



TRIBUNALE ORDINARIO DI VENEZIA

Esecuzione immobiliare: 107/2014
Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Tania Vettore
Professionista Delegato: Dott.ssa Monica Incerti

BANDO DI VENDITA DEL PROFESSIONISTA DELEGATO

La sottoscritta Dott.ssa Monica Incerti, nominato Professionista con delega alla custodia e vendita ai sensi dell'art. 591-bis dal Giudice dell'Esecuzione Dott. Paolo Corder con ordinanza del 27.11.2015
Vista l'ordinanza di cui sopra con la quale è stata ordinata la vendita del compendio immobiliare dell'esecuzione R.G. Es. Imm. 107/2014
Visto il Provvedimento in merito alle modalità telematiche delle vendite emesso dal Magistrato coordinatore ed i Giudici delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Venezia in data 5.4.2018
Visti gli artt. 569 e seguenti c.p.c.,

FISSA LA VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITÀ SINCRONA MISTA 5° ESPERIMENTO

del bene immobiliare, così descritto:

LOTTO UNICO

Ubicazione: Fiesso D'Artico (VE) Vicolo San Francesco D'Assisi n. 1

Diritto venduto: Piena Proprietà (100%)

Descrizione: Villa storica monumentale del 1600 denominata Villa Degli Armeni inserita, insieme alle due barchesse laterali completamente ristrutturate (totale circa mq. 2.200), alla cappella gentilizia e all'abitazione del custode con pertinenze, in ampio parco secolare di circa mq. 24.000,00.

La Villa Degli Armeni, di cui si trova traccia negli archivi sin dal 1617, è una interessante costruzione padronale dalla forma parallelepipedica perfettamente inserita in un quadrato con schema planimetrico interno del tipo tripartito con salone centrale passante affiancato dalle consuete stanze laterali che si ripete al piano terreno, al piano nobile e all'ultimo piano sottotetto. Ai lati in posizione simmetrica si trovano le due barchesse entrambe sviluppate nei piani terra e primo probabilmente costruite tra la fine del Settecento e gli inizi dell'Ottocento. Il piccolo oratorio costruito nel 1777 è caratterizzato dall'ampio timpano triangolare e al centro presenta un portale d'ingresso sormontato da una lunetta semicircolare. Lo stato di conservazione generale è molto buono, sono stati realizzati consistenti interventi di manutenzione, conservazione e ristrutturazione da ultimo sulle due barchesse ma anche sulle mura di cinta e sul parco con la piantumazione di arbusti e piante d'alto fusto di ammirevole bellezza.

Identificazione Catastale

Catasto dei Fabbricati, Comune di Fiesso D'Artico (VE):

Foglio 4, Mappale 129, Sub 2, Categoria A/8, Classe 1, Consistenza 24 vani, Piano T-1-2, Rendita € 3.036,77

Foglio 4, Mappale 129, Sub 3, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 16 vani, Piano T-1, Rendita € 991,60

Foglio 4, Mappale 129, Sub 4, Categoria C/6, Classe 7, Consistenza mq. 53, Piano T, Rendita € 112,23

Foglio 4, Mappale 129, Sub 5, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 8 vani, Piano T-1, Rendita € 413,17

Foglio 4, Mappale 129, Sub 6, Categoria C/2, Classe 1, Consistenza mq. 623, Piano T-1, Rendita € 218,79

Foglio 4, Mappale 129, Sub 7, Categoria B/7, Classe U, Consistenza mc. 395, Piano T, Rendita € 326,40

L'area su cui insiste il fabbricato è classificata quale Ente Urbano e forma un tutt'uno con i fabbricati.

Confini: il lotto di terreno su cui sorge il compendio immobiliare confina da Nord ed in senso orario con i seguenti mappali: 191, 1585, 1584, 981; ad Est con il mappale 979; a Sud-Est con i mappali 1373, 1070 e 1072; a Sud-Ovest con pubblica via Vecchia, ad Ovest con i mappali: 348, 1014 e 1015.

Regolarità urbanistico-edilizia: relativamente alla Barchessa Sud-Ovest con ala adibita alla custodia emerge una ristrutturazione della scala in legno posta all'estremità Sud-Est che non appare autorizzata. Trattasi di modifiche

interne sanabili amministrativamente il cui costo è stato detratto dal valore di stima. Internamente alla Barchessa Nord-Ovest vi sono numerose difformità tra lo stato di progetto e lo stato realizzato. Le modifiche sono sanabili previa autorizzazione della Sovrintendenza ai Monumenti e del Comune di Fiesso D'Artico il cui costo è stato detratto dal valore di stima. È emerso che vi sono tre manufatti esterni al complesso seicentesco ma entro il parco e non risultano amministrativamente autorizzati per cui si prevede la loro demolizione.

Essendo bene di interesse storico ed artistico, il compendio immobiliare è oggetto di iscrizione presso l'Ente Ville Venete di Venezia e quindi assoggettato alle norme di cui alla Legge 1.6.1939 n. 1089 e succ. mod..

Stato dell'immobile: occupato senza titolo.

Prezzo base: **Euro 3.699.200,00** ridotto a seguito di precedente esperimento; **SONO AMMISSIBILI ANCHE OFFERTE INFERIORI A TALE PREZZO, FINO AL LIMITE DEL 75% DEL PREZZO BASE (offerta minima pari a Euro 2.774.400,00 per il Lotto Unico)**

FISSA

Per la deliberazione sull'offerta e/o per la gara tra più offerenti ai sensi dell'art. 573 c.p.c. la data del **22.2.2023 ore 12:00**

che si svolgerà presso la sala aste del GRUPPO EDICOM – Via Rezzonico n. 12 – Padova.

Le offerte segrete dovranno essere presentate entro le ore 12:00 del giorno antecedente la vendita presso lo Studio del Custode Delegato alla vendita in Padova, via Enrico Degli Scrovegni n. 9 (l'offerta telematica si intenderà tempestivamente depositata ai sensi dell'art. 14 D.M. n. 32/15 se, dopo l'invio, la ricevuta di avvenuta consegna da parte del gestore di posta certificata del Ministero della Giustizia sarà generata entro le ore 12.00 del giorno antecedente a quello fissato per l'esame delle offerte);

FISSA

Rilancio minimo nella misura di:
Euro 5.000,00 per il Lotto Unico

DETERMINA

le seguenti modalità di presentazione delle offerte analogiche per la VENDITA SENZA INCANTO:

1) Le offerte di acquisto redatte in carta legale (con marca da bollo da Euro 16,00) dovranno essere presentate **entro le ore 12:00 del giorno antecedente la vendita** presso lo Studio Dott.ssa Monica Incerti, Via Enrico Degli Scrovegni n. 9 – Padova (orari da lunedì a venerdì 9,00-13,00 e 15,00-19,00). L'offerta deve essere depositata in doppia busta chiusa: sulla prima busta (quella che rimane all'interno) saranno indicati, a cura dell'offerente, il nome del **Custode Dott.ssa Monica Incerti** ai sensi dell'art. 591 bis; **la data e l'ora** fissata per l'esame delle offerte. La prima busta sarà inserita in una seconda busta, chiusa a cura dell'offerente: sulla busta esterna il delegato ricevente annota la data e l'ora della ricezione; il nome di chi procede materialmente al deposito, previa sua identificazione; il nome del professionista delegato; **la data** fissata per l'esame delle offerte. Non potrà essere apposta alcuna altra indicazione. Tutte le buste esterne saranno aperte dal professionista delegato prima dell'inizio delle gare fissate per ciascun giorno. Le offerte segrete, ancora sigillate, sono attribuite a ciascun fascicolo sulla base delle indicazioni reperite sulla busta più interna e saranno aperte all'ora fissata per l'esperimento senza incanto.

2) L'offerta dovrà contenere:

- il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto a cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta, salvi i casi di legge) il quale dovrà anche presentarsi il giorno fissato per la vendita. Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge e allegati copia del documento di identità e del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo di tali documenti all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo). Se l'offerente è minorenne, interdetto o inabilitato, l'offerta dovrà essere sottoscritta dal soggetto autorizzato e dovranno essere allegati copia del documento di identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del giudice tutelare. Se l'offerente agisce quale legale rappresentante, dovrà essere allegato certificato o visura del registro delle imprese, non anteriore ai tre mesi, da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri; l'offerta può essere presentata personalmente o a mezzo procuratore legale minuto di procura speciale notarile: i procuratori legali possono presentare anche offerta per persona da nominare;
- i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta, ovvero il numero dell'esecuzione immobiliare e l'indicazione del lotto;
- l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al prezzo minimo indicato nell'avviso di vendita, a pena di esclusione, le modalità ed il termine di versamento, salvo quanto di seguito indicato;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;

3) All'offerta dovrà essere allegata:

- offerta persona fisica: una fotocopia del documento di identità e del codice fiscale;
- offerta persona giuridica: una fotocopia del documento di identità e del codice fiscale del legale rappresentante nonché un certificato o visura del registro delle imprese non anteriore a tre mesi da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- **assegno circolare non trasferibile intestato al "Custode delegato Dott.ssa Monica Incerti E.I. 107/2014"** per un importo pari al 20% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto, salvo il maggior danno.

le seguenti modalità di presentazione delle offerte telematiche per la VENDITA SENZA INCANTO:

1) L'offerta va formulata accedendo al portale delle vendite pubbliche tramite il modulo web "Offerta Telematica" fornito dal Ministero della Giustizia ed a cui è possibile accedere anche dal portale del gestore della vendita www.garavirtuale.it e deve contenere i dati e le informazioni di cui all'art. 12 D.M.n.32/12;

2) All'offerta vanno allegati:

- offerta persona fisica: una fotocopia del documento di identità e del codice fiscale, se è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo di tali documenti all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenne o interdetto o inabilitato, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- offerta persona giuridica: una fotocopia del documento di identità e del codice fiscale del legale rappresentante nonché certificato o visura del registro delle imprese, non anteriore a tre mesi, da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che effettua l'offerta;
- se l'offerente è cittadino di altro Stato non facente parte della Comunità Europea, certificato di cittadinanza ed eventualmente permesso o carta di soggiorno;
- la documentazione attestante il versamento della cauzione effettuato tramite bonifico bancario sul conto corrente della procedura alle coordinate bancarie CAB 12117 - ABI 03069 - CIN W nr. 100000009685 (codice IBAN IT09W0306912117100000009685 – codice BIC BCITITMM) c/o Istituto INTESA SANPAOLO SPA - PADOVA SEDE – Corso Garibaldi n. 22/26.

3) Per la sottoscrizione e trasmissione, in via alternativa, l'offerta può essere a) sia sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata oppure b) sia direttamente trasmessa a mezzo casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32 del 2015, con la precisazione che, in tal caso, la trasmissione sostituisce la firma dell'offerta a condizione che:

- l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'art. 6, comma 4 del D.P.R. n. 68 del 2005;
- il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso previa identificazione del richiedente (fermo restando che tale modalità di sottoscrizione e trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32 del 2015).

4) L'offerta ed i relativi documenti allegati vanno inviati all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it, con la precisazione che:

- l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia;
- l'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge con modalità telematica (segnatamente, tramite bonifico bancario o carta di credito), fermo restando che il mancato versamento del bollo non determini l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo).

5) Nei casi di malfunzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia opera l'art. 15 D.M. n. 32/2015.

L'offerta presentata è irrevocabile, con le eccezioni previste dall'art. 571 c.p.c. Essa peraltro non dà diritto all'acquisto restando in facoltà del Giudice dell'esecuzione sospendere la vendita ai sensi dell'art. 586 c.p.c.. L'offerente è tenuto a presentarsi il giorno e l'ora sopra indicati, o a presenziarvi in via telematica, anche per partecipare all'eventuale gara. La connessione telematica avviene attraverso il portale del gestore www.garavirtuale.it secondo quanto disposto dall'art. 16 del D.M. n. 32 del 2015. In caso di mancata presentazione e se l'offerta è l'unica, il bene potrà comunque essere aggiudicato all'offerente non presente personalmente o in via telematica sulla base di quanto indicato di seguito; in caso di presenza di altre offerte si darà luogo a una gara sulla base della migliore offerta, che potrà anche essere quella formulata dall'offerente non presente personalmente o in via telematica.

Le buste saranno aperte alla data e all'ora fissata alla presenza fisica o telematica degli offerenti. In caso di unica offerta pari o superiore al prezzo base, si procede ad aggiudicazione all'offerente, anche in presenza di istanza di assegnazione. Se, invece, l'unico offerente si è avvalso della facoltà di indicare un prezzo di acquisto inferiore al prezzo base, il professionista delegato procede all'aggiudicazione, a condizione che non siano state presentate istanze di assegnazione da parte dei creditori. In assenza di istanza di assegnazione il professionista potrà valutare di non aggiudicare il bene all'offerente esclusivamente qualora ritenga vi sia seria possibilità di conseguire una maggiore utilità con una nuova vendita. Qualora siano state presentate due o più offerte di acquisto, si procede in ogni caso a una gara tra gli offerenti anche in presenza di istanza di assegnazione, partendo dall'offerta più alta e con aggiudicazione dell'immobile al miglior offerente purché il prezzo raggiunto sia pari o superiore al prezzo base. In caso di pluralità di offerte, qualora gli offerenti non intendano partecipare alla gara, il bene, salvo il caso di presentazione di istanza di assegnazione, dovrà essere aggiudicato al miglior offerente secondo i criteri di cui all'art. 573 c.p.c. (il prezzo più alto determina in ogni caso la prevalenza dell'offerta; a parità di prezzo sarà preferita l'offerta cui si accompagni la cauzione di maggiore importo indipendentemente dal termine indicato per il versamento del saldo prezzo; a parità di cauzione sarà preferita l'offerta che indichi il minor termine di pagamento del saldo prezzo; a parità di tutte le precedenti condizioni, sarà preferita la prima offerta pervenuta).

Il saldo prezzo dovrà essere versato **entro 120 giorni dall'aggiudicazione**, salvo il minor tempo proposto dall'aggiudicatario. L'importo delle spese e degli oneri tutti conseguenti all'aggiudicazione sarà indicato, in via presuntiva e salvo conguaglio, dal Custode Delegato: esso dovrà essere versato prima della emissione del decreto di trasferimento. In caso di vendita ad opera di creditore fondiario, e salvo richiesta di subentro, l'aggiudicatario verserà all'Istituto mutuante ai sensi dell'art. 41 T.U. n. 385/1993 la parte di prezzo corrispondente al credito ancora spettante per capitale, interessi e spese di esecuzione, salvo più esatta quantificazione all'atto del riparto. L'eventuale residuo del saldo prezzo sarà dovuto al Custode delegato.

In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà la cauzione versata.

Alla vendita senza incanto non è applicabile l'art. 584 c.p.c. mentre resta salva la possibilità di sospendere la gara o la emissione del decreto di trasferimento ai sensi dell'art. 586 c.p.c..

Condizioni di vendita

Si precisa che la vendita avviene in ogni caso nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, come meglio descritto nella perizia di stima del Geom. Roberta Sorato in data 11.5.2015 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. 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. Per la destinazione urbanistica del terreno, di cui all'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, e le notizie previste dall'art. 46 del medesimo D.P.R. e dall'art. 40 della Legge 28 febbraio 1985, n. 47, si fa rinvio alla perizia. Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistica 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.

* * *

Sono a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario la metà del compenso del Delegato alla vendita relativo alla fase di trasferimento della proprietà, nonché le relative spese generali e le spese effettivamente sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale.

L'immobile viene venduto libero dalle formalità pregiudizievoli che possono essere cancellate: la cancellazione sarà effettuata dal Custode delegato e a spese della procedura, salvo espresso esonero da parte dell'aggiudicatario. Se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del custode giudiziario.

Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

Le ulteriori informazioni e l'esame della perizia potranno essere rispettivamente assunte ed effettuate previo appuntamento presso GRUPPO EDICOM, Via Rezzonico n. 12 - Padova oppure essere visionati e/o scaricati dai seguenti siti web: www.tribunale.venezia.giustizia.it, www.asteannunci.it, www.asteavvisi.it, www.canaleaste.it, www.rivistaastegiudiziarie.it e sul portale delle vendite pubbliche www.portalevenditepubbliche.giustizia.it.

È possibile prenotare la visita degli immobili posti in vendita accedendo al Portale Vendite Pubbliche (www.pvp.giustizia.it) o mediante richiesta all'indirizzo pec della procedura: ei107.2014veneziana@pecesecuzioni.com

Il Professionista Delegato è stato altresì nominato Custode Giudiziario del compendio immobiliare ed è dunque possibile concordare con il medesimo la visita agli immobili posti in vendita.

Padova, 15.11.2022

Il Professionista Delegato
Dott.ssa Monica Incerti

