



TRIBUNALE ORDINARIO DI VENEZIA
ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 250/2021

Avviso di vendita

La sottoscritta dott.ssa Giovanna Marin, iscritta all'Ordine dei Dottori Commercialisti del Circondario di Venezia, con studio in Venezia Chirignago, via Trieste n. 246, tel. 041-992333, delegata alla vendita a norma dell'art. 591 - bis c.p.c..

AVVISA

che ha fissato presso la Sala Aste di Edicom S.r.l. sita in Venezia Mestre, via Spalti n. 2, la data del **31 maggio 2023, h 15:00** per la vendita senza incanto con modalità sincrona mista ex art. 22 D.M. n. 32/2015 della unità immobiliare sita nel Comune di Venezia, Sestiere Castello n. 6453, compiutamente descritta nella perizia predisposta dall'Arch. Andrea Venturini.

Lotto UNICO

Lotto costituito da un appartamento, individuato al N.C.E.U. del Comune di Venezia, foglio 16, particella 226, sub. 24, zona cens. 1, cat. A/4, cl. 5, vani 7, superficie catastale 210 mq, R.C. euro 860,06, Sestiere Castello n. 6453, piano T-1-2.

L'appartamento è posto al primo e secondo piano di un fabbricato preottocentesco di ampie dimensioni, denominato "Palazzo Muazzo", composto di sei piani, suddiviso in diverse unità, notificato ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004 parte II posto nelle immediate vicinanze del Campo San Giovanni e Paolo e del Complesso della Scuola Grande di San Marco, sede dell'Ospedale Civile di Venezia.

L'unità immobiliare è costituita da un magazzino di circa 21,62 mq accessibile dall'atrio comune al piano terra e da un appartamento che si sviluppa su due livelli, con accesso dal secondo piano del vano scale condominiale.

1

La parte posta al secondo piano, di 131,06 mq, è composta da un piccolo salotto, una zona pranzo-soggiorno con affaccio sul Rio di San Giovanni Laterano, un corridoio di disbrigo che conduce alla cucina, alla camera e al locale bagno con affaccio sulla corte interna; il primo piano, di 73,97 mq è raggiungibile da una scala rettilinea interna a scendere dal secondo piano, ed è sostanzialmente costituito da un unico grande locale e da un piccolo ripostiglio.

L'edificio è stato ristrutturato nel 1986 e ha un'altezza interna di circa 2.65 metri al primo piano e di 3.00 metri al secondo; lo stato di manutenzione è stato definito piuttosto mediocre, con finiture modeste risalenti all'epoca dell'ultima ristrutturazione.

Presenta alcune irregolarità catastali e edilizie, meglio descritte nella perizia di stima, sanabili con una spesa stimata in euro 4.250,00.

Come precisato nella stessa perizia di stima, il proprietario nel 2009 ha depositato pratica per ottenere il permesso a costruire per lavori di ristrutturazione e frazionamento in due unità residenziali distinte. Il permesso è stato rilasciato ma, poiché non è stato ritirato nei tempi previsti, ora non è valido.

L'immobile è attualmente occupato da soggetto privato in forza di contratto di locazione con scadenza al 30 novembre 2025; poiché, però, è stato stipulato in data successiva al pignoramento lo stesso non è opponibile alla Procedura che ne chiederà la liberazione immediata.

Si rappresenta, infine, che poiché l'edificio è iscritto tra quelli di notevole interesse storico e artistico della città di Venezia (la trascrizione è avvenuta in data 13.05.1957, ai numeri 5201/4260), la compravendita è soggetta al diritto di prelazione ai sensi dell'art. 60 del D.Lgs. 42/2004 e sottoposta alla condizione sospensiva di cui all'art. 64, n. 4 del medesimo decreto.

Il prezzo base del lotto è stato quantificato in 662.740,00 euro con offerte minime accettabili pari al 75% dello stesso e perciò di 497.055,00 euro.

* * *

La vendita è soggetta ad imposta di registro, ipotecaria e catastale.

L'immobile è venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti, che saranno cancellati a cura e spese della Procedura.



MODALITA' DI PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA

La forma di presentazione delle offerte e di svolgimento delle aste è stabilita con modalità sincrona mista.

Le domande potranno pertanto essere presentate in forma cartacea/analogica o criptata/telematica e la partecipazione alla gara potrà avvenire sia in via telematica, sia comparando il giorno stabilito innanzi al professionista delegato.

Chiunque può presentare l'offerta, ad esclusione del debitore esecutato.

a) Presentazione dell'offerta in forma cartacea/analogica

Le offerte d'acquisto dovranno pervenire in busta chiusa presso lo studio della sottoscritta delegata, entro e non oltre le ore 12.00 del giorno antecedente quello fissato per la vendita.

Sulla busta dovranno essere indicate le sole generalità di chi presenta l'offerta, che può anche essere persona diversa dall'offerente, il nome del professionista delegato, la data e l'ora della vendita; al momento della ricezione si provvederà ad apporre la data e l'ora del deposito.

All'interno della busta dovranno essere inseriti:

- L'offerta corredata di marca da bollo da 16,00 euro e debitamente sottoscritta, nella quale dovranno essere indicati: cognome, nome, data e luogo di nascita, codice fiscale, residenza e domicilio, recapito telefonico, stato civile e se coniugato, regime patrimoniale, nonché, qualora si tratti di cittadino di altra nazionalità, di permesso di soggiorno valido dell'offerente cui andrà intestato l'immobile in caso di aggiudicazione (**non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta**). Nel caso in cui l'offerente sia in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge e sarà altresì necessario allegare fotocopia di un documento di identità in corso di validità anche del coniuge. Nel caso in cui l'offerente sia in regime di comunione dei beni, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione è necessario che il coniuge partecipi all'udienza fissata per l'esame delle offerte e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 del codice civile;
- se l'offerente è minorenne e/o interdetto e/o inabilitato, dovranno essere forniti anche gli stessi dati indicati nel punto precedente relativi a chi

esercita per esso la patria potestà, che dovrà sottoscrivere l'offerta presentando copia autentica del provvedimento di autorizzazione all'acquisto del Giudice Tutelare;

- se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, l'offerta dovrà contenere la denominazione o la ragione sociale, la sede, il codice fiscale partita iva e il recapito telefonico, visura aggiornata della C.C.I.A.A. dalla quale risulti il potere di rappresentanza di chi sottoscrive la proposta e, ove esistente, delibera del C.d.A. che autorizzi l'acquisto e i poteri conferiti al soggetto che sottoscrive l'offerta;
- i dati identificativi dei beni per i quali è formulata l'offerta e le eventuali agevolazioni fiscali per l'acquisto richieste dall'offerente -prima casa-; l'offerente dovrà inoltre dichiarare l'eventuale opzione per la tassazione in base al valore catastale anziché sul prezzo di aggiudicazione;
- l'indicazione del prezzo offerto -che non potrà essere inferiore al prezzo minimo accettabile indicato-, il tempo e il modo del pagamento ed ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta, che dovrà comunque prevedere **un termine di pagamento non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione**. Si precisa che il termine di 120 giorni per il versamento del saldo è il termine massimo: resta salva la possibilità per l'offerente di indicare un termine più breve;
- **l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima, dell'ordinanza di vendita, della relazione notarile e di tutta la documentazione pubblicata.**

All'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente, nonché, a pena di inefficacia, un assegno circolare non trasferibile intestato a "**E.I. n. 250/2021 - dott.ssa Giovanna Marin**", di importo pari almeno al 20% della somma offerta, a titolo di cauzione, che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

b) Presentazione dell'offerta in forma telematica/criptata

Le offerte dovranno essere inviate entro e non oltre le 12:00 del giorno antecedente la gara esclusivamente in via telematica, utilizzando la piattaforma www.garavirtuale.it.

Gli interessati possono consultare i manuali utenti reperibili sul sito del portale delle vendite telematiche del Ministero <https://pvp.giustizia.it>.

Le offerte devono essere presentate mediante invio all'indirizzo pec del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it (cui rimanda il sito www.garavirtuale.it), utilizzando esclusivamente il modulo di offerta telematica scaricabile dal portale ministeriale.

Tali offerte devono contenere quantomeno: a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA, nonché, qualora si tratti di cittadino di altra nazionalità, del permesso di soggiorno valido; 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 dei beni; f) l'indicazione del nominativo del delegato alla vendita; g) la data e l'ora fissata per le operazioni di vendita; h) l'importo versato a titolo di cauzione; l) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione pari almeno 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 previste dal D.M. n. 32/2015.

Ai fini della partecipazione alla gara, gli interessati che intendono presentare l'offerta in via telematica/criptata devono far pervenire, all'interno del portale, a pena di esclusione, la documentazione sopra indicata.

Onde evitare la non completa e quindi mancata trasmissione della documentazione **è consigliabile iniziare il processo di inserimento con largo anticipo rispetto al termine fissato.**

Una volta trasmessa la busta digitale non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta d'asta e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate con modalità riservate.

Ciascun offerente, per essere ammesso alla vendita telematica, deve comprovare l'avvenuto versamento di una cauzione provvisoria a garanzia dell'offerta, di importo pari al 20% del prezzo offerto. Il versamento della cauzione va eseguito tramite bonifico bancario sul conto corrente della procedura, avente Iban IT30 0070 8402 0010 0000 0973 454, acceso presso la Banca della Marca, filiale di Venezia - Chirignago.

Il bonifico dovrà contenere la causale *"versamento cauzione E.I. n. 250/2021 Tribunale di Venezia"*.

5 

La copia della contabile del versamento deve essere allegata nella busta telematica contenente l'offerta.

Il bonifico andrà effettuato in tempo utile affinché l'importo risulti accreditato sul conto corrente della procedura entro il termine ultimo per la presentazione delle offerte. Il mancato accredito del bonifico sul conto corrente sopra indicato è causa di nullità dell'offerta.

In caso di mancata aggiudicazione l'importo della cauzione verrà restituito.

c) Condizioni generali

Si precisa che sia per le domande presentate in via analogica/cartacea che per quelle criptate/telematiche:

- se l'offerente intende mantenere l'anonimato, può conferire procura notarile solo ad un avvocato; se poi sarà aggiudicatario del bene, il procuratore legale 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 speciale notarile ovvero copia autentica della procura generale rilasciate in data non successiva alla vendita stessa;
- qualora l'aggiudicatario per il pagamento del prezzo intenda fare ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, dovrà indicare nella propria domanda di partecipazione l'istituto di credito mutuante. In caso di aggiudicazione entro il termine previsto per il saldo del prezzo le somme dovranno essere corrisposte direttamente dall'Istituto di Credito mutuante mediante bonifico sul conto della procedura;
- non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara.

PARTECIPAZIONE ALLA GARA ED APERTURA DELLE BUSTE

Le offerte criptate contenenti le domande di partecipazione per la vendita sincrona mista trasmesse secondo le modalità sopra descritte saranno aperte ed esaminate dal professionista delegato unitamente a quelle analogiche esclusivamente il giorno fissato per l'asta tenuta -31 maggio 2023 h 15:00-, alla presenza degli offerenti on-line e di quelli comparsi personalmente o per delega avanti al delegato.



Si precisa che chi avrà optato per la presentazione dell'offerta in forma cartacea/analogica dovrà recarsi in tempo presso la Sala Aste di Edicom sita in Venezia Mestre, via Spalti n. 2 per poter partecipare alla gara, mentre chi avrà optato per la presentazione telematica dell'offerta potrà partecipare alla vendita ovunque si trovi, purché munito di credenziali di accesso al portale e connessione ad internet.

Per quanto non espressamente previsto nell'ordinanza di vendita le modalità della vendita sincrona mista saranno regolate dal D.M. n. 32/2015 anche per il caso di mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia (cfr. art. 15).

Saranno dichiarate inefficaci o inammissibili le offerte criptate o analogiche presentate in modo non conforme a quanto disposto in questo avviso di vendita.

L'offerta presentata è irrevocabile; si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non compaia il giorno fissato per la vendita.

In caso di **pluralità di offerte** valide si procederà a gara tra gli offerenti a norma dell'art. 573, comma 3, c.p.c.: partendo dall'offerta più alta il lotto verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato in rilancio l'offerta più alta. **In assenza di adesioni** alla gara i beni verranno aggiudicati a chi ha fatto la migliore offerta, valutata in termini non solo di prezzo, ma anche di misura della cauzione e di tempi di saldo prezzo. Se le offerte sono tutte equiparabili allora si aggiudicheranno i beni a chi da depositato l'offerta per primo.

Tutto ciò, fatto salvo quanto previsto dall'art. 572 c.p.c. e dall'ordinanza di vendita.

In caso di **unica offerta**: se l'offerta è per un importo pari o superiore al prezzo base d'asta si procederà all'aggiudicazione all'unico offerente; se l'offerta è per un importo pari o superiore all'offerta minima, ma inferiore (non oltre il $\frac{1}{4}$) al prezzo base d'asta, il professionista delegato se ritiene ricorra una seria possibilità di aggiudicare gli immobili a prezzo superiore, potrà procedere ad un ulteriore tentativo di vendita alle stesse condizioni, anche in presenza di istanze di assegnazione.

In caso di gara i rilanci in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori ad euro 5.000,00.



7

AGGIUDICAZIONE E PAGAMENTO DEL SALDO PREZZO

L'aggiudicatario dovrà eseguire il versamento del saldo prezzo nel termine proposto nell'offerta; nello stesso termine dovrà eseguire il deposito per spese di trasferimento nella misura che sarà indicata tempestivamente dal professionista delegato dopo l'aggiudicazione. Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario il quale dovrà altresì provvedere al costo, comprensivo della quota dell'onorario spettante al professionista delegato che la legge pone a carico dell'aggiudicatario, per le volture catastali, la registrazione e la trascrizione del decreto di trasferimento.

Il saldo del prezzo ed il pagamento delle spese dovranno essere eseguiti sul conto corrente bancario della procedura, tenuto presso la Banca della Marca - filiale di Chirignago, utilizzando il codice Iban IT30 0070 8402 0010 0000 0973 454. Qualora il conguaglio sia in eccesso, l'eventuale residua maggiore somma sarà restituita all'aggiudicatario.

Il mancato versamento entro il termine indicato nell'offerta comporterà la decadenza dall'aggiudicazione con perdita di quanto versato a titolo di cauzione.

* * *

- Si rappresenta che la vendita sarà effettuata nella situazione di fatto e di diritto in cui gli immobili si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, oneri e pesi, anche irregolarità edilizie, come descritto nella relazione di stima redatta dall'architetto Andrea Venturini datata 15 giugno 2022, consultabile sui siti internet www.asteannunci.it, www.asteavvisi.it, www.rivistaastejudiziarie.it e www.canaleaste.it.

- La vendita è a corpo e non a misura; le 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.

- La vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità e non potrà essere revocata per alcun motivo. 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- 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.

- L'aggiudicatario, dichiarandosi edotto circa i contenuti dell'ordinanza di vendita e dell'elaborazione peritale in ordine agli impianti elettrico, idrico e termico, **dispenserà espressamente la procedura esecutiva dal produrre la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme sulla sicurezza, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze.**

- Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 l. 28 febbraio 1985 n. 47, come integrato e modificato dall'art. 46 D.P.R. n. 380/2001 purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

- L'immobile verrà in ogni caso venduto libero da formalità pregiudizievoli quali iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di pignoramenti che, se esistenti al momento della vendita, verranno cancellate a cura del professionista delegato e con spese a carico della procedura.

- Ogni somma a qualunque titolo versata dall'aggiudicatario sarà preventivamente imputata al pagamento di oneri accessori e spese e, poi, al pagamento del saldo del prezzo.

- In caso di richiesta ex art. 41 T.U.B. avanzata dal creditore fondiario, l'aggiudicatario avrà facoltà -sempre che ne ricorrano le condizioni- di subentrare nel contratto di finanziamento fondiario stipulato dal debitore con l'istituto fondiario, assumendo gli obblighi relativi, ove provveda, nel termine di 15 giorni dall'aggiudicazione, al pagamento allo stesso delle rate scadute, accessori e spese (art. 41 co. 5 D.Lgs. 01/09/1993, n. 385 TU leggi in materia bancaria e creditizia); ove non intenda profittare del mutuo e sia stata formulata istanza di pagamento anticipato, è necessario che il creditore fondiario precisi il proprio credito, in linea capitale, interessi e spese, nei 20 giorni successivi alla comunicazione della aggiudicazione, avendo cura di inviare la relativa documentazione al professionista delegato e, per conoscenza e completezza del fascicolo, al G.E.; il delegato, una volta controllata la correttezza dei dati, comunicherà all'aggiudicatario la parte del saldo prezzo che lo stesso dovrà versare direttamente al creditore fondiario, con la specificazione che, in ogni caso, detto versamento non potrà essere superiore

all'80% del prezzo di aggiudicazione, al lordo della cauzione; la parte residua del prezzo, comprensiva degli oneri di trasferimento, dovrà essere versata alla Procedura secondo le modalità sopra descritte.

- Si precisa che tutte le attività inerenti alla partecipazione alla vendita che, a norma dell'art. 571 e ss. c.p.c., debbono essere compiute in Cancelleria o avanti il Giudice dell'esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione, saranno svolte ex art. 591 bis c.p.c. dalla sottoscritta delegata alla vendita.

- La sottoscritta è altresì nominata **custode giudiziario** delle sopra indicate unità immobiliari; per poterle visionare, 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 rivolgersi alla sottoscritta al recapito telefonico - tel. 041 992333- dal lunedì al venerdì in orario di Ufficio o inviare una mail al seguente indirizzo: info@studio-marin.it.

- Qualora l'aggiudicatario non lo esenti, il custode procederà alla liberazione dell'immobile se non occupato dal debitore e dal suo nucleo familiare, con spese a carico della procedura.

- Nel caso di immobile abitato dall'esecutato e dal suo nucleo familiare, l'aggiudicatario o l'assegnatario, qualora intenda avvalersi della procedura esecutiva per ottenere la liberazione dell'immobile, deve presentare al custode giudiziario, al più tardi al momento del versamento del saldo prezzo, una apposita istanza scritta e sottoscritta ed in tal caso il custode provvede all'attuazione dell'ordine di liberazione a spese della procedura. In difetto di tempestiva richiesta scritta, della liberazione dell'immobile deve occuparsene lo stesso aggiudicatario ovvero l'assegnatario, a proprie spese, esclusivamente con le forme di cui all'art. 605 c.p.c..

- Per i beni mobili presenti nell'immobile che non debbano essere consegnati, il custode giudiziario provvede ai sensi dell'art. 560, 6° comma c.p.c., come modificato dalla Legge n. 8/2020.

PUBBLICITÀ DELLA VENDITA

Della vendita è data pubblicità:

- a) sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia
<https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>;



10

- b) nella sezione “vendite giudiziarie” del sito ufficiale del Tribunale di Venezia e sui siti www.asteannunci.it, www.rivistaastegiudiziarie.it, www.canaleaste.it e www.asteavvisi.it;
- c) sul quindicinale “La rivista delle aste giudiziarie” edizione nazionale e tramite il servizio di geo-localizzazione dell’immobile attraverso l’app per smartphone “Gps Aste”;
- d) sul free press specializzato Rivista Aste Giudiziarie - Edizione Nord Est e sul servizio di “Postal Target”, oltre alla diffusione a rotazione sui siti commerciali previsti dal Servizio Gestionale Aste;
- e) sul free press specializzato Rivista Aste Giudiziarie - Edizione Lombardia;
- f) su uno dei seguenti quotidiani -una sola volta ed a rotazione-: Il Gazzettino di Venezia, La Nuova Venezia, Il Corriere del Veneto;
- g) sul quotidiano nazionale di economia “Sole24ore”.

Venezia, 15 febbraio 2023

Il professionista delegato
dott.ssa Giovanna Marin



