



TRIBUNALE DI TREVISO
**Esecuzione immobiliare n. 127/2021 R.G.E. promossa da Gardant Liberty Servicing
s.p.a. per Aurelia SPV s.r.l.
G.E: dott.ssa Paola Torresan**

** **

AVVISO DI VENDITA DEL PROFESSIONISTA DELEGATO

** **

La sottoscritta Avv. Chiara Pagotto, professionista iscritta all'Ordine degli Avvocati di Treviso, in qualità di Delegato alla vendita ex art. 591 bis c.p.c. dal G.E. nella procedura esecutiva R.G. n. 123/2013, visti gli artt. 569 s.s. c.p.c.,

FISSA

per il giorno **03/10/2023 alle ore 15.00**
nella sala Aste Telematiche messa a disposizione dal Gestore della vendita telematica incaricato Zucchetti Software
Giuridico s.r.l. - Fallco Aste, sala sita presso il Tribunale di Treviso (TV) viale Verdi 18, piano
primo, Aula F
il I° esperimento di

VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICA SINCRONA MISTA

in un **unico lotto** ed al **prezzo base di Euro 105.000,00** dei seguenti beni immobili:

LOTTO UNICO

Prezzo base: **Euro 105.000,00**

Ubicazione: Istrana (TV) via Montello, 19

Diritto venduto: piena proprietà (oltre alle parti comuni)

Descrizione: il compendio è sito in Comune di Istrana nel centro della frazione Pezzan e deriva da interventi di demolizione ed ampliamenti di un fabbricato rurale, da una pratica di condono e una di sanatoria, giungendo alla conformazione attuale preservando la destinazione rurale di alcuni locali seppur non trovandosi oggi in zona agricola. Realizzato presumibilmente all'inizio anni '70, con struttura mista in latero-cemento, tamponature in muratura, solaio di copertura in travetti in c.a. e tavelloni così come i solai interpiano, tetto a falde e manto di copertura in coppi. La copertura della porzione rurale al piano terra è in legno con travi a vista. Esternamente l'immobile si presenta finito con intonaco e tinteggiato, privo di finiture di pregio. In merito al magazzino su corpo staccato, realizzato parte in muratura e parte con struttura in legno oggi risulta quasi totalmente crollato ma ben evidente nella documentazione fotografica allegata alla pratica di condono. L'accesso al compendio avviene tramite servitù di fatto gravante su proprietà di terzi priva di pavimentazione e delineata da recinzioni e mura, priva di cancello a confine con la strada comunale (cfr. voce "servitù" sotto indicata). Il lotto risulta interamente recintato con paletti in ferro e rete metallica mentre lungo in confine nord e parte del confine ovest è confinante con il muro di unità di terzi. Sono presenti un cancello carrabile e pedonale metallici per l'accesso all'area scoperta dalla servitù di passaggio. Come indicato da CTU, geom. Antonio Meo, nella perizia di stima del 28/11/2022, depositata nel fascicolo dell'esecuzione ed alla quale si rinvia integralmente, l'intero fabbricato nel suo complesso risulta in mediocri condizioni manutentive e l'area scoperta si presenta trascurata, abbisognando di una riqualificazione generale, non presentando comunque fessurazioni e/o cavillature apparenti tali da poter ipotizzare criticità strutturali, ad eccezione del magazzino su corpo staccato, parzialmente crollato e necessitante di verifiche strutturali più approfondite. Il lotto è composto da:

- area scoperta di pertinenza di superficie catastale di 770,00 mq, adibita a giardino, priva di pavimentazione con la presenza di recinzioni divisorie provvisorie interne;

- abitazione singola e relative pertinenze, parte già a destinazione rurale, e nello specifico:

al piano interrato: cantina con accesso tramite le scale interne sviluppante una superficie lorda di circa 31,80 mq e altezza interna di circa 2,30 ml;

al piano terra: risulta composto da ingresso con vano scale per l'accesso ai piani, sala da pranzo, *openspace* cucina e soggiorno, disimpegno, un bagno, una camera e sottoscala per l'accesso al piano interrato, sviluppante una superficie lorda di circa 122,30 e con altezza interna di circa 2,90 ml; realizzato in aderenza sul fronte nord è presente un magazzino (ricovero attrezzi agricoli) con accesso dall'area scoperta e non comunicante con l'abitazione, sviluppante una superficie lorda di circa 46,80 mq e con altezza media interna di circa 2,70 ml. Prospiciente il ricovero è presente una tettoia con struttura metallica realizzata abusivamente;

al piano primo: composto da disimpegno, due camere, un bagno e una stanza (superficie inferiore a 9,00 mq) sviluppante una superficie lorda di circa 75,20 mq e con altezza interna di circa 2,90 ml; risulta inoltre un locale/stanza (ex granaio) attualmente privo di pavimenti, intonaci ed impianti, comunicante con il corridoio del vano scale e sviluppante una superficie lorda di circa 47,50 mq, con altezza interna media di circa 3,65 ml; oltre a pogggiolo sul fronte principale del fabbricato (ovest) sviluppante una superficie lorda di circa 13,15 mq.

Tutti i locali dell'abitazione sono pavimentati con piastrelle ceramiche, così come i rivestimenti alle pareti nei bagni ed in cucina, ad eccezione di una camera pavimentata con parchetti in legno e i locali destinati a corridoio/disbrigo e parte del soggiorno pavimentati in graniglia di marmo così come le scale di accesso ai piani. Gli infissi interni risultano in legno tamburato, il portoncino di ingresso in alluminio non blindato, gli infissi esterni al piano terra risultano in alluminio con vetrocamera di recente installazione dotati di scuri in plastica, al piano primo risultano in legno risalenti all'epoca di costruzione del fabbricato e dotati di doppio infisso esterno in alluminio, le piane sono in marmo. Il poggiolo è pavimentato con piastrelle ceramiche e dotato di ringhiera metallica. Esternamente è presente un marciapiede perimetrale all'abitazione parte pavimentato in graniglia di marmo; la lattoneria (grondaie e pluviali in lamiera verniciata) risulta in buono stato conservativo. Sul lato sud è presente la canna fumaria in acciaio collegata al caminetto interno del locale soggiorno.

La cantina al piano interrato risulta con pavimento in battuto di cemento, travi del solaio interpiano in c.a. a vista, dotata di bocche di lupo con infissi metallici. Si segnala che il geom. A. Meo nella perizia di stima ha giudicato il complesso l'immobile in sufficienti condizioni manutentive, pur avendo riscontrato segni di umidità in alcune stanze, imputabili a scarsa ventilazione e dalla carenza di semplice manutenzione ordinaria.

Sono presenti gli impianti elettrico ed idrico da acquedotto, caldaia a gasolio per l'acqua calda, l'impianto di riscaldamento a radiatori è presente solo in alcune stanze al piano terra. Nel locale soggiorno/cucina è presente un caminetto a legna per il riscaldamento dei locali. Risulta l'impianto di fognatura con fossa biologica a svuotamento periodico ed è inoltre presente la predisposizione dell'impianto di raffrescamento a split con macchina esterna.

In merito all'ex ricovero attrezzi agricoli al piano terra, lo stesso risulta parzialmente privo di finiture alle pareti, pavimentato in battuto di cemento, travi e copertura in legno a vista, tutto tinteggiato; infissi esterni metallici risalenti all'epoca di costruzione con la presenza del solo impianto elettrico. Al suo interno è ubicata la caldaia a gasolio a servizio dell'unità residenziale sopraccitata. L'ex-granaio al piano primo risulta privo di pavimenti, intonaci ed impianti, sono presenti gli infissi esterni in legno privi di vetrocamera e dotati di tapparelle plastiche. Ricompreso nel compendio pignorato, con accesso dall'area scoperta, è presente un magazzino su corpo staccato sviluppante una superficie di circa 7,50 mq e altezza interna di circa 2,20 ml e adiacente ricovero attrezzi sviluppante circa 20,75 mq e altezza media di circa 2,38 ml, tali indicazioni metriche sono risultanza della pratica di condono, risultando all'oggi il tutto oggi parzialmente crollato, privo di qualsiasi impianto, infissi e finitura.

Difformità: come evidenziato nella perizia a firma del geom. Antonio Meo del 28/11/2022, depositata nel fascicolo dell'esecuzione ed alla quale si fa espresso rinvio, con riferimento ai grafici allegati all'ultima pratica di sanatoria è emerso quanto segue: al piano terra tamponatura di una porta, demolizione di una tramezza e realizzazione di una controparete; al piano interrato errata rappresentazione dello spessore del muro perimetrale; al piano primo errata rappresentazione dello spessore del muro di spina centrale; la superficie della camera singola non raggiunge i 9,00 mq (nella tavola della sanatoria è riportata una superficie errata). Tali criticità comportano la necessità di predisporre una pratica edilizia di SCIA in sanatoria per regolarizzare tale situazione e aggiornare le planimetrie catastali e la demolizione della tettoia abusiva.

Identificazione Catastale

Catasto Fabbricati del Comune di Istrana:

-Sezione A, Foglio 6, Mappale 40 sub 1, F/1, consistenza superficie catastale 770 mq, via Montello, 19, area scoperta esclusiva;

-Sezione A, Foglio 6, Mappale 40 sub 2, A/3, cl. 2, vani 11, RC € 766,94, piano S1-T-1, superficie lorda mq 229,30, via Montello, 19, abitazione singola con annessi.

Il mapp. 40 su cui insiste l'immobile è altresì censito al CT foglio 6 mapp. 40 Ente urbano di mq. 966.

Oltre parti comuni.

Stato dell'immobile: occupato dall'esecutata.

Provenienza: Il bene è pervenuto con atto di compravendita del 29/02/2012, rep. n. 17718 racc. 9856 Notaio dr. Antonio Favalaro, registrato il 13/03/2012 e trascritto a Treviso il 13/03/2012 ai nn. 8012/6029.

Servitù e vincoli: il bene viene venduto con pertinenze, dipendenze, adiacenze, accessori e accessioni, servitù attive e passive, in particolari con quelle derivanti dalla situazione di condominio, come indicato nell'atto di provenienza in cui la parte acquirente si dichiarava edotta della comunione del muro con il contiguo fabbricato insistente sul mapp. 391 (ora mapp. 428). Il CTU ha segnalato nella perizia di stima, alla quale si fa espresso rinvio, la servitù di fatto atteso che l'ingresso al lotto avviene da Via Montello, attraversando parte dell'area scoperta del mappale limitrofo n. 301 di proprietà di terzi, su tracciato ben evidente e delineato da recinzioni e dai muri delle unità confinanti (indicata sull'atto di provenienza come "stradina privata").

I beni oggetto di esecuzione risultano nelle tavole del Piano degli Interventi del Comune di Istrana all'interno della Zona C1/13 - zone completamente o parzialmente edificate - disciplinato dall'art. 32 delle NTO oltre ad essere ricompresi nel perimetro del Centro Abitato D.Lgs. 285/1992. Per quanto riguarda i vincoli e fasce di tutela, gli immobili sono soggetti principalmente alle prescrizioni derivanti dalla fascia di rispetto (servitù) militare e aeroportuale, il tutto come meglio descritto nella perizia del CTU, geom. Antonio Meo del 28/11/2022.

** ** *

CONDIZIONI DELLA VENDITA

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni e azioni, servitù attive e passive, come descritto nella perizia di stima redatta dal geom. Antonio Meo del 28/11/2022, presente nel fascicolo dell'esecuzione presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Treviso e pubblicata sui siti internet www.tribunale.treviso.giustizia.it ; www.asteannunci.it ; www.asteavvisi.it ; www.canaleaste.it ; www.asteonline.it ; www.rivistaastegiudiziarie.it ; www.corteappello.venezia.it ; www.pvp.giustizia.it, a cui 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.

Il compendio immobiliare viene venduto libero 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. Se il compendio immobiliare posto in vendita è occupato dal debitore e dal suo nucleo familiare o da terzi senza titolo, potrà essere trasferito come tale salvo che al massimo entro il termine per eseguire il saldo prezzo l'aggiudicatario consegni la dichiarazione di esonero del Custode dalla liberazione dell'immobile o la richiesta al Custode di procedere alla attuazione del provvedimento di rilascio dell'immobile che sarà emesso con il decreto di trasferimento.

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita 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, debbono essere svolte in Cancelleria o avanti il G.E. saranno svolte dall'Avv. Chiara Pagotto.

Il Gestore della vendita telematica è Zucchetti Software Giuridico s.r.l. - Fallco Aste (tel. 0444346211, email: aste@fallco.it).

MODALITA' DELLA VENDITA

Le forme di svolgimento della vendita sono stabilite con MODALITÀ SINCRONA MISTA, con possibilità di presentazione di offerte cartacee o, in alternativa, offerte telematiche criptate, secondo quanto disposto dall'art. 22 del D.M. 26 febbraio 2015 n. 32. Gli offerenti che hanno formulato l'offerta telematica parteciperanno alle operazioni di vendita con modalità telematiche, mentre coloro che hanno formulato l'offerta cartacea parteciperanno con la stessa modalità comparando personalmente innanzi al Delegato alla vendita nel luogo indicato per la deliberazione sulle offerte. In caso di gara, i rilanci saranno effettuati nella stessa unità di tempo sia comparando personalmente davanti al Delegato alla vendita sia in via telematica.

1. MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE CARTACEE

Le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa in bollo presso lo Studio dell'Avv. Chiara Pagotto sito in Treviso (TV), viale della Repubblica, 193/I, entro le ore 13.00 (tredici) del giorno precedente a quello fissato per la vendita previo appuntamento telefonico al n. 0422/433216. Sulla busta dovrà essere riportata la seguente dicitura "**Busta depositata da_**" seguita dalle 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. Nessuna 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.

2. MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE TELEMATICHE

Le offerte di acquisto dovranno essere presentate in bollo da versarsi in modalità telematica tramite il servizio "Pagamenti di bolli digitali" del Portale dei Servizi Telematici <https://pst.giustizia.it> **entro le ore 13.00 (tredici) del giorno precedente a quello fissato per la vendita previo accesso al Portale delle Vendite Pubbliche** (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>) **oppure al sito www.fallcoaste.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?](http://pst.giustizia.it/PST/it/pst_26_1.wp?previousPage=pst_26&contentId=DOC4003)

[previousPage=pst_26&contentId=DOC4003](http://pst.giustizia.it/PST/it/pst_26_1.wp?previousPage=pst_26&contentId=DOC4003)). Per la sottoscrizione e trasmissione, in via alternativa, le offerte: a) dovranno essere sottoscritte con firma digitale e trasmesse a mezzo di casella di posta elettronica certificata; oppure b) dovranno essere sottoscritte e trasmesse direttamente a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del DM 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, la trasmissione sostituisce la firma dell'offerta a condizione che l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'art. 6, comma 4 DPR 68/2005, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso previa identificazione del richiedente (fermo restando che tale seconda modalità di sottoscrizione e trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 DM 32/2015). 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. Il file contenente l'offerta così come generato dal portale non deve essere aperto o rinominato. Nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia comunicati al gestore della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. 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. Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art. 15, primo comma D.M. 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.

3. CONTENUTO DELL'OFFERTA SIA CARTACEA SIA TELEMATICA

L'offerta dovrà contenere:

- a. il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, regime patrimoniale, recapito telefonico e/o numero di fax ed 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 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 in favore dell'avvocato dovrà avere la forma dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata da un notaio). L'offerente dovrà presentarsi all'udienza fissata per la vendita nelle stesse modalità con cui ha formulato l'offerta. 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 minorenne, 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, ossia risalente a non più di 30 giorni dalla data del deposito dell'offerta di acquisto, in caso di ente di natura imprenditoriale, ovvero atto statutario od altra documentazione (incasso di ente non iscritto al registro delle imprese), 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 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 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.

È consentita, ma solo da parte di avvocati, la presentazione di offerte per persona da nominare.

- b. se l'offerente risiede fuori dal territorio italiano e non ha un codice fiscale rilasciato dallo Stato italiano dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dal Paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 D.M. 32/2015;
- c. i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta 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. Inoltre, nel caso in cui l'offerente sia interessato all'acquisto di uno solo, indifferentemente, tra più lotti di beni simili (es. box) posti in vendita dalla medesima procedura in una stessa udienza, potrà fare un'unica offerta valida per più lotti, dichiarando di volerne acquistare però uno solo. In tal caso, se si renderà aggiudicatario di uno dei lotti, non sarà obbligato all'acquisto dei lotti successivi;
- d. 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, ovvero con offerta minima di Euro 78.750,00**; eventuali offerte inferiori saranno giudicate invalide;
- e. il termine di pagamento del saldo prezzo, nonché degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita. **Detto termine non dovrà essere superiore a 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione**;
- f. ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta, anche in relazione all'applicazione dell'art. 574 c.p.c.;

- g. l'espressa dichiarazione da parte dell'offerente di aver preso visione della perizia di stima dell'immobile e del presente avviso di vendita;
- h. il regime fiscale e le agevolazioni fiscali spettanti per l'acquisto ed espressamente richieste dall'acquirente.

4. ALLEGATI DELL'OFFERTA

All'offerta dovrà essere inoltre allegata:

- a. SIA PER L'OFFERTA CARTACEA CHE PER L'OFFERTA TELEMATICA: fotocopia di un valido documento d'identità dell'offerente e il codice fiscale. In caso di offerta presentata da società od altro ente collettivo, dovrà essere allegata la relativa visura camerale storica aggiornata (ossia risalente a non più di 30 giorni dalla data di deposito dell'offerta) o lo statuto, il documento d'identità del sottoscrittore l'offerta in nome e per conto dell'ente e la procura notarile o estratto autentico notarile dell'atto o del libro delle delibere da cui risulti la nomina del rappresentante legale. In caso di offerta a mezzo di procuratore, andrà allegata la procura notarile in originale o copia autentica e fotocopia del documento d'identità anche del procuratore;
- b. PER LA SOLA OFFERTA CARTACEA: **assegno circolare non trasferibile** intestato a "Proc. esecutiva nr. 127/2021 r.g.e.", per un **importo pari ad almeno il 10% del prezzo offerto a titolo di cauzione**, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto e di omesso versamento del saldo prezzo.
- c. PER LA SOLA OFFERTA TELEMATICA: documentazione attestante il versamento della cauzione mediante **bonifico bancario con causale "ESEC.IMM. n. 127/2021 Tribunale di Treviso, versamento cauzione"** per un importo pari ad almeno il **10% del prezzo offerto**, che sarà trattenuto in caso di rifiuto all'acquisto e di omesso versamento del saldo prezzo. L'importo della cauzione deve essere versato esclusivamente tramite **bonifico** sul conto corrente intestato alla procedura avente **IBAN IT36G0585612001137571512066 VOLKSBANK - BANCA POPOLARE ALTO ADIGE**. Il bonifico deve essere effettuato a cura dell'offerente in modo tale da consentire l'accredito in **tempo utile** per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta; qualora nel giorno fissato per la verifica di ammissibilità delle offerte e la delibazione sulle stesse il professionista non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura l'offerta sarà considerata inammissibile. In caso di mancata aggiudicazione l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito dal professionista al soggetto 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 all'esito dei rilanci. La restituzione della cauzione avrà luogo esclusivamente mediante disposizione di bonifico da eseguirsi in favore del conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione; pertanto, dalla documentazione comprovante l'offerta dovrà risultare il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto di bonifico.

5. DISCIPLINA DELLA VENDITA SIA CARTACEA CHE TELEMATICA

L'offerta presentata per la vendita senza incanto è per legge **irrevocabile** salvo le eccezioni previste dall'art. 571 co. 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.

L'offerente è tenuto a partecipare telematicamente ovvero di persona per la deliberazione sull'offerta e l'eventuale gara; coloro che hanno presentato l'offerta cartacea dovranno recarsi presso il luogo di apertura delle buste sopra indicato mentre coloro che hanno presentato l'offerta telematica dovranno partecipare online ovunque si trovino esclusivamente mediante la connessione al sito www.fallcoaste.it. 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 aste@fallco.it, oppure contattare il call center di Zucchetti Software Giuridico Srl al n. 0444 346211.

Alla data e all'ora fissate per l'esperimento il Professionista Delegato procederà all'esame delle offerte e alle relative deliberazioni, secondo il disposto degli artt. 572 e 573 c.p.c.

In caso di mancata presentazione, *i*) ove si tratti dell'unico offerente, od *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 con parità di condizioni, e non si proceda a gara ex art. 573 c.p.c. per mancanza di adesioni da parte degli altri offerenti, ovvero *iii*) una volta disposta la gara non si consegua, 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. In caso di unica offerta, se il prezzo offerto è pari o superiore al prezzo stabilito nel presente avviso di vendita essa è senz'altro accolta. Se il prezzo offerto nell'unica offerta è inferiore rispetto al prezzo stabilito nel presente avviso di vendita in misura non superiore ad un quarto, il delegato può far luogo alla vendita quando ritenga che non vi sia una seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non siano state presentate istanze di assegnazione valide.

In caso di più offerte valide, analogiche e/o criptate, e di assenza o mancata adesione da parte di tutti alla gara prevista all'art. 573 c.p.c., il Delegato accoglierà l'offerta più alta o la prima presentata, in caso di più offerte dello stesso valore e con parità di condizioni. Ai fini dell'individuazione della migliore offerta, il Delegato deve tener conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme e dei modi e dei tempi del pagamento

nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa. Nel caso in cui sia stato determinante per l'aggiudicazione il termine indicato dall'offerente per il pagamento, l'aggiudicatario dovrà obbligatoriamente rispettare il termine da lui stesso indicato a pena di decadenza. In caso di più offerenti e di adesione alla gara prevista dall'art. 573 c.p.c., 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 dell'offerta più alta e gli offerenti in via analogica parteciperanno comparando personalmente mentre gli offerenti telematici per via telematica. La gara verrà vinta da chi tra i partecipanti avrà effettuato il rilancio più alto. L'entità del rilancio verrà stabilita dal delegato in una forbice ricompresa tra l'1% e il 5% del prezzo base. Ai partecipanti è assegnato un termine massimo di un minuto entro il quale effettuare ogni rilancio. Non sono validi rilanci inferiori al prezzo minimo né effettuati dopo la scadenza del termine stabilito dal delegato. Sia i rilanci effettuati personalmente sia quelli in via telematica verranno riportati nel portale del gestore della vendita telematica e resi visibili agli altri partecipanti alle operazioni di vendita. L'offerente dell'ultimo rilancio, che non sia superato da altri nel termine stabilito, avrà vinto la gara. Se non ci sono istanze di assegnazioni valide, il bene sarà definitivamente aggiudicato al vincitore della gara. In presenza di istanze di assegnazione valide, il delegato non farà luogo alla vendita ma all'assegnazione qualora il prezzo migliore offerto all'esito della gara sia inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita.

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

6. AGGIUDICAZIONE

In caso di aggiudicazione, l'offerente è tenuto a versare, con le modalità che saranno concordate con il delegato, entro il termine massimo di 120 (centoventi) 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 dal delegato. Sarà altresì tenuto al versamento, entro il termine di 30 giorni dalla richiesta, degli eventuali ulteriori oneri, diritti e spese di vendita 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. L'aggiudicatario perderà tutte le somme versate a titolo di cauzione e potrà essere tenuto, in caso di successiva vendita ad un 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. L'importo degli oneri tributari sarà indicato all'aggiudicatario dopo l'aggiudicazione ed essi dovranno essere versati nello stesso termine del prezzo.

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 caso di **richiesta ex art. 41 TUB** il creditore fondiario dovrà depositare presso il Delegato nota riepilogativa di precisazione del credito entro il termine perentorio di quindici giorni dall'aggiudicazione con specifica indicazione delle modalità tramite le quali potrà essere effettuato il pagamento, con indicazione dell'IBAN relativo al conto su cui le somme potranno essere versate dall'aggiudicatario tramite bonifico e infine con l'espresso impegno a comunicare immediatamente al delegato l'avvenuto pagamento a opera dell'aggiudicatario. 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 del residuo prezzo dovrà essere versata sul conto della procedura.

** **

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 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 Giudiziario ASTE 33, 31100 Treviso (TV) via Strada Vecchia di San Pelajo, n. 20 (tel. 0422/693028 - e-mail info@aste33.com).

Del presente avviso di vendita, dell'ordinanza di delega e della perizia di stima è stato disposto l'inserimento nei siti internet www.tribunale.treviso.giustizia.it ; www.asteannunci.it ; www.asteavvisi.it ; www.canaleaste.it ; www.asteonline.it ; www.rivistaastegiudiziarie.it ; www.corteappello.venezia.it ; www.pvp.giustizia.it.

Treviso, 22/05/2023

Il Professionista Delegato
Avv. Chiara Pagotto

