

TRIBUNALE ORDINARIO DI VENEZIA
AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE DELEGATA A PROFESSIONISTA
CON GARA SINCRONA MISTA AI SENSI DEL D.M. 32/2015

Procedura Esecutiva n. **262/2021 Rg Es** che porta riunita la procedura numero **184/2022 Rg Es**;

entrambe promosse da Prelios credit servicing s.p.a., cui è subentrata **Copernicus Servicing Italia Srl** con gli Avv.ti Casali di Monticelli e Sciascia Cannizzaro;

Gestore della vendita telematica: Edicom Finance Srl.

Il sottoscritto Avv. Andrea Donnarumma del Foro di Venezia, C.F. DNNNDR82B19L736K, con studio in Mestre Venezia, Via Torino, n. 61, Professionista Delegato alla vendita ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. nella procedura esecutiva immobiliare suindicata, con ordinanza del 15/03/2022

AVVISA

che in data **31 maggio 2023 h. 14:00** avrà luogo presso la sede di Edicom Finance srl in Via Spalti n. 2 - 30172 Mestre (VE) la **vendita senza incanto**, con le modalità previste dall'art. 570 e segg. c.p.c. dei seguenti lotti

LOTTO N. 1 APPARTAMENTO "GOLD"

Piena proprietà di appartamento sito in Venezia –Sestiere San Marco –Rio Terà degli Assassini n. 3699 sc. A int. 1

Così censito al CF:

Foglio 15, particella 2227 sub. 13 + part. 2240 sub. 19 - indirizzo Sestiere San Marco – Rio Terà degli Assassini n. 3699, piano T-1, Comune di Venezia, categoria A/2, classe 4, consistenza 6,5 vani, superficie mq 151 / totale escluse aree scoperte mq 151, rendita € 1.574,75.

Planimetria catastale prot. VE0045172 del 18.04.2013

Trattasi di appartamento (denominato Gold) posto al primo piano del Palazzo Mora Marcello.

L'accesso avviene dal civico 3699 di Rio Terà degli Assassini, calle senza uscita che vede la presenza di alcune attività commerciali e ristorative.

Dal portone d'ingresso condominiale si accede ad un corridoio sul quale si affaccia, a sinistra, un androne con scala condominiale.

Da qui si sale e si giunge allo sbarco del primo piano dove si trova l'ingresso dell'abitazione oggetto di stima.

L'appartamento si sviluppa simmetricamente rispetto al vano di ingresso (mq 5,11): a sinistra troviamo un piccolo disimpegno della zona giorno (mq 2,58) sul quale si affacciano la cucina (mq 14,54), il soggiorno (mq 22,47) e un bagno finestrato (mq 5,49); a destra, specularmente, un disimpegno della zona notte (mq 2,22) con due camere (rispettivamente di mq 21,58 e 15,48) e un bagno dotato di aspirazione forzata (mq 4,50); infine, di fronte all'ingresso, un'ulteriore camera (mq 14,01).

Presenta affacci su tre lati: a Sud-ovest verso Rio Terà degli Assassini con zona giorno, a nord-ovest con il soggiorno e due camere e a sud-est su corte interna comune con altra camera.

L'altezza utile interna è pari a m. 2,53 in ingresso e nella camera di fronte all'ingresso; m. 2,75 per la restante parte dell'appartamento.

La superficie netta complessiva dell'appartamento è pari a mq 107,98.

La superficie lorda commerciale è di mq. 137,58.

Con nota 139 del 29.02.1924 della Regia Soprintendenza ai Monumenti l'edificio (con la denominazione Palazzo Marcello) veniva iscritto fra gli edifici di carattere monumentale. Al fine di procedere ad una più chiara identificazione catastale dell'immobile, a una migliore individuazione delle emergenze storico artistiche che lo

caratterizzano, il 17.02.1988 con nota prot. 9552 notificata il 13.03.1988, il Palazzo denominato Mora Marcello veniva dichiarato di interesse particolarmente importante ai sensi della Legge 01.06.39 n. 1089, sottoposto a tutte le disposizioni di tutela relative alla legge stessa ed il relativo vincolo veniva trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Venezia Il 01.04.1988 ai nn. 6708 6710/4966 4968.

Prezzo base €887.457,40

Offerta minima €665.593,05

LOTTO NUMERO 2 – APPARTAMENTO “BLU”

Piena proprietà di appartamento sito in Sestiere San Marco –Rio Terà degli Assassini n. 3697, piano T-1, Comune di Venezia, così censito:

- **Foglio 15, particella 2227 sub. 14 + part. 2240 sub. 20**

indirizzo Sestiere San Marco –Rio Terà degli Assassini n. 3697, piano T-1, Comune di Venezia, categoria A/2, classe 4, consistenza 3,5 vani, superficie mq 72 / tot escluse aree scoperte mq 72, rendita € 847,94.

- **Foglio 15, particella 2240 sub. 18**

indirizzo Sestiere San Marco –Rio Terà degli Assassini n. 3697, piano T-1, Comune di Venezia, categoria A/2, classe 4, consistenza 1,5 vani, superficie mq 5 / tot escluse aree scoperte mq 5, rendita € 363,40.

Particelle corrispondenti al catasto terreni: Foglio 15 particella 2240.

Trattasi di appartamento (denominato *Blu*) posto al primo piano del Palazzo Mora Marcello.

L'accesso avviene dal civico 3697 di Rio Terà degli Assassini, calle senza uscita.

L'appartamento è composto da un ingresso (mq 1,66), disimpegno (mq 6,30), un soggiorno/angolo cottura (mq 26,15), due camere (rispettivamente di mq 14,26 e 12,83) e un bagno dotato di aspirazione forzata (mq 3,59).

Presenta doppio affaccio: a sud-ovest nella zona notte verso Rio Terà degli Assassini e a nord-est su corte interna comune.

L'altezza utile interna è pari a m. 2,80/2,82.

NB: dal punto di vista catastale l'unità immobiliare è rappresentata da due schede complementari: una che individua la porzione maggioritaria dell'abitazione (mapp. 2227 sub. 14 graffata con mapp. 2240 sub. 20) ed una che corrisponde alla superficie di quello che era un ripostiglio localizzato in prossimità dell'ingresso dell'ex mappale 15 (ora questa porzione è identificata con il mapp. 2240 sub. 18).

La superficie netta complessiva dell'appartamento è pari a mq 64,79

La superficie lorda commerciale è di mq. 81,58

Con nota 139 del 29.02.1924 della Regia Soprintendenza ai Monumenti l'edificio (con la denominazione Palazzo Marcello) veniva iscritto fra gli edifici di carattere monumentale. Al fine di procedere ad una più chiara identificazione catastale dell'immobile, a una migliore individuazione delle emergenze storico artistiche che lo caratterizzano, il 17.02.1988 con nota prot. 9552 notificata il 13.03.1988, il Palazzo denominato Mora Marcello veniva dichiarato di interesse particolarmente importante ai sensi della Legge 01.06.39 n. 1089, sottoposto a tutte le disposizioni di tutela relative alla legge stessa ed il relativo vincolo veniva trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Venezia Il 01.04.1988 ai nn. 6708 6710/4966 4968.

Prezzo Base: €454.017,25

Offerta Minima: €340.512,94

LOTTO NUMERO 3 – APPARTAMENTO

Piena proprietà di appartamento in Venezia Sestiere San Marco Rio Terà degli Assassini n. 3697 int. 2, così censito:

Foglio 15, particella 2240 sub. 17 indirizzo Sestiere San Marco Rio Terà degli Assassini n. 3697, piano T 1, Comune di Venezia, categoria A/2, classe 4, consistenza 4 vani, superficie mq 54 / tot escluse aree scoperte mq 54, rendita € 969,08.

Sul bene in esame grava diritto di proprietà in favore di N.L. nato il 26/10/1939

Trattasi di appartamento posto al primo piano del Palazzo Mora Marcello.

L'accesso avviene dal civico 3697 di Rio Terà degli Assassini.

L'appartamento è composto da un ingresso/disimpegno (mq 2,89), una cucina/soggiorno (mq 11,75), un bagno cieco (mq 4,55) e due camere (rispettivamente di mq 8,95 e 12,05) di cui una con un piccolo ripostiglio/sottoscala finestrato (mq 2,35) con altezza massima di m 1,54.

Presenta doppio affaccio: a sud ovest verso Rio Terà degli Assassini con una camera e a nord est su corte interna con la cucina /soggiorno e l'altra camera.

L'altezza utile interna è pari a ml 2,85 per l'appartamento e ml max 1,54 per il ripostiglio/sottoscala.

La superficie netta complessiva dell'appartamento è pari a mq 40,19 + ripostiglio mq 2,35 con altezza max 1,54.

La superficie lorda commerciale è di mq. 50,74.

Con nota 139 del 29.02.1924 della Regia Soprintendenza ai Monumenti l'edificio (con la denominazione Palazzo Marcello) veniva iscritto fra gli edifici di carattere monumentale. Al fine di procedere ad una più chiara identificazione catastale dell'immobile, a una migliore individuazione delle emergenze storico artistiche che lo caratterizzano, il 17.02.1988 con nota prot. 9552 notificata il 13.03.1988, il Palazzo denominato Mora Marcello veniva dichiarato di interesse particolarmente importante ai sensi della Legge 01.06.39 n. 1089, sottoposto a tutte le disposizioni di tutela

relative alla legge stessa ed il relativo vincolo veniva trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Venezia Il 01.04.1988 ai nn. 6708 6710/4966 4968.

Prezzo Base: €187.661,19

Offerta Minima: €140.745,89

LOTTO NUMERO 4 – APPARTAMENTO “LOFT”

Piena proprietà di appartamento Beni in Venezia Sestiere San Marco Rio Terà degli Assassini n. 3699 scala B int. 1, così censito:

Foglio 15, particella 2227 sub. 19

indirizzo Sestiere San Marco Rio Terà degli Assassini n. 3699, piano T 1, Comune di Venezia, categoria A/2, classe 4, consistenza 2,5 vani, superficie mq 92 / tot escluse aree scoperte mq 92, rendita € 605,67

Trattasi di appartamento (denominato Loft) posto al primo piano del Palazzo Mora Marcello.

L'accesso avviene dal civico 3699 di Rio Terà degli Assassini, calle senza uscita in prossimità del campo Manin.

Dal portone d'ingresso condominiale si accede ad un corridoio che permette il passaggio a una corte interna e ad un grande androne con scala monumentale in comune ad altre unità.

L'appartamento si compone di un ingresso/cucina/soggiorno (mq 23,37) una camera (mq 30,71) e un bagno cieco (mq 6,19).

Presenta affacci su due fronti: a Nord ovest con la camera verso Rio dei Barcaroli e a nord est con la cucina/soggiorno e camera verso Rio de la Verona.

L'altezza utile interna è pari a ml 2,48.

La superficie netta complessiva dell'appartamento è pari a mq 61,37.

La superficie lorda commerciale è di mq. 84,42.

Con nota 139 del 29.02.1924 della Regia Soprintendenza ai Monumenti l'edificio (con la denominazione Palazzo Marcello) veniva iscritto fra gli edifici di carattere monumentale. Al fine di procedere ad una più chiara identificazione catastale dell'immobile, a una migliore individuazione delle emergenze storico artistiche che lo caratterizzano, il 17.02.1988 con nota prot. 9552 notificata il 13.03.1988, il Palazzo denominato Mora Marcello veniva dichiarato di interesse particolarmente importante ai sensi della Legge 01.06.39 n. 1089, sottoposto a tutte le disposizioni di tutela relative alla legge stessa ed il relativo vincolo veniva trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Venezia Il 01.04.1988 ai nn. 6708 6710/4966 4968.

Prezzo Base: €452.961,77

Offerta Minima: €339.721,33

LOTTO 5 – APPARTAMENTO “CHIC”

Piena proprietà di appartamento sito in Venezia Sestiere San Marco Rio Terà degli Assassini n. 3699 sc. A int. 2 così censito

Foglio 15, particella 2227 sub. 15 + part. 2240 sub. 21

indirizzo Sestiere San Marco Rio Terà degli Assassini n. 3699, piano T 2, Comune di Venezia, categoria A/2, classe 4, consistenza 4,5 vani, superficie mq 143 / tot escluse aree scoperte mq 140, rendita € 1.090,21.

Trattasi di appartamento (denominato Chic) posto al secondo piano del Palazzo Mora Marcello.

L'accesso avviene dal civico 3699 di Rio Terà degli Assassini, calle senza uscita che vede la presenza di alcune attività commerciali e ristorative.

Dal portone d'ingresso condominiale, una manica di collegamento coperta permette il passaggio ad un piccolo androne, posto sulla sinistra, da cui diparte la scala comune con altre unità.

L'appartamento è composto da un ingresso (mq 4,90) che immette, a sinistra, su un piccolo disimpegno (mq 2,42) che collega una camera (mq 15,03) con il soggiorno/cottura (mq 60,49) e un bagno finestrato (mq 5,48); a destra dell'ingresso una camera (mq 24,10).

Le porte finestre della camera posta a sinistra dell'ingresso e del soggiorno si aprono su delle balconate di mq totali 3,62.

Presenta affacci su tre lati: a nord ovest verso Rio dei Barcaroli con il soggiorno a sud est verso Rio Terà degli Assassini con camera, bagno e soggiorno ed a sud est su corte interna comune con la camera.

L'altezza utile interna è pari a ml 4,58 sotto trave/ml 4,75 sotto tavolato.

La superficie netta complessiva dell'appartamento è pari a mq 112,42 con n. 3 balconate di mq totali 3,62.

La superficie lorda commerciale è di mq. 146,58.

Con nota 139 del 29.02.1924 della Regia Soprintendenza ai Monumenti l'edificio (con la denominazione Palazzo Marcello) veniva iscritto fra gli edifici di carattere monumentale. Al fine di procedere ad una più chiara identificazione catastale dell'immobile, a una migliore individuazione delle emergenze storico artistiche che lo caratterizzano, il 17.02.1988 con nota prot. 9552 notificata il 13.03.1988, il Palazzo denominato Mora Marcello veniva dichiarato di interesse particolarmente importante ai sensi della Legge 01.06.39 n. 1089, sottoposto a tutte le disposizioni di tutela relative alla legge stessa ed il relativo vincolo veniva trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Venezia Il 01.04.1988 ai nn. 6708 6710/4966 4968.

Prezzo base € 895.751,19

Offerta minima € 671.813,39

LOTTO 6 – APPARTAMENTO “WHITE”

Piena proprietà di appartamento sito in Venezia Sestiere San Marco Rio Terà degli Assassini n. 3699 così censito

Foglio 15, particella 2227 sub. 17 + particella 2240 sub. 23

indirizzo Sestiere San Marco Rio Terà degli Assassini n. 3699, piano T 2, Comune di Venezia, categoria A/2, classe 4, consistenza 4,5 vani, superficie mq 69 / tot escluse aree scoperte mq 69, rendita € 1.090,21.

Trattasi di appartamento (denominato White) posto al secondo piano del Palazzo Mora Marcello.

L'accesso avviene dal civico 3699 di Rio Terà degli Assassini, calle senza uscita che vede la presenza di alcune attività commerciali e ristorative.

Una volta avuto accesso nel corridoio comune a sinistra è presente un disimpegno sul quale si imposta la scala che conduce ai piani.

L'appartamento è composto da un ingresso/soggiorno (mq 17,32), una cucina (mq 9,35), un disimpegno (mq 1,36) un bagno cieco (mq 4,29) e due camere (rispettivamente di mq 10,99 e 13,36).

Presenta doppio affaccio: a sud ovest su Rio Terà degli Assassini (zona notte) e a nord est su corte interna (zona giorno).

L'altezza utile interna è pari a ml 2,80/2,82.

La superficie netta complessiva dell'appartamento è pari a mq 56,67.

La superficie lorda commerciale è di mq. 67,52

Con nota 139 del 29.02.1924 della Regia Soprintendenza ai Monumenti l'edificio (con la denominazione Palazzo Marcello) veniva iscritto fra gli edifici di carattere monumentale. Al fine di procedere ad una più chiara identificazione catastale dell'immobile, a una migliore individuazione delle emergenze storico artistiche che lo caratterizzano, il 17.02.1988 con nota prot. 9552 notificata il 13.03.1988, il Palazzo

denominato Mora Marcello veniva dichiarato di interesse particolarmente importante ai sensi della Legge 01.06.39 n. 1089, sottoposto a tutte le disposizioni di tutela relative alla legge stessa ed il relativo vincolo veniva trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Venezia Il 01.04.1988 ai nn. 6708 6710/4966 4968.

Prezzo base € 356.151,28

Offerta minima € 267.113,46

LOTTO 7 – APPARTAMENTO “STUDIO”

Piena proprietà di appartamento sito in Venezia Sestiere San Marco Rio Terà degli Assassini n. 3697 interno 3 così censito

Foglio 15, particella 2227 sub. 18 + part. 2240 sub. 24

indirizzo Sestiere San Marco Rio Terà degli Assassini n. 3697, piano T 2, Comune di Venezia, categoria A/2, classe 4, consistenza 2,5 vani, superficie mq 61 / tot escluse aree scoperte mq 61, rendita € 605,67.

Trattasi di appartamento (denominato Studio) posto al secondo piano del Palazzo Mora Marcello.

L'accesso avviene dal civico 3697 di Rio Terà degli Assassini, calle senza uscita, in zona calma seppur centrale di Venezia.

Dal portone d'ingresso condominiale una scala porta ai piani primo e secondo.

L'appartamento si compone di un ingresso/disimpegno (mq 4,26), un bagno finestrato (mq 6,14), un soggiorno/angolo cottura (mq 26,18) e una camera (mq 15,86).

Presenta doppio affaccio: a sud ovest verso Rio Terà degli Assassini con la camera e a nord est su corte interna con la zona giorno.

L'altezza utile interna è pari a ml 2,81.

La superficie netta complessiva dell'appartamento è pari a mq 52,44.

La superficie lorda commerciale è di mq. 65,02

Con nota 139 del 29.02.1924 della Regia Soprintendenza ai Monumenti l'edificio (con la denominazione Palazzo Marcello) veniva iscritto fra gli edifici di carattere monumentale. Al fine di procedere ad una più chiara identificazione catastale dell'immobile, a una migliore individuazione delle emergenze storico artistiche che lo caratterizzano, il 17.02.1988 con nota prot. 9552 notificata il 13.03.1988, il Palazzo denominato Mora Marcello veniva dichiarato di interesse particolarmente importante ai sensi della Legge 01.06.39 n. 1089, sottoposto a tutte le disposizioni di tutela relative alla legge stessa ed il relativo vincolo veniva trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Venezia Il 01.04.1988 ai nn. 6708 6710/4966 4968.

Prezzo base € 302.119,83

Offerta minima € 226.589,87

LOTTO 8 – APPARTAMENTO “STYLE”

Piena proprietà di appartamento sito in Venezia Sestiere San Marco Rio Terà degli Assassini n. 3699 sc B interno 2 così censito

Foglio 15, particella 2227 sub. 16 + part. 2240 sub. 22

indirizzo Sestiere San Marco Rio Terà degli Assassini n. 3699, piano T 1 2 3, Comune di Venezia, categoria A/2, classe 4, consistenza 6 vani, superficie mq 273 / tot escluse aree scoperte mq 271, rendita € 1,453,62

Trattasi di appartamento (denominato Style) posto al secondo piano e secondo mezzanino del Palazzo Mora Marcello. Di pertinenza dell'appartamento un magazzino posto al piano terra

L'accesso avviene dal civico 3699 di Rio Terà degli Assassini.

Dal portone d'ingresso condominiale, un corridoio permette il passaggio a una corte interna e ad un grande androne con scala monumentale in comune ad altre unità che conduce all'appartamento.

L'unità si sviluppa con ampio ingresso finestrato (mq 26,36), a sinistra, cucina (mq 20,48 al momento utilizzata come camera) e bagno cieco (mq 4,04); a destra dell'ingresso, soggiorno (mq 35,62), camera (mq 31,83), un disimpegno (mq 2,30) con ripostiglio (mq 4,10) e ulteriore camera (mq 23,47).

Da quest'ultima, un disimpegno/antibagno (mq 4,09) su cui si attesta: un piccolo ripostiglio (mq 0,54), una scala e un bagno finestrato (mq 10,37).

Il soggiorno presenta una trifora monumentale con una balconata (mq 2,25).

Al piano superiore secondo mezzanino una scala con disimpegno/guardaroba (mq 12,86) con un'ulteriore guardaroba (mq 15,36).

Di pertinenza dell'appartamento è un magazzino finestrato (mq 30,13) posto al piano terra con accesso dall'androne comune.

L'appartamento presenta tre affacci: a nord ovest con il soggiorno e una camera, a nord est con camere e bagno e a sud ovest con ingresso e cucina verso corte interna.

Le altezze interne utili dell'unità sono:

appartamento: ml 2,05/4,41 (sotto trave) ml 2,22/4,66 (sotto tavolato)

mezzanino: 1,85 (sotto trave) 2,10 (sotto tavolato)

magazzino: ml 1,73 (sotto trave)

La superficie netta complessiva dell'appartamento è di mq 163,20 con balconata mq 2,25, mezzanino di complessivi mq 28,22 e un magazzino al piano terra di mq 30,13.

La superficie lorda appartamento piano secondo è di mq. 210,98 + mq 2,25 balconi.

La superficie lorda mezzanino è di mq. 41,04.

La superficie lorda magazzino è di mq. 43,17.

Con nota 139 del 29.02.1924 della Regia Soprintendenza ai Monumenti l'edificio (con la denominazione Palazzo Marcello) veniva iscritto fra gli edifici di carattere monumentale. Al fine di procedere ad una più chiara identificazione catastale dell'immobile, a una migliore individuazione delle emergenze storico artistiche che lo caratterizzano, il 17.02.1988 con nota prot. 9552 notificata il 13.03.1988, il Palazzo denominato Mora Marcello veniva dichiarato di interesse particolarmente importante ai sensi della Legge 01.06.39 n. 1089, sottoposto a tutte le disposizioni di tutela relative alla legge stessa ed il relativo vincolo veniva trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Venezia Il 01.04.1988 ai nn. 6708 6710/4966 4968.

Prezzo base € 1.587.576,30

Offerta minima € 1.190.682,23

ooOoo

Per tutte le ulteriori informazioni in tema di conformità edilizia ed urbanistica nonché in tema di impianti e stato di manutenzione si rimanda ad attenta lettura della perizia di stima a firma dell'Arch. Maurizio Callegari, disponibile presso l'Ufficio dello scrivente Professionista Delegato e visionabile sui siti internet <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it> www.asteannunci.it; www.asteavvisi.it www.canaleaste.it www.rivistaastegiudiziarie.it

Tutti i lotti, ad esclusione del lotto n. 3, sono al momento della pubblicazione del presente bando d'asta occupati dalla ditta esecutata la quale è stata provvisoriamente autorizzata ad esercitarvi la propria attività commerciale di locazione turistica.

Il lotto 3 è abitato dal titolare del diritto di abitazione.

Ulteriori informazioni sono reperibili nella menzionata perizia da intendersi in questo atto richiamata e trascritta.

La vendita è soggetta ad imposta di registro.

Imposte di registro, ipotecarie e catastali secondo la legge vigente a carico dell'aggiudicatario così come parte del compenso del Professionista Delegato nella misura che verrà liquidata dal G.E.

Gli interessati possono chiedere di visionare l'immobile presentando domanda attraverso il portale delle vendite pubbliche.

CONDIZIONI DI VENDITA

La vendita sarà effettuata nella situazione di fatto e di diritto in cui il predetto immobile si trova e come descritto nella relazione di stima redatta dall'Arch.

Maurizio Callegari consultabile sui siti internet

- <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>;
- www.asteannunci.it;
- www.asteavvisi.it;
- www.canaleaste.it;
- www.rivistaastegiudiziarie.it;

cui si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne una migliore identificazione del bene ed una migliore descrizione della condizione urbanistica e catastale.

La vendita avviene a corpo e non a misura ed eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento indennità o riduzione del prezzo.

La vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità né potrà esser revocata per alcun motivo; conseguentemente l'esistenza di vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di ogni genere – ivi

compresi a titolo esemplificativo e non esaustivo 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.

Agli effetti del DM 22 gennaio 2008 n. 37 e del d.lgs. 192/05 smi l'aggiudicatario, dichiarandosi edotto dei contenuti dell'ordinanza di vendita e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine agli impianti dispensa 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, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze.

L'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina di cui all'art. 40 l. 28/02/1985 n. 47 come integrata e modificata dall'art. 46 DPR 6/6/2001 n. 380 purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 gg dalla notifica del decreto di trasferimento.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti.

Il Custode a seguito dell'aggiudicazione procederà alla liberazione dell'immobile a spese della procedura salvo esonero dell'aggiudicatario medesimo o dell'assegnatario da comunicarsi in tempo utile e con apposita istanza scritta e sottoscritta.

Quanto ai beni mobili che non debbano essere consegnati il Custode provvederà ai sensi dell'art. 560 6° comma cpc

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

Tutti ad eccezione del debitore sono ammessi a presentare offerte che dovranno pervenire entro il termine ultimo delle ore 12.00 del giorno feriale (sabato escluso) antecedente la data fissata per la vendita.

Le offerte, comunque formulate, sono irrevocabili.

In uno con la presentazione dell'offerta, in caso di residenza al di fuori del Comune di Venezia dovrà essere eletto domicilio all'interno del Comune, in caso contrario le comunicazioni indirizzate all'offerente/aggiudicatario saranno fatte presso la Cancelleria del Tribunale.

Le offerte possono essere presentate alternativamente in modalità analogica o in modalità telematica secondo le modalità che si vanno ad esprimere di seguito

Offerta presentata in modalità analogica

Le offerte dovranno essere depositate in bollo (€ 16,00) e in busta chiusa presso lo studio del professionista delegato Avv. Andrea Donnarumma in Mestre Venezia, Via Verdi 33, entro e non oltre le ore 12.00 del giorno feriale (sabato escluso) precedente la data della vendita, osservando il seguente orario: dal lunedì al giovedì dalle ore 9.00 alle ore 13.00 e dalle ore 15.00 alle ore 19.00 e il venerdì dalle ore 9.00 alle ore 13.00 preferibilmente previo appuntamento telefonico al n. 3924824045.

Sulla busta dovranno essere indicate le generalità della persona di chi presenta la busta – che possono anche essere diverse da quelle di chi presenta l'offerta – il nome del Professionista Delegato e la data della vendita.

L'offerta dovrà in ogni caso contenere:

- l'indicazione del cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, residenza, stato civile, recapito telefonico, regime patrimoniale del soggetto che si sottoscrive ed a cui andrà intestato l'immobile in caso di

aggiudicazione (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che firma l'offerta) e, ove l'offerente sia una società, il certificato di iscrizione della C.C.I.A.A e un documento in originale attestante i poteri conferiti al legale rappresentante ovvero al soggetto che può impegnare la società al momento della firma dell'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 minorenni, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del giudice tutelare; in caso di partecipazione tramite rappresentante andrà presentata procura speciale autenticata dal notaio o a mezzo procuratore legale ex art. 579 u.c. c.p.c.;

- l'indicazione dei dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta ed in particolare il numero del lotto;
- l'indicazione del prezzo offerto, che potrà essere inferiore al prezzo indicato come prezzo base indicato nel presente avviso di vendita fino ad $\frac{1}{4}$ e sarà pertanto valida l'offerta che indichi un prezzo pari al 75% del prezzo base;
- l'indicazione del regime fiscale e delle agevolazioni fiscali spettanti per l'acquisto ed espressamente richieste dall'acquirente;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima e dei suoi allegati nonché del contenuto dell'avviso di vendita;
- il termine massimo per il versamento del saldo prezzo e degli oneri tributari che non potrà esser superiore a 120 giorni dalla data di aggiudicazione;

All'offerta dovrà essere allegata fotocopia del documento di identità dell'offerente (nonché del coniuge ovvero ancora dell'unito civilmente o del convivente more uxorio ove in regime di comunione dei beni).

All'offerta dovrà essere allegato assegno circolare non trasferibile intestato "E.I. n. 262/2021 – Avv. Andrea Donnarumma", per un importo pari al 20% del prezzo offerto (e non del prezzo base), a titolo di cauzione che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto a seguito dell'aggiudicazione. Il 20% è l'importo minimo, a pena di inefficacia. L'offerente può versare una cauzione anche più alta.

Offerta presentata in modalità telematica

L'offerta potrà esser presentata utilizzando esclusivamente il modulo precompilato offerta telematica scaricabile dal sito <http://pvp.giustizia.it> .

Gli interessati, prima di compilare il modulo, sono caldamente invitati a consultare il manuale utente scaricabile dai medesimi siti sopra menzionati.

L'offerta dovrà contenere:

- a) i dati identificativi dell'offerente, con espressa indicazione di codice fiscale ed eventuale partita iva;
- b) l'Ufficio Giudiziario presso cui pende la procedura;
- c) l'anno ed il numero di ruolo della procedura;
- d) il numero o altro dato identificativo del lotto staggito;
- e) la descrizione del bene;
- f) l'indicazione del referente della procedura;
- g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- h) il prezzo offerto ed il termine per il relativo pagamento (termine massimo 120 giorni);
- i) l'importo versato a titolo di cauzione mediante bonifico bancario (non meno del 20% del prezzo offerto);
- j) la data, l'orario ed il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento

della cauzione;

- k) il codice iban del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto di bonifico a titolo di cauzione;
- l) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e ricevere le comunicazioni;
- m) l'eventuale recapito telefonico ove ricevere le comunicazioni.

All'offerta dovrà esser allegata la prova della disposizione di bonifico della cauzione, della ricordata misura non inferiore al 20% del prezzo offerto, da versarsi sul conto corrente acceso dal delegato

Presso banca CentroMARca Banca – Filiale di Zelarino;

IBAN IT62 F087 4902 0000 0000 0468 533

intestato a "E.I. 262/2021".

La ricevuta di bonifico, completa di numero di identificazione del versamento stesso, dovrà esser allegata alla busta telematica contenente l'offerta.

Quando l'offerta è formulata da più persone, alla stessa dovrà esser allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La procura deve esser redatta nelle forme dell'atto pubblico e può esser allegata anche in copia per immagine.

All'offerta criptata dovranno essere allegati comunque anche tutti i documenti da allegarsi all'offerta analogica.

L'offerta in **bollo digitale (da pagarsi secondo le modalità indicate nel manuale utente)** dovrà esser inviata unitamente ai documenti allegati entro le ore 12.00 del giorno feriale (sabato escluso) precedente la data dell'asta, all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it utilizzando la "casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica"

appositamente rilasciata da un gestore pec o, in alternativa, mediante casella di posta elettronica certificata priva dei predetti requisiti ove l'offerta sia firmata digitalmente prima di essere criptata.

Entro le stesse ore 12.00 dovrà esser accreditato il bonifico della cauzione sul detto conto corrente intestato alla procedura.

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 dal Ministero della Giustizia.

Per ogni altra indicazione e precisazione in tema di presentazione dell'offerta telematica si rimanda al DM 32/2015.

Il mancato accredito del bonifico entro il termine di presentazione delle offerte determina l'invalidità dell'offerta.

A coloro che, all'esito della gara, non risulteranno aggiudicatari i bonifici saranno restituiti al netto degli oneri bancari.

Nel caso di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio di giustizia, purchè rientranti fra quelli programmati, sarà data notizia agli interessati dal gestore della vendita tramite i siti internet ove è eseguita la pubblicità ai sensi dell'articolo 490 cpc.

In questi soli casi le offerte telematiche potranno esser formulate a mezzo telefax al numero 041974933 e/o con presentazione presso l'ufficio del delegato secondo gli orari indicati per la presentazione delle offerte in modalità analogica.

MODALITÀ DI SVOLGIMENTO DELLA VENDITA

Gli offerenti in modalità analogica sono tenuti a partecipare all'asta presentandosi avanti il Professionista Delegato comparando all'orario e nel luogo fissato.

Coloro che hanno presentato l'offerta con modalità telematiche parteciperanno alle

operazioni di vendita con modalità telematiche e quindi collegandosi alla piattaforma di gara ministeriale utilizzando le credenziali di accesso che il gestore della vendita telematica, almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta, con invito a connettersi al portale. Un estratto di tale invito sarà trasmesso dal gestore a mezzo sms anche al recapito di telefonia mobile indicato nella domanda dall'offerente.

Si ricorda che gli offerenti – sia in modalità telematica che analogica – **sono tenuti a partecipare alle operazioni di vendita per partecipare alla gara tra più offerenti**; in caso di mancata presenza, laddove ne ricorrano i presupposti e quindi se l'offerta presentata risulterà esser l'unica per il lotto staggito oppure la più alta senza adesione di altri alla gara, il bene sarà comunque aggiudicato all'offerente anche se non comparso.

Le offerte, sia analogiche che digitali, saranno aperte dal professionista delegato all'apertura delle operazioni di vendita, inserite nel portale e rese note agli offerenti comparsi fisicamente in modo che tutti i partecipanti siano resi edotti del numero delle offerte formulate e del loro contenuto.

In caso di più offerte (è valida l'offerta al ribasso sino al limite del 25% di ribasso rispetto al prezzo base) si procederà a gara sulla base dell'offerta migliore che potrebbe essere anche quella dell'offerente non comparso. Le offerte verranno valutate in base a ogni elemento utile, quindi ad esempio, oltre al prezzo offerto, anche alla dichiarazione di procedere al saldo prezzo in tempo inferiore a quello massimo imposto dalla legge.

La gara si svolgerà in modalità sincrona mista.

I rilanci (si indica fin d'ora il rilancio minimo nella misura di € 2.000,00 per il lotto 3 ed in € 5.000,00 per gli altri) effettuati dagli offerenti comparsi fisicamente verranno

inseriti nel portale a cura del professionista e quindi resi visibili ai partecipanti in modalità telematica; i rilanci effettuati dai partecipanti connessi al portale saranno resi visibili ai partecipanti fisicamente attraverso schermata del portale medesimo proiettata nel luogo di svolgimento delle operazioni.

Il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi, a seguito di rilanci abbia offerto il prezzo più alto senza che nel tempo stabilito preventivamente dal delegato vi siano stati ulteriori rilanci.

In assenza di adesione alla gara si aggiudicherà a chi ha fatto la migliore offerta valutata in termini di prezzo, cauzione offerta, tempi di saldo prezzo. A parità di condizioni di offerta si procederà all'aggiudicazione all'offerta presentata per prima.

In caso di unica offerta, superiore o uguale al prezzo base, la stessa verrà sicuramente accolta.

In caso di unica offerta, inferiore al prezzo base ma nel limite dell'offerta minima, il professionista delegato

- a) se vi sono specifiche circostanze che consentano di ritenere che vi sia concreta possibilità di aggiudicare l'immobile a prezzo superiore procede a fissare ulteriore tentativo di vendita alle stesse condizioni;
- b) in mancanza delle condizioni di cui sopra e in presenza di domanda di assegnazione da parte del creditore a prezzo pari almeno al prezzo base, assegna il bene al creditore;
- c) in mancanza delle condizioni di cui ai punti a) e b) assegna l'immobile all'unico offerente.

OBBLIGHI E FACOLTÀ DELL'AGGIUDICATARIO

- L'aggiudicatario dovrà effettuare nel termine proposto nell'offerta il versamento del saldo prezzo.

- Nello stesso termine di cui al punto precedente l'aggiudicatario dovrà versare a mani del Professionista Delegato il deposito per spese di trasferimento nella misura che verrà indicata dopo l'aggiudicazione.
- Sono a cura e spese dell'aggiudicatario gli oneri fiscali nonché parte del compenso del Professionista Delegato nella misura che verrà liquidata dal G.E.
- L'aggiudicatario ha facoltà, sempre che ne ricorrano le condizioni, di subentrare nel contratto di finanziamento fondiario stipulato dal debitore assumendo gli obblighi relativi ove provveda, nel termine di 15 giorni dall'aggiudicazione, al pagamento allo stesso delle rate scadute, accessori e spese.
- 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 esser 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.
- Nell'ipotesi in cui il procuratore legale, cioè avvocato, abbia effettuato l'offerta criptata o analogica e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, nei tre giorni successivi dovrà dichiarare al delegato alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale,

rilasciata in data non successiva alla vendita stessa.

- Il creditore che abbia ottenuto l'assegnazione del bene a favore di un terzo dovrà dichiarare al delegato, nei cinque giorni dal provvedimento di assegnazione, il nome del soggetto a favore del quale dovrà essere trasferito l'immobile, depositando la dichiarazione del terzo di volerne profittare, con sottoscrizione autenticata da pubblico ufficiale ed eventualmente i documenti comprovanti poteri e autorizzazioni. In mancanza, il trasferimento sarà fatto a favore del creditore. In ogni caso, gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione rimangono esclusivamente a carico del creditore.

ooOoo

Si comunica altresì che tutte le attività da svolgersi in cancelleria o avanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione che sono state delegate a norma dell'art. 591 bis c.p.c. verranno svolte dal delegato Avv. Andrea Donnarumma, che potrà fornire ogni ulteriore informazione presso il proprio studio in Mestre Venezia, Via verdi 33, tel. 3924824045 – fax 041974933, che osserva l'orario sopra indicato.

Per ogni aspetto non compiutamente disciplinato in questo avviso fa fede l'ordinanza di delega alla vendita del 22 novembre 2022 reperibile unitamente all'elaborato di stima nei siti internet più sopra menzionati.

Ogni ulteriore informazione potrà essere ottenuta presso il sottoscritto, nominato anche Custode Giudiziario.

Mestre Venezia 01/02/2023

Il professionista delegato

Avv. Andrea Donnarumma