dovuto, detratto l'importo già versato

a titolo di cauzione, oltre alle spese necessarie per il pagamento degli oneri fiscali (tassa di registro pari al 2% se prima casa, 9% negli altri casi), per la trascrizione del decreto di trasferimento e per parte del compenso spettante al delegato alla vendita.

Il saldo del prezzo ed il pagamento delle spese dovranno essere eseguiti sul conto corrente bancario della procedura. Qualora il conguaglio sia in eccesso, l'eventuale residua maggiore somma sarà restituita all'aggiudicatario.

L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita, in tal caso dovrà darne esplicita comunicazione al professionista delegato. Entro il termine previsto per il saldo del prezzo le somme dovranno essere corrisposte direttamente dall'Istituto di Credito mutuante mediante bonifico sul conto della procedura.

Si specifica che il mancato versamento del saldo prezzo e/o delle spese **comporterà la decadenza dall'aggiudicazione nonché la perdita della cauzione**, salvo il risarcimento del maggiore danno ai sensi dell'art. 587 c.p.c. e 177 disp. att. c.p.c..

DISPOSIZIONI GENERALI

La vendita, a corpo e non a misura, sarà effettuata nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano gli immobili (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, il tutto come esattamente descritto nella perizia di stima depositata in data **1 Marzo 2023 dall'Arch. Maria Grazia Maggiolo e successivamente integrata con l'ulteriore relazione dalla stessa depositata in data 16 Febbraio 2024**, entrambe agli atti della procedura, cui si rimanda anche per tutto ciò che concerne la presenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni e che sarà disponibile per la consultazione, unitamente all'ordinanza di delega e all'avviso di vendita, sui siti internet in cui verrà effettuata la pubblicità (elencati in calce al presente avviso).

La vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità e non potrà essere revocata per alcun motivo. 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 necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno scorso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo considerati - anche se occulti o 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. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

L'aggiudicatario, dichiarandosi edotto circa i contenuti dell'ordinanza di vendita e dell'elaborazione peritale in ordine agli impianti, dispenserà espressamente la procedura esecutiva dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme sulla sicurezza sia la certificazione/attestato di qualificazione energetica, 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 L. 28 febbraio 1985 n. 47, come integrato e modificato dall'art 46 D.P.R. n. 380/2001 purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

Gli immobili verranno in ogni caso venduti liberi da formalità pregiudizievoli quali iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di pignoramenti che, se esistenti al momento della vendita, verranno cancellate a cura del professionista delegato e con spese a carico della procedura.

Ogni somma a qualunque titolo versata dall'aggiudicatario sarà preventivamente imputata al pagamento di oneri accessori e spese e, poi, al pagamento del saldo del prezzo.

Si fa presente che tutte le attività che, a norma degli artt. 571 e ss. c.p.c. debbono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'esecuzione, saranno effettuate dal professionista delegato presso il proprio studio (salvo quanto diversamente previsto nel presente avviso con riferimento allo svolgimento dell'asta che si terrà presso la Sala Aste sopra indicata).

Le richieste di visita dell'immobile dovranno essere formulate al custode mediante il portale delle vendite pubbliche.

Per le modalità di presentazione e trasmissione delle offerte è possibile 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.dgsi@giustiziacert.it utilizzando esclusivamente il modulo Offerta telematica scaricabile sul portale ministeriale.

Non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto/i diverso/i da quello/i che avrà/avranno sottoscritto l'offerta, salvo quanto espressamente previsto dagli artt. 579 ultimo comma e 583 c.p.c.

Per quanto non espressamente previsto nell'ordinanza di vendita 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).

PUBBLICITÀ DELLA VENDITA

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.canaleaste.it, www.rivistaastegiudiziarie.it;
- 3) sul quindicinale 'La Rivista delle aste giudiziarie' e tramite il servizio di geo-localizzazione dell'immobile attraverso la app per smartphone "Gps Aste";
- 4) pubblicazione nel *free press* specializzato Rivista Aste Giudiziarie-Edizione Nord Est, nonché mediante il servizio Postal Target, oltre alla diffusione a rotazione sui siti commerciali previsti dal servizio Gestionale Aste;
- 5) pubblicazione del tour virtuale sul sito www.asteannunci.it

Venezia, li 12 Luglio 2024

Il custode e delegato alla vendita

Avv. Paolo Romor