

TRIBUNALE ORDINARIO DI VENEZIA

La sottoscritta dott.ssa Isabella Tomasin, nominata Liquidatore nella procedura di liquidazione ai sensi dell'art. 14-ter della L. 3/2012 n. 10/2017 con provvedimento depositato il 31 maggio 2018

AVVISA

che il giorno martedì **21 aprile 2020 alle ore 15.45** presso la sala "3" di Edicom Servizi Srl sita a Venezia (VE), Via Torino 151, si procederà al

PRIMO ESPERIMENTO DI VENDITA SINCRONA MISTA

senza incanto della piena proprietà dei seguenti immobili:

LOTTO UNICO – Appartamento e garage siti in via Ricasoli n. 12 a Mestre - Venezia - Libero - L'oggetto della vendita è la piena proprietà (100/100) di un luminoso appartamento di circa 70 mq commerciali, con due terrazze sito al terzo piano e di un garage, così identificati al Catasto Fabbricati – Comune di Venezia,

- fg. 123, part. 714, sub 11, Z.C. 9, cat. A/3, cl. 3, consistenza vani 4,5, R.C. euro 382,07 (appartamento);
- fg. 123, part. 714, sub 6, Z.C. 9, cat. C/6, cl. 5, consistenza mq. 12, R.C. euro 78,09 (garage);

L'appartamento non risulta essere conforme dal punto di vista edilizio, né è stata rilasciata Agibilità, come meglio precisato nella perizia di stima dell'arch. Alessandro Angeli.

Il **prezzo base** del lotto è fissato in euro **79.500,00**, al netto degli oneri per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli che rimarranno tutti a carico dell'acquirente. La vendita è soggetta ad imposta di registro.

Nel caso di gara, l'offerta minima di rilancio è di euro **1.000,00**.

Per partecipare alla vendita deve essere depositata una cauzione di importo almeno pari al 20% del prezzo offerto. Cauzioni di importo superiore saranno considerate ai fini dell'individuazione dell'offerta più vantaggiosa, a parità di prezzo offerto.

Il saldo del prezzo da parte dell'aggiudicatario dovrà essere effettuato nel termine massimo perentorio di centoventi giorni dall'aggiudicazione, ovvero entro il minor termine indicato nell'offerta, mediante bonifico bancario sul conto corrente che verrà indicato dal Liquidatore. Termini di versamento più ristretti saranno considerati ai fini dell'individuazione dell'offerta più vantaggiosa, a parità di prezzo offerto e di cauzione versata.

L'atto di vendita sarà stipulato da notaio scelto dal Liquidatore e solo dopo l'integrale pagamento del saldo prezzo; il mancato versamento entro il termine proposto nell'offerta comporterà la decadenza dell'aggiudicazione con perdita di quanto versato a titolo di cauzione.

L'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene, nonché l'onorario per l'ottenimento dell'Attestazione di prestazione Energetica (APE). Sono a carico dell'aggiudicatario tutte le spese per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli nonché le vulture catastali, le spese di trasferimento, gli oneri notarili e la commissione posta dal commissionario alla vendita Edicom Servizi srl a carico dell'acquirente (nella misura del 3,05% inclusa iva sul prezzo di aggiudicazione). Il notaio rogante provvederà altresì, con costo sempre a carico dell'aggiudicatario, a redigere la relazione ventennale e a cancellare le formalità pregiudizievoli una volta ottenuto da parte del Liquidatore l'ordine del Giudice Delegato ex art. 14-*novies* L. 3/2012

La **relazione di stima** è consultabile nei siti internet www.tribunale.venezia.giustizia.it, www.asteannunci.it, www.asteavvisi.it, www.canaleaste.it e www.rivistaastegiudiziarie.it.

Il Liquidatore è disponibile per ogni ulteriore informazione, previo appuntamento, presso il proprio studio in Venezia, Santa Croce 510, tel. 041.5205077 – fax 041.5205040, email: isabella.tomasin@studiotomasin.it.

Le offerte d'acquisto possono essere proposte sia telematicamente (offerte criptate) sia analogicamente.

Il deposito sia in forma analogica che telematica delle domande di partecipazione deve avvenire entro e non oltre le ore 12.00 del giorno antecedente a quello fissato per l'asta.

Al momento dell'offerta, l'offerente deve dichiarare la residenza o eleggere il domicilio nel Comune nel quale ha sede il Tribunale; in mancanza, le comunicazioni verranno fatte presso la cancelleria.

Per le modalità di presentazione e trasmissione delle offerte è possibile consultare i manuali utenti reperibili sul sito <https://pvp.giustizia.it>. In particolare le offerte criptate debbono essere presentate mediante l'invio all'indirizzo PEC del Ministero offertapvp.dgsia@giustiziacert.it utilizzando esclusivamente il modulo Offerta Telematica scaricabile dal portale ministeriale.

Per quanto non espressamente previsto nel presente avviso, 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).

Si specifica che **richiesta di visita** dovrà essere fatta tramite il Portale delle Vendite Pubbliche oppure a mezzo mail all'indirizzo info@doauction.com indicando il numero di RG (10/2017) e il Tribunale della procedura (Tribunale di Venezia) almeno quindici giorni prima della data fissata per l'esperimento di vendita.

Si precisa altresì che,

- secondo quanto attestato dal Perito, sono state rilevate le seguenti difformità edilizie sanabili: mancanza della parete di separazione tra il vano denominato “cucinino” ed il vano denominato “pranzo” e lo stato dei luoghi risulta difforme sia rispetto agli elaborati grafici di concessione edilizia sia alla planimetria catastale depositata. Inoltre non è mai stata rilasciata Agibilità. Il totale delle spese di regolarizzazione edilizia stimato dal perito ammonta a euro 10.750,00;
- la vendita degli immobili avviene allo stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, (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;
- la vendita è a corpo e non a misura; 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. 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, 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. 37/2008 e del D.Lgs. 192/2005 e s.m.i., l'aggiudicatario, dichiarandosi edotto sui contenuti dell'avviso di vendita e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine agli impianti, dispenserà implicitamente la procedura dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme sulla sicurezza, che la certificazione/attestato di qualificazione energetica, assumendo a proprio carico direttamente tali incombenze.

Si evidenzia inoltre che:

- gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario;
- l'elaborato peritale sarà disponibile per la consultazione, unitamente all'ordinanza di delega ed all'avviso di vendita, sui siti internet in cui verrà effettuata la pubblicità;
- 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.

DISCIPLINA DELLA VENDITA

Le forme di presentazione delle offerte e di svolgimento delle aste sono stabilite con modalità sincrona mista. Le offerte d'acquisto possono essere proposte sia telematicamente (offerte criptate) sia analogicamente. L'aggiudicazione sarà disposta a favore di colui che ha proposto l'offerta analogica o criptata più vantaggiosa. L'individuazione dell'offerta più vantaggiosa si baserà sempre sul prezzo, ma a parità di prezzo, sarà preferita 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.

L'offerta presentata è irrevocabile - e si potrà pertanto procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non compaia il giorno fissato per la vendita.

1) OFFERTE ANALOGICHE

Le offerte analogiche di acquisto, corredate di una marca da bollo di euro 16,00, dovranno essere presentate in busta chiusa presso lo studio del Liquidatore, a Venezia Santa Croce 510, previo appuntamento, entro le ore 12.00 del giorno precedente la data della vendita; sulla busta dovrà essere indicato esclusivamente il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente), il nome del Liquidatore (Isabella Tomasin) e la data della vendita sincrona mista; nessuna altra indicazione deve essere apposta sulla busta e, dunque, né nome delle parti, né numero o nome della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta, né l'ora della vendita o altro.

Le offerte analogiche dovranno contenere:

- a. il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile, ed il recapito telefonico del soggetto cui andranno intestati gli immobili (non sarà possibile intestare gli immobili a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta); se l'offerente è coniugato 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, deve essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- b. i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- c. l'indicazione del prezzo offerto che deve essere almeno pari al prezzo base d'asta, mentre le offerte inferiori saranno giudicate inefficaci;
- d. i termini di pagamento del prezzo che non potranno essere superiori al termine massimo di giorni 120 dalla data di aggiudicazione;

- e. l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima e dell'avviso di vendita;
- f. 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.

All'offerta analogica deve essere allegata:

- una fotocopia del documento d'identità dell'offerente ovvero del suo legale rappresentante, nonché, se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- un assegno circolare non trasferibile intestato a "Crisi da Sovr. 10/17" per un importo pari ad almeno il 20% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso l'aggiudicatario rifiuti l'acquisto.

2) OFFERTE CRIPTATE

Le offerte criptate dovranno essere conformi a quanto stabilito dal D.M. 26.02.2015 n. 32 (artt. 12 e ss) e depositate secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul portale delle vendite telematiche del Ministero della Giustizia.

Esse in particolare dovranno contenere quantomeno:

- a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita Iva;
- b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- d) il numero o altro identificativo del lotto (lotto unico);
- e) la descrizione dei beni;
- f) l'indicazione del referente della procedura (Isabella Tomasin);
- g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- h) il prezzo offerto e il termine, non superiore a 120 giorni dalla data dell'aggiudicazione, per il pagamento del saldo;
- i) l'importo versato a titolo di cauzione mediante bonifico bancario;
- j) la ricevuta del bonifico, completa di numero di identificazione, del versamento a titolo di cauzione dell'importo pari almeno al 20% del prezzo offerto, mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura "Crisi da Sovr. 10/17" - Codice IBAN: IT 65 B 02008 02030 000105324351;

- k) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione pari almeno al 20% del prezzo offerto;
- l) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera precedente;
- m) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal D.M. 32/2015;
- n) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni;
- o) 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.

L'offerta dovrà essere in bollo digitale, da pagarsi secondo le modalità indicate nel manuale utente e dovrà essere inviata, unitamente ai documenti allegati, entro le ore 12.000 del giorno precedente la data dell'asta. Entro le stesse ore 12.00 dovrà essere accreditato il bonifico della cauzione sul conto corrente intestato alla procedura "Crisi da Sovr. 10/17" Codice IBAN: IT 65 B 02008 02030 000105324351. Si sottolinea che il bonifico deve essere effettuato in tempo utile affinché la cauzione risulti accreditata al momento di apertura delle buste con generazione della ricevuta di consegna entro l'orario indicato.

Presentando l'offerta criptata, l'offerente implicitamente dichiara di aver preso visione della relazione di stima e dell'avviso di vendita.

3) 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.

4) In caso di pluralità di offerte valide si procederà a gara tra gli offerenti a norma dell'art. 573, comma 3, c.p.c. partendo dall'offerta più alta il lotto verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato in rilancio l'offerta più alta. In assenza di adesioni alla gara il bene verrà aggiudicato a chi ha fatto la migliore offerta, valutata in termini non solo di prezzo ma anche di misura della cauzione e di tempi di saldo prezzo. Se le offerte sono tutte equivalenti allora si aggiudicherà il bene a chi ha depositato l'offerta per primo.

5) Salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile. Si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non compaia il giorno fissato per la vendita.

6) in caso di aggiudicazione a seguito di gara tra gli offerenti *ex art. 573 c.p.c.*, il termine per il deposito del saldo del prezzo e delle spese sarà comunque quello sopra indicato ovvero quello minore indicato nell'offerta dall'aggiudicatario.

7) non verranno prese in considerazione offerte criptate o analogiche pervenute dopo la conclusione.

8) in caso di mancato versamento di quanto complessivamente dovuto entro il termine indicato nell'offerta, il giudice dichiarerà la decadenza dall'aggiudicazione con incameramento della cauzione.

9) il Liquidatore provvederà a dichiarare inefficaci o inammissibili le offerte criptate o analogiche presentate in modo non conforme a quanto disposto dal presente avviso di vendita.

Venezia, 4 dicembre 2019

La professionista delegata

dott.ssa Isabella Tomasin