

TRIBUNALE DI TREVISO

Esecuzione Immobiliare: n. RE 225/2020

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Paola Torresan

EX-ACTA

Associazione di Delegati alla Vendita e Custodi

Delegato Avv. Isabella Gritti

AVVISO DI VENDITA DEL PROFESSIONISTA DELEGATO

PRIMO ESPERIMENTO DI VENDITA

La sottoscritta **Avv. Isabella Gritti** con studio in Treviso, via Fogazzaro n. 5, e-mail: i.gritti@ex-acta.it, Pec: isabellagritti@pec.ordineavvocatitrevise.it, tel. 0422 591433, delegato alla vendita immobiliare ai sensi e per gli effetti dell'art. 591 bis cpc, con ordinanza di data 23.10.2024, e successiva integrazione 03.04.2025 nella procedura esecutiva n. RE 225/2020 promossa da DOTTO ANGELO, visti gli artt. 569 e seguenti cpc

AVVISA

che il giorno 24 settembre 2025 ad ore 16,45

nella sala Aste Telematiche messa a disposizione dal Gestore della vendita telematica incaricato Edicom Finance Srl (CF: 05091140961, iscritto al registro delle vendite telematiche di cui all'art. 3 del DM n. 32/2015), sala sita in Treviso (TV), via Strada Vecchia di San Pelajo n. 20, presso Aste 33 Srl, si procederà alla

VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITÀ TELEMATICA SINCRONA MISTA

In particolare, si procederà all'apertura delle buste cartacee e telematiche relative alle offerte per l'acquisto senza incanto dei beni immobili oggetto di procedura. Le buste presentate con la modalità cartacea saranno aperte alla presenza del Professionista Delegato e degli offerenti e saranno inserite nella piattaforma www.garavirtuale.it a cura del Professionista Delegato. Le buste presentate con la modalità telematica saranno aperte dal Professionista Delegato tramite la piattaforma del gestore della vendita telematica www.garavirtuale.it. In seguito alle necessarie verifiche sulla regolarità formale della partecipazione e sul versamento della cauzione, il Professionista Delegato provvederà all'ammissione o meno dei partecipanti alla vendita. Coloro che hanno formulato offerta con modalità telematica parteciperanno alle operazioni di vendita con la medesima modalità, coloro che hanno formulato offerta cartacea parteciperanno comparendo innanzi al Professionista Delegato alla vendita. In caso di gara, gli eventuali rilanci saranno formulati nella medesima unità di tempo, sia in via telematica, sia comparendo innanzi al Professionista Delegato alla vendita.

LOTTO 1- UNICO

Diritti e quote:

per la quota di 1/1 di piena proprietà

Descrizione dell'immobile:



Associazione di Delegati alla Vendita e Custodi Tel.: +39 0422 591 433

Strada Vicinale delle Corti, 71

31100 Treviso (TV)

CF e P IVA: 04907650263

www.ex-acta.it

Fax: +39 0422 591 784

PEC: info@pec.ex-acta.it

Email: info@ex-acta.it

i.gritti@ex-acta.it

Il lotto è composto da più immobili per attività agricole (sub A e B) site in Comune di Treviso, via di Boiago e da un contiguo fondo agricolo (sub C) sito in Comune di Quinto di Treviso

Beni A: fabbricati per attività agricole. Compendio di edifici tra loro adiacenti adibiti a magazzini, stalla e fienile, con una superficie coperta di mq. 582 e una corte pertinenziale di mq. 2.938, realizzato con diverse modalità costruttive e in diverse epoche ante 1967. Il compendio, funzionale per la sua destinazione, attualmente in disuso si trova in cattivo stato di conservazione.

Beni B: fabbricato per attività agricole. Edificio adibito a stalla e fienile con una superficie coperta di mq. 292 e una corte pertinenziale di mq. 1.248, realizzato nel 1996 e reso agibile nel 2022.

Il fabbricato funzionale per la sua destinazione, si trova in discreto stato di conservazione.

Beni C: fondo agricolo. Insieme di lotti tra loro contigui, adiacenti ai fabbricati per le attività agricole, di complessivi mq. 32.533.

STATO MANUTENZIONE: mediocre/cattivo.

Per una più dettagliata descrizione e individuazione dei beni e per ogni altro approfondimento si rimanda alla relazione di stima di data 11.10.2023 consultabile sul sito internet del tribunale di Treviso (www.tribunale.treviso.giustizia.it), nell'area dedicata alle vendite giudiziarie e nella scheda del lotto di vendita pubblicato sul PVP, ovvero sul sito: www.portalevenditepubbliche.giustizia.it.

Identificazione catastale:

Beni A

N.C.E.U. Comune di Treviso (TV) Sez. D Fg. 5 Str. di Boiago

m.n. Sub. Piano Cat. CL. Consistenza Tipologia Rendita

589	5	T	C2	1	mq. 110	Deposito R.€.	119,30	
589	6	T-1	C2	1	mq. 369	Deposito R.€.	400,20	
589	7	T	C6	1	mq. 200	Stalla	R.€.	433,82
589	8	T	C2	1	mq. 107	Fienile	R.€.	116,05
589	12	T	E.U.		mq. 2.938	bene comune non censibile, area scoperta comune ai sub 5,6,7 e 8.		

Ai fini catastali si precisa che:

- con variazione n. 35404.1/2016 del 21 ottobre 2016, protocollo numero TV0135194 per frazionamento, il mappale 589 sub. 4 è stato soppresso ed ha originato il mappale 589 sub. 12, il mappale 657, il mappale 658 e il mappale 659;

- i mappali 589 sub. 5, 589 sub. 6, 589 sub. 7, 589 sub. 8 e 589 sub. 4, sono stati introdotti al Catasto Fabbricati del Comune di Treviso con costituzione numero 4044.1/2006 del 31 ottobre 2006, protocollo numero TV0284582; - l'area su cui insiste quanto sopra descritto è altresì identificata al Catasto Terreni del Comune di Treviso, Foglio 23, con il mappale 589, Ente Urbano di ha. 00.35.20, in forza di tipo mappale n. 78724.1/2016 del 13 ottobre 2016, protocollo numero TV0078724;

- l'area su cui insiste quanto sopra descritto è altresì identificata al Catasto Terreni del Comune di Treviso, Foglio 23, con il mappale 589, Ente Urbano di ha. 00.35.20, in forza di tipo mappale n. 78724.1/2016 del 13 ottobre 2016, protocollo numero TV0078724.

Ai fini catastali si precisa inoltre che:

- con frazionamento n. 78724.1/2016 del 13 giugno 2016, protocollo numero TV0078724 e successivo tipo mappale n. 78724.1/2016 del 13 giugno 2016, protocollo numero TV0078724, il mappale 589 di ha.



Associazione di Delegati alla Vendita e Custodi Tel.: +39 0422 591 433
Strada Vicinale delle Corti, 71
31100 Treviso (TV)
CF e P IVA: 04907650263

www.ex-acta.it
Fax: +39 0422 591 784
PEC: info@pec.ex-acta.it
Email: info@ex-acta.it
i.gritti@ex-acta.it

00.83.25 ente urbano è stato frazionato ed ha originato il mappale 589 di ha. 00.35.20 ente urbano, il mappale 657 di ha. 00.17.80 ente urbano, il mappale 658 di ha. 00.15.57 ente urbano e il mappale 659 di ha. 00.14.68 ente urbano;

- il mappale 589 di ha. 00.83.25, deriva dall'unificazione dei mappali 9 di ha. 00.08.87, 10 di ha. 00.12.95, 11 di ha. 00.47.85, 319 di ha. 00.02.80, 358 di ha. 00.03.65, 474 di ha. 00.03.80, 475 di ha. 00.01.60, 511 di ha. 00.01.30, 512 di ha. 00.00.08 e 513 di ha. 00.00.35, in forza di tabella di variazione e tipo mappale n. 248426.1/2006 del 23 ottobre 2006, protocollo numero TV0248426.

Beni B

N.C.E.U. Comune di Treviso (TV) Sez. D Fg. 5 Str. di Boiago

m.n. Sub. Piano Cat. CL. Consistenza Tipologia Rendita

658 T C6 1 mq. 290 Stalla R.€ 629,04

Ai fini catastali si precisa che:

- con variazione n. 35402.1/2016 del 21 ottobre 2016, protocollo numero TV0135191 per frazionamento e fusione, il mappale 589 sub. 10 è stato soppresso ed ha originato il mappale 658;

- il mappale 589 sub. 10, è stato introdotto al Catasto Fabbricati del Comune di Treviso con costituzione numero 4044.1/2006 del 31 ottobre 2006, protocollo numero TV0284582;

- l'area su cui insiste quanto sopra descritto è altresì identificata al Catasto Terreni del Comune di Treviso, Foglio 23, con il mappale 658, Ente Urbano di ha. 00.15.57, in forza di tipo mappale n. 78724.1/2016 del 13 ottobre 2016, protocollo numero TV0078724.

Ai fini catastali si precisa inoltre che:

- con frazionamento n. 78724.1/2016 del 13 giugno 2016, protocollo numero TV0078724 e successivo tipo mappale n. 78724.1/2016 del 13 giugno 2016, protocollo numero TV0078724, il mappale 589 di ha. 00.83.25 ente urbano è stato frazionato ed ha originato il mappale 589 di ha. 00.35.20 ente urbano, il mappale 657 di ha. 00.17.80 ente urbano, il mappale 658 di ha. 00.15.57 ente urbano e il mappale 659 di ha. 00.14.68 ente urbano.

Beni C

N.C.T. Comune di Treviso (TV) Fg. 23

m.n.	Natura	Qualità	Classe	Consistenza	Rendita
4	T	Sem. Arb.	2	mq. 2.635	R.D. 25,18 R.A. 13,61
8	T	Seminativo	2	mq. 772	R.D. 7,19 R.A. 3,88
316	T	Sem. Arb.	2	mq. 8.220	R.D. 78,54 R.A. 42,45
317	T	Seminativo	2	mq. 1.112	R.D. 10,62 R.A. 5,74
318	T	Sem. Arb.	2	mq. 100	R.D. 0,96 R.A. 0,52
320	T	Seminativo	3	mq. 3.533	R.D. 24,63 R.A. 12,77
380	T	Seminativo	3	mq. 2	R.D. 0,01 R.A. 0,01
653	T	Seminativo	2	mq. 5.799	R.D. 55,41 R.A. 29,95
655	T	Sem. Arb.	2	mq. 3.420	R.D. 32,68 R.A. 17,66

Ai fini catastali si precisa che:

- il mappale 653 di ha. 00.57.99, deriva dal mappale 415 di ha. 00.86.05, in forza di frazionamento n. 78724.1/2016 del 13 giugno 2016, protocollo numero TV0078724.

- il mappale 655 di ha. 00.34.20, deriva dal mappale 509 di ha. 00.63.20, in forza di frazionamento n. 78724.1/2016 del 13 giugno 2016, protocollo numero TV0078724.

N.C.T. Comune di Quinto (TV) Fg. 8

m.n. Natura Qualità Classe Consistenza Rendita



Associazione di Delegati alla Vendita e Custodi Tel.: +39 0422 591 433
Strada Vicinale delle Corti, 71
31100 Treviso (TV)
CF e P IVA: 04907650263

www.ex-acta.it
Fax: +39 0422 591 784
PEC: info@pec.ex-acta.it
Email: info@ex-acta.it
i.gritti@ex-acta.it

Ai fini catastali si precisa che:

a seguito della tabella di variazione n. 226706.1/2024 del 30 maggio 2024, protocollo numero TV0226706 in atti dall'11 dicembre 2024, è stata variata la qualità, la classe ed il reddito.

Il tutto compreso pertinenze, dipendenze, adiacenze, accessori e accessioni, servitù attive e passive oltre alle relative quote di comproprietà delle parti comuni ai sensi dei titoli di provenienza.

SERVITU' E VINCOLI

a) **costituzione di servitù non aedificandi**, trascritta in data 3 maggio 1974 ai numeri 8074/7207, a favore del "Comune Di Treviso" ed a carico dei beni immobili censiti al Catasto Terreni del Comune di Treviso con Sezione D Foglio 5 (poi Foglio 23), Mappali 2/b (poi mappale 316), 4/b (poi mappale 509), 8/b (poi mappale 415) e 11/a (poi mappale 11), in forza di atto del Notaio Raffaele Salonia di Mogliano Veneto (TV) in data 29 aprile 1974, repertorio numero 33389;

b) **costituzione di vincolo decennale d'uso**, trascritto in data 24 gennaio 1981 ai nn. 2121/1733, a favore del "Comune Di Treviso" ed a carico dei beni immobili censiti al Catasto Terreni del Comune di Treviso con Sez. D, Foglio 5 (poi Foglio 23), Mappali 2/b (poi mappale 316), 4/b (poi mappale 509), 8/b (poi mappale 415) e 11/a (poi mappale 11), in forza di atto del Notaio Enrico Fumo di Treviso in data 14 gennaio 1981, repertorio numero 20371;

c) **costituzione di vincolo d'uso**, trascritto in data 21 settembre 1993 ai numeri 23073/17184, a favore del "Comune Di Treviso" ed a carico del bene immobile censito al Catasto Terreni del Comune di Treviso con Foglio 23, Mappale 11/a (poi mappale 11) in forza di atto del Notaio Giovanni Battista Dall'Armi di Treviso in data 10 settembre 1993, repertorio numero 43228;

d) **costituzione di vincolo d'uso**, trascritto in data 7 giugno 1995 ai numeri 15089/11078, a favore del "Comune Di Treviso" ed a carico del bene immobile censito al Catasto Terreni del Comune di Treviso con Foglio 23, Mappale 11/a (poi mappale 11) in forza di atto del Notaio Giovanni Battista Dall'Armi di Treviso in data 29 maggio 1995, repertorio numero 54493;

e) **costituzione di vincolo di destinazione**, trascritto in data 31 maggio 2000 ai numeri 20920/14722, a favore del "Comune Di Treviso" ed a carico del bene immobile censito al Catasto Terreni del Comune di Treviso con Foglio 23, Mappale 11/a (poi mappale 11) in forza di atto del Notaio Giovanni Battista Dall'Armi di Treviso in data 12 maggio 2000, repertorio numero 97194;

f) **si segnala** che nell'area pertinenziale del mappale 658 del foglio 5 Sezione D si trova un pozzo artesiano, che costituisce l'unica fonte di approvvigionamento idrico del compendio costituito dai beni del lotto 1, lotto 2 e dell'abitazione del m.n. 657. Si dovrà pertanto intervenire nella gestione del pozzo e della rete di distribuzione. Inoltre, lo scarico dell'acqua piovana dell'abitazione del m.n. 657 confluisce negli scarichi del terreno adiacente del mappale 658.

g) Le tubazioni delle reti tecnologiche in essere, si identificano nella servitù per destinazione del padre di famiglia (art. 1062 del C.C.). Con dispositivo dell'art. 1033 del Codice Civile, il proprietario del fondo è tenuto a dare passaggio alle acque di ogni specie che si vogliono condurre da parte di chi ha, anche solo temporaneamente, il diritto di utilizzarle per i bisogni della vita o per gli usi agrario industriali [1034 ss.]

Confini:

Il compendio (N.C.T.), confina a Nord i m.n. 82, 77, a Est con i m.n. 76, 378, 510, 419, 416, 417, 435, 618 a Sud con via Str. di Boiago e m.n. 657, a Ovest con i m.n. 113, 6, 7, 3, 2, 84, fatti salvi altri o variati.



Associazione di Delegati alla Vendita e Custodi Tel.: +39 0422 591 433
Strada Vicinale delle Corti, 71
31100 Treviso (TV)
CF e P IVA: 04907650263

www.ex-acta.it
Fax: +39 0422 591 784
PEC: info@pec.ex-acta.it
Email: info@ex-acta.it
i.gritti@ex-acta.it

Notizie urbanistiche:

Per la destinazione urbanistica del terreno di cui all'art. 30 del D.P.R. 380/2001 e le notizie previste dagli artt. 46 del citato decreto e 40 della L. 47/1985 si fa riferimento alla perizia di stima depositata agli atti del fascicolo della procedura esecutiva, dalla quale risulta in particolare che:

LOTTO 1 beni A

Il fabbricato originale **m.n. 589** sub. 5, 6, 7, 8, viene dichiarato costruito prima del 01.09.1967.

- Concessione Edilizia n° 33/13-86 del 06.06.89

Prot. 17603, Vasca per deposito insilati

LOTTO 1 beni B

Fabbricato **m.n. 658**

- Concessione Edilizia n° 40/18-93 del 20.10.1993.

Prot. 9703, nova costruzione stalla e fienile

- Concessione Edilizia in variante n° 52/15-94 del 09.08.94

Prot. 3397, variante in corso d'opera alla Conc. n° 40/18-93 del 20.10.1993.

- Certificato di Agibilità n° 40/18-93 del 03.03.05.2002

STRUMENTI URBANISTICI

Comune di Treviso (TV):

Con deliberazione n. 26 del 20 maggio 2019, il Consiglio comunale ha approvato la Variante generale al Piano degli Interventi n° 9. Con deliberazione n. 57 del 25 novembre 2019, il Consiglio comunale ha approvato la Variante al Piano di Assetto del Territorio

Carta Della Trasformabilità - Tavola T04 - Azioni Strategiche -Valori E Tutele" del piano di Assetto del Territorio (PAT):

- Ambiti territoriali omogenei: ATO N. 6 - S. Giuseppe - Aeroporto (art.18 delle NT);

- Ambiti di edificazione diffusa (art.20.3 delle NT);

- Ambiti di buona integrità paesaggistico-ambientale-agricola (art.25.2 delle NT). L'area è esclusa dagli Ambiti di urbanizzazione consolidata - art.2 comma 1, lette L.R.14/2017;

Piano degli Interventi: i sottoelencati terreni sono così classificati:

- F.23 m.n. 316, 317, 318, 320, - parte del m.n. 378, - m.n. 379, 4, 653, -parte del m.n.654 -parte del m.n. 655 - m.n. 656, 8, ricade all'interno di Ambiti di integrità fondiaria, paesistica ed ambientale, disciplinato dall'art.85 delle N.T.O. F.23 m.n. 316, 317, 318, 320, 380, 4, 589, 653, 654, 655, 656, 658, 659, 8, Zona Omogenea "E" Zona agricola disciplinata dall'art. 85 delle N.T.O.

- F.23 m.n. 380, F.23 m.n. 589, F.23 m.n. 658, F.23 m.n. 659, l'area risulta ricompresa all'interno del perimetro del Centro Abitato;

Variente parziale n. 6 al Piano degli Interventi (P.I.), ai sensi degli articoli 17 e 18 della Legge regionale 23 aprile 2004, n. 11, adottata con deliberazione di Consiglio comunale n. 53 del 28.07.2022, dichiarata immediatamente eseguibile, attualmente in regime di salvaguardia ai sensi dell'art. 29 della LR. n. 11/2004, classifica i sottoelencati terreni come segue:

- F.23 m.n. 316, 317, 318, 320 -parte del m.n. 378 - m.n. 379, 4, 653 parte m.n. 654 – parte del m.n. 655 - m.n. 656, 8, ricade all'interno di Ambiti di integrità fondiaria, paesistica ed ambientale, disciplinato dall'art. 42.11 delle N.T.O.



Associazione di Delegati alla Vendita e Custodi Tel.: +39 0422 591 433
Strada Vicinale delle Corti, 71
31100 Treviso (TV)
CF e P.IVA: 04907650263

www.ex-acta.it
Fax: +39 0422 591 784
PEC: info@pec.ex-acta.it
Email: info@ex-acta.it
i.gritti@ex-acta.it

- F.23 m.n. 316, 317, 318, 320, 380, 23, 589, 653, 654, 655, 656, 658, 659, 8, Zona Omogenea "E" Zona agricola disciplinata dall'art.42 delle N.T.O.
- F.23 Mapp.589, l'edificio ricadente all'interno, risulta ricompreso negli "Edifici, manufatti e aree di valore artistico, storico e ambientale - Grado di protezione 3" disciplinato dall'art. 20.1 punto 2.3 e dall'art. 22, punti n. 1 e n. 8, delle N.T.O.

Disponibilità del bene: OCCUPATO CON CONTRATTO DI LOCAZIONE NON OPPONIBILE.

Prezzo base: €646.300,00 (seicentoquarantaseimilatrecento/00)
Offerta minima per la partecipazione all'asta: € 484.725,00
(quattrocentottantaquattromilasettecentoventicinque/00 pari al 75% del prezzo base)
Aumento in caso di gara ex art. 573 cpc: € 5.000,00 (cinquemila/00)

CONDIZIONI DELLA VENDITA

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, anche con riferimento alla legge 47/1985 e al DPR 380/01, come descritti nella perizia di stima depositata presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Treviso e pubblicata sul Portale delle Vendite Pubbliche, sul sito internet del Tribunale di Treviso www.tribunale.treviso.giustizia.it e sui portali nazionali www.asteannunci.it, www.asteavvisi.it, www.canaleaste.it, www.rivistaastegiudiziarie.it, www.asteonline.it, www.fallcoaste.it, www.corteappello.venezia.it che ogni interessato è tenuto a consultare e alla quale si fa espresso riferimento. Con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive e fermi il disposto dell'art. 2922 cod. civ. e le condizioni stabilite dal "Regolamento per la partecipazione alla vendita telematica sincrona a partecipazione mista, ai sensi del DM 32/2015" (pubblicato sul sito www.garavirtuale.it).

- Per le violazioni della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985, n.47 come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;

- 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 dalla eventuale necessità di adeguamento degli impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore ex art. 63 disp. att. cod. civ., anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

- L'immobile viene venduto libero dalle formalità pregiudizievoli (iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di pignoramenti) che possono essere cancellate. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di pignoramenti saranno cancellate a cura e spese della procedura salvo esonero da



Associazione di Delegati alla Vendita e Custodi Tel.: +39 0422 591 433
 Strada Vicinale delle Corti, 71
 31100 Treviso (TV)
 CF e P.IVA: 04907650263

www.ex-acta.it
 Fax: +39 0422 591 784
 PEC: info@pec.ex-acta.it
 Email: info@ex-acta.it
i.gritti@ex-acta.it

parte dell'aggiudicatario. Si precisa che non verranno cancellate le formalità di trascrizione di vincolo di destinazione, né quelle di trascrizione di verbale di separazione consensuale con assegnazione di beni.

- Se l'immobile posto in vendita è occupato dal debitore o da terzi senza titolo, lo stesso potrebbe essere trasferito occupato da cose e/o dall'esecutato e dal suo nucleo familiare. In tal caso l'aggiudicatario potrà chiedere al Custode Giudiziario la liberazione del bene a spese della procedura con la precisazione che **l'istanza di liberazione rivolta al Custode dovrà essere consegnata al Professionista Delegato alla vendita al più tardi contestualmente al versamento del saldo prezzo.** Se l'immobile è occupato dal debitore o da terzi senza titolo o con titolo non opponibile alla procedura, sempre che l'aggiudicatario non abbia esonerato la procedura, la liberazione potrà avvenire a cura del custode giudiziario, secondo quanto previsto dall'art. 560 c.p.c..

- Ogni onere fiscale, tributario e spesa derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario, nonché il compenso e le spese generali spettanti al Professionista Delegato per le attività di trasferimento della proprietà, ai sensi del D.M. 227/2015.

- Non sono comunque dovuti compensi per mediazione a terzi.

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

- La presente vendita è soggetta ad imposta di registro secondo le aliquote previste dalla normativa in materia e alle imposte ipotecaria e catastale fisse.

CONTENUTO DELL'OFFERTA E MODALITA' DI PRESENTAZIONE

L'esperimento si terrà nella forma della vendita telematica sincrona mista in conformità a quanto prescritto dall'ordinanza di vendita delegata 23.10.2024 come integrata in data 03.04.2025 e dalle disposizioni sulle vendite immobiliari delegate di cui alla circolare 19 dicembre 2023 della seconda sezione civile del Tribunale di Treviso.

Gli interessati all'acquisto - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge - potranno presentare un'offerta irrevocabile di acquisto in forma cartacea o telematica in base alla modalità di partecipazione scelta.

Le offerte di acquisto dovranno essere conformi a quanto prescritto dall'art. 571 c.p.c.

Al momento dell'offerta, l'offerente dovrà dichiarare la residenza o eleggere domicilio nel comune nel quale ha sede il Tribunale; in mancanza le comunicazioni verranno eseguite presso la cancelleria del Tribunale.

L'offerta dovrà contenere:

1) indicazione del cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, regime patrimoniale, recapito telefonico e/o numero di fax e indirizzo e-mail dell'offerente.

Qualora il soggetto offerente:

a) risieda fuori dal territorio dello Stato Italiano e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26 febbraio 2015;

b) sia coniugato e si trovi in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge; qualora si volesse escludere, in caso di aggiudicazione, il bene dalla



Associazione di Delegati alla Vendita e Custodi Tel.: +39 0422 591 433
Strada Vicinale delle Corti, 71
31100 Treviso (TV)
CF e P IVA: 04907650263

www.ex-acta.it
Fax: +39 0422 591 784
PEC: info@pec.ex-acta.it
Email: info@ex-acta.it
i.gritti@ex-acta.it

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 cod. civ., ovvero dovrà rilasciare successivamente detta dichiarazione comparando avanti il Professionista Delegato;

c) sia minorenni, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice tutelare e dovrà essere allegata copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia autentica del provvedimento di autorizzazione del Giudice tutelare;

d) agisca quale legale rappresentante di altro soggetto dovrà essere allegata una visura societaria 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:

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 deliberazioni 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.

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

Si precisa che il decreto di trasferimento non potrà 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 cpc, 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).

2) I dati identificativi dell'immobile per il quale l'offerta è proposta, sufficienti a rendere, unitamente a 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 e ordinati (primo, secondo, terzo, ecc.) nell'avviso di vendita.

3) Indicazione del prezzo offerto, che, a pena di inefficacia dell'offerta, non potrà essere inferiore di oltre un quarto al prezzo base indicato nell'avviso di vendita e che è precisato nel presente avviso alla voce: **Offerta minima per la partecipazione all'asta** (si richiamano in proposito gli artt. 571 e 572 c.p.c., come modificati dal D.L. 83/2015, convertito nella L. 132/2015).

4) Espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e del contenuto dell'avviso di vendita.

5) La dichiarazione di esonero della procedura della produzione della certificazione di conformità di impianti e A.P.E., che l'aggiudicatario acquisirà a propria cura e spese.



Associazione di Delegati alla Vendita e Custodi Tel.: +39 0422 591 433
Strada Vicinale delle Corti, 71
31100 Treviso (TV)
CF e P IVA: 04907650263

www.ex-acta.it
Fax: +39 0422 591 784
PEC: info@pec.ex-acta.it
Email: info@ex-acta.it
i.gritti@ex-acta.it

6) all'offerta dovrà essere inoltre allegata una fotocopia del documento di identità dell'offerente (in caso di offerta presentata da società od altro ente collettivo, dovrà essere allegata la relativa visura camerale o lo statuto e il documento di identità del sottoscrittore l'offerta in nome e per conto dell'ente).

PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA IN FORMA CARTACEA

Le offerte di acquisto, in bollo (attualmente pari a € 16,00) dovranno essere presentate in busta chiusa, entro le ore 13.00 del giorno precedente la data della vendita presso lo Studio del Professionista Delegato avv. ISABELLA GRITTI, in Treviso, **Via Fogazzaro n. 5.**

La presentazione delle offerte potrà avvenire dal lunedì al venerdì dalle ore 9,00 alle ore 13,00 **previo appuntamento.** Sulla busta dovrà essere riportata la seguente dicitura: "busta depositata da" seguita dalle sole generalità, senza alcuna specificazione, di chi consegna la busta (che può anche essere persona diversa dall'offerente), il nome del Professionista Delegato alla vendita e la data della vendita. Nessuna ulteriore 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.

All'offerta dovrà essere allegato, a titolo di cauzione, un **assegno circolare non trasferibile**, intestato a **Esec. Imm. n. 225/2020 Tribunale di Treviso**, per un importo **pari o superiore al 10 % del prezzo** offerto, che sarà trattenuto in caso di omesso versamento del saldo prezzo; **detta somma sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto.**

In caso di mancata aggiudicazione l'importo versato a titolo di cauzione verrà tempestivamente restituito.

Gli interessati all'acquisto - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge - potranno presentare un'offerta irrevocabile di acquisto in forma cartacea o telematica in base alla modalità di partecipazione scelta.

Le offerte di acquisto dovranno essere conformi a quanto prescritto dall'art. 571 c.p.c.

Al momento dell'offerta, l'offerente dovrà dichiarare la residenza o eleggere domicilio nel comune nel quale ha sede il Tribunale; in mancanza le comunicazioni verranno eseguite presso la cancelleria del Tribunale.

L'offerta dovrà contenere:

1) indicazione del cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, regime patrimoniale, recapito telefonico e/o numero di fax e/o indirizzo e-mail e/o indirizzo PEC dell'offerente.

Qualora il soggetto offerente:

a) risieda fuori dal territorio dello Stato Italiano e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26 febbraio 2015;

b) sia coniugato e si trovi in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge; qualora si volesse 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 cod. civ., ovvero dovrà rilasciare successivamente detta dichiarazione comparando avanti il Professionista Delegato;

c) sia minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice tutelare;

d) agisca quale legale rappresentante di altro soggetto dovrà essere allegata una visura societaria aggiornata (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 la procura o l'atto di nomina che



Associazione di Delegati alla Vendita e Custodi Tel.: +39 0422 591 433
Strada Vicinale delle Corti, 71
31100 Treviso (TV)
CF e P IVA: 04907650263

www.ex-acta.it
Fax: +39 0422 591 784
PEC: info@pec.ex-acta.it
Email: info@ex-acta.it
i.gritti@ex-acta.it

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

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

Si precisa che il decreto di trasferimento non potrà 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 cpc, 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).

2) I dati identificativi dell'immobile per il quale l'offerta è proposta, sufficienti a rendere, unitamente a 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 e ordinati (primo, secondo, terzo, ecc.) nell'avviso di vendita.

3) Indicazione del prezzo offerto, che, a pena di inefficacia dell'offerta, non potrà essere inferiore di oltre un quarto al prezzo base indicato nell'avviso di vendita e che è precisato nel presente avviso alla voce: **Offerta minima per la partecipazione all'asta** (si richiamano in proposito gli artt. 571 e 572 c.p.c., come modificati dal D.L. 83/2015, convertito nella L. 132/2015).

4) Espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e del contenuto dell'avviso di vendita;

5) La dichiarazione di esonero della procedura della produzione della certificazione di conformità di impianti e A.P.E., che l'aggiudicatario acquisirà a propria cura e spese.

In caso di mancata aggiudicazione l'importo versato a titolo di cauzione verrà tempestivamente restituito.

PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA IN FORMA TELEMATICA

Le offerte di acquisto dovranno essere presentate e pervenire entro le ore 13.00 del giorno precedente la data della vendita tramite il modulo web **"Offerta Telematica"** messo a disposizione dal Ministero della Giustizia, che permette la compilazione guidata dell'offerta per partecipare all'esperimento di vendita e al quale è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale www.garavirtuale.it. Dal modulo web e dal sito <https://pvp.giustizia.it> è scaricabile il "Manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica".

Le offerte di acquisto devono essere presentate in bollo (attualmente pari a € 16,00) da versarsi in modalità telematica (segnatamente tramite carta di credito o bonifico bancario) tramite il servizio "Pagamento di bolli digitali" presente sul Portale dei Servizi Telematici <https://pst.giustizia.it>, seguendo le istruzioni indicate nel "Manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica".

L'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero sia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata. In alternativa, è possibile trasmettere l'offerta e i documenti allegati 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 n. 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 del D.P.R. n. 68 del 2005 e il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio (o in un suo allegato) di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente (questa 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 del D.M. n. 32/2015).



Associazione di Delegati alla Vendita e Custodi Tel.: +39 0422 591 433
Strada Vicinale delle Corti, 71
31100 Treviso (TV)
CF e P IVA: 04907650263

www.ex-acta.it
Fax: +39 0422 591 784
PEC: info@pec.ex-acta.it
Email: info@ex-acta.it
i.gritti@ex-acta.it

In caso di offerta telematica formulata da più persone alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica: la procura dovrà essere redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e potrà essere allegata anche in copia per immagine.

L'offerta d'acquisto telematica e i relativi documenti allegati dovranno essere inviati all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacerit.it e si intenderanno depositati nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia. **Si segnala che il file contenente l'offerta così come generato dal portale non deve essere aperto o rinominato**

Le offerte dovranno essere conformi a quanto stabilito dagli artt. 12 e segg. del D.M. n. 32/2015 - e depositate secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" - e alle disposizioni stabilite dal Tribunale (da intendersi qui integralmente richiamati).

Quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato Italiano, e non gli risulti attribuito il codice fiscale, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale a esempio un codice di sicurezza sociale. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'International Organization for Standardization.

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 del D.M. n. 32/2015, i gestori ne daranno notizia agli interessati mediante avviso pubblicato sui propri siti internet e richiederanno di pubblicare un analogo avviso ai soggetti che gestiscono i siti internet ove è eseguita la pubblicità di cui all'articolo 490 c.p.c.; in tali casi l'offerta sarà formulata a mezzo telefax al recapito della cancelleria delle esecuzioni immobiliari indicato dal gestore nell'avviso con il quale ha dato notizia agli interessati del programmato mancato funzionamento dei sistemi informatici a norma del citato art. 15. Non prima del giorno precedente l'inizio delle operazioni di vendita il gestore ritira le offerte formulate a norma del presente comma dall'ufficio giudiziario.

Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art. 15, primo comma, del D.M. n. 32/2015, l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene 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.

All'offerta dovrà essere allegata la documentazione attestante il versamento della cauzione (copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario con causale **"ESEC. IMM. n. 225/2020 Tribunale di Treviso, versamento cauzione"**, per un importo **pari o superiore al 10,00% del prezzo offerto; detta somma sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto.**

Da detta documentazione dovrà risultare il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico.

L'importo della cauzione deve essere versato esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura (Esec. Imm. n. 225/2020 Tribunale di Treviso) al seguente **IBAN: IT13 J058 5612 0011 3757 1567 501** (c/o VOLKSBANK – BANCA POPOLARE DELL'ALTO ADIGE - filiale di Treviso – Viale Monte Grappa).

Il predetto bonifico dovrà essere eseguito in tempo utile affinché la cauzione risulti accreditata, al momento



Associazione di Delegati alla Vendita e Custodi Tel.: +39 0422 591 433
Strada Vicinale delle Corti, 71
31100 Treviso (TV)
CF e P.IVA: 04907650263

www.ex-acta.it
Fax: +39 0422 591 784
PEC: info@pec.ex-acta.it
Email: info@ex-acta.it
i.gritti@ex-acta.it

dell'apertura delle buste, sul conto corrente intestato alla procedura (si avverte che entro l'orario indicato dovrà essere generata anche la ricevuta di consegna) e quindi in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta.

Nel caso in cui, nel giorno fissato per la verifica di ammissibilità delle offerte e la deliberazione sulle stesse il Professionista Delegato non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente della procedura, l'offerta sarà considerata inammissibile.

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.

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.

ALLEGATI ALL'OFFERTA CARTACEA O TELEMATICA

All'offerta dovranno essere allegati:

- a) copia del documento d'identità e del codice fiscale del soggetto offerente;
- b) se il soggetto offerente è coniugato, in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge;
- c) se il soggetto offerente è extracomunitario, copia del permesso di soggiorno in corso di validità;
- d) se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia autentica del provvedimento di autorizzazione del Giudice tutelare;
- e) se l'offerente agisca quale legale rappresentante di altro soggetto dovrà essere allegata una visura societaria aggiornata (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 la procura o l'atto di nomina che attribuiscono al rappresentante o al procuratore il potere di agire in nome dell'ente ai fini della partecipazione alla vendita.

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

Si precisa che il decreto di trasferimento non potrà 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 cpc, 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).

f) richiesta di agevolazioni fiscali (ad esempio "prima casa" e/o "prezzo valore"), salva la facoltà di depositarla al momento dell'aggiudicazione o nei 20 giorni successivi;

g) in caso di offerta telematica formulata da più persone alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica: la procura dovrà essere redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e potrà essere allegata anche in copia per immagine;

h) dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e del contenuto dell'avviso di vendita;



Associazione di Delegati alla Vendita e Custodi Tel.: +39 0422 591 433
Strada Vicinale delle Corti, 71
31100 Treviso (TV)
CF e P IVA: 04907650263

www.ex-acta.it
Fax: +39 0422 591 784
PEC: info@pec.ex-acta.it
Email: info@ex-acta.it
i.gritti@ex-acta.it

g) la dichiarazione di esonero della procedura della produzione della certificazione di conformità di impianti e A.P.E., che l'aggiudicatario acquisirà a propria cura e spese.

DISCIPLINA DELL'OFFERTA E DELLA VENDITA

L'offerta e la partecipazione alla vendita senza incanto sono soggette alla seguente disciplina:

L'offerta presentata è irrevocabile salvo le eccezioni previste dall'art. 571 c.p.c.; essa peraltro non dà diritto all'acquisto restando in facoltà del Giudice dell'Esecuzione sospendere la vendita ai sensi dell'art. 586 c.p.c.

I creditori e gli offerenti sono invitati a partecipare telematicamente ovvero di persona per la deliberazione sull'offerta e per l'eventuale gara.

All'udienza di deliberazione sulle offerte, coloro che hanno scelto la presentazione dell'offerta cartacea dovranno recarsi presso il luogo di apertura delle buste sopra indicato, mentre coloro che hanno scelto la presentazione telematica dell'offerta dovranno partecipare online ovunque si trovino, esclusivamente tramite l'area riservata del sito **www.garavirtuale.it**

Alla data fissata per l'esperimento il Professionista Delegato procederà, nei locali indicati per la celebrazione dell'esperimento di vendita, alle ore 16,45 all'apertura e all'esame delle buste contenenti le offerte, sia digitali che analogiche, e alle relative deliberazioni, secondo il disposto degli artt. 572 e 573 c.p.c.

Le offerte criptate contenenti le domande di partecipazione per la vendita saranno aperte ed esaminate unitamente a quelle analogiche esclusivamente il giorno fissato per l'asta tenuta dal Professionista Delegato presso il luogo sopra indicato ed alla presenza degli offerenti *on line* e di quelli comparsi personalmente o per delega avanti il Delegato alla Vendita.

Le buste presentate con la modalità cartacea saranno aperte ed inserite nella piattaforma www.garavirtuale.it e le buste presentate con modalità telematica saranno aperte tramite la medesima piattaforma del gestore della vendita telematica. In seguito alle necessarie verifiche sulla regolarità formale della partecipazione e sul versamento della cauzione, il Professionista Delegato provvederà all'ammissione o meno dei partecipanti alla vendita. Qualora siano presentate più offerte criptate e/o analogiche, il delegato inviterà in ogni caso tutti gli offerenti a una vendita sincrona mista sull'offerta più alta. In caso di gara, gli eventuali rilanci saranno formulati nella medesima unità di tempo, sia in via telematica, sia comparendo innanzi al Professionista Delegato.

Ai sensi dell'art. 20 del D.M. n. 32/2015 alle operazioni di vendita senza incanto possono prendere parte, con modalità telematiche, il Giudice, il referente della procedura (che, nel caso di specie, è il Professionista Delegato) e il Cancelliere. Con le medesime modalità possono partecipare anche altri soggetti se autorizzati dal Giudice o dal referente della procedura.

Il gestore della vendita telematica, a norma dell'art. 16 del D.M. 32/2015, provvederà, non meno di trenta minuti prima delle operazioni di vendita, a inviare all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato dall'offerente in fase di compilazione dell'offerta un invito a connettersi e le relative credenziali di accesso per accedere alla *console* lato utente.

In caso di offerte presentate su supporto digitale, il portale del gestore della vendita telematica assicura l'accesso degli offerenti al documento informatico contenente i dati delle offerte e sostituisce i nominativi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurarne l'anonimato.

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 a gara ex art. 573 c.p.c. per mancanza di adesioni da parte degli altri offerenti,



Associazione di Delegati alla Vendita e Custodi Tel.: +39 0422 591 433
Strada Vicinale delle Corti, 71
31100 Treviso (TV)
CF e P IVA: 04907650263

www.ex-acta.it
Fax: +39 0422 591 784
PEC: info@pec.ex-acta.it
Email: info@ex-acta.it
i.gritti@ex-acta.it

ovvero c) 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 OFFERTA UNICA, se pari o superiore al prezzo stabilito nell'avviso di vendita, essa è senz'altro accolta.

Se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo stabilito nell'avviso di vendita in misura non superiore a un quarto, si opererà come segue:

- qualora specifiche circostanze consentano di ritenere che ricorre una seria possibilità di aggiudicare l'immobile a prezzo superiore, il Professionista Delegato disporrà, anche in presenza di istanze di assegnazione, che si proceda ad un ulteriore tentativo di vendita alle stesse condizioni (e, dunque, senza incanto e con identico prezzo base);
- qualora non sussistano tali specifiche circostanze e un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente a prezzo almeno pari a quello base, il bene sarà assegnato al creditore;
- qualora non sussistano tali specifiche circostanze e nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene sarà aggiudicato all'unico offerente.

IN CASO DI PLURALITÀ DI OFFERTE criptate e/o analogiche valide e di assenza o mancata adesione da parte di tutti alla gara prevista dall'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 dovrà tenere conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme, dei modi e dei tempi del pagamento e di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta. 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, ed anche in presenza di istanze di assegnazione, il Professionista Delegato inviterà gli offerenti ad una gara sull'offerta più alta. In caso di adesione alla gara prevista dall'art. 573 c.p.c. gli offerenti telematici parteciperanno in via telematica e gli offerenti analogici comparando personalmente.

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. La gara verrà vinta da chi tra i partecipanti avrà effettuato il rilancio più alto. L'entità del rilancio è stabilita dal Delegato in una forbice ricompresa tra l'1% e il 5% del prezzo base ed è indicata nel presente avviso alla voce: rilancio minimo in caso di gara ex art. 573 c.p.c.

Ai partecipanti è assegnato 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 scaduto il termine stabilito dal Delegato.

Il termine per il rilancio decorrerà dal momento indicato dal Delegato, previo accertamento della visibilità per tutti i partecipanti della precedente offerta. E' rimessa al Delegato la valutazione dell'ordine con il quale i rilanci vengono effettuati.

I rilanci effettuati sia personalmente sia in via telematica verranno riportati nel portale del gestore della vendita telematica e resi visibili a tutti coloro che partecipano 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 assegnazione valide, il bene sarà definitivamente aggiudicato al vincitore della gara.



Associazione di Delegati alla Vendita e Custodi Tel.: +39 0422 591 433
Strada Vicinale delle Corti, 71
31100 Treviso (TV)
CF e P IVA: 04907650263

www.ex-acta.it
Fax: +39 0422 591 784
PEC: info@pec.ex-acta.it
Email: info@ex-acta.it
i.gritti@ex-acta.it

Quando all'esito della gara tra gli offerenti l'offerta più alta ovvero la più vantaggiosa risulti pari al prezzo base, il bene è senz'altro aggiudicato.

Se l'offerta più alta o più vantaggiosa è inferiore al prezzo base:

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

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. E' fatto salvo quanto previsto dall'art. 586 c.p.c.

In caso di presentazione di un numero di offerte superiori alla capienza della sala d'asta, il delegato rinverrà l'asta, al fine di celebrarla in un locale idoneo, dandone comunicazione entro tre ore dalla scadenza del termine per la presentazione delle offerte sul sito dell'associazione (o dello studio) e tramite e.mail ai recapiti che il presentatore/offrente indicherà al momento del deposito dell'offerta.

AGGIUDICAZIONE

Nell'ipotesi in cui il procuratore legale abbia effettuato l'offerta criptata o analogica ex art. 579 c.p.c. e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, egli dovrà dichiarare al Delegato nei tre giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha formulato l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale notarile, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa.

Il creditore che è rimasto assegnatario a favore di un terzo dovrà dichiarare al Delegato, nei cinque giorni dal provvedimento di assegnazione, il nome di colui 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 i poteri e le autorizzazioni eventualmente necessari. 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.

- In caso di aggiudicazione il pagamento avverrà con le seguenti modalità, previo appuntamento da fissarsi telefonicamente:

- L'aggiudicatario è tenuto a versare, entro il termine massimo di **90 giorni** dalla data di aggiudicazione (salvo il minor termine di pagamento eventualmente indicato dall'offerente stesso) 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 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 a prezzo inferiore a quello per il quale aveva ottenuto l'aggiudicazione, al pagamento della differenza ai sensi dell'art. 587, comma 2, c.p.c.



Associazione di Delegati alla Vendita e Custodi Tel.: +39 0422 591 433
Strada Vicinale delle Corti, 71
31100 Treviso (TV)
CF e P IVA: 04907650263

www.ex-acta.it
Fax: +39 0422 591 784
PEC: info@pec.ex-acta.it
Email: info@ex-acta.it
i.gritti@ex-acta.it

- 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.

- Art. 41 T.U.B. In caso di richiesta ex art. 41. T.U.B. il creditore fondiario dovrà depositare nota riepilogativa di precisazione del credito entro il termine perentorio di 15 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 ed infine con l'espresso impegno a comunicare immediatamente al delegato l'avvenuto pagamento ad 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 direttamente al creditore fondiario e quale parte dovrà essere versata sul conto della procedura. La parte del residuo prezzo spettante al creditore fondiario potrà comunque essere determinata dal Delegato come segue: a) in misura non superiore al 70-75% del ricavato della vendita, qualora tale ricavato superi gli € 50.000,00.=; b) in misura non superiore al 50% qualora il ricavato sia inferiore ad € 50.000,00.= e a condizione che il creditore fondiario sia il creditore procedente. In difetto di tale condizione l'istanza potrà essere rigettata. Qualora il saldo prezzo sia stato già versato alla procedura dall'aggiudicatario, il versamento di quanto spetta al creditore fondiario sarà effettuato dal Delegato. Qualora il creditore fondiario non provvedesse alla richiesta di cui all'art. 41 T.U.B., nel termine perentorio sopra indicato, il Delegato senza necessità di preventiva liquidazione delle spese presunte, procederà al pagamento di una somma come sopra determinata. Il pagamento al creditore fondiario si intende effettuato con efficacia provvisoria.

- In caso di difformità costruttiva l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28.02.1985 n. 47, come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, e dovrà presentare domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento emesso dall'Autorità Giudiziaria.

DISPOSIZIONI GENERALI

Il sottoscritto Avvocato effettuerà presso il proprio Studio - sito in Treviso via Fogazzaro n. 5, tel. **0422. 591433**; fax **0422 591784**; PEC isabellagritti@pec.ordineavvocatitreviso.it; e-mail i.gritti@ex-acta.it tutte quelle attività che, a norma degli artt. 571 e seguenti cpc, debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, fatta eccezione per l'asta che sarà tenuta presso la sala Aste Telematiche messa a disposizione dal Gestore della vendita telematica incaricato Edicom Finance S.r.l. sita in Treviso (TV), Via Strada Vecchia di San Pelajo, n° 20, presso Aste 33 S.r.l..

Trovano applicazione, per quanto sopra non specificamente stabilito, le disposizioni di cui agli artt. 591 bis e 570 e ss. cpc, la normativa regolamentare di cui all'art. 161 ter disp. att. cpc e il DM n. 32/2015 (pubblicato sul sito www.garavirtuale.it), anche per il caso di mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia, nonché le vigenti norme di legge.

La partecipazione alla vendita implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso e nella relazione di stima.

La presentazione delle offerte potrà avvenire all'indirizzo di studio sopra indicato, dal lunedì al venerdì dalle ore 9,30 alle ore 13,00, previo appuntamento.

Maggiori informazioni circa gli immobili potranno essere reperite consultando la perizia di stima dei beni posti in vendita pubblicata sui siti www.asteannunci.it; www.asteavvisi.it; www.tribunale.treviso.giustizia.it e presso il custode giudiziario **ASTE 33 srl**, via Strada Vecchia di San Pelajo n. 20, Treviso, tel. **0422 693028**, fax **0422 316032**; e-mail info@aste33.com, con il quale è possibile



Associazione di Delegati alla Vendita e Custodi
Strada Vicinale delle Corti, 71
31100 Treviso (TV)
CF e P IVA: 04907650263

Tel.: +39 0422 591 433

www.ex-acta.it
Fax: +39 0422 591 784
PEC: info@pec.ex-acta.it
Email: info@ex-acta.it
i.gritti@ex-acta.it

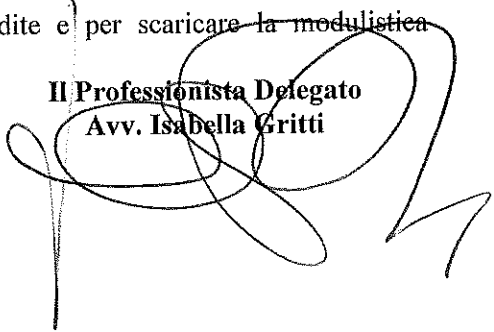
fissare appuntamenti per visite. Si specifica che la richiesta di visita dell'immobile dovrà essere formulata al custode giudiziario mediante il PVP del Ministero della Giustizia.

Per ricevere maggiori informazioni sulle modalità di partecipazione in via telematica è possibile contattare il *Contact Center* del Gruppo Edicom Finance Srl attivo dal lunedì al venerdì, dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle 14:30 alle ore 18:00, mediante i seguenti mezzi di contatto:

- *Help Desk*: 041-8622235.
- *E-mail*: venditetelematiche@edicomsrl.it.
- *Chat online*: disponibile sul portale www.garavirtuale.it.

Per ulteriori informazioni sulle modalità di partecipazione alle vendite e per scaricare la modulistica consultare il sito www.ex-acta.it o contattare il Professionista Delegato.
Treviso, 27 maggio 2025.

Il Professionista Delegato
Avv. Isabella Gritti



Associazione di Delegati alla Vendita e Custodi Tel.: +39 0422 591 433
Strada Vicinale delle Corti, 71
31100 Treviso (TV)
CF e P IVA: 04907650263

www.ex-acta.it
Fax: +39 0422 591 784
PEC: info@pec.ex-acta.it
Email: info@ex-acta.it
i.gritti@ex-acta.it

