

TRIBUNALE DI VENEZIA

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

SINCRONA ESCLUSIVAMENTE TELEMATICA

Procedura Esecutiva RGE n. 094/2022 + 095/2022

Il sottoscritto dr. Albano Dalla Valle, Notaio in Venezia (VE) delegato ex art. 591 bis cpc, dal Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Silvia Bianchi nella Procedura Esecutiva promossa da Banca della Marca Credito Cooperativo

AVVISA CHE

il giorno 30 maggio 2023 alle ore 9.30

presso la sede dell'Associazione Notarile Procedure Esecutive di Venezia, sita in Venezia-Mestre via Manin n.46/D, ove è elettivamente domiciliato ai fini della presente procedura, **avrà luogo la vendita senza incanto con modalità esclusivamente sincrona telematica** dei seguenti immobili:

Lotto 1

unità immobiliare sita in Comune di Jesolo località Lido via Nicolò Tommaseo n.2 e precisamente: appartamento al primo piano
Censito al CF, Comune di Jesolo
foglio 67, p.lla 211 sub 8, Via Niccolò Tommaseo, piano T-1, cat. A4 - cl. 3 - vani 3,5 - Rc Euro 234,99
con le proporzionali quote delle parti comuni ai sensi di legge.

Il prezzo base della vendita è fissato in Euro **309.000,00**, con scatti minimi in aumento di Euro **5.000,00** in caso di gara.

Offerta minima di Euro 231.750,00.

Lotto 2

unità immobiliare sita in Comune di Jesolo località Lido via Nicolò Tommaseo n.2 e precisamente: appartamento al secondo piano, posto a destra salendo le scale.

Censito al CF, Comune di Jesolo

foglio 67, p.lla 211 sub 9, Via Niccolò Tommaseo, piano T-2, cat. A4 - cl. 3 - vani 3 - sup.cat. mq. 41 - Rc Euro 201,42

Il **prezzo base** della vendita è fissato in Euro **163.400,00**, con scatti minimi in aumento di Euro **2.000,00** in caso di gara.

Offerta minima di Euro 122.550,00.

Lotto 3

unità immobiliare sita in Comune di Jesolo località Lido via Nicolò Tommaseo n.2 e precisamente: appartamento al secondo piano, posto a sinistra salendo le scale.

Censito al CF, Comune di Jesolo

foglio 67, p.lla 211 sub 10, Via Niccolò Tommaseo, piano T-2, cat. A4 - cl. 3 - vani 3 - sup.cat. mq. 41 - Rc Euro 201,42

Il **prezzo base** della vendita è fissato in Euro **163.400,00**, con scatti minimi in aumento di Euro **2.000,00** in caso di gara.

Offerta minima di Euro 122.550,00.

Lotto 4

unità immobiliare sita in Comune di Jesolo località Lido via Nicolò Tommaseo n.2 e precisamente: appartamento al terzo piano, posto a destra salendo le scale.

Censito al CF, Comune di Jesolo

foglio 67, p.lla 211 sub 11, Via Niccolò Tommaseo, piano T-3, cat. A4 - cl. 3 -
vani 3 - sup.cat. mq. 41 - Rc Euro 201,42

Il **prezzo base** della vendita è fissato in Euro **150.500,00**, con scatti minimi
in aumento di Euro **2.000,00** in caso di gara.

Offerta minima di Euro 112.875,00.

Lotto 5

unità immobiliare sita in Comune di Jesolo località Lido via Niccolò
Tommaseo n.2 e precisamente: appartamento al terzo piano, posto a
sinistra salendo le scale.

Censito al CF, Comune di Jesolo

foglio 67, p.lla 211 sub 12, Via Niccolò Tommaseo, piano T-3, cat. A4 - cl. 3 -
vani 3 - sup.cat. mq. 41 - Rc Euro 201,42

Il **prezzo base** della vendita è fissato in Euro **150.500,00**, con scatti minimi
in aumento di Euro **2.000,00** in caso di gara.

Offerta minima di Euro 112.875,00.

Lotto 6

terreno (il fabbricato indicato in mappa non c'è -vedasi perizia) sito in
Comune di Jesolo località Lido via Niccolò Tommaseo n.2 e precisamente:
scoperto di circa mq. 240, adiacente alla palazzina di cui ai lotti 1-2-3-4 e 5,
pavimentato in betonelle, utilizzato come parcheggio, di fatto anche a
servizio dell'albergo di cui al contiguo mappale 210.

Censito al CT, Comune di Jesolo

foglio 67, p.lla 137, - FU D ACCERT

Il **prezzo base** della vendita è fissato in Euro **150.000,00**, con scatti minimi in aumento di Euro **2.000,00** in caso di gara.

Offerta minima di Euro 112.500,00.

È stata rilasciata concessione edilizia n.4394/91 e successiva, rilasciata in data 4 giugno 1991 prot n. 7409/91 per realizzazione piscina dapprima su mappale 137 e poi su altro mappale con conseguente ricomposizione spaziale.

Come evidenziato nella perizia di stima, sono state riscontrate delle difformità sanabili (erano previsti 13 posti auto anziché 15) con una CILA in sanatoria, con una spesa di circa € 1.100,00, maggiori informazioni in perizia.

Lotto 7

unità immobiliare sita in costituita da complesso immobiliare sito in Comune di Jesolo Piazza Manzoni n.8/a, costituito da un albergo a tre stelle denominato Astromare, un albergo ad una stella denominato Manzoni, un'abitazione ed un magazzino.

Censito al CF, Comune di Jesolo

foglio 67, p.lla 174, Via Alessandro Manzoni, piano T, cat. C2 - cl. 5 - sup.cat. mq. 42 - mq. 40 - Rc Euro 49,58

foglio 67, p.lla 54 sub 1, Via Alessandro Manzoni n. 6, piano S1-T-1-5, cat. D2 - Rc Euro 28.022,95

foglio 67, p.lla 172 sub 1, Piazza Alessandro Manzoni, piano T, cat. A3 - cl. 3 - vani 7,5 - sup.cat. mq. 161 - Rc Euro 445,44

foglio 67, p.lla 176, Via Dante Alighieri n. 123, piano T-1-2-3, cat. D2 - Rc

Euro 8.655,82

Il **prezzo base** della vendita è fissato in Euro **3.980.700,00**, con scatti minimi in aumento di Euro **5.000,00** in caso di gara.

Offerta minima di Euro 2.985.525,00.

Lotto 1A

unità immobiliare sita in Comune di Venezia San Marco 4346 e precisamente: abitazione al primo piano avente accesso da Corte Coppo

Censito al CF, Comune di Venezia

foglio 15, p.lla 358 sub 2, Sestiere San Marco n. 4346, zc 1, piano 1, cat. A2 - cl. 4 - vani 6,5 - sup.cat. mq. 113 - Rc Euro 1.574,75

Il **prezzo base** della vendita è fissato in Euro **734.500,00**, con scatti minimi in aumento di Euro **5.000,00** in caso di gara.

Offerta minima di Euro 550.875,00.

Lotto 2/A

unità immobiliare sita in Comune di Venezia San Marco 4354 e precisamente abitazione al primo piano avente accesso da Ramo Coppo con magazzino staccato al piano terra con accesso da Corte Coppo.

Censito al CF, Comune di Venezia

foglio 15, p.lla 366 sub 10, Sestiere San Marco n. 4354, zc 1, piano T-1, cat. A2 - cl. 4 - vani 6 - sup.cat. mq. 111 - Rc Euro 1.453,62

foglio 15, p.lla 366 sub 11, Sestiere San Marco n. 4353B, zc 1, piano T-1, cat. C2 - cl. 6 - sup.cat. mq. 18 - mq. 13 - Rc Euro 49,01

Il **prezzo base** della vendita è fissato in Euro **763.750,00**, con scatti minimi in aumento di Euro **5.000,00** in caso di gara.

Offerta minima di Euro 572.812,50.

DISPOSIZIONI COMUNI A TUTTI I LOTTI

Trattandosi di immobile sito in fabbricato condominiale, l'aggiudicatario dovrà verificare la sussistenza di oneri condominiali insoluti per il periodo relativo al biennio antecedente l'acquisto, ai sensi del disposto di cui all'art. 63, 2° comma disp. att. c.c.

SITUAZIONE URBANISTICA

Le unità immobiliari in **Jesolo Lido** identificate con i lotti 1-2-3-4-5-6, sono state costruite in forza di licenza edilizia rilasciata in data 26 agosto 1968 prot n. 18482/67, a cui sono seguite ulteriori pratiche edilizie, richiamate nella perizia di stima.

Relativamente al complesso immobiliare, identificato con il lotto 7 si precisa che:

**per l'unità immobiliare denominata Astromare è stata rilasciata autorizzazione edilizia prot n 5849 del 14 maggio 1959, con abitabilità del 10 giugno 1976, a cui sono seguite ulteriori pratiche edilizie, richiamate nella perizia di stima;

**per l'unità immobiliare denominata Manzoni, è stata rilasciata pratica edilizia prot n 664 del 2 novembre 1962, con abitabilità del 7 giugno 1975, a cui sono seguite ulteriori pratiche edilizie, richiamate nella perizia di stima;

** per le unità immobiliari aventi ad oggetto l'abitazione, il magazzino e i

relativi scoperti, è stata rilasciata pratica edilizia prot n 121 del 13 aprile 1950, a cui sono seguite ulteriori pratiche edilizie, richiamate nella perizia di stima.

Le unità immobiliari in **Venezia San Marco** identificate con i lotti 1/A e 2/A sono stati costruiti in data antecedente al 1° settembre 1967, per entrambe le unità immobiliari sono state presentate pratiche edilizie, così come richiamate in perizia di stima.

L'unità immobiliare denominata Manzoni è gravata dalle seguenti formalità:

** convenzione a favore del Comune di Jesolo, trascritta a Venezia in data 10 aprile 1984 ai nn. 9618/7839;

** vincolo di non edificabilità, trascritto a Venezia in data 14 maggio 1984 ai nn. 9868/8049;

** atto unilaterale di impegno per acquisizione parcheggi mancanti, trascritto a Venezia in data 18 maggio 1984 ai nn. 10206/8313;

** vincolo di qualifica a destinazione turistica, trascritto a Venezia in data 10 dicembre 1985 ai nn. 19791/15026;

** atto unilaterale d'obbligo delle costruende piscine ad esclusivo e diretto servizio dell'Hotel Manzoni, trascritto a Venezia il giorno 26 marzo 1996 ai nn. 6848/4949;

Le unità immobiliari ad uso abitazione, magazzino e relativi scoperti di pertinenza, sono gravati dalle seguenti formalità:

** vincolo di indeficabilità parziale, trascritto a Venezia in data 12 marzo 2015 ai nn. 6519/4784;

** convenzione edilizia a favore del Comune di Jesolo, trascritta in data 14

gennaio 2016 ai nn. 990/664.

per tutte le unità immobiliari si richiama l'attenzione, sulla presenza di difformità urbaniste e/o catastali.

OCCUPAZIONE

Le unità immobiliari **in Jesolo Lido** identificate con i lotti 1-2-3-4-5-6-7, sono libere, il Giudice dell'Esecuzione ha concesso l'autorizzazione al debitore di poter utilizzare gli immobile per la stagione estiva.

L'unità immobiliare in **Venezia San Marco 4246** identificata con il lotto 1/A è attualmente occupato in forza di un contratto di locazione, registrato in data antecedente alla trascrizione del pignoramento immobiliare, ma in considerazione dell'esistente morosità, il Giudice dell'Esecuzione ha autorizzato il procedimento di liberazione per sfratto.

Le unità immobiliari **in Venezia San Marco 4354-4353/b** identificate con il lotto 2/A sono libere da occupazioni opponibili alla procedura.

SI RENDE NOTO CHE

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 state eseguite dal professionista delegato presso la sede dell'Associazione Notarile Procedure Esecutive di Venezia.

CUSTODE GIUDIZIARIO

Il sottoscritto dr. Albano Dalla Valle è altresì nominato custode giudiziario della sopra indicata unità immobiliare.

Per poter visionare l'immobile, come disposto dalla vigente normativa, è

necessario effettuare la richiesta tramite il portale delle vendite pubbliche, al seguente link: <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>

Per altre informazioni è possibile contattare il seguente recapito: tel. 041/959944 , fax 041/5054610, oppure inviare una mail al seguente indirizzo: visite@anpev.it.

Condizioni di vendita

Gli immobili verranno posti in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche con riferimento alla legge 47/1985 e al D.P.R. 380/01, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, oneri e pesi, anche irregolarità edilizie, così come descritto nella perizia di stima alla quale si rinvia, disponibile presso lo studio associato del sottoscritto (Venezia-Mestre via Manin n.46/D) e comunque consultabile, unitamente all'ordinanza di delega ed al presente avviso, all'interno del portale delle vendite pubbliche (<https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>), all'interno della sezione "vendite giudiziarie" del sito ufficiale del Tribunale di Venezia (www.tribunale.venezias.giustizia.it) e nei siti dedicati: www.rivisteastegiudiziarie.it, e www.asteannunci.it, www.asteavvisi.it, www.canaleaste.it

Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di 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 ed

procedura in una stessa udienza, potrà fare offerta valida per più lotti, dichiarando però di volerne acquistare uno solo; in tal caso, se si renderà aggiudicatario di uno dei lotti, non potrà concorrere all'acquisto dei successivi.

PER CIASCUN SINGOLO LOTTO

TERMINE E MODALITA' PER LA PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Tutti ad eccezione del debitore sono ammessi a presentare le offerte, che dovranno pervenire massimo **entro le ore 12:00 del giorno precedente la data fissata per la vendita, utilizzando esclusivamente il modulo precompilato Offerta Telematica**, scaricabile accedendo al portale delle vendite pubbliche gestito dal Ministero della Giustizia (<https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>), oppure al Portale del gestore della vendita telematica **AstaLegale.net** tramite il cui sito www.spazioaste.it gli interessati avranno accesso alla piattaforma ministeriale sulla quale si svolgerà la vendita.

Gli interessati dovranno consultare il manuale utente scaricabile dai siti sopra indicati.

Le offerte possono essere presentate personalmente o a mezzo di procuratore legale, cioè avvocato, munito di procura speciale autenticata da notaio, ovvero a mezzo di procuratore legale nel caso di offerte per persona da nominare ex 579 cpc.

Il gestore della vendita telematica è stato individuato dal Giudice dell'Esecuzione **AstaLegale.net** tramite il cui sito www.spazioaste.it gli interessati avranno accesso alla piattaforma ministeriale sulla quale si svolgerà la vendita.

L'offerta telematica dovrà contenere

a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA, e con **allegata fotocopia della carta di identità;**

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'indicazione del referente della procedura;

g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;

h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento (termine massimo di 120 giorni);

i) l'importo versato a titolo di cauzione mediante bonifico bancario;

l) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione, non inferiore al 20% del prezzo offerto;

m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l);

n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni;

o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni.

All'offerta dovrà essere allegata la prova della disposizione di bonifico della cauzione, non inferiore al 20% del prezzo offerto, dal versarsi sul conto corrente acceso dal delegato presso la 'istituto di credito MPS, IBAN:IT28F0103002010000002165751 intestato a "Procedura esecutiva n.094/2022 Tribunale di Venezia"

La ricevuta del bonifico completa di numero di identificazione del

versamento stesso, dovrà essere allegata alla busta telematica contenente l'offerta.

L'offerta in **bollo digitale** (da pagarsi secondo le modalità indicate nel manuale utente), dovrà essere inviata, unitamente ai documenti allegati, entro le ore 12:00 del giorno precedente la data dell'asta, all'indirizzo di posta elettronica certificata dal 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 certificata priva dei predetti requisiti ove l'offerta sia firmata digitalmente prima di essere criptata.

Ai sensi dell'art.12 punto 3 del DM32/2015, quando l'offerta è formulata da più persone, alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La procura deve essere redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata da notaio o da altro pubblico ufficiale e può essere allegata anche in copia per immagine.

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.

Si evidenzia che 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.

Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio

giustizia, purché rientranti fra quelli programmati, sarà data notizia agli interessati dal gestore della vendita tramite i siti internet ove è eseguita la pubblicità ex art.490 cpc.

In questi soli casi le offerte telematiche potranno essere formulate a mezzo telefax al recapito dell'ufficio giudiziario della procedura e/o del delegato.

SVOLGIMENTO DELLA GARA

I partecipanti partecipano alle operazioni di vendita con modalità telematiche, collegandosi alla piattaforma di gara ministeriale tramite il sito www.spazioaste.it utilizzando le credenziali di accesso che il gestore della vendita telematica, almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita 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, il quale è tenuto a connettersi al portale. In difetto, ricorrendone i presupposti il bene gli sarà comunque aggiudicato.

In caso di pluralità di offerte valide, al termine del loro esame avrà inizio la gara, che si svolgerà con modalità telematica, partendo dall'offerta più alta con rilanci indicati.

La gara telematica sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo (2 minuti) senza che vi siano state offerte migliorative rispetto all'ultima offerta valida. L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario del bene.

Per quanto non espressamente previsto 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).

SALDO PREZZO E SPESE

L'aggiudicatario dovrà provvedere **al saldo prezzo** e spese entro 120 giorni dall'aggiudicazione con pagamento tramite assegno circolare non trasferibile o altro equivalente intestato a **"Procedura esecutiva n.094/2022 Tribunale di Venezia"**

In presenza di credito fondiario (art.41 TUB del DLgs n.385/93) l'aggiudicatario ha la facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento stipulato dal debitore espropriato, assumendosi i relativi obblighi, purché nel termine di 15 giorni dalla data di aggiudicazione, paghi al creditore fondiario le rate scadute gli accessori e le spese, nel caso non intenda avvalersi di tale facoltà, l'aggiudicatario dovrà, nel termine per il versamento del saldo:

1) Corrispondere direttamente al creditore fondiario, previa autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione, il saldo del prezzo di aggiudicazione, precisandosi che se il credito dell'Istituto fondiario è inferiore al saldo, la parte eccedente del saldo dovrà essere versata al professionista delegato;

2) Corrispondere al professionista delegato le spese per il trasferimento

Nel termine indicato dovranno altresì essere contestualmente corrisposti gli oneri fiscali, le spese vive connesse al trasferimento del diritto di proprietà, nonché il compenso dovuto al professionista delegato per tali attività.

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.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie trascrizione di pignoramenti, formalità che saranno cancellate a cura e spese della procedura.

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

Il professionista delegato

Notaio dr. Albano Dalla Valle