



## TRIBUNALE ORDINARIO DI VENEZIA

Esecuzione Immobiliare n° 231/2019 promossa da:

**ORLANDO COSTRUZIONI S.R.L.**

### **1°AVVISO DI VENDITA SINCRONA MISTA**

*Art. 570 c.p.c., 161 ter disp. att. c.p.c. e 22 D.M. N° 32/2015*

Il sottoscritto Dott. Pavan Umberto con studio in Venezia – Mestre, Galleria Matteotti n. 9, tel. 041/982311, e-mail [pavan@studiodottorpavan.it](mailto:pavan@studiodottorpavan.it), professionista delegato dal Giudice dell'Esecuzione, dott.ssa Gabriella Zanon, a norma dell'art. 591 bis c.p.c. con ordinanza del 18/06/2019,

#### **AVVISA**

che il giorno 21 gennaio 2021 alle ore 15.00 si procederà alla vendita senza incanto con modalità sincrona mista, individuando quale gestore della vendita telematica Edicom Finance srl, presso la sala sita in Venezia Mestre, Via Torino 151 (c.f. 05091140961, iscritto al registro dei gestori delle vendite telematiche di cui all'art. 3 D.M. 32/2015 con PDG n. 3 del 04.08.2017), della piena proprietà del complesso architettonico storico, denominato Villa Moscheni poi Volpi Sannazari, sito in località Riscossa, Mira (VE):

#### **LOTTO UNICO**

##### **Corpo A**

Corpo Unità residenziale al p.t. del corpo padronale – Villa Moscheni

Catasto Fabbricati NCEU - Comune di Mira, Via Riscossa n. 5:

- Foglio 13, particella 87, subalterno 12, piano t,
- Categoria A/1, classe U, consistenza 7,5, superficie 246 mq, rendita € 1.588,10

##### **Corpo B**

Corpo Unità residenziale al p. 1 del corpo padronale- Villa Moscheni

Catasto Fabbricati NCEU - Comune di Mira, Via Riscossa n. 5:

- *appartamento ed annesso*
- Foglio 13, particella 87, subalterno 13, piano t-1,
- Categoria A/1, classe U, consistenza 8,5, superficie 223 mq, rendita € 1.799,85;

- *annessi*
- Foglio 13, particella 224, subalterno 3, piano t,
- Categoria C/6, classe 5, consistenza 23, superficie 28 mq, rendita € 60,58

### Corpo C

Corpo unità residenziale al p.2° sottotetto del corpo padronale – Villa Moscheni

Catasto Fabbricati NCEU - Comune di Mira, Via Riscossa n. 5:

- Foglio 13, particella 87, subalterno 14, piano 2,
- Categoria A/1, classe U, consistenza 5,0, superficie 117 mq, rendita € 1.058,74

### Corpo D

Corpo autorimessa al p.t. della barchessa occidentale

Catasto Fabbricati NCEU - Comune di Mira, Via Riscossa n. 5:

- Foglio 13, particella 87, subalterno 11, piano t,
- Categoria C/6, classe 5, consistenza 37, superficie 45 mq, rendita € 97,46

### DESCRIZIONE SOMMARIA

Il bene in oggetto fa parte del complesso architettonico storico, denominato Villa Moscheni poi Volpi Sannazari, risalente agli inizi del settecento ed edificato per conto della famiglia Moscheni. Il complesso storico è sito in località Riscossa, sulla riva sinistra del fiume Brenta, in una località dove la viabilità principale si discosta dall'ansa del canale. Il complesso, costituito dal corpo padronale\_villa, affiancato da due barchesse parallele, che si sviluppano perpendicolarmente al succitato corpo padronale, e da un parco che, a sua volta, si sviluppa a nord della villa, tra le barchesse, arrivando fino alla SS 11, si affaccia con il prospetto principale della villa ed i fronti brevi delle due barchesse sulla strada vicinale, via Riscossa che costeggia il naviglio Brenta. Siamo a 1 km a est del centro di Mira, in una zona caratterizzata dalla presenza di più edifici storici a vocazione residenziale. Gli immobili oggetto della presente esecuzione sono: il corpo padronale\_villa, la porzione sud della barchessa occidentale ed il parco storico con relativo annesso.

Il bene immobiliare è inserito in un complesso architettonico con valore storico sottoposto a vincolo monumentale ai sensi della L 42/2004 art. 10 (ex L. 1089/39) e art. 136 (ex L 1497/39) e con grado di protezione 1, soggetto quindi solo ad interventi di restauro conservativo.

**Regime fiscale della vendita:** la vendita del bene è sottoposta ad imposta di registro

L'edificio risulta attualmente libero.

Il lotto unico è posto in vendita al **prezzo base di € 700.800,00** con scatti minimi in aumento di € 5.000,00.

**Offerta minima € 525.600,00.**

Per ogni approfondimento e per altre notizie sulla regolarità urbanistica ed edilizia si rimanda alla perizia di stima, che si raccomanda vivamente di consultare accuratamente.

### Condizione di vendita

Si precisa che:

- la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, come descritti nella relazione del CTU arch. Bruno Ranuffi, cui si fa espresso rinvio, pubblicata, unitamente all'ordinanza di delega e a copia del presente avviso di vendita, sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero di Giustizia, nella sezione "vendite giudiziarie" del sito ufficiale del Tribunale di Venezia [www.tribunale.venezia.it](http://www.tribunale.venezia.it), sui siti internet [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it), [www.asteavvisi.it](http://www.asteavvisi.it), [www.canaleaste.it](http://www.canaleaste.it), [www.rivistaastegiudiziarie.it](http://www.rivistaastegiudiziarie.it) e [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it), [www.creditmanagementbank.eu](http://www.creditmanagementbank.eu), [www.venditegiudiziali.eu](http://www.venditegiudiziali.eu). Un estratto del presente avviso verrà pubblicato a cura di Edicom Finance S.r.l. su uno dei seguenti quotidiani: Il Gazzettino di Venezia - La Nuova Venezia - Il Corriere del Veneto. Gestore della vendita telematica Edicom Finance S.r.l. (tel. 041-5369911, fax 041-5351923, mail [info.venezia@edicomsrl.it](mailto:info.venezia@edicomsrl.it)) società iscritta al Registro dei gestori della vendita telematica di cui all'art. 3 del D.M. n. 32/2015;
- la vendita è a corpo e non a misura; che 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 dall'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;
- qualora gli immobili oggetto di vendita siano stati realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della L. 28/02/1985, n. 47 come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R 06/06/2001 n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;
- agli effetti del D.M. 22 gennaio 2008 n. 37 e del D.Lgs. 192/05 e succ. mod., 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, sia la certificazione/attestato di qualificazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze;

- l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti; se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a cura e spese della procedura;
- qualora l'aggiudicatario non lo esenti, il custode procederà alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura sino alla approvazione del progetto di distribuzione;
- la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali.

### **Domanda di partecipazione**

Le forme di presentazione delle offerte e di svolgimento delle aste sono stabilite con modalità sincrona mista. Le offerte analogiche di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa presso lo studio entro le ore 12 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.

L'offerta analogica dovrà contenere:

- a) il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, la residenza o l'elezione di domicilio nel Comune dove ha sede il Tribunale (in mancanza le comunicazioni verranno fatte presso la Cancelleria), lo stato civile, ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile 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 può essere inferiore al prezzo di base, purché nei limiti di un quarto, mentre le offerte inferiori saranno giudicate inefficaci;
- d) il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari che non potrà essere superiore al termine massimo di giorni 120 dalla data di aggiudicazione;
- e) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima;

All'offerta analogica dovrà essere allegata, nella stessa busta, una fotocopia del documento di identità dell'offerente, nonché un assegno circolare non trasferibile intestato alla procedura esecutiva per un importo

pari almeno al 20 per cento del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto.

Le offerte criptate dovranno essere conformi a quanto stabilito con Decreto 26.2.2015 n. 32 (artt. 12 e ss.) e depositate secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul sito <https://pvp.giustizia.it>. Il deposito telematico delle domande di partecipazione deve avvenire entro le ore 12.00 del giorno precedente a quello della vendita. In particolare, le offerte criptate debbono essere presentate mediante l'invio all'indirizzo PEC del Ministero [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it), utilizzando il modulo Offerta Telematica scaricabile dal portale ministeriale.

Le offerte devono contenere quantomeno:

- a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA, la dichiarazione di residenza o l'elezione di domicilio nel Comune dove ha sede il Tribunale (in mancanza le comunicazioni verranno fatte presso la Cancelleria);
- 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 dato identificativo del lotto;
- e) la descrizione del bene;
- f) l'identificazione del referente della procedura;
- g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- h) l'importo versato a titolo di cauzione;
- i) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione pari almeno al 20% del prezzo offerto, sul conto corrente intestato alla procedura E.l. 592/2017 – coordinate bancarie: BANCO BPM S.P.A IBAN: IT97U 05034 02000 000000013797;
- 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. n. 32/2015.

Il bonifico relativo alla cauzione deve essere eseguito in tempo utile (tre giorni lavorativi prima dell'asta), 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.

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. Per quanto non espressamente previsto dal presente avviso 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.

Salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile, pur non dando senz'altro diritto all'acquisto del bene, anche nel caso di unico offerente, qualora il prezzo offerto sia inferiore al prezzo base ai sensi dell'art. 572 c.p.c. o qualora siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c.. Si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non compaia il giorno fissato per la vendita.

Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte criptate o analogiche valide, si procederà a gara sincrona mista sulla base dell'offerta criptata o analogica più alta; nel corso di tale gara ciascuna offerta criptata o analogica in aumento, da effettuarsi nel termine stabilito preventivamente dal delegato, non potrà essere inferiore al rilancio minimo sopra indicato.

In assenza di adesione alla gara, il bene verrà aggiudicato a colui che avrà presentato la migliore offerta (valutata in termini non solo di prezzo, ma anche di misura della cauzione e tempi di saldo prezzo).

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

Non verranno prese in considerazione offerte criptate o analogiche pervenute dopo la conclusione della gara. Le offerte criptate o analogiche presentate in modo non conforme a quanto sopra disposto verranno dichiarate inefficaci o inammissibili.

Nell'ipotesi in cui il procuratore legale abbia effettuato l'offerta criptata o analogica ex art. 579 c.p.c. e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al delegato nei tre giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura notarile ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa.

Il creditore che è rimasto assegnatario a favore di un terzo dovrà dichiarare al delegato, nei cinque giorni dal provvedimento di assegnazione, il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito l'immobile, depositando la dichiarazione del terzo di volerne profittare, con sottoscrizione autenticata da pubblico ufficiale e i documenti comprovanti gli eventuali necessari poteri e autorizzazioni. In mancanza, il trasferimento è fatto a favore del creditore. In ogni caso, gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione sono esclusivamente a carico del creditore.

L'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene, nonché dei compensi spettanti a norma del D.M. n. 227 del 2015 al delegato incaricato della registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento e degli importi necessari alla 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 prezzo.

Salvo quanto disposto nel successivo capoverso, l'importo del prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione prestata) e delle spese dovrà essere versato entro il termine massimo di centoventi giorni dalla data di aggiudicazione ovvero entro il minor termine indicato dall'offerta, mediante bonifico bancario sul conto della procedura, di cui si indicano gli estremi E.l. 592/2017 – coordinate bancarie: BANCO BPM S.P.A. IBAN: IT97U 05034 02000 000000013797. L'eventuale eccedenza di prezzo rispetto agli importi della cauzione e delle somme direttamente versate all'Istituto di credito dovrà essere versata entro 120 giorni dall'aggiudicazione, a pena di decadenza, mediante bonifico sul conto corrente della procedura. Entro il medesimo termine, l'aggiudicatario dovrà effettuare, mediante bonifico sul conto corrente intestato alla procedura, anche il pagamento delle spese di trasferimento e dei compensi a suo carico nella misura che sarà indicata dopo l'aggiudicazione definitiva.

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.

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.

#### **Spese a carico dell'aggiudicatario**

Sono a carico dell'aggiudicatario tutte le spese e oneri fiscali per il trasferimento dell'immobile e le spese accessorie, ivi compreso quanto spettante al professionista delegato per le operazioni successive all'aggiudicazione. Sono altresì a carico dell'aggiudicatario le spese per le difformità edilizie e la regolarizzazione dello stato di fatto dei beni, i costi per la regolarizzazione del censimento catastale degli immobili, le spese tecniche per la redazione del certificato APE.

Si specifica che tutte le attività che, a norma dell'art. 571 e seguenti c.p.c., devono svolgersi in Cancelleria o avanti il Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere, verranno svolte dal Dott. Pavan Umberto, professionista delegato, che potrà fornire ogni ulteriore informazione, previo appuntamento, presso il proprio studio in Mestre – Venezia Galleria Matteotti n. 9 tel. 041.98.23.11, fax 041.506.89.83, e – mail [pavan@studiodottorpavan.it](mailto:pavan@studiodottorpavan.it).

Gli immobili potranno essere visitati, previa richiesta formulata al sottoscritto, designato anche Custode Giudiziario dei beni oggetto di vendita, mediante il Portale delle Vendite Pubbliche (<https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>).

Mestre – Venezia, 7 novembre 2020

Il professionista delegato  
Dott. Pavan Umberto

