



TRIBUNALE DI TREVISO

AVVISO DI VENDITA

DELL'AVVOCATO DELEGATO

Esecuzione: **RG n. 74/2018**

Giudice dell'esecuzione: **Dott. L. Bianco**

Delegato alla vendita: **Avv. Alessandro Carli**

PRIMO ESPERIMENTO DI VENDITA

Il sottoscritto Avv. **Alessandro Carli**, delegato alla vendita immobiliare ex art. 591 bis c.p.c. dal Giudice della esecuzione nella procedura esecutiva in epigrafe indicata, visti gli artt. 569, ss., c.p.c.

AVVISA

che

il giorno 10 aprile 2025 alle ore 16.30

presso la sala Aste Telematiche messa a disposizione dal Gestore della vendita telematica incaricato Edicom Finance srl (iscritto al registro dei gestori delle vendite telematiche di cui all'art.3 del D.M. n.32/2015 con PDG. n.3 del 04.08.2017) sita in Treviso (TV) via Strada Vecchia di San Pelajo n.20 presso Aste 33 srl, si svolgerà la

**vendita telematica sincrona a partecipazione mista
senza incanto**

dei seguenti immobili

LOTTO UNICO

Diritti e quote

Piena proprietà per l'intero

Descrizione immobili

Unità abitativa del tipo villa singola sita in Comune di Monfumo (TV) con accesso da via Belvedere n.8 con inserito ed in essere, all'interno del fabbricato, un locale ad uso laboratorio.

L'abitazione è costituita da: al piano terra da due porticati, soggiorno, cucina, ampia stanza, tre camere da letto, disimpegno, bagno e w.c.; al piano primo da due camere da letto e piccola loggia; al piano primo sottostrada da una cantina, laboratorio, deposito, c.t. e porticato esterno. Una scala interna collega gli ambienti situati sui diversi piani del fabbricato. La superficie lorda dell'abitazione ai p.t. e primo corrisponde a circa mq.227. La superficie lorda dell'abitazione al piano interrato a circa mq.26. Il porticato al p.t. ha superficie di circa mq.22. Il terrazzino al piano primo ha superficie di circa mq.5. La superficie lorda del laboratorio al piano interrato corrisponde a circa mq.98, secondo la perimetrazione della scheda catastale.

Il fabbricato è dotato di ampio scoperto di pertinenza, in parte tenuto a giardino, in parte con corsie carrabili e pedonali, in parte a uso agricolo/bosco. L'area scoperta B.C.N.C. ha sup. catastale di mq.209. I terreni di pertinenza hanno sup. catastale di mq.4.885.

Il tutto come meglio indicato in perizia di stima.

Stato di conservazione: sufficiente

Dati catastali

Proprietà per l'intero

Catasto Fabbricati

Comune di Monfumo (TV)

- Sez. A, Foglio 1, M.N. 1039 sub 1, Via Belvedere, P.T., area scoperta di mq. 209 BCNC
- Sez. A, Foglio 1, M.N. 1039 sub 2, Via Belvedere, p.S.I-T-1, Cat. A/7, Cl. 1, vani 11, sup. catastale mq. 243, totale escluse aree scoperte mq. 235, Rendita € 965,77;
- Sez. A, Foglio 1, M.N. 1039 sub 3, Via Belvedere, p. S.I- Cat. C/3, Cl.2, mq 86 sup. catastale mq 98, Rendita € 155,45 ;

Proprietà per l'intero

Catasto Terreni

Comune di Monfumo (TV)

- Foglio 1, M.N. 303 pascolo arb., Classe I, Ha: 0.28.37, R.D. € 4,40, R.A. € 2,93.
- Foglio 1, M.N. 446 bosco ceduo, Classe U, Ha: 0.08.30, R.D. € 1,07, R.A. € 0,21.
- Foglio 1, M.N. 550 bosco ceduo, Classe U, Ha: 0.00.76, R.D. € 0,10, R.A. € 0,02.
- Foglio 1, M.N. 551 bosco ceduo, Classe U, Ha: 0.11.20, R.D. € 1,45, R.A. € 0,29.
- Foglio 1, M.N. 553 bosco ceduo, Classe U, Ha: 0.00.22, R.D. € 0,03, R.A. € 0,01.

Confini

L'intero compendio immobiliare confina da nord in senso orario, con M.N. 13, 554, 34,217,35, via Belvedere, M.N. 600, mapp. 12 salvo altri e/o variati.

Notizie urbanistiche e vincoli

Per la destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del D.P.R. 380/2001 e le notizie previste dagli artt. 46 del citato decreto e 40 L. 47/1985, si fa riferimento alla perizia di stima depositata agli atti del fascicolo della procedura esecutiva, dalla quale risulta che il compendio immobiliare ricade in zona agricola E – Zone agricole di produzione tipica specializzata A1 (art.26) secondo il vigente Piano degli interventi approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n.12 del 28.07.2021; dalla perizia risulta altresì che gli immobili sono stati realizzati in forza dei seguenti titoli rilasciati dal Comune di Monfumo (TV):

- licenza di costruzione prot.610 n.226 del 02.03.1972;
- concessione edilizia n. 226 del 18.06.1980;
- trasferimento di concessione edilizia del 29.09.1980 pratica n.226;
- concessione edilizia in variante prot. n.360 del 23.03.1981;
- abitabilità n. 226 del 20.01.1982;
- comunicazione di Esecuzione di opere di manutenzione ordinaria prot.1131 del 17.03.2009.

L'immobile ricade in vincolo ambientale- paesaggistico. Vi è quindi la presenza di altri vincoli quali idrogeologico – forestale.

Il perito ha riscontrato che le unità immobiliari presentano edilizie e catastali, per le quali si rinvia alla perizia di stima depositata agli atti del fascicolo della procedura esecutiva per la descrizione degli abusi edilizi sanabili e non sanabili, nonché delle spese di regolarizzazione e/o ripristino, che sono state detratte nella valutazione del prezzo di vendita

Si rileva che, ai sensi dell'art.46, co.5 D.P.R. 380/2001 e s.m.i., in presenza di opere realizzate in difformità, o assenza, di permesso, l'aggiudicatario dovrà presentare, ricorrendone i presupposti di legge, domanda di Permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del Decreto di Trasferimento.

Disponibilità

Occupato dagli esecutati. Si segnala la presenza di minori.

Prezzo base: €.270.000,00

Offerta minima per la partecipazione all'asta, pari al 75% del prezzo base: €.202.500,00

Aumento in caso di gara ex art. 573 c.p.c.: €.5.000,00

Conto corrente della procedura:

Istituto di credito: Centromarca Banca Credito Cooperativo di Treviso e Venezia

Iban: IT78M0874912002000000479160

Intestato: Tribunale di Treviso Esec. imm. RGE 74/ 2018

Si invitano pertanto i creditori e gli offerenti a partecipare analogicamente o telematicamente per la deliberazione sull'offerta e per la eventuale gara tra gli offerenti.

Il sottoscritto delegato, precisato

- 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. 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;
- 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 della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento degli impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e di quello precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti o 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;
- che, agli effetti del DM 37/2008 e D.Lgs. 192/2005 s.m.i., l'aggiudicatario, dichiarandosi edotto sui contenuti della ordinanza di vendita e sulle prescrizioni contenute 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;
- che l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura;
- che se l'immobile è occupato, potrebbe essere trasferito occupato da cose e/o dall'esecutato e dal suo nucleo familiare, in tal caso l'aggiudicatario potrà chiedere al Custode la liberazione a spese della procedura con la precisazione che, al fine di evitare ritardi nello svolgimento della procedura, l'istanza di liberazione rivolta al Custode dovrà essere consegnata al Delegato al più tardi contestualmente al versamento del saldo prezzo;
- che l'elaborato peritale sarà disponibile per la consultazione, unitamente alla ordinanza di delega ed all'avviso di vendita, sul Portale delle Vendite Pubbliche (<https://pvp.giustizia.it>), e sui siti internet sui quali sarà effettuata la pubblicità: www.tribunale.treviso.giustizia.it,

www.corteappello.venezia.it www.asteannunci.it, www.asteavvisi.it, www.canaleaste.it,
www.asteonline.it, www.rivistaastegiudiziarie.it e www.fallcoaste.it.

DISPONE QUANTO DI SEGUITO:

Disciplina della offerta analogica e telematica

1. Le forme di presentazione delle offerte e di svolgimento della presente vendita sono stabilite con modalità telematica sincrona a partecipazione mista.
2. L'offerta potrà dunque essere presentata in forma analogica oppure telematica. Tanto l'offerta analogica quanto l'offerta telematica dovranno essere conformi a quanto prescritto dall'art. 571 c.p.c. e dovranno essere sottoscritte e presentate in bollo. In caso di offerta telematica il pagamento del bollo dovrà essere eseguito con modalità telematiche.
3. L'offerta comunque presentata è **irrevocabile**. L'offerente potrà intervenire, di persona o telematicamente, nel luogo ed ora stabiliti per l'esame delle offerte. In caso di mancata presentazione: a) ove si tratti dell'unico offerente, o b) ove l'offerta da egli presentata sia la più elevata tra quelle presentate, o la prima presentata in caso di più offerte dello stesso valore e con parità di condizioni, e non si proceda alla gara ex art. 573 c.p.c. per mancanza di adesioni da parte degli altri offerenti, ovvero c) una volta disposta la gara non si consegue, per mancanza di aumenti validi tali da raggiungere un prezzo di aggiudicazione superiore a quello dell'offerta da egli presentata, il bene gli sarà comunque aggiudicato.
4. Le **offerte analogiche** di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa entro le ore 13:00 del giorno precedente la data della vendita presso lo studio del delegato avvocato Alessandro Carli, sito in Treviso (TV) – Viale G. Oberdan n.11 (tel. 0422436423 - e.mail: info@avvocarli.it – pec: alessandrocarli@pec.ordineavvocatitrevise.it) apertura al pubblico nei giorni feriali da lunedì a venerdì dalle ore 9.00 alle ore 12.30, solo per il giorno antecedente alla vendita l'orario per il pubblico sarà 9.00-13.00. Sulla busta dovranno essere indicate le sole generalità di chi presenta l'offerta precedute dalla dicitura "busta depositata da...", presentatore che può anche essere persona diversa dall'offerente, il nome del professionista delegato e la data della vendita. Nessuna altra indicazione dovrà essere apposta sulla busta e, dunque, né nome delle parti, né numero o nome della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta, né l'ora della vendita o altro.
Al momento del deposito della busta, il presentatore dovrà indicare una email e/o un recapito telefonico al quale ricevere le comunicazioni.
5. L'offerta analogica dovrà essere con bollo da € 16,00, sottoscritta dall'offerente e dovrà contenere:
 - 5.1. Il cognome, il nome, il luogo e la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile ed il recapito telefonico e/o numero di fax ed indirizzo e-mail dell'offerente. Il decreto di trasferimento non potrà che essere emesso che in favore del soggetto che ha presentato l'offerta. Specificamente: persona fisica del sottoscrittore l'offerta o persona giuridica della quale il sottoscrittore abbia la legale rappresentanza o uno dei due soggetti indicati nell'art. 583 c.p.c. o, infine, soggetto in nome e per conto del quale abbia presentato l'offerta o partecipato all'asta un avvocato munito di procura speciale; la procura speciale a favore dell'avvocato dovrà avere la forma dell'atto pubblico o scrittura privata autenticata da notaio.
Se l'offerente è soggetto extracomunitario dovrà essere allegata anche copia del permesso di soggiorno in corso di validità.
 - 5.2. Se l'offerente è coniugato e si trova in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge; al fine di escludere, in caso di aggiudicazione, il bene dalla comunione medesima, l'offerente dovrà manifestare tale intenzione già nell'offerta, ugualmente indicando anche i corrispondenti dati del coniuge che, comunque, dovrà essere presente all'esame delle offerte per rendere la dichiarazione

prevista dall'art. 179 c.c. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare da allegare in copia autentica.

5.3. Se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, in caso di ente di natura imprenditoriale, dovrà essere allegata una visura societaria aggiornata, ossia risalente a non più di trenta giorni prima di quella del deposito della offerta di acquisto, ovvero, in caso di ente non iscritto nel Registro delle Imprese atto statutario od altra documentazione, da cui risultino i poteri ovvero:

- in caso di incarico conferito a terzo non amministratore della società o ente: procura speciale a favore di avvocato rilasciata a mezzo di atto pubblico o scrittura privata autenticata da notaio;
- per le società di capitali o enti, in caso di incarico conferito per delega di amministrazione (se prevista dallo Statuto vigente) a componente dell'organo amministrativo: estratto autentico notarile del libro delle delibere dell'organo competente dell'ente da cui risulti la delega;
- per le società di persone con poteri di firma congiunti di più soci amministratori, in caso di incarico conferito da soci amministratori ad altri soci amministratori: procura speciale rilasciata a mezzo di atto pubblico o scrittura privata autenticata da notaio;

documenti tutti che attribuiscono al rappresentante o procuratore il potere di agire in nome dell'ente ai fini della partecipazione alla vendita.

5.4. È consentita, anche nelle vendite senza incanto, ma solo da parte di avvocati, la presentazione di offerte per persona da nominare.

5.5. I dati identificativi dell'immobile per il quale l'offerta è proposta, in modo che siano sufficienti a rendere, unitamente ad ogni altro elemento risultante dal contenuto dell'offerta medesima, ragionevolmente inequivoca la riferibilità di questa a quelli. In caso di vendita in più lotti, può essere ritenuto sufficiente il riferimento a taluno dei lotti, come formati ed ordinati (primo, secondo, terzo, etc.) nell'avviso di vendita;

5.6. L'indicazione del prezzo offerto, che non potrà, a pena di inefficacia dell'offerta, essere inferiore di oltre un quarto del prezzo base di vendita sopra indicato nonché l'indicazione del termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari per il trasferimento del bene, che non potrà essere superiore al termine massimo di 90 giorni dalla data dell'aggiudicazione ovvero a quello minore che fosse qui indicato.

5.7. La dichiarazione di residenza o l'elezione di domicilio nel comune nel quale ha sede il Tribunale perché, in mancanza, le comunicazioni saranno eseguite presso la cancelleria del Tribunale medesimo.

5.8. L'espressa dichiarazione di avere preso visione della perizia di stima, dei suoi allegati e del contenuto dell'avviso di vendita.

5.9. L'allegazione di una fotocopia del documento di identità dell'offerente e del permesso di soggiorno; in caso di offerta presentata da società o altro ente collettivo, dovrà essere allegata la visura camerale aggiornata a non più di trenta giorni o lo statuto e il documento di identità del sottoscrittore dell'offerta in nome e per conto dell'ente.

5.10. L'allegazione, a titolo di cauzione, di un assegno circolare non trasferibile o vaglia postale circolare intestato a "Tribunale di Treviso Esec. Imm.re R.G. n. 74/2018" o attestazione del versamento a mezzo di bonifico sul conto corrente intestato alla procedura unitamente all'indicazione delle coordinate bancarie del conto corrente su cui è addebitata la somma oggetto di bonifico, per **un importo pari o superiore al 10% del prezzo offerto**, che sarà trattenuto in caso di omesso versamento del saldo prezzo ovvero restituito in caso di mancata aggiudicazione immediatamente in caso di cauzione di titolo ovvero entro tre giorni in caso di bonifico;

- 5.11. il bonifico dovrà essere effettuato a cura dell'offerente in modo tale da consentire l'accredito della cauzione in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta, e pertanto dovrà risultare già accreditato al momento dell'apertura delle buste;
- 5.12. nel caso in cui, nel giorno fissato per la verifica di ammissibilità delle offerte e la deliberazione sulle stesse il professionista non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, l'offerta sarà considerata inammissibile.
- 5.13. in caso di mancata aggiudicazione, l'assegno circolare versato a titolo di cauzione sarà immediatamente restituito all'offerente; qualora la cauzione sia stata versata tramite bonifico bancario sul conto corrente della procedura, sarà restituita dal professionista al soggetto offerente (al netto degli eventuali oneri bancari) con disposizione di bonifico, da eseguirsi in favore del conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione.
6. Le **offerte telematiche** dovranno essere conformi a quanto stabilito dagli artt. 12, e ss., del DM 32/2015 e dovranno essere depositate entro le ore 13:00 del giorno precedente a quello della vendita secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul portale delle vendite telematiche del Ministero della Giustizia e le Disposizioni stabilite dal Tribunale di Treviso. L'offerente dovrà eseguire il bonifico bancario relativo alla cauzione in tempo utile affinché la stessa risulti accreditata, al momento dell'apertura delle buste, sul conto corrente intestato alla procedura sopra indicato (si avverte che entro l'orario indicato dovrà essere generata anche la ricevuta di consegna).
- 6.1. Quanto all'offerta telematica si precisa:
- 6.1.1. che l'offerta sia formulata esclusivamente con modalità telematiche tramite il modulo web "Offerta Telematica" fornito dal Ministero della Giustizia al quale è possibile accedere anche dal portale del gestore della vendita: "www.garavirtuale.it";
- 6.1.2. che l'offerta è soggetta all'imposta di bollo, da corrispondersi tramite il Portale dei Servizi Telematici (<https://pst.giustizia.it>) con la funzione di pagamento dei bolli digitali;
- 6.1.3. che, per la sottoscrizione e trasmissione, in via alternativa, l'offerta: a) sia sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata oppure b) sia direttamente trasmessa a mezzo della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12 co. 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32/2015 (con la precisazione che tale seconda modalità sarà operativa solo una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13 co. 4 del D.M. n. 32/2015);
In caso di offerta telematica formulata da più persone, dovrà essere allegata copia, anche per immagine, della procura (atto pubblico o scrittura privata autenticata) rilasciata dagli offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata utilizzata per la vendita telematica.
- 6.1.4. che l'offerta, con i documenti allegati, sia inviata all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it con la precisazione che 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;
- 6.1.5. che l'offerta è irrevocabile e dovrà contenere i dati identificati di cui alla normativa sopra richiamata (artt. 12 e ss. D.M. n. 32/2015) ed in particolare:
- l'indicazione del cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza o elezione di domicilio nel Comune in cui ha sede il Tribunale di Treviso (con espresso avviso che in mancanza le comunicazioni

verranno fatte presso la Cancelleria), stato civile, regime patrimoniale, recapito telefonico, numero di fax ed indirizzo e-mail dell'offerente;

- il documento d'identità e il permesso di soggiorno dell'offerente (data di emissione, data di scadenza, Autorità che ha rilasciato il documento);
- l'ufficio giudiziario (Tribunale di Treviso) presso il quale pende la procedura;
- il numero di ruolo generale (R.G.) della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- la descrizione del bene;
- l'indicazione del referente della procedura;
- la data, l'orario ed il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- il prezzo offerto ed il termine per il relativo saldo;
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- l'indirizzo di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal D.M.

6.1.6. che, nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informatici del dominio giustizia comunicati al gestore della vendita telematica dal responsabile per i servizi informativi automatizzati del Ministero di Giustizia ai sensi dell'art. 15 co. I D.M. n. 32/2015, l'offerta sia formulata a mezzo telefax al recapito della cancelleria delle esecuzioni immobiliari indicato dal gestore nell'avviso con il quale il gestore ha dato notizia agli interessati del programmato mancato funzionamento dei sistemi informatici a norma del citato art. 15;

6.1.7. che, nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art. 15 co. I D.M. n. 32/2015, l'offerta si intende depositata nel momento in cui venga generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente e, in tale eventualità, previa documentazione a cura dell'offerente della tempestiva presentazione dell'offerta, il gestore della vendita è tenuto a permettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita.

7. Quanto alla cauzione si precisa:

7.1. che la cauzione, per un importo pari o superiore al 10% del prezzo offerto, sia versata esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla procedura e riportato nel superiore riquadro;

7.2. che il bonifico sia effettuato a cura dell'offerente in modo tale da consentire l'accredito in tempo utile per le determinazioni sulla ammissibilità della offerta. Nel caso in cui, nel giorno fissato per la verifica di ammissibilità delle offerte e la deliberazione sulle stesse il professionista non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, l'offerta sarà considerata inammissibile;

7.3. che, in caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto di eventuali oneri bancari) sarà restituito all'offerente con disposizione di bonifico da eseguirsi nel termine di tre giorni lavorativi, con la precisazione che, nel caso in cui l'offerente sia ammesso alla gara, il termine sopra indicato per la restituzione della cauzione decorrerà dalla deliberazione finale sulle offerte dei rilanci;

7.4. che la restituzione della cauzione abbia luogo esclusivamente mediante disposizione di bonifico da eseguirsi in favore del conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione;

7.5. che in caso di aggiudicazione e di mancato versamento del saldo prezzo, la cauzione sarà trattenuta dalla procedura.

Disciplina della vendita

1. Si fa avviso che, in caso di un numero di offerte (complessivamente depositate per le aste indette nella medesima giornata) superiore rispetto alla capienza del luogo di svolgimento dell'asta, questa potrà essere rinviata e le comunicazioni al riguardo saranno pubblicate sul sito (se esistente) del delegato o della associazione presso la quale lo stesso opera, e inviate tramite email al recapito che il presentatore indicherà. Alla scadenza del termine per il deposito delle buste, nel caso di offerte in numero molto elevato, il delegato per ragioni di sicurezza potrà stabilire che l'accesso all'asta sia consentito solo agli offerenti e senza alcun accompagnatore. Qualora risulti palese che, ciò nonostante, le offerte sono superiori al numero massimo di capienza dei locali che dovrebbero ospitare l'asta, entro le tre ore successive il delegato pubblicherà sul sito proprio o dell'associazione e comunicherà ai presentatori ai recapiti rilasciati l'avviso che l'asta è rinviata a data da destinarsi e che il giorno e l'ora dell'esperimento verranno comunicati ai medesimi recapiti rilasciati e con avviso sul PVP. In caso di presentazione di offerte telematiche, il delegato provvederà il giorno dell'asta a rinviare la medesima con la funzione appositamente prevista dal programma utilizzato dal Gestore di riferimento e ad effettuare le comunicazioni ai presentatori nei recapiti indicati. Il delegato individuerà quindi un'aula sufficientemente grande per ospitare un numero di persone pari agli offerenti e fisserà una nuova data, entro il termine massimo di venti giorni decorrenti dalla data dell'asta originariamente prevista; termine prorogabile dal G.E. in caso di documentata impossibilità di reperire un locale adeguato. L'accesso all'asta sarà consentito solo agli offerenti e senza alcun accompagnatore. Data, ora e luogo della nuova asta saranno comunicati almeno sette giorni prima mediante pubblicazione di un avviso di rettifica sul PVP e ai presentatori ai recapiti dagli stessi indicati.
2. a) Nel luogo e nel giorno fissati dal presente avviso di vendita il delegato provvederà ad aprire le buste analogiche alla presenza degli offerenti, che sono pertanto invitati a presenziare a tale operazione.
b) Gli offerenti che utilizzeranno la procedura telematica almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita riceveranno dal gestore della vendita telematica, a norma dell'art.16 del D.M.32/2015, un invito a connettersi e le relative credenziali di accesso da utilizzare. Costoro parteciperanno alle operazioni di vendita esclusivamente mediante connessione al sito del gestore della vendita www.garavirtuale.it, accedendo all'area riservata con le credenziali personali e seguendo le istruzioni ricevute. Il Professionista Delegato utilizzerà la piattaforma predisposta dal gestore della vendita telematica Edicom srl.
c) Le offerte telematiche saranno esaminate unitamente a quelle analogiche il giorno ed ora fissati per l'esame delle offerte alla presenza online degli offerenti telematici tramite la piattaforma del gestore della vendita telematica ed alla presenza fisica degli offerenti attraverso procedura analogica (o cartacea).
d) Si procederà, alle verifiche della regolarità formale delle offerte, dei documenti allegati e dell'avvenuto versamento della cauzione nella misura prescritta nonché alle deliberazioni previste dagli artt.572, 573 e 591 bis, co.3 C.P.C. Ciascun partecipante sarà ammesso alla vendita solo dopo il favorevole esame della domanda, della relativa documentazione e della rituale e tempestiva costituzione della cauzione. Qualora il Delegato non riscontrasse l'avvenuto accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura entro la data e l'ora indicate, l'offerta telematica sarà considerata inammissibile.
3. **Unica offerta:** Qualora sia stata presentata un'unica offerta analogica o telematica, se pari o superiore al prezzo stabilito nel presente avviso di vendita, questa è senz'altro accolta. Se il prezzo offerto nell'unica offerta è inferiore rispetto al prezzo stabilito nell'avviso di vendita

in misura non superiore ad un quarto, il delegato può far luogo alla vendita quando ritiene che non vi sia una seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non sono state presentate istanze di assegnazione valide.

4. **Pluralità di offerte:** Qualora siano presentate più offerte analogiche e/o telematiche, il delegato inviterà in ogni caso tutti gli offerenti a una gara sincrona mista sulla base della offerta analogica o telematica più alta.
 - 4.1. In caso di assenza o mancata adesione da parte di tutti gli offerenti alla gara, il delegato accoglierà l'offerta più alta o la prima presentata, in caso di più offerte dello stesso valore e con parità di condizioni.
 - 4.2. In caso di adesione alla gara, e anche in presenza di istanze di assegnazione, la gara si svolgerà il giorno stesso stabilito per l'esame delle offerte, subito dopo esaurite le relative operazioni, sulla base della offerta più alta. La gara sarà vinta da chi tra i partecipanti avrà effettuato il rilancio più alto.

L'entità del rilancio è indicata nelle premesse del presente avviso di vendita.

Ai partecipanti sarà assegnato dal delegato un termine compreso tra 1 e 3 minuti entro il quale effettuare ogni rilancio. Non sono validi rilanci inferiori al prezzo minimo come sopra stabilito né effettuati dopo la scadenza del termine stabilito dal delegato.

L'offerente dell'ultimo rilancio, che non sia superato da altri nel termine stabilito, avrà vinto la gara. Se non ci sono istanze di assegnazione valide, il bene sarà definitivamente aggiudicato al vincitore della gara. In presenza di istanze di assegnazione valide, non si farà luogo alla vendita ma alla assegnazione qualora il prezzo più alto offerto all'esito della gara sia inferiore al prezzo base stabilito nell'avviso di vendita.

5. Non potranno essere esaminate offerte pervenute dopo scaduto il termine assegnato per la loro presentazione. Una volta conclusa la gara e pronunciata l'aggiudicazione al miglior offerente, le eventuali offerte successivamente pervenute non potranno essere prese in considerazione, al fine di revocare l'aggiudicazione e riaprire la gara.
6. Nell'ipotesi in cui l'avvocato abbia effettuato l'offerta analogica o telematica 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 originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa.
7. Il creditore che è rimasto assegnatario 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 eventualmente necessari poteri ed autorizzazioni. In mancanza, il trasferimento è fatto a favore del creditore. In ogni caso, gli obblighi derivanti dalla presentazione della istanza di assegnazione sono esclusivamente a carico del creditore.

Pagamento del prezzo

1. In caso di aggiudicazione, l'offerente è tenuto a versare entro il termine massimo di **90 giorni** dalla data di aggiudicazione (salvo il minor termine di pagamento eventualmente indicato nell'avviso di vendita o dall'offerente stesso) il saldo prezzo e le spese per gli oneri tributari e gli altri esborsi connessi al trasferimento del bene, che indicativamente si quantificano nella misura del 20% del prezzo di aggiudicazione, salvo diversa maggiore o minore quantificazione che successivamente sarà comunicata dal Delegato unitamente alle modalità di relativo versamento. Sarà altresì tenuto al versamento, entro il termine di giorni 30 dalla richiesta, degli eventuali ulteriori oneri, diritti e spese di vendita per la differenza, qualora risultassero di importo maggiore rispetto a quello precedentemente quantificato.

In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 587 c.p.c. L'aggiudicatario perderà tutte le somme versate a titolo di cauzione e potrà essere tenuto, in caso di successiva vendita a prezzo inferiore a quello per il quale aveva ottenuto l'aggiudicazione, al pagamento della differenza ai sensi del secondo comma dell'art. 587 c.p.c.

2. L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita, ai sensi dell'art. 585 c.p.c.; in tal caso dovrà darne espressa comunicazione al delegato alla vendita.
3. Ogni onere fiscale e il compenso e spese generali del delegato per le attività di trasferimento della proprietà, ai sensi del DM 227/2015 derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario. Non sono dovuti compensi di mediazione.
4. La vendita è soggetta ad imposta di registro, ipotecaria e catastale.
5. Nel termine fissato per il versamento del prezzo, l'aggiudicatario dovrà consegnare al delegato dichiarazione scritta con tutte le informazioni in materia di antiriciclaggio prescritte dall'art.22 del D.Lgs.231/2007;
6. Al momento del versamento del saldo prezzo, l'aggiudicatario dovrà consegnare al delegato eventuali richieste scritte di esonero o liberazione dell'immobile (se occupato) e di agevolazioni fiscali.

Disposizioni generali

Per quanto sopra non specificamente stabilito, trovano applicazione le disposizioni di cui agli artt. 591 bis e 570 ss. c.p.c. e le vigenti norme di legge.

* * *

Il sottoscritto Avvocato effettuerà presso il proprio Studio tutte quelle attività che, a norma degli artt. 571 ss. c.p.c., debbono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione.

Maggiori informazioni circa gli immobili potranno essere reperite consultando la perizia di stima degli immobili posti in vendita e presso il custode giudiziario:

"Aste 33 s.r.l." con sede in Treviso, Strada Vecchia di San Pelajo, n. 20, tel. 0422/693028, fax 0422/316032 – e.mail info@aste33.com, sito internet www.aste33.com, con il quale si potrà concordare la visita degli immobili.

La richiesta di visita dell'immobile deve essere inoltrata al custode attraverso il Portale Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia (<https://portalevenditepubbliche.giustizia.it/>). La richiesta, correttamente formulata secondo le indicazioni contenute nel Portale delle vendite pubbliche e precisamente nella funzione "PRENOTA VISITA IMMOBILE" presente nel dettaglio dell'annuncio pubblicato, verrà inoltrata automaticamente al custode giudiziario menzionato nel paragrafo precedente.

Si invita comunque a prendere contatto esclusivamente con il custode per ogni informazione riguardo la visita dell'immobile.

Treviso, li 17 gennaio 2025

Il Delegato
Avv. Alessandro Catti