



## TRIBUNALE ORDINARIO DI VENEZIA

Esecuzione Immobiliare n° 291/2016 promossa da:  
Banca Popolare Friuladria spa con Avv. Gianni Solinas

### 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 Silvia Bianchi, a norma dell'art. 591 bis c.p.c., con ordinanza del 17 ottobre 2017,

#### avvisa

che il giorno **20 aprile 2026 ad ore 15,00** presso lo studio del professionista delegato 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), del seguente bene immobile

#### **LOTTO 2**

Comune di Jesolo – Ve, Via Cristofori n. 1

Fg. 71 Mapp. 683 sub. 9 cat. D/6 rendita catastale € 6.184,00

**Prezzo base € 413.899,50** (quattrocentotredicimilaottocentonovantanove/50)

**Offerta minima € 310.424,60** (trecentodiecimilaquattrocentoventiquattro/60)

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

#### **Diritto: proprietà superficiaria per la quota 1/1.**

Trattasi di fabbricato realizzato su area ricadente nel PIP di Jesolo Lido concessa dal Comune in diritto di superficie finalizzato per la costruzione di edifici per attività artigianale e commerciale ai sensi della L. 662/96 e ss.mm.. Per la detta area è comunque prevista la possibilità per colui che detiene il diritto di superficie di procedere con l'acquisto della piena proprietà secondo quanto previsto dal Comune stesso. Più precisamente il futuro aggiudicatario potrà scegliere tra le seguenti opzioni

- A. potrà vendere il diritto di superficie (senza quindi riscattare il terreno) previa istanza al Comune sull'esercizio della prelazione e indicazione del prezzo massimo di cessione già previsto dalle delibere, oppure in alternativa
- B. potrà chiedere al Comune di trasformare il diritto di superficie in diritto di proprietà previo pagamento del corrispettivo da quantificare su specifica istanza (e quindi vendere poi la piena proprietà) eliminando così il vincolo di alienazione dei 5 anni successivi alla trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà. L'eliminazione dei 5 anni varrà solo per il primo passaggio e quindi per l'aggiudicatario della procedura esecutiva.

L'immobile risulta libero.

La vendita è soggetta ad IVA.

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.

#### PUBBLICITA'

In considerazione del valore del bene, il presente avviso sarà pubblicato per estratto, nella Sezione "vendite giudiziarie" del sito ufficiale del Tribunale di Venezia, oltre che sui siti internet [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it); [www.asteavvisi.it](http://www.asteavvisi.it); [www.canaleaste.it](http://www.canaleaste.it) e [www.rivistaastegiudiziarie.it](http://www.rivistaastegiudiziarie.it). Sarà inoltre inserito, unitamente alla perizia e all'ordinanza di delega, dal delegato nel PVP e dal Gestore della Pubblicità nei siti internet sopra indicati oltreché pubblicizzato tramite Virtual Tour 360° dell'immobile pubblicato sul sito [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it), tramite i servizi di geolocalizzazione della app per smart phone "Gps Aste", sul free press specializzato Rivista Aste Giudiziarie - Edizione Nord Est e di "Postal Target" e diffuso a rotazione sui siti commerciali previsti dal servizio "Gestionale Aste" (ad esempio [casa.it](http://casa.it), [immobiliare.it](http://immobiliare.it), [attico.it](http://attico.it), [idealista.com](http://idealista.com), [bakeka.it](http://bakeka.it), [e-bay](http://e-bay) annunci, [secondamano.it](http://secondamano.it)). L'estratto di vendita andrà infine pubblicato anche sul quotidiano nazionale di Economia "Sole24 ore" alle tariffe concordate da Edicom Servizi con il Tribunale di Venezia (solo per beni di particolare rilevanza o con valore base d'asta superiori ad € 500.000,00)

#### 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 minorenne, 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 esser 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. 291/2016 – 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 lavorativo antecedente la gara**. 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: IT11 H030 6936 2211 0000 0590 012 intestato a Esec. Imm. N. 291/2016.

### **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 sopra indicato. 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.

Atteso che fra i creditori muniti di titolo esecutivo vi è un credito fondiario e che lo stesso a mezzo del legale ha fatto espressa istanza di applicazione della normativa speciale, l'aggiudicatario avrà facoltà – sempreché 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 **quindici** giorni dall'aggiudicazione, al pagamento allo stesso delle rate scadute, accessori e spese (art. 41 co. 5 D. Lgs. 01/09/1993 n. 385 T.U. leggi in materia bancaria e creditizia); ove non intenda profittare del mutuo, l'aggiudicatario dovrà provvedere direttamente al pagamento all'Istituto di Credito fondiario esecutante, nel termine di **novanta** giorni, della parte del prezzo corrispondente al complessivo credito della società; il pagamento dell'eventuale residuo prezzo, fatto salvo il

caso del pagamento rateale, dovrà avvenire entro e non oltre **centoventi** giorni dalla data della aggiudicazione, pena la decadenza dalla aggiudicazione con perdita del 20% versato a titolo di cauzione; il versamento dovrà essere effettuato a mani del delegato sul libretto postale o bancario aperto dal delegato medesimo, che dovrà rilasciare una attestazione di avvenuto versamento; in caso di mancato pagamento l'aggiudicatario verrà considerato inadempiente ex art. 587 c.p.c. (art. 41 co. 4 D. Lgs. citato).

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 che a norma degli art. 571 e segg. c.p.c. debbono essere compiute in Cancelleria o avanti il Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere ovvero ancora dal Giudice dell'Esecuzione, saranno effettuate dalla dott.ssa Sabrina Cimarosto - professionista delegato- presso la quale potrà essere assunta 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, 28 gennaio 2026