

TRIBUNALE ORDINARIO DI VENEZIA

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 67/2022

(promossa da AMCO – Asset Management Company SpA)

2° Esperimento

La sottoscritta Dott.ssa Francesca Dei Rossi, dottore commercialista iscritto all'Ordine dei Dottori Commercialisti del circondario del Tribunale di Venezia, con studio in Mestre (VE), Via Cappuccina n.36, presso EKIP STUDIO ASSOCIATO, tel: 041.955.749, delegato alla vendita con ordinanza del G.E. Dott.ssa Ivana Morandin del 29 febbraio 2024

AVVISA

che il giorno **venerdì 13 dicembre 2024 ORE 11:00** presso il proprio studio, come sopra indicato, procederà alla vendita senza incanto sincrona mista degli immobili così descritti:

LOTTO UNO

Diritto Venduto: intera piena proprietà

Ubicazione: Comune di Venezia (VE), 30172 Via Linghinal n.5/C

N.C.E.U. Catasto Fabbricati - Comune di Venezia (VE)

- Foglio 139, mapp.2161, sub. 74, piano T-1, Cat. A/2, classe 5, consistenza 8,5 vani, superficie 360 mq, rendita euro 1.526,80;
- Sub.1 scoperto comune – BCNC

Descrizione: appartamento al piano terra e primo di un capannone a destinazione commerciale composto da ingresso con scala, corridoio, ripostiglio sottoscala e ascensore ad uso esclusivo, al piano primo un grande soggiorno, cucina, tre camere, due bagni, disimpegno, lavanderia, zona sauna con doccia, ripostiglio con lungo lucernario di tipo industriale. Irregolarità edilizia e catastale. Abitabilità non rintracciata agli atti. Spese previste per regolarizzazione edilizia circa 50.000,00.

Presenza di formalità non cancellabile: atto di compravendita successivo al pignoramento e non opponibile alla procedura.

L'abitazione risulta occupata con contratto di locazione opponibile avente durata fino al 30/04/2026.

Canone annuo di locazione euro 6.000,00 annui.

Valore di stima euro 245.143,00 (duequarantacinquemilacentotrentatremilaottocentotto/00)

Prezzo base euro 183.858,00 (centottantatremilaottocentotto/00)

Prezzo minimo offerta euro 137.894,00 (centotrentasettemilaottocentonovantaquattro/00)

Secondo esperimento ribassato del 25% rispetto al primo.

Vendita soggetta ad imposta di registro/iva su opzione del cedente.

In caso di gara rilancio minimo di Euro 2.000,00.

LOTTO TRE

Diritto Venduto: intera piena proprietà

Ubicazione: Comune di Venezia (VE), 30172 Via A. Cappelletto n.5/B

N.C.E.U. Catasto Fabbricati - Comune di Venezia (VE)

- Foglio 139, mapp.2161, sub. 93, piano T, Cat. C/1, classe 14, consistenza 220 mq, superficie 294 mq, rendita euro 11.168,90;
- Sub.1 scoperto comune – BCNC

Descrizione: negozio di circa 156,70 mq con magazzino, deposito e soppalco al piano terra di un fabbricato ad uso commerciale. Irregolarità edilizia e catastale. Spese condominiali non presenti.

Presenza di difformità edilizie e catastali sanabili con circa 21.500,00 euro.

Presenza di formalità non cancellabile: atto di compravendita successivo al pignoramento e non opponibile alla procedura.

L'unità risulta occupata con unico contratto di locazione che ha ad oggetto i lotti due e tre del presente bando e che avrà termine il 30/11/2026.

Canone annuo complessivo di locazione per i lotti due e tre euro 6.000,00 oltre iva.

Valore di stima euro 303.501,00 (trecentotremilacinquecentouno/00)

Prezzo base euro 227.626,00 (duecentoventisettemilaseicentoventisei/00)

Prezzo minimo offerta euro 170.720,00 (centosettantamilasettecentoventi/00)

Secondo esperimento ribassato del 25% rispetto al primo.

Vendita soggetta ad imposta di registro/iva su opzione cedente

In caso di gara rilancio minimo di Euro 2.000,00.

LOTTO QUATTRO

Diritto Venduto: intera piena proprietà

Ubicazione: Comune di Venezia (VE), 30172 Via A. Cappelletto n.2, Interno A

N.C.E.U. Catasto Fabbricati - Comune di Venezia (VE)

- Foglio 139, mapp.2161, sub. 92, piano T, Cat. A/10, classe 14, consistenza 5 vani, superficie 94 mq, rendita euro 2.386,55;
- Foglio 139, mapp.2161, sub. 72, piano T-1, Cat. C/2, classe 11, consistenza 4 mq, superficie 5 mq, rendita euro 12,39;

Descrizione: l'unità di cui al sub.92 è composta da due uffici, un archivio, un disimpegno, due antibagni, un ripostiglio, due bagni; l'unità di cui al sub.72 è composta da un ripostiglio con accesso dal vano scala.

Entrambi i subalterni sono al piano terra di un fabbricato ad uso commerciale. Irregolarità edilizia e catastale per entrambi i subalterni.

Spese condominiali insolute alla data della perizia euro 699,53. Spese condominiali annue euro 766,70 circa. Presenza di difformità edilizie e catastali sanabili con circa 11.000 euro.

Presenza di formalità non cancellabile: atto di compravendita successivo al pignoramento e non opponibile alla procedura.

L'unità risulta occupata con unico contratto di locazione che ha ad oggetto i lotti due e tre del presente bando e che avrà termine il 30/11/2026.

Canone annuo complessivo di locazione per i lotti due e tre euro 6.000,00 oltre iva.

Valore di stima euro 131.759,00 (centotrentunomilasettecentocinquantanove/00)

Prezzo base euro 98.820,00 (novantottomilaottocentoventi/00)

Prezzo minimo offerta euro 74.115,00 (settantaquattromilacentocinquindici/00)

Secondo esperimento ribassato del 25% rispetto al primo.

Vendita soggetta ad imposta di registro/iva su opzione cedente

In caso di gara rilancio minimo di Euro 2.000,00.

PRINCIPALI CONDIZIONI DELLA VENDITA

La vendita sarà effettuata nella situazione di fatto e di diritto in cui gli immobili si trovano, come esaurientemente descritto nella perizia di stima dell'Arch. Maurizio Callegari del 06/12/2023 e nell'integrazione datata 12/12/2023. La perizia è consultabile ai siti internet www.pvp.giustizia.it, www.tribunale.venezias.giustizia.it, www.asteavvisi.it, www.canaleaste.it, www.asteannunci.it, 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.

Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti che saranno cancellate a cura e spese della procedura. Altre formalità diverse da ipoteche e pignoramenti saranno cancellate a cura e spese dell'aggiudicatario.

Laddove l'immobile risulti occupato dall'esecutato e dalla sua famiglia, si segnala che l'unità immobiliare sarà liberata solo a seguito dell'emissione del Decreto di Trasferimento. L'aggiudicatario/assegnatario potrà richiedere la liberazione dell'immobile, a cura del custode giudiziario ed a spese della procedura esecutiva, da farsi per iscritto al più tardi al momento del versamento del saldo prezzo e della costituzione del deposito spese di trasferimento.

Nel caso di ricevimento di apposita istanza scritta e sottoscritta da parte dell'aggiudicatario il custode provvederà all'attuazione dell'ordine di liberazione di cui all'art. 586, 2° comma c.p.c., secondo le modalità e i tempi di cui all'art. 560, 6° comma c.p.c., come modificato dalla L. n.8/2020, a spese della procedura. In difetto di tempestiva richiesta scritta, della liberazione dell'immobile dovrà occuparsene lo stesso aggiudicatario/assegnatario, a proprie spese, esclusivamente con le forme di cui all'art.605 c.p.c..

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, previo appuntamento, presso il proprio studio come più sopra indicato, tel: 041.955.749, email: info@ekipstudio.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 giorni dalla richiesta).

Non sono garantite le visite con richiesta pervenuta nei 7 giorni che precedono l'asta.

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.venezia.giustizia.it>, <http://www.asteavvisi.it>, <http://www.canaleaste.it>, <http://www.asteannunci.it>, www.rivistaastegiudiziarie.it.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Le offerte di acquisto potranno essere depositate sia in forma telematica che in forma analogica, adempiti gli oneri relativi all'imposta di bollo, entro le **ore 12:00** del giorno lavorativo precedente l'asta (entro e non oltre **giovedì 12 dicembre 2024**).

Disciplina relativa alle offerte analogiche

Le offerte analogiche saranno depositate in busta chiusa presso lo studio del professionista delegato, Ekip Studio Associato, in Mestre (VE), via Cappuccina n. 36.

Sulla busta dovrà essere indicato esclusivamente il nome del Professionista Delegato e la data della vendita sincrona mista e il nome di chi presenta la busta (che non necessariamente coincide con l'offerente) nessun'altra indicazione deve essere apposta sulla busta.

All'offerta dovrà essere allegato valido documento di riconoscimento dell'offerente e assegno circolare non trasferibile intestato: "E.I. n. 67/2022 – Tribunale di Venezia" 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 differente dal Comune nel quale ha sede il Tribunale le eventuali comunicazioni, ad esempio sospensione della Procedura Esecutiva, verranno fatte presso la Cancelleria);
- se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto dovrà essere allegata copia del certificato di iscrizione al Registro delle Imprese ovvero in alternativa una visura camerale aggiornata a non più di 10 giorni, unitamente ad una copia un documento attestante i poteri conferiti al legale rappresentante (verbale di assemblea soci) ovvero al soggetto che può impegnare la società;
- se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati i corrispondenti dati del coniuge;
- se l'offerente non ha la cittadinanza italiana copia del regolare permesso di soggiorno
- se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare da produrre in copia;
- in caso di partecipazione a mezzo procuratore legale ex art. 571 e 579 u.c. c.p.c. va depositata procura autenticata emessa in data antecedente la data dell'asta; se per persona da nominare la procura potrà essere depositata entro il terzo giorno successivo insieme alla dichiarazione del terzo acquirente;
- 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 tempo non superiore a 120 giorni e il modo del pagamento ed ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e della relativa integrazione.

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>).

L'offerta telematica dovrà essere presentata consultando il sito del Gestore delle Vendite Telematiche, **AstaLegale.net**, www.spazioaste.it, mediante invio all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia 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;
- la dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima, dei relativi allegati, del presente avviso e di ogni altro documento pubblicato sui siti, nonché quella ex D.M. n. 37/08 e D.Lgs. n. 192/05 e s.m.i.;
- il regime fiscale dell'offerente e l'eventuale richiesta di agevolazione fiscale per l'acquisto;
- la dichiarazione di residenza o l'elezione di domicilio nel Comune di Venezia, ovvero ancora il domicilio telematico dell'offerente al quale, diversamente, le comunicazioni saranno inviate in Cancelleria.

Nel caso di offerta formulata da più persone alla stessa dovrà essere allegata la procura rilasciata dagli

altri offerenti al titolare della casella di PEC per la vendita telematica. La procura dovrà essere redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata da notaio o altro pubblico ufficiale e dovrà essere allegata anche in copia per immagine.

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 IT97G010300200000002453171 c/o Banca Monte dei Paschi di Siena, 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. 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.

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 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. 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 e non oltre 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.

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 (qualora già individuato); 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 e non oltre 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.

Venezia, 30 settembre 2024

- IL PROFESSIONISTA DELEGATO -

Dott.ssa Francesca Dei Rossi

Handwritten signature of Francesca Dei Rossi in black ink.