



## TRIBUNALE ORDINARIO DI VENEZIA

Esecuzione Immobiliare n° 414/2015 promossa da:  
Intesa Sanpaolo spa con Avv. Gianluca Masotti

### AVVISO D'ASTA CON MODALITÀ SINCRONA MISTA ex art. 2 D.M. n. 32/2015

La sottoscritta dott.ssa Sabrina Cimarosto con studio in Noventa di Piave (Ve) Via Roma 8/1, professionista delegato dal Giudice dell'Esecuzione, dott.ssa Martina Gasparini, a norma dell'art. 591 bis c.p.c., con ordinanza del 29 settembre 2017,

#### avvisa

che il giorno **20 giugno 2022 ad ore 18,00** si terrà la vendita **sincrona mista** senza incanto, individuando quale gestore della vendita telematica Edicom Finance srl ( c.f. 05091140961 Iscritto al registro dei gestori delle vendite telematiche di cui all'art. 3 D.M. 32/2015 con PDG n. 3 del 04.08.2017), dei seguenti beni immobili

#### **LOTTO UNICO**

Comune di Venezia località Pellestrina – Ve, Sestiere Vianelli 626  
Fg. 103 Mapp. 20-4752 sub. 8 cat. A/2 classe 2 vani 16,5 rendita catastale € 1.182,79

**Prezzo base € 520.992,49**

**Offerta minima € 390.744,37**

(in caso di gara scatti minimi in aumento € 5.000,00)

Trattasi di villa fronte laguna in zona semi centrale dell'isola di Pellestrina con accesso fronte laguna. Parte dell'immobile risulta occupato in forza di atto di assegnazione all'ex coniuge.

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

Si precisa:

- che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; che la vendita è a corpo e non a misura; che eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;

- che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della L.28.02.1985 n.47 come integrato e modificato dall'art. 46 del DPR 380/2001, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;

- che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti 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, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Agli effetti del DM. 22 gennaio 2008 n. 37 e del D.Lgs. 192/05 e ss.mm., l'aggiudicatario, dichiarandosi edotto sui contenuti dell'ordinanza di vendita e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine agli impianti, dispenserà esplicitamente la procedura esecutiva dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme sulla sicurezza, che la certificazione/attestato di qualificazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze.

Si evidenzia che

- a. L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti; se esistenti al momento della vendita eventuali iscrizioni saranno cancellate a cura e spese della procedura;
- b. se l'immobile è occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata, salvo espresso esonero, a cura del custode giudiziario;
- c. gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario;
- d. l'elaborato peritale sarà disponibile per la consultazione, unitamente alla ordinanza di delega ed all'avviso di vendita sui siti internet [www.portalevenditepubbliche.giustizia.it](http://www.portalevenditepubbliche.giustizia.it), [www.rivistaastegiudiziarie.it](http://www.rivistaastegiudiziarie.it), [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it), [www.asteavvisi.it](http://www.asteavvisi.it), [www.canaleaste.it](http://www.canaleaste.it).

#### MODALITA' DI VENDITA

Per partecipare alla procedura competitiva di vendita, ciascun interessato dovrà depositare un'offerta di acquisto ad un prezzo che non potrà essere inferiore di oltre il 25% del prezzo base d'asta (sarà quindi valida l'offerta che indichi un prezzo almeno pari al 75% del prezzo base d'asta).

La gara si svolgerà nella modalità **sincrona mista** così come definita dall'art. 2 del D.M. 32/2015 la quale prevede che i rilanci possano essere formulati, nella medesima unità di tempo, sia in via telematica sia comparando innanzi al delegato della procedura questo perché l'offerta di acquisto può essere presentata, telematicamente, previa registrazione tramite la piattaforma [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it) del gestore della vendita telematica Edicom Finance srl (per l'offerente telematico) o in modo cartaceo (per l'offerente tradizionale).

Gli offerenti telematici partecipano alle operazioni di vendita mediante connessione alla piattaforma [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it) mentre quelli tradizionali partecipano comparando presso lo studio del delegato.

Decorso il termine per l'iscrizione alla gara, il professionista delegato visualizzerà le offerte pervenute telematicamente e i documenti ad esse allegati e autorizzerà gli "offerenti telematici" a partecipare all'asta. Gli offerenti telematici ammessi alla gara dovranno effettuare il *login* alla pagina della vendita nella data e ora indicati per l'inizio della gara. Il professionista delegato potrà inviare messaggi ai partecipanti per avvisarli circa la tempistica di inizio della gara o per altre comunicazioni. Tali messaggi saranno visualizzati dai partecipanti nella pagina della vendita.

Nel contempo il professionista delegato vaglierà le offerte degli "offerenti tradizionali" che parteciperanno fisicamente alla gara.

#### TERMINE E DEPOSITO DELL'OFFERTA

Alla gara possono partecipare:

##### **a) OFFERENTI TRADIZIONALI**

Sono coloro che depositano la tradizionale busta cartacea entro le ore 12 del giorno antecedente la data fissata per la vendita. Le buste devono essere depositate presso lo studio del delegato in Noventa di Piave (VE) Via Roma 8/1, in busta chiusa. All'esterno della busta verranno annotate le sole generalità di chi materialmente provvede al deposito (che può essere anche persona diversa

dall'offerente), il nome del professionista delegato, la data della vendita. Nessuna altra indicazione dovrà essere apposta sulla busta.

All'interno della busta contenente l'offerta corredata da marca da bollo da euro 16,00 dovranno essere inseriti:

- a. l'indicazione del nome, cognome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico, fotocopia del documento di identità, regime patrimoniale del soggetto che si sottoscrive ed a cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta) e ove l'offerente sia una società, il certificato di iscrizione alla 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; se l'offerente è minorenni, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare; se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge;
- b. i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- c. l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al prezzo base, purché nei limiti di un quarto, a pena di esclusione;
- d. il termine di pagamento del saldo prezzo e degli oneri tributari entro massimo 120 giorni dalla data di aggiudicazione e di ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta;
- e. l'espressa dichiarazione di aver consultato la perizia di stima;
- f. all'offerta dovrà essere allegato, nella stessa busta, assegno circolare non trasferibile intestato alla procedura "E.I. n. 414/2015 – CIMAROSTO SABRINA" per un importo minimo pari al **20%** del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto.

#### **b) OFFERENTI TELEMATICI**

Sono coloro che presentando le offerte criptate, previa registrazione, mediante la piattaforma telematica [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it) nel rispetto dei requisiti di identificazione, iscrizione ed offerta, incluso il versamento della cauzione tramite bonifico bancario visibile sul sito, come indicato nelle condizioni generali del sito stesso e nel presente avviso di vendita. Le offerte criptate dovranno essere conformi a quanto stabilito con Decreto n. 32/2015 (art. 12 e ss.) e depositate secondo le indicazioni riportate nel "manuale utente" pubblicato sul portale delle vendite telematiche <http://pvp.giustizia.it>.

Le offerte criptate dovranno essere presentate mediante l'invio all'indirizzo PEC del Ministero [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it) (cui rimanda il sito [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it)) utilizzando esclusivamente il modulo di offerta telematica scaricabile dal portale ministeriale.

Esse dovranno contenere:

- a) i dati identificativi dell'offerente, con indicazione del c.f. o della p. iva;
- b) l'ufficio giudiziario presso cui pende la procedura;
- c) l'anno ed 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 nominativo del delegato alla vendita;
- g) la data e l'ora fissata per le operazioni di vendita;
- h) l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al prezzo base, purché nei limiti di un quarto, a pena di esclusione;
- i) il termine di pagamento del saldo prezzo e degli oneri tributari entro massimo 120 giorni dalla data di aggiudicazione e di ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta;
- l) l'espressa dichiarazione di aver consultato la perizia di stima;
- m) l'importo versato a titolo di cauzione;
- n) la data, l'ora e il numero di CRO del bonifico effettuato pari ad almeno il 20% del prezzo offerto;
- o) il codice iban del conto sul quale è stata addebitata la somma bonificata;
- p) l'indirizzo di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal D.M. n. 32/2015.

Le offerte devono essere inviate **entro e non oltre le ore 12:00 del giorno antecedente la gara** esclusivamente in via telematica. Il bonifico relativo alla cauzione deve essere eseguito in tempo utile affinché la stessa risulti accreditata al momento di apertura delle buste sul conto corrente intestato alla procedura con generazione, entro l'orario indicato, anche della ricevuta di consegna. L'IBAN della procedura sul quale versare la cauzione è il seguente: IT62 J030 6936 2211 0000 0590 014 intestato a Esec. Imm. N. 414/2015.

#### APERTURA DELLE BUSTE ED EVENTUALE GARA TRA GLI OFFERENTI

Le offerte criptate trasmesse secondo le modalità sopra descritte saranno aperte ed esaminate unitamente a quelle cartacee (analogiche) esclusivamente il giorno fissato per l'asta tenuta dal delegato ed alla presenza degli offerenti, comparsi personalmente o per delega.

L'offerente può farsi rappresentare da un avvocato munito di procura notarile rilasciata in data antecedente alla data di vendita, procura che dovrà essere consegnata dall'avvocato in sede di gara o inviata in caso di offerente telematico.

Salvo quanto previsto dall'art. 571 cpc l'offerta presentata è irrevocabile; si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non compaia il giorno fissato per la vendita.

Il professionista delegato provvederà a dichiarare inefficaci o inammissibili le offerte criptate o analogiche presentate in modo non conforme a quanto disposto nell'ordinanza di delega.

Nell'ora e nel giorno stabiliti per l'esame delle offerte, la deliberazione sulle offerte avverrà con le seguenti modalità:

a) In caso di unica offerta criptata o analogica:

qualora in caso di uno qualsiasi degli esperimenti di vendita sia stata proposta un'unica offerta criptata o analogica pari o superiore al prezzo base d'asta essa è senz'altro accolta.

Nel corso del primo esperimento di vendita se l'unica offerta criptata o analogica sia inferiore (nei limiti di un quarto) al prezzo base d'asta, si opera come segue:

- Qualora specifiche circostanze consentano di ritenere che, in tal senso, ricorra una seria possibilità di aggiudicare l'immobile a prezzo superiore, il professionista delegato dispone, anche in presenza di istanze di assegnazione, che si proceda ad un ulteriore tentativo di vendita alle stesse condizioni (e quindi sincrona mista e con identico prezzo base);
- Qualora non sussistano tali specifiche circostanze ed un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;
- Qualora non sussistano tali specifiche circostanze ed nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato all'unico offerente.

Nel corso degli esperimenti di vendita successivi al primo, se l'unica offerta criptata o analogica sia inferiore (nei limiti di un quarto) al prezzo base d'asta, si opera come segue:

- Qualora un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;
- Qualora nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato all'unico offerente.

b) In caso di pluralità di offerte criptate o analogiche:

qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte, criptate e/o analogiche valide, si procederà a gara sincrona mista sulla base della offerta criptata o analogica più alta; nel corso di tale gara ciascuna offerta criptata o analogica in aumento, da effettuarsi nel termine stabilito preventivamente dal delegato, non potrà essere inferiore al rilancio minimo di euro ..... Se la gara sincrona mista non può aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il professionista delegato dispone l'aggiudicazione a favore di colui che abbia proposto l'offerta criptata o analogica più vantaggiosa (valutata non solo in termini di prezzo, ma anche di misura della cauzione e tempi di saldo prezzo); se le offerte sono tutte equiparabili, allora l'immobile verrà aggiudicato a chi ha depositato l'offerta per primo.

Se l'offerta criptata o analogica più alta, ovvero la più vantaggiosa, è inferiore al prezzo base

- Qualora un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;
- Qualora nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato al miglior offerente.

In caso di aggiudicazione a seguito di gara tra gli offerenti ex art. 573 cpc, il termine per il deposito del saldo prezzo – dedotta la cauzione- e delle spese sarà di 120 giorni, ovvero quello inferiore indicato nell'offerta dall'aggiudicatario.

L'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene, nonché dei compensi spettanti a norma del D.M. 227/2015 al delegato incaricato della registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento; l'importo di tali oneri sarà comunicato dal delegato successivamente all'aggiudicazione. Le somme a qualunque titolo versate dall'aggiudicatario saranno preventivamente imputate al pagamento degli oneri accessori e delle spese e, quindi, al pagamento del saldo prezzo.

In caso di mancato versamento di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo prezzo che di oneri accessori) entro il termine indicato nell'offerta, il giudice dell'esecuzione (a cui dovranno essere rimessi gli atti a cura del delegato) dichiarerà la decadenza dall'aggiudicazione, con conseguente incameramento della cauzione.

Non verranno prese in considerazione offerte criptate e/o analogiche pervenute dopo la conclusione della gara. Nell'ipotesi in cui il procuratore legale, cioè l'avvocato, abbia effettuato l'offerta criptata o analogica e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al delegato nei tre giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando l'originale della procura speciale notarile, ovvero la copia autentica della procura generale, rilasciate in data antecedente la vendita stessa.

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

Le cauzioni prestate dai non aggiudicatari saranno restituite immediatamente ai presenti; agli offerenti telematici sarà bonificato l'importo nei giorni a seguire.

Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge; le modalità della vendita sincrona mista sono regolate dal D.M. 32/2015 anche per il caso di mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia.

Si comunica altresì che tutte le attività svolte in Cancelleria o avanti il Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione, verranno svolte dalla dott.ssa Sabrina Cimarosto che potrà fornire ogni ulteriore informazione contattandola presso il proprio studio in Noventa di Piave, via Roma 8/1, tel.0421307775 con il seguente orario: dal lunedì al venerdì dalle ore 10,00 alle ore 12,00 esclusi i giorni festivi, il sabato e la domenica o a mezzo mail all'indirizzo [sabrina@studiocimarosto.it](mailto:sabrina@studiocimarosto.it).

IL PROFESSIONISTA DELEGATO  
Dott.ssa Sabrina Cimarosto

Noventa di Piave-Ve, 28 febbraio 2022