



TRIBUNALE DI TREVISO
Esecuzione immobiliare n. 99/2023
G.E. Dott.ssa Paola Torresan

Delegato alla Vendita Dott. Franco Zovatto

** **

AVVISO DI VENDITA DEL PROFESSIONISTA DELEGATO

** **

Il sottoscritto Dott. Franco Zovatto, professionista iscritto all'Ordine dei Dottori Commercialisti ed Esperti Contabili di Treviso, sez. A, al n. 1262, in qualità di Delegato alla Vendita *ex art. 591-bis c.p.c.* dal G.E. nella procedura esecutiva n. 99/2023, visti gli artt. 569 e s.s. c.p.c.,

FISSA

per il giorno **mercoledì 19 febbraio 2025 alle ore 14:30**

presso la sala Aste Telematiche messa a disposizione dal Gestore della vendita telematica incaricato Edicom Finance S.r.l. (iscritto al registro dei revisori 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 S.r.l.

il **primo esperimento** di

VENDITA SENZA INCANTO EX ART. 573 C.P.C.
MEDIANTE PROCEDURA TELEMATICA SINCRONA MISTA

in **unico lotto** dei seguenti beni immobili:

LOTTO UNICO - UNITÀ IMMOBILIARE A USO ABITAZIONE CON AUTORIMESSA E AREA SCOPERTA E APPEZZAMENTI DI TERRENO A VIGNETO E A PRATO FORMANTI UN UNICO CORPO

Ubicazione: Pieve Del Grappa (TV), Via Santa Lucia n. 26/C.

Diritto venduto: piena proprietà per l'intero.

Descrizione: unità immobiliare ad uso abitativo dotata di autorimessa e di ampio terreno di pertinenza, disposta su più livelli nei vari corpetti di cui è composta, da uno a tre piani fuori terra, da un piano interrato adibito ad accessori e dall'area scoperta esterna. La superficie lorda dell'abitazione è di 321,62 m², del piano interrato è di 151,65 m², dell'autorimessa di 48,55 m², dell'area esterna di 1.038,00 m².

Gli appezzamenti di terreno a vigneto e a prato che contornano l'immobile si trovano in continuità con il terreno intorno alla casa. Sono terreni di moderata pendenza, ben esposti al soleggiamento, tenuti per la maggior parte a prato con la presenza di alcune alberature ed arbusti ad eccezione del mappale n. 632 di natura boschiva. Il seminativo arborato è di 14.366,00 m², il prato di 7.638,00 m², il bosco misto di 1.382,00 m².

Il vigneto della superficie vitata di 3.585,00 m², situato su un terreno esposto a sud con una discreta pendenza, e altri terreni per la superficie complessiva di 5.735,00 m² di cui parte a prato, parte a bosco e parte a tara, risultano condotti da terzi con contratto di affitto di fondo rustico opponibile alla procedura con scadenza 10.11.2042 (mapp. 465, 734, 2402, 2403, 2404, 2405, 2413, 2414, 2415).

Identificazione Catastale:

COMUNE DI PIEVE DEL GRAPPA (codice M422) – FOGLIO 11

Catasto fabbricati

- Mappale n. 2553 – sub. 6 – via S. Lucia - Piano T-1-2 – Categoria A/7 – Classe 2 – vani 9 – superficie catastale mq 274 – escluse aree scoperte mq 274 – Rendita catastale € 906,38;
- Mappale n. 2553 – sub. 7 – via S. Lucia - Piano S1-T – Categoria C/2 – Classe 2 – consistenza mq 120 superficie catastale mq 162 – Rendita catastale € 167,33;
- Mappale n. 2553 – sub. 8 – via S. Lucia - Piano T – Categoria C/6 – Classe 2 – consistenza mq 37 - superficie catastale 40 mq – Rendita catastale € 55,42;
- Mappale n. 2553 – sub. 9 – via S. Lucia - Piano T – B.C.N.C. ai sub 6 e sub. 7 (ingresso);
- Mappale n. 2553 – sub. 10 – via S. Lucia - Piano T – B.C.N.C. ai sub 6 - sub. 7 – sub. 8 (area di corte);

COMUNE DI PIEVE DEL GRAPPA Sezione CRESANO DEL GRAPPA (codice M422A) – FOGLIO 11

Catasto terreni

- Mappale n. 2553 – ente urbano – ha 0.12.19;
- Mappale n. 527 – seminativo arborato – classe 3 – ha 0.42.43 – R.D. € 28,49 – R.A. € 15,34;
- Mappale n. 528 – prato – classe 3 – ha 0.35.83 – R.D. € 11,10 – R.A. € 10,18;
- Mappale n. 540 – fabbricato diruto – ha 0.00.84;
- Mappale n. 632 – bosco misto – classe 2 – ha 0.13.82 – R.D. € 2,14 – R.A. € 0,29;
- Mappale n. 677 – seminativo arborato – classe 3 – ha 0.16.96 – R.D. € 11,39 – R.A. € 6,13;
- Mappale n. 678 – seminativo arborato – classe 3 – ha 0.20.07 – R.D. € 13,47 – R.A. € 7,26;
- Mappale n. 679 – seminativo arborato – classe 3 – ha 0.24.99 – R.D. € 16,78 – R.A. € 9,03;
- Mappale n. 680 – seminativo arborato – classe 3 – ha 0.04.61 – R.D. € 3,10 – R.A. € 1,67;
- Mappale n. 682 – seminativo arborato – classe 3 – ha 0.10.35 – R.D. € 6,95 – R.A. € 3,74;
- Mappale n. 683 – seminativo arborato – classe 3 – ha 0.12.07 – R.D. € 8,10 – R.A. € 4,36;
- Mappale n. 684 – seminativo arborato – classe 3 – ha 0.12.18 – R.D. € 8,18 – R.A. € 4,40;
- Mappale n. 685 – prato – classe 3 – ha 0.18.55 – R.D. € 5,75 – R.A. € 5,27;
- Mappale n. 686 – prato – classe 3 – ha 0.21.16 – R.D. € 6,56 – R.A. € 6,01;
- Mappale n. 2402 – seminativo - classe 3 – ha 0.12.46 – R.D. € 8,04 – R.A. € 4,18;
- Mappale n. 2403 – seminativo – classe 3 – ha 0.00.40 – R.D. € 0,26 – R.A. € 0,13;
- Mappale n. 2404 – incolto produttivo – classe U – ha 0.06.76 – R.D. € 0,24 – R.A. € 0,10;
- Mappale n. 2405 – incolto produttivo – classe U – ha 0.00.35 – R.D. € 0,01 – R.A. € 0,01;
- Mappale n. 465 – seminativo – classe 3 – ha 0.17.83 – R.D. € 11,51 – R.A. € 5,99;
- Mappale n. 734 – prato – classe 3 – ha 0.06.60 – R.D. € 2,05 – R.A. € 1,87;
- Mappale n. 2413 – prato – classe 3 – ha 0.43.30 – R.D. € 13,42 – R.A. € 12,30;
- Mappale n. 2414 – prato – classe 3 – ha 0.04.00 – R.D. € 1,24 – R.A. € 1,14;
- Mappale n. 2415 – prato – classe 3 – ha 0.01.50 – R.D. € 0,46 – R.A. € 0,43.

Con variazione territoriale del 30/01/2019 in atti dal 14/03/2019 (n. 7/2019), L.R. 24/01/2019 n. 2, gli immobili provenienti dal Comune di Crespano del Grappa sono stati catastalmente trasferiti al Comune di Pieve del Grappa.

Il mappale n. 2553 deriva per fusione dai Mappali n. 681 e n. 687.

I fabbricati di cui al mappale n. 2553 sub 6-7-8-9 insistono sul sub 10 B.C.N.C. area esterna che confina da nord in senso orario con i mappali nn. 527 – 682 – 683 – 678 – 540 e 677.

I terreni di cui ai mappali nn. 527, 528, 540, 677, 678, 679, 680, 682, 683, 684, 685, 686, 2402, 2403, 2404, 2405, 465, 734, 2413, 2414, 2415 formano un corpo unico e confinano da nord in senso orario con i mappali nn. 2408, strada comunale (sentiero Helga Guadagnini), 314, 493*, 313*, 312*, 2605, 2604, 2603, 2398, 2401, 2400, 529, 2406, 2407, 2408, 2421 (*altro foglio in Comune di Borso fg. 18).

Notizie urbanistiche:

Per le notizie previste dall'art. 46 del D.P.R. 380/2001 si fa riferimento alla perizia di stima dell'arch. Franca Bertok, depositata agli atti del fascicolo della procedura esecutiva, dalla quale risulta, in particolare, che sono presenti in archivio al Comune di Pieve del Grappa le seguenti pratiche edilizie:

- Concessione n. 41/91 prot. 3913 del 21/06/1993 per “Ristrutturazione e parziale cambio di destinazione d’uso di un fabbricato rurale-residenziale”;
- Concessione n. 99/24 del 29/10/1999 per “Sanatoria per opere eseguite in difformità al progetto approvato e rinnovo della C.E. n. 41/91 per completamento opere mancanti”;
- Trasferimento-intestazione della C.E. n. 99/24 prot. n. 9530 del 03/12/1999;
- Concessione n. 2000/21 del 20/09/2000 per “Ampliamento interrato di fabbricato residenziale e realizzazione di autorimessa”;
- Concessione in variante n. 2000/21V1 del 23/11/2001 per “Variante alla C.E. 2000/21 e concessione per varianti forometriche ed interne al fabbricato residenziale”;
- Autorizzazione n. 64/02 del 28/06/2003 per “Costruzione di recinzione”;
- Certificato di abitabilità parziale prot. 11632 del 28/10/2003 “Relativo a porzione oggetto di ristrutturazione costituita da locali a piano terra, primo, secondo e locale lavanderia al piano interrato” in riferimento ad autorizzazione n. 99/24 e 21/ 2000 e variante 2000/21V1 del 2001;
- Autorizzazione prot. 11631 del 28/10/2003 “Autorizzazione allo scarico di acque civili di origine domestica previa chiarificazione”;
- domanda di sanatoria di opere edilizie abusive prot. 12289 del 10/12/2004 – pratica 26/04;
- domanda di sanatoria di opere edilizie abusive del 29/06/2007;
- Permesso di Costruire n. 12/2007 del 05/12/2007 per “Rinnovo all’Autorizzazione n. 64/02 del 28/06/2003”;
- Accertamento di conformità n. 2/2014 prot. 5579 dell’ 11/6/2015 per “Lavori di: cementazione della strada di accesso, installazione di insegna in legno, esecuzione di cancello di servizio, esecuzione di cancello carraio di diverso disegno e dimensioni maggiori” con irrogazione di sanzione pecuniaria.

Il Perito evidenzia che risulta inoltre presentata una pratica di sanatoria nel 2007 per la realizzazione della cucina a piano terra e a piano primo di una camera e di un ripostiglio, tuttora non conclusa.

Il Perito, confrontando lo stato dei luoghi con i grafici allegati alla situazione autorizzata dai titoli abilitativi ricevuti dall'archivio del Comune di Pieve del Grappa, evidenzia le seguenti difformità:

PIANO INTERRATO.

Non è stato realizzato il wc in palestra; si segnala che il bruciatore a gasolio per il riscaldamento dovrà essere edilmente separato dal locale lavanderia con muro e porta tagliafuoco REI idonea secondo la potenza della caldaia. Il costo complessivo viene stimato in approssimativi € 4.500.

PIANO TERRA.

Non è stato realizzato l'antibagno come prescritto dalla C.E.; il disimpegno tra autorimessa e cucina è più lungo verso l'autorimessa; il vano tecnico con accesso dall'autorimessa non è edilmente separato da un muro.

PIANO PRIMO.

Nel vano denominato ripostiglio, ora allestito a camera, è stato realizzato un bagno.

ESTERNI.

A lato dell'ingresso all'autorimessa si trova una struttura in legno adibita a legnaia e ricovero attrezzi non autorizzata. La costruzione presenta una struttura in legno, pilastri e travetti, sorreggenti una copertura in legno con coperto in coppi che dovrà essere demolita o in alternativa, previa verifica con l'Ufficio Tecnico del Comune, potrà essere presentata una pratica edilizia in sanatoria per il suo mantenimento secondo l'art. 45.1 comma 19. Il costo per la presentazione della pratica e della sanzione viene stimato in presumibili € 3.500.

Contestualmente alla regolarizzazione urbanistica delle difformità di dovrà provvedere anche al relativo aggiornamento delle planimetrie al Catasto Fabbricati.

Verifica di conformità fra stato di fatto e planimetrie catastali:

In ragione di quanto innanzi esposto, le planimetrie catastali della casa non sono completamente conformi rispetto al realizzato. A seguito della regolarizzazione urbanistica andranno aggiornate le planimetrie catastali; nel caso venga redatta e autorizzata la pratica per la regolarizzazione del deposito attrezzi esterno andrà inoltre presentato una pratica DOCFA di inserimento in mappa. Il costo per le pratiche e i diritti viene stimato in presumibili € 1.500.

Stato dell'immobile:

L'immobile risulta occupato, con titolo non opponibile, dalla ex moglie e dai figli dell'esecutato, in forza di provvedimento di assegnazione della casa coniugale del Tribunale di Treviso del 25/09/2007, trascritto il 11/10/2007 ai n.ri 48368/26326, relativamente all'abitazione e ai mappali in Crespano del Grappa Fig. 11 Mappali nn. 527-528-540-632-677-678-679-680-682-683-684-685-686 e Mappali nn. 681-687 soppressi e uniti tra loro generando il Mappale 2553.

Prezzo base: euro 723.000,00 (settecentoventitremila/00)

Offerta minima per la partecipazione alla gara: euro 542.250,00 (cinquecentoquarantaduemila duecentocinquanta/00)

Aumento minimo in caso di gara ex art. 573 c.p.c.: euro 10.000,00 (diecimila/00)

Per ogni ulteriore informazione si rinvia alla perizia di stima redatta dall'esperto stimatore Arch. Franca Bertok.

** ** *

CONDIZIONI DELLA VENDITA

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni e azioni, servitù attive e passive, come descritti nella perizia di stima redatta dall'Arch. Franca Bertok, depositata presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Treviso e pubblicata sul portale delle vendite pubbliche www.pvp.giustizia.it nonché sui siti internet www.asteannunci.it, www.asteavvisi.it, www.canaleaste.it, www.asteonline.it, www.rivistaastegiudiziarie.it, www.tribunale.treviso.giustizia.it, www.ca-venezia.giustizia.it, www.fallcoaste.it, ai quali si fa espresso rinvio.

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. 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 dall'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 D.M. n. 37/2008 e del D.Lgs n. 192/05 e s.m.i., l'aggiudicatario, dichiarandosi edotto sui contenuti dell'ordinanza di vendita e sulle descrizioni 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 di sicurezza, che la certificazione/attestato di qualificazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze.

Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti; se esistenti al momento della vendita, dette eventuali iscrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura o dei soggetti precedentemente obbligati a tali formalità (che in caso di mancato adempimento ne risponderanno come per legge). Se gli immobili posti in vendita sono occupati dal debitore o da terzi senza titolo, la loro liberazione potrà avvenire, a cura del Custode giudiziario, secondo modalità e tempi stabiliti dal Giudice dell'Esecuzione, ai sensi dell'art. 560 c.p.c. L'aggiudicatario potrà richiedere la liberazione a spese della procedura di tutte le eventuali cose rinvenute all'interno dell'immobile e delle sue pertinenze, che non sono state asportate dal debitore o da terzi occupanti, a condizione che tale richiesta sia presentata, al più tardi, contestualmente al versamento del saldo prezzo. In caso di immobile occupato, sempre non oltre il momento del versamento del saldo prezzo, l'aggiudicatario consegnerà al Delegato dichiarazione di esonero dalla liberazione del bene aggiudicato, ovvero richiesta indirizzata al Custode affinché proceda alla liberazione di esso.

Ogni onere fiscale derivante nonché il compenso e le spese generali del Delegato per l'attività di trasferimento della proprietà, ai sensi del D.M. 15/10/2015 n. 227, sarà a carico dell'aggiudicatario.

Non sono in ogni caso dovuti compensi per mediazione a terzi.

Il sottoscritto Delegato avvisa, altresì, che tutte le attività le quali, a norma dell'art. 576 c.p.c., debbono essere svolte in Cancelleria o avanti il G.E. saranno svolte dal Professionista delegato Dott. Franco Zovatto.

MODALITÀ DELLA VENDITA

1. MODALITÀ DI PRESENTAZIONE OFFERTE

Per partecipare alla procedura competitiva di vendita ciascun interessato dovrà depositare l'offerta di acquisto **entro le ore 13:00 del giorno precedente a quello fissato per la vendita:**

- **in modalità cartacea**, previo appuntamento telefonico allo 0422/543344, **l'offerta dovrà essere presentata in busta chiusa presso Studio Legale e Tributario Benetton Porrizzo Spigariol, Viale G. Verdi n. 36, Treviso (TV)**. Sulla busta dovranno essere indicate le sole generalità, senza alcuna altra specificazione, di chi presenta materialmente l'offerta, che può anche essere persona diversa dall'offerente, oltre al nome del professionista delegato e la data della vendita. Nessun'altra indicazione, né numero o nome della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta, né l'ora della vendita o altro, deve essere apposta sulla busta. Al momento della presentazione della busta, il presentatore dovrà indicare un indirizzo di posta elettronica o un recapito telefonico al quale ricevere eventuali comunicazioni;
- **in modalità telematica**, **previo accesso al Portale delle Vendite Pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>)** oppure dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale www.garavirtuale.it, selezionando il bene di interesse e, tramite il comando "Iscriviti alla vendita", compilando il modulo ministeriale di "Presentazione offerta", firmandolo digitalmente, scaricandolo in formato criptato e inviandolo a mezzo PEC all'indirizzo **offertapvp.dgsia@giustiziacert.it** (si invitano gli interessati a leggere attentamente il "Manuale utente per la presentazione dell'Offerta Telematica" indicante tutti i passaggi necessari per completare la procedura di presentazione dell'offerta in modalità telematica, disponibile nel sito ufficiale del Ministero al seguente indirizzo: http://pst.giustizia.it/PST/it/pst_26_1.wp?previousPage=pst_26&contentId=DOC4003).

L'offerta presentata in tale modalità 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 (data indicata nella ricevuta di consegna generata dal sistema PEC).

2. CONTENUTO DELL'OFFERTA SIA TELEMATICA CHE CARTACEA

L'offerta, sottoscritta da parte dell'offerente e conforme a quanto prescritto dall'art. 571 c.p.c., dovrà contenere:

- a. il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio nel comune nel quale ha sede il Tribunale (in mancanza del quale le comunicazioni verranno effettuate presso la cancelleria del tribunale), stato civile, regime patrimoniale, recapito telefonico e/o numero di fax e indirizzo e-mail dell'offerente. Il decreto di trasferimento non potrà essere emesso che in favore del soggetto che ha presentato l'offerta (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 di atto pubblico o di scrittura privata autenticata da notaio ai sensi dell'art. 579, comma 2, c.p.c.). Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Qualora l'offerente coniugato e in regime di comunione legale voglia - ricorrendone i presupposti - acquistare l'immobile quale suo bene personale, dovrà manifestare tale intenzione già nell'offerta, ugualmente indicando anche i corrispondenti

dati del coniuge, seppur non acquirente. Se l'offerente è minorenni, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del Giudice tutelare. Se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, dovrà essere allegata visura storica aggiornata (non oltre 30 giorni prima della data del deposito dell'offerta di acquisto) del Registro delle Imprese, ovvero atto statutario o altra documentazione (in caso di ente non iscritto al Registro delle Imprese), da cui risultino la effettiva vigenza dell'ente, i poteri ovvero la procura notarile o l'atto di nomina per estratto autentico notarile che attribuiscono al rappresentante o procuratore il potere di agire in nome dell'ente ai fini della partecipazione alla vendita; è consentita, ma solo da parte di avvocati, la presentazione di offerte per persona da nominare;

- b. i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta sufficienti a rendere, unitamente a ogni altro elemento risultante dal contenuto dell'offerta medesima, ragionevolmente inequivoca la sua riferibilità;
- c. l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà, a pena di inefficacia dell'offerta, essere inferiore di oltre un quarto del prezzo stabilito nell'avviso di vendita. Si richiamano in proposito gli artt. 571 e 572 c.p.c., come modificati dal D.L. 83/2015, convertito in L. n. 132/2015. È quindi **valida l'offerta che indichi un prezzo pari al 75% del prezzo base, o verosia con offerta minima di euro 542.250,00 (cinquecentoquarantaduemiladuecentocinquanta/00) per il lotto unico**; eventuali offerte inferiori saranno giudicate invalide;
- d. il termine di pagamento del saldo prezzo, nonché degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita, **non dovrà essere superiore a 90 (novanta) giorni dall'aggiudicazione**;
- e. ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta, anche in relazione all'applicazione dell'art. 574 c.p.c.;
- f. l'espressa dichiarazione da parte dell'offerente di aver preso visione della perizia di stima dell'immobile e del contenuto dell'avviso di vendita;
- g. l'espressa richiesta delle eventuali agevolazioni fiscali spettanti per l'acquisto;
- h. **l'offerta dovrà essere in bollo**, attualmente pari a euro 16,00. Il mancato assolvimento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta, salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo.

3. ALLEGATI DELL'OFFERTA SIA TELEMATICA CHE CARTACEA

All'offerta dovrà essere, inoltre, allegata:

- a. una fotocopia di un **valido documento d'identità e codice fiscale** dell'offerente. Se l'offerente è coniugato in regime di comunione dei beni dovranno essere allegati anche i documenti del coniuge. In caso di offerta presentata da società o altro ente collettivo, dovrà essere allegato il documento d'identità del sottoscrittore. Se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, dovrà essere allegata la relativa **visura camerale aggiornata** (ossia risalente a non più di 30 giorni prima della data di deposito dell'offerta di acquisto) in caso di ente di natura imprenditoriale, ovvero atto statutario o altra documentazione (in caso di ente non iscritto al Registro delle Imprese) da cui risultino i poteri, ovvero:
 - o in caso di incarico conferito a terzo non amministratore della società o ente: procura speciale a favore di avvocato rilasciata a mezzo atto pubblico o scrittura autenticata da notaio;
 - o 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;

- o 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 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;

b. la **documentazione attestante il versamento dell'importo non inferiore al 10% del prezzo offerto a titolo di cauzione (che sarà trattenuto in caso di decadenza dell'aggiudicatario), da versare, a seconda della modalità di offerta prescelta, tramite:**

- o **offerta cartacea**: tramite assegno circolare non trasferibile intestato a “**Proc. esecutiva nr. 99/2023 Tribunale di Treviso**”;
- o **offerta telematica**: tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura esecutiva alle seguenti coordinate bancarie **IT74 B058 5612 0011 3757 1567 185 (BIC BPAAIT2BXXX)** indicando come causale la seguente dicitura “Cauzione partecipazione asta del 19 febbraio 2025”. Il bonifico dovrà essere effettuato a cura dell'offerente in modo tale che l'accredito sia nelle disponibilità della procedura in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta, ovvero al momento dell'apertura delle buste fissato per il giorno 19 febbraio 2025 alle ore 14:30. È precauzionalmente consigliato di effettuare la disposizione di bonifico con congruo anticipo rispetto al termine fissato per la presentazione delle offerte;

c. **marca da bollo** dovuta per legge, che può essere pagata, a seconda della modalità di offerta prescelta, nei seguenti modi:

- o **offerta cartacea**: applicando la marca da bollo sull'offerta;
- o **offerta telematica**: sul portale dei servizi telematici (pst.giustizia.it) nella sezione “Pagamento di bolli digitali”, oppure tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel “Manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica”.

Qualora l'offerente telematico necessiti di assistenza per eventuali problematiche connesse alla presentazione dell'offerta o alla partecipazione all'asta, potrà essere inviata una e-mail all'indirizzo venditetelematiche@edicomsrl.it, oppure contattare il call center del Gruppo Edicom Finance S.r.l. al nr. 041 8622235.

4. DISCIPLINA DELLA VENDITA SINCRONA MISTA

L'offerta presentata per la vendita senza incanto è per legge irrevocabile salvo le eccezioni previste dall'art. 571 comma 3, c.p.c. e fermo restando che alla vendita si applica in ogni caso l'art. 586 c.p.c. Essa, peraltro, non dà diritto all'acquisto del bene, restando piena facoltà del professionista delegato di valutare se dar luogo o meno alla vendita, e ciò anche in caso di unico offerente, salvo quanto disposto dall'art. 572 c.p.c.

Le buste cartacee saranno aperte il giorno e ora fissati per l'esame delle offerte, con espresso invito agli offerenti a voler presenziare all'apertura delle buste.

Gli **offerenti telematici** parteciperanno alle operazioni di vendita esclusivamente mediante connessione al sito www.garavirtuale.it nell'area riservata, accedendo alla stessa con le credenziali personali e in base alle istruzioni ricevute, mentre l'**offerente cartaceo** è tenuto a presentarsi al sopra indicato esperimento di vendita, nel luogo e ora stabiliti per l'esame delle offerte.

Gli offerenti telematici che saranno ammessi alla gara riceveranno, prima dell'inizio delle operazioni di vendita, all'indirizzo mail indicato nel modulo di registrazione, una comunicazione di autorizzazione alla partecipazione.

In caso di mancata presentazione i) ove si tratti dell'unico offerente, oppure ii) 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 a parità di condizioni, e non si proceda a gara *ex art. 573 c.p.c.* per mancanza di adesioni da parte degli altri offerenti, il bene gli sarà comunque aggiudicato.

Le buste telematiche e cartacee saranno aperte il giorno e ora fissati per l'esame delle offerte alla presenza *on line* degli offerenti telematici e di quelli comparsi personalmente o per delega.

Si precisa che, qualora nel giorno fissato per la verifica di ammissibilità delle offerte il professionista non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura sin dalla data indicata quale termine ultimo per la presentazione delle offerte, l'offerta telematica sarà considerata inammissibile.

Verificata la regolarità e completezza delle domande pervenute telematicamente unitamente a quelle analogiche, qualora siano presenti più offerte valide, abilitati tutti i partecipanti e oscurando i dati personali degli offerenti *on line*, si procederà alla gara tra gli offerenti sulla base dell'offerta migliore, che potrà essere anche quella formulata dall'offerente non presente. **Il rilancio minimo per il lotto unico è stabilito in euro 10.000,00 (diecimila/00).** Ai partecipanti è assegnato a discrezione del Delegato il termine entro il quale effettuare ogni rilancio. Il Delegato provvederà a informare i partecipanti di ogni rilancio effettuato. Il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi, a seguito di rilanci, abbia offerto il prezzo più alto, senza che nel tempo stabilito vi siano stati ulteriori rilanci. In assenza di adesione alla gara, l'immobile verrà aggiudicato a colui che avrà presentato la migliore offerta (valutata in termini non solo di prezzo, ma anche della misura della cauzione e tempi di saldo prezzo). Ove le offerte siano tutte equiparabili l'immobile verrà aggiudicato a chi ha depositato l'offerta per primo.

Non è prevista la possibilità di presentare alcuna offerta dopo la conclusione della gara, neppure se il prezzo offerto fosse superiore di oltre un quinto a quello di aggiudicazione.

5. TERMINE DI PAGAMENTO

In caso di aggiudicazione, l'offerente è tenuto a versare, con le modalità che saranno concordate con il Delegato alla vendita, entro il termine massimo di 90 (novanta) giorni dalla data dell'aggiudicazione il saldo prezzo e le spese per gli oneri tributari e gli altri esborsi connessi al trasferimento del bene come quantificati sommariamente dal Delegato. Sarà altresì tenuto al versamento, entro il termine di 30 giorni dalla richiesta, degli eventuali ulteriori oneri, diritti e spese per la differenza, qualora risultassero di importo maggiore a quello come sopra quantificato.

In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 587 c.p.c. e 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 dell'art. 587, co. 2, c.p.c.

Dopo la vendita sincrona mista gli importi versati o depositati dagli offerenti a titolo di cauzione saranno riaccreditati tempestivamente ovvero restituiti agli offerenti che non si sono aggiudicati il bene.

EVENTUALE SUBENTRO NEL CONTRATTO DI FINANZIAMENTO FONDIARIO

L'aggiudicatario, nell'eventualità in cui vi sia un creditore fondiario fra i creditori muniti di titolo esecutivo e solamente in presenza di istanza *ex art. 41 T.u.b.* presentata dal creditore stesso, avrà la facoltà – sempreché ne ricorrano le condizioni – di versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto di vendita ai sensi dell'art. 585 c.p.c..

In caso di richieste *ex art. 41 T.u.b.*, il creditore fondiario dovrà depositare nota di precisazione del credito entro il termine perentorio di 15 (quindici) giorni dall'aggiudicazione con specifica indicazione dell'IBAN relativo al conto su cui le somme potranno essere versate. A fronte di tale istanza, il Delegato, verificata la nota di precisazione del credito sulla base della documentazione in atti e tenuto conto con approssimazione per eccesso dell'entità delle somme che godono o godranno della prededuzione, comunicherà all'aggiudicatario e per conoscenza al creditore fondiario quale parte dovrà essere versata sul conto della procedura. Qualora il saldo prezzo sia già versato alla procedura dall'aggiudicatario, il versamento di quanto spetta al creditore fondiario sarà effettuato dal Delegato.

Qualora il creditore fondiario non provveda al deposito della nota riepilogativa di precisazione del credito nel termine perentorio sopra indicato, il Delegato, senza necessità di preventiva liquidazione delle spese presunte, procederà al pagamento di una somma:

- in misura non superiore al 70-75% del ricavato della vendita, qualora tale ricavato superi i 50.000 euro;
- in misura non superiore al 50% qualora il ricavato sia inferiore a 50.000 euro e a condizione che il creditore fondiario sia il creditore procedente. In difetto di tale condizione l'istanza potrà essere rigettata.

Il pagamento al creditore fondiario si intende effettuato con efficacia provvisoria.

** **

In caso di difformità costruttiva l'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni di cui alla legge 28.02.1985 n. 47, dovrà presentare domanda di concessione in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento emesso dall'Autorità Giudiziaria.

Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti disposizioni di legge anche in materia di vendite immobiliari.

Si precisa che la richiesta di visita dell'immobile dovrà essere formulata mediante il Portale delle Vendite pubbliche al Custode, Aste 33 S.r.l., con sede in Treviso, Strada Vecchia di San Pelajo n. 20, tel. 0422693028 (e-mail info@aste33.it).

Per informazioni sulle modalità della vendita, rivolgersi al Delegato alla Vendita, Dott. Franco Zovatto, con studio in Treviso, Viale Giuseppe Verdi n. 36, tel. 0422543344 / 0422540361 / 0422411955 (e-mail franco.zovatto@studioassociato.tv.it).

Il trattamento dei dati personali comunicati dagli offerenti si svolgerà in conformità alle disposizioni del regolamento UE/2016/679 (GDPR).

Del presente avviso di vendita, dell'ordinanza di delega e della perizia di stima è stato disposto l'inserimento su www.pvp.giustizia.it, nonché sui siti internet www.tribunale.treviso.giustizia.it, www.asteannunci.it,

www.asteavvisi.it, www.canaleaste.it, www.asteonline.it, www.rivistaastegiudiziarie.it, www.cavenezia.giustizia.it, www.fallcoaste.it.

Treviso, 9 dicembre 2024.

Il Professionista delegato

Dott. Franco Zovatto