

TRIBUNALE ORDINARIO DI VENEZIA

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE DELEGATA A PROFESSIONISTA

La sottoscritta dott.ssa Isabella Tomasin, con studio in Venezia, Santa Croce 510, professionista delegata alla vendita dal Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Silvia Bianchi con ordinanza del 17 aprile 2018, nell'Esecuzione Immobiliare 486/2016 promossa da Banca Monte dei Paschi di Siena,

AVVISA

che il giorno **giovedì 25 luglio 2019 alle ore 10.15** presso la sala "1" di Edicom Servizi Srl sita a Venezia (VE), Via Torino 151, si procederà al

QUINTO ESPERIMENTO DI VENDITA SINCRONA MISTA

senza incanto della piena proprietà dei seguenti immobili:

LOTTO UNICO – Villa storica con annesso parco, appartamento e garage

- a) L'**oggetto** della vendita è un Villa padronale storica (ex Palazzo Grimani) costituita da due distinti appartamenti fra loro interdipendenti (sia come accessi che come impiantistica) con annesso corpo di fabbrica ad uso garage/magazzino, insistente su di un'area a verde esclusiva di circa 7.000 mq con alberatura di alto fusto (due di questi classificati).

Il corpo di fabbrica principale (sub 6) si sviluppa su tre piani fuori terra (oltre ad un piccolo interrato destinato a cantina), con zona relax e piscina coperta di circa 76 mq (questa dotata di specifici spogliatoi e bagni).

Il corpo di fabbrica secondario (sub 7) si sviluppa su due piani fuori terra mentre l'autorimessa (sub 8) è staccata dal corpo di fabbrica principale e può ospitare fino a quattro autovetture.

L'edificio, con una superficie complessiva è di circa 1.440 mq coperti, è stato costruito prima del 1940 e successivamente ristrutturato nel 2001. Le finiture sono di pregio e le dotazioni impiantistiche sono di altro standard. Lo stato di manutenzione generale è ottimo.

La centrale termica a servizio dell'intero stabile è di moderna concezione, gestita da due caldaie a condensazione funzionanti in cascata e dotate degli opportuni scambiatori (puffer) con il sistema solare termico. A servizio dell'immobile è collocato sul tetto un significativo impianto fotovoltaico in grado di fornire la maggior parte dell'energia occorrente al funzionamento della villa. L'impiantistica primaria e di servizio è di ottimo livello e non presenta visibili anomalie di sorta.

Il parco circostante la villa è dotato di un articolato sistema di videosorveglianza ed illuminazione ed è gestito da un sistema di irrigazione con acqua di pozzo.

Si riportano di seguito i dati catastali degli immobili:

Immobilie principale: Diritto: piena proprietà (1/1) - Catasto Fabbricati: Comune di San Donà di Piave, Via Mazzini 21, Foglio 55, Mappale 69, sub. 6, Categoria A/8, Classe 4, Consistenza 23,5 vani, Rendita catastale euro 4.733,33.

Immobilie secondario: Diritto: piena proprietà (1/1) - Catasto Fabbricati: Comune di San Donà di Piave, Via Mazzini 21, Foglio 55, Mappale 69, sub. 7, Categoria A/8, Classe 2, Consistenza 6,5 vani, Rendita catastale euro 956,74.

Autorimessa: Diritto: piena proprietà (1/1) - Catasto Fabbricati: Comune di San Donà di Piave, Via Mazzini 21, Foglio 55, Mappale 69, sub. 8, Categoria C/6, Classe 7, Superficie 67 mq, Rendita catastale euro 259,52.

Per ogni informazione in merito agli immobili si fa completo rinvio alla perizia di stima del geometra Diego Rossetto con la precisazione che le spese ordinarie annue di gestione dell'immobile, quantificate dal perito in euro 45.000,00 al punto settimo della stessa perizia, includono il costo di personale fisso per la sua gestione (tipicamente pulizia degli ambienti, gestione del giardino, guardiania ed assistenza...) solitamente costituito da una coppia di persone stipendiate come da allegata email del perito.

- b) Il **prezzo base** del lotto è fissato in euro 863.789,06 al lordo degli oneri per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli che rimarranno a carico della procedura, nonostante quanto indicato in perizia; il prezzo offerto può essere inferiore al prezzo base, purché nei limiti di un quarto, mentre le offerte inferiori saranno giudicate inefficaci. Nel caso di gara, l'offerta minima di rilancio è di euro 5.000. La vendita è soggetta ad imposta di registro.

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 le cui coordinate bancarie verranno comunicate dalla professionista delegata. Termini di versamento più ristretti saranno considerati ai fini dell'individuazione dell'offerta più vantaggiosa, a parità di prezzo offerto.

Le somme a qualunque titolo versate dall'aggiudicatario saranno preventivamente imputate al pagamento degli oneri accessori e delle spese e, quindi, al saldo del prezzo.

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 giudice dell'esecuzione (cui dovranno essere rimessi gli atti a cura del delegato) dichiarerà la decadenza dall'aggiudicazione con incameramento della cauzione.

- c) 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;
- d) 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. La sottoscritta è stata nominata anche custode dei beni. Per ogni ulteriore informazione è disponibile, previo appuntamento, presso il proprio studio in Venezia, Santa Croce 510, tel. 041.5205077 – fax 041.5205040.
- e) Le offerte d'acquisto possono essere proposte sia telematicamente (offerte criptate) sia analogicamente.
- f) 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; il bonifico relativo alla cauzione delle offerte telematiche deve essere eseguito in tempo utile affinché la stessa risulti accreditata al momento di apertura delle buste sul conto corrente intestato alla procedura con generazione, entro l'orario indicato, anche della ricevuta di consegna.
- g) 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.
- h) Tutte le attività che a norma degli articoli 571 e seguenti c.p.c. devono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione o a cura del cancelliere o del giudice dell'esecuzione sono eseguite dal professionista delegato presso il suo studio, fatto salvo l'esperimento di vendita che si terrà presso la sala "1" di Edicom Servizi Srl sita a Venezia (VE), Via Torino 151.
- i) 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.

- l) Per quanto non espressamente previsto nel presente avviso e 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).
- m) Si specifica che richiesta di visita dev'essere formulata al custode mediante il Portale delle Vendite Pubbliche almeno quindici giorni prima della data fissata per l'esperimento di vendita.

Si precisa altresì che,

- secondo quanto attestato dal Perito, non sono state rilevate difformità urbanistiche catastali, confrontando lo stato attuale degli immobili rilevato nel sopralluogo con la documentazione depositata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Donà di Piave. Se tuttavia dovessero rilevarsi violazioni della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della L. 47/1985 come integrato e modificato dall'art. 46 del DPR 380/2001, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;
- la vendita degli immobili avviene allo stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova, (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, 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. 37/2008 e del D.Lgs. 192/2005 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 energetica, assumendo a proprio carico direttamente tali incombenze.

Si evidenzia inoltre che:

- gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti che saranno cancellate a cura e spese della procedura;
- se gli immobili sono ancora occupati dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione degli stessi sarà attuata, salvo espresso esonero, a cura del custode giudiziario;
- 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.

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 Delegato 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 professionista 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 dei beni per i quali l'offerta è proposta;
- c. l'indicazione del prezzo offerto che può essere inferiore al prezzo base, purché nei limiti di un quarto, mentre le offerte inferiori saranno giudicate inefficaci;
- d. i termini di pagamento del prezzo e degli oneri tributari 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;
- 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;
- un assegno circolare non trasferibile intestato a "E.I. 486/2016" 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 (dott.ssa 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, degli oneri tributari nonché dei compensi spettanti al delegato;
- i) l'importo versato a titolo di cauzione;
- j) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione pari almeno al 20% del prezzo offerto;
- k) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera precedente;
- l) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal D.M. 32/2015;
- m) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni;
- n) 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.

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

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 equiparabili allora si aggiudicherà il bene a chi ha depositato l'offerta per primo Tutto ciò, fatto salvo quanto previsto dall'art. 572 c.p.c. e dall'ordinanza di vendita.

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 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;

9) 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 giudice dell'esecuzione (cui dovranno essere rimessi gli atti a cura del delegato) dichiarerà la decadenza dall'aggiudicazione con incameramento della cauzione.

10) il professionista delegato provvederà a dichiarare inefficaci o inammissibili le offerte criptate o analogiche presentate in modo non conforme a quanto disposto dall'ordinanza di delega;

11) Si fa totale rinvio all'ordinanza di delega del 17 aprile 2018.

Venezia, 24 aprile 2019

La professionista delegata
dott.ssa Isabella Tomasin