



**TRIBUNALE DI TREVISO**  
Esecuzione R.G.E. n. 251/2021

**Giudice dell'Esecuzione:** dott. Paola Torresan  
**Custode Giudiziario:** ASTE 33 s.r.l.

**AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI**  
**SECONDO ESPERIMENTO DI VENDITA**

La sottoscritta dott. Elisa Brunino, delegato alla vendita ex art. 591 *bis* c.p.c. dal Giudice dell'Esecuzione nella procedura esecutiva in epigrafe, visti gli artt. 569 e ss. c.p.c., promossa da PRELIOS CREDIT SOLUTIONS SPA per RED SEA SPV SRL con la procuratrice PRELIOS CREDIT SERVICING S.P.A.

**FISSA**

Per il giorno **25/01/2024 ad ore 15.30** presso la sala d'Aste Telematiche del Gestore Edicom Finance s.r.l. c/o **Aste 33 s.r.l.**, in Treviso, Via Strada Vecchia di San Pelajo n. 20, la

**VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' SINCRONA MISTA**

ai sensi dell'art. 573 c.p.c. dei seguenti beni immobili:

**LOTTO UNICO**

**Oggetto:** Appartamento sviluppato al piano primo e secondo, con garage al piano terra e posto auto scoperto pertinenziale, facente parte di fabbricato condominiale senza ascensore di n. 7 unità in Comune di Zero Branco, Via Pastrello n. 16 C. L'appartamento si sviluppa su due livelli collegati per mezzo di una scala interna, aperta, posta nel soggiorno. Il primo livello è composto da un locale ad uso soggiorno-pranzo con cottura, un disimpegno, un bagno e una camera doppia, per una superficie lorda complessiva, compresi i muri, di circa 79 mq. Il secondo livello è composto da un disimpegno, e da un bagno aventi una superficie lorda complessiva, compresi i muri, di circa 16 mq. L'appartamento è dotato di tre terrazze. Il garage situato al piano terra è di circa 19 mq lordi. L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento autonomo con caldaia a gas metano posta in vano tecnico chiuso e di un impianto di climatizzazione invernale ed estiva in pompa di calore con solo split nella zona giorno. Complessivamente lo stato di manutenzione e conservazione è ottimo.

**Diritto:** 1/1 della piena proprietà.

**Identificazione catastale:**

**COMUNE DI ZERO BRANCO**

**CATASTO FABBRICATI - SEZIONE C - FOGLIO 4**

- Mappale 968 sub. 46 (ex 36) - Via Pastrello, 16/C - p.1-2 - Cat. A/2 - Cl. 2 - vani 4,5 - R.C. Euro 441,57
- Mappale 968 sub. 23 - Via Pastrello, 16/C - p. T - Cat. C/6 - Cl. 1 - mq. 13 - R.C. Euro 20,14
- Mappale 968 sub. 38 - Via Pastrello, 16/C - p. T - Cat. C/6 - C. 3 - mq. 18 - R.C. Euro 39,97

**Parti comuni:** Alle unità spetta la comproprietà sulle parti comuni ed indivisibili previste dall'art. 1117 del Codice Civile e in particolare sull'unità mappale 968 sub 1 Bene Comune Non Censibile - vano scala comune ai sub 38, 43, 44, 46 e 47 e sull'unità mappale 968 sub 26 Bene Comune Non Censibile - area scoperta comune a tutti i subalterni.

**Servitù, accesso e vincoli:** I beni verranno venduti nello stato di fatto e di diritto in cui si troverà al momento della vendita, a corpo e non a misura, con ogni annesso ed infisso, azioni, diritti, ragioni, servitù attive e passive esistenti ed esercitate. In particolare nella perizia di stima agli atti della procedura, cui si fa espresso riferimento, il CTU Per. Ind. Edile Maurizio Tonon segnala le seguenti servitù: - Lungo il confine Ovest del mappale 968, esiste una servitù di passaggio della larghezza di metri 5 "per tutti gli usi e con tutti i mezzi da esercitarsi in ogni ora del giorno e della notte" a carico del mappale 968 stesso (ex mappale 950) e a favore del mappale 948, come espressamente indicato all'art. 12 dell'atto di cessioni di quota - costituzione di condominio redato per scrittura privata autenticata nelle firme in data 13/06/2003 al Rep. 59536 del Notaio Gianluca Forte di Treviso. - La porzione del mappale 968 posta a Sud, fra la strada pubblica, l'area destinata ai posti auto esclusivi del condominio e la servitù di passaggio, è soggetta a vincolo di destinazione di uso pubblico a verde, parcheggio e spazi

di manovra come da atto d'obbligo redatto in forma di scrittura privata autenticata nelle firme dal notaio Andrea Dominijanni di Vedelago, Rep. 3027 del 30/01/2003.

**Confini:** Il Mappale 968 confina, da Nord in senso orario, con i mappali 948, 888, 363 e 362, con via Pastrello e con il mappale 861. L'unità sub 23, confina a Nord con il sub 22, e nei restanti lati con il sub 26. L'unità sub. 38, confina a Nord con il sub 32, a Est con il sub 26, a Sud con il sub 43 e a Ovest con i sub 1 e 30. L'unità sub. 46, al piano primo confina con i sub 1 e 44 e con muri perimetrali mentre al piano secondo confina con il sub 44 e con muri perimetrali.

**Regolarità urbanistica e catastale:** si fa espresso rinvio e riferimento alla perizia di stima del CTU Per. Ind. Maurizio Tonon, che evidenzia che in riferimento al bene pignorato risultano rilasciate Concessioni Edilizie e Agibilità di seguito elencate.

Il fabbricato condominiale di cui fa parte l'unità pignorata è stato edificato in forza dei seguenti titoli:

- Concessione Edilizia n. 02/00096 del 18/02/2003 per lavori di costruzione di fabbricato residenziale plurifamiliare;
- Concessione Edilizia n. 02/00096-01 del 29/04/2003 - Variante al P.d.C. n. 02/00096 per modifiche interne ed esterne dell'edificio residenziale plurifamiliare;
- Permesso di Costruire n. 02/00096-02 del 06/02/2004 - Variante n. 2 in corso d'opera al P.d.C. n. 02/00096 per modifiche interne ed esterne dell'edificio residenziale plurifamiliare.
- Al termine della costruzione è stato rilasciato il Certificato di Abitabilità del 11/02/2004.
- Permesso di Costruire n. 05/00278 del 26/01/2006, intestato a tutti i condomini, avente ad oggetto la Sanatoria di un garage e costruzione di pergolato in legno. Si tratta del Permesso di Costruire n. 03-10143 del 06/02/2004 intestato al condomino, il quale intendeva costruire un pergolato in legno poi pergolato più garage in sanatoria nella sua proprietà. La costruzione del garage, tuttavia, è marginalmente debordata nello scoperto condominiale per cui il relativo permesso è stato rilasciato dal Comune a tutti i condomini.
- L'appartamento oggetto del pignoramento ha subito degli interventi in forza di D.I.A. n. 10-10031PC del 16/03/2010 per ampliamento "Piano Casa" con recupero del sottotetto, al termine del quale è stato rilasciato il Certificato di Agibilità n. 13/27 del 02/08/2016.

Il perito informa che dal raffronto fra la documentazione progettuale e lo stato di fatto rilevato, sono emerse alcune difformità:

- Il garage al piano terra si presenta privo di controsoffittatura, con conseguente altezza interna maggiore rispetto a quanto autorizzato e comunque pari a quella dell'androne d'ingresso;
- L'appartamento al piano primo presenta leggere modifiche sulla posizione delle pareti che separano il disimpegno della zona giorno e del bagno;
- La terrazza posta a Est è stata coperta da una pensilina con struttura metallica e copertura in vetro;
- La terrazza posta a Nord e ricava all'interno della copertura dell'adiacente corpo di fabbrica più basso, è stata coperta con una struttura leggera, che esteticamente richiama un lucernario;
- Il bagno al piano secondo presenta dimensioni maggiori rispetto a quanto autorizzato.
- Inoltre il perito informa, ai fini dell'agibilità degli immobili, che la scala interna è priva di parapetto.

Le modifiche nella posizione delle pareti divisorie al piano terra e primo costituiscono difformità irrilevanti, annoverabili tra quelle delle tolleranze costruttive di cui al comma 2 dell'art. 34 del DPR 380/01.

L'installazione della pensilina a copertura della terrazza Est si configura come abuso edilizio sanabile con sanatoria ordinaria ex art. 36 DPR 380/2014. Tutte le altre modifiche descritte configurano abuso con aumento di volume e non sono sanabili. Per esse si dovrà procedere con una messa in pristino.

Si dovrà inoltre procedere alla demolizione della copertura realizzata sopra la terrazza, alla realizzazione della parete nel bagno al secondo piano, alla realizzazione del controsoffitto nel garage e della ringhiera-parapetto della scala interna.

Il perito stima in Euro 4.000,00 il costo per la sanatoria e in Euro 3.000,00 il costo per le opere di riduzione in pristino.

**Situazione di condominio:** Il perito evidenzia che il condominio è privo di tabelle millesimali, di regolamento e di amministratore.

**Occupazione:** il bene è occupato dall'esecutato.

\*\*\*

**Prezzo base d'asta:** Euro 125.000,00 (centoventicinquemila/00)

**Rilancio minimo in caso di gara ex art. 573 c.p.c.:** Euro 2.000,00 (duemila/00).

**Offerta minima per la partecipazione all'asta:** Euro 93.750,00 (novantatremilasettecentocinquanta/00) pari al 75% del prezzo base.

\*\*\*

**Conto corrente della procedura:** Coordinate IBAN IT14V0585612001137571505200 intestato "ESEC. IMM. R.G.E. 251/21 TRIB. TV"

\*\*\*

### **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 delle Esecuzioni Immobiliari di Treviso e pubblicata, unitamente al presente avviso, sul Portale delle Vendite Pubbliche (P.V.P.) del Ministero della Giustizia [www.pvp.giustizia.it](http://www.pvp.giustizia.it) e sui siti internet [www.tribunale.treviso.giustizia.it](http://www.tribunale.treviso.giustizia.it), [www.corteappello.venezia.it](http://www.corteappello.venezia.it), [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it), [www.asteavvisi.it](http://www.asteavvisi.it), [www.canaleaste.it](http://www.canaleaste.it), [www.rivistaastegiudiziarie.it](http://www.rivistaastegiudiziarie.it), [www.asteonline.it](http://www.asteonline.it); alla quale si fa espresso riferimento; con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive.

La vendita è a corpo e non a misura. Le eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. 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 ex art. 63 disp. att. c.c. - 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 da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura.

Agli effetti del D.M. n. 37/2008 e del D. lgs 192/2005 e successive modifiche e integrazioni, l'aggiudicatario, dichiarandosi edotto sui contenuti dell'ordinanza di vendita, del presente avviso di vendita e delle 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.

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 47/85 come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 380/2001 purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento emesso dall'Autorità Giudiziaria.

La presente vendita è soggetta alle imposte di legge (IVA e/o imposta di registro) secondo le aliquote previste dalla normativa in materia.

Ogni onere fiscale e spesa derivante dalla vendita, nonché il compenso e spese generali del delegato per le attività di trasferimento della proprietà, ai sensi del D.M. 15.10.2015 n. 227, saranno a carico dell'aggiudicatario.

**Non sono comunque dovuti compensi per mediazione a terzi.**

Qualora il bene posto in vendita fosse occupato da cose e/o dal debitore e dal suo nucleo familiare, potrà essere trasferito all'aggiudicatario come tale, salvo che al massimo entro il termine per eseguire il saldo prezzo, l'aggiudicatario consegni al Delegato dichiarazione di esonero del custode dalla liberazione dell'immobile o la richiesta al custode di procedere alla attuazione del provvedimento del rilascio dell'immobile che sarà emesso con il decreto di trasferimento (art. 586, 2° comma, c.p.c.).

In caso di presentazione di un numero di offerte superiori alla capienza della sala d'asta, il professionista delegato rinvierà l'asta, al fine di celebrarla in un locale idoneo, dandone comunicazione entro 3 ore dalla scadenza del termine per la presentazione delle offerte tramite **e-mail** o sms ai recapiti che il presentatore/offertente vorrà indicare. In caso di presentazione di offerte telematiche, il delegato provvederà il giorno dell'asta ad effettuare le comunicazioni di rinvio ai presentatori ai recapiti indicati.

\*\*\*

### CONTENUTO DELLE OFFERTE

Gli interessati all'acquisto – escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge – potranno presentare **offerta irrevocabile di acquisto** in forma cartacea o telematica, secondo la modalità di partecipazione scelta. L'offerta dovrà contenere quanto segue:

a) L'offerta dovrà essere in bollo. In caso di asta telematica il pagamento del bollo sarà eseguito con modalità telematica (segnatamente, tramite bonifico bancario o carta di credito). Il mancato assolvimento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta, salvo la segnalazione immediata all'Agenzia delle Entrate competente per l'avvio delle procedure a carico dell'offerente per il recupero coattivo dell'imposta evasa, delle sanzioni e degli interessi.

b) Cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, domicilio, stato civile e regime patrimoniale, recapito telefonico, indirizzo email ed eventuale numero di telefax dell'offerente. Il decreto di trasferimento può essere emesso SOLO in favore del soggetto che ha presentato l'offerta (specificatamente: persona fisica del sottoscrittore l'offerta, persona giuridica della quale il sottoscrittore abbia la legale rappresentanza, o uno dei due soggetti indicati nell'art. 583 c.p.c., o soggetto in nome e per conto del quale abbia presentato offerta o partecipato all'asta un avvocato munito di procura speciale, rilasciata in forma di atto pubblico o scrittura privata autenticata dal notaio, di data antecedente alla data della vendita). Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente, in caso di aggiudicazione, intende escludere il bene dalla comunione legale, ricorrendone i presupposti, dovrà manifestare tale intenzione già nell'offerta, ugualmente indicando i dati del coniuge, seppur non acquirente.

Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare allegata in copia autentica.

Se l'offerente è un interdetto, un inabilitato, o un amministratore di sostegno, l'offerta dovrà essere sottoscritta dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del Giudice Tutelare allegata in copia autentica.

È consentita, anche nelle vendite senza incanto, solo da parte degli avvocati, la presentazione di offerte per persone da nominare.

c) Dati identificativi dell'immobile per il quale l'offerta è proposta, idonei a rendere, unitamente ad ogni altro elemento risultante dal contenuto dell'offerta medesima, sufficientemente inequivoca la riferibilità dell'offerta a quel bene preciso. In caso di vendita di più lotti, può essere sufficiente il riferimento ad un lotto, come formati ed ordinati nell'avviso di vendita (ad es. primo, secondo, terzo, ecc.).

d) Indicazione del prezzo offerto, che non potrà – a pena di inefficacia dell'offerta - essere inferiore di oltre un quarto del prezzo base indicato nell'avviso di vendita, come specificato dagli artt. 571 e 572 c.p.c. Il termine di pagamento del saldo prezzo, nonché degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita, che non dovrà essere superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione.

e) Espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e del presente avviso di vendita e di rinunciare alla proposizione di qualsiasi azione di nullità, annullamento, invalidità o risarcimento derivante dalla omessa consegna dell'attestato di certificazione energetica e della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza.

f) Il regime fiscale e le agevolazioni fiscali spettanti per l'acquisto ed espressamente richieste dall'acquirente.

Si precisa che le offerte dovranno essere conformi a quanto previsto dall'art. 571 c.p.c. e l'offerente all'atto dell'offerta dovrà dichiarare la residenza o eleggere domicilio nel comune in cui ha sede il Tribunale: in difetto, le comunicazioni verranno eseguite presso la cancelleria del Tribunale.

\*\*\*

### ALLEGATI ALLE OFFERTE

All'offerta dovranno essere allegati:

a) Fotocopia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente; in caso di offerta presentata da società o altro ente collettivo, dovrà essere allegata visura camerale o statuto della società e documento di identità del sottoscrittore l'offerta in nome e per conto dell'ente e la procura notarile o

estratto autentico dell'atto di nomina del rappresentante legale; in caso di offerta presentata a mezzo procuratore legale andrà allegata la procura notarile e fotocopia del documento di identità del procuratore. 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.

b) Se l'offerente risulta essere extracomunitario dovrà essere allegato il permesso di soggiorno in corso di validità e documento identificativo.

c) Se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, dovrà essere allegata una visura societaria aggiornata, ossia risalente a non più di 30 giorni prima della data del 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:  
**a.** 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; **b.** per le società di capitali o enti, in caso di incarico conferito per delega di amministrazione (se prevista dallo Statuto vigente) al componente dell'organo amministrativo: estratto autentico notarile del libro delle delibere dell'organo competente dell'ente da cui risulti la delega; **c.** 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.

d) In caso di offerta di asta telematica formulata da più persone, all'offerta medesima deve essere allegata procura notarile rilasciata dagli altri offerenti al sottoscrittore (art. 12 co 4 e 5 D.M. Ministero della Giustizia 26/02/2015 n. 32 – Regolamento vendita telematica). È consentita solo da parte di avvocati, la presentazione di offerte per persone da nominare.

e) La richiesta di agevolazioni fiscali (cd. "prima casa" e/o "prezzo/valore"), salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione, ma prima del versamento del saldo prezzo.

f) Se l'offerente è coniugato, in regime di comunione legale dei beni, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione, sino al momento del versamento del saldo prezzo).

g) Se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e dei genitori che sottoscrivono l'offerta, nonché copia autentica del provvedimento di autorizzazione del Giudice.

h) Se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato, o un amministratore di sostegno, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia autentica dell'autorizzazione del giudice tutelare.

i) Per offerta cartacea: Assegno circolare non trasferibile intestato a "ESEC. IMM. R.G.E. 251/21 TRIB. TV" per un importo pari al **10% del prezzo offerto**, a titolo di cauzione.

Per offerta digitale: La cauzione, di importo pari al **10% del prezzo offerto**, dovrà essere corrisposta esclusivamente tramite bonifico sul conto corrente intestato alla procedura con la causale: "ESEC. IMM. R.G.E. 251/21 TRIB. TV". Il bonifico dovrà essere effettuato in tempo utile affinché la stessa risulti accreditata al momento dell'apertura delle buste (entro l'orario indicato dovrà essere generata anche la ricevuta di consegna dell'offerta). La restituzione della cauzione versata tramite bonifico dai non aggiudicatari, avverrà sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione e al netto degli eventuali oneri se applicati dall'istituto di credito.

La cauzione verrà trattenuta in caso di omesso versamento del saldo prezzo,

Nessuna somma sarà richiesta in questa fase quale fondo spese.

\*\*\*

## PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

### A) OFFERTE IN FORMA CARTACEA (IN BUSTA CHIUSA)

Le offerte di acquisto in forma cartacea dovranno essere presentate presso la sede di Tre.Del Associazione Professionale, sita in Treviso, Viale dei Mille n. 1/D, Telefono 0422 424260, e-mail: e.brunino@tredel.it, Pec: info@pec.tredel.it – **entro le ore 13:00 (tredici) del giorno precedente la**

**data della vendita** – in busta chiusa. Nel caso in cui tale giorno sia festivo o cada di sabato, la presentazione dovrà essere anticipata al giorno immediatamente antecedente.

Sulla busta chiusa andrà riportata **esclusivamente** la seguente dicitura: “busta depositata da \_\_\_\_\_”, seguita dalle sole generalità, senza alcuna altra specificazione, di chi consegna la busta (che può anche essere persona diversa dall’offerente), il 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.

Le buste contenenti le offerte analogiche saranno aperte dal Delegato **nel medesimo giorno ed ora** fissate per la vendita: gli offerenti dell’offerta analogica potranno presenziare alla apertura.

#### **B) OFFERTE IN FORMA TELEMATICA**

Le offerte di acquisto telematiche, dovranno essere redatte in conformità a quanto stabilito con Decreto 26.02.2015 n. 32, tramite il modulo web “Offerta Telematica” messo a disposizione dal Ministero della Giustizia, che permette la compilazione guidata dell’offerta per partecipare ad un determinato esperimento di vendita, e a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it). Dal sito web è scaricabile il “manuale utente per la presentazione dell’offerta telematica”.

Le offerte d’acquisto criptate devono essere presentate **entro le ore 13,00 del giorno precedente alla data della vendita**: entro l’orario indicato dovrà essere generata anche la ricevuta di consegna.

L’offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari a Euro 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000.

L’offerta d’acquisto telematica e i relativi documenti dovranno essere inviati all’indirizzo PEC del Ministero di Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.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 dal Ministero della Giustizia.

Ai sensi dell’art. 15 del DM n. 32/2015 in caso di mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio Giustizia, il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del ministero comunicherà preventivamente ai gestori della vendita telematica i casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio Giustizia. 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’art. 490 c.p.c. In tali casi le offerte dovranno essere formulate a mezzo telefax al recapito dell’ufficio giudiziario presso il quale è iscritta la procedura, indicato negli avvisi sopra citati. Tali offerte verranno ritirate dal gestore non prima del giorno precedente l’inizio delle operazioni di vendita. Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio Giustizia non programmati o non comunicati come sopra indicato, 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. Il gestore è tenuto a permettere la partecipazione alle operazioni di vendita dell’offerente che documenti la tempestiva presentazione dell’offerta a norma del periodo precedente.

L’offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero 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, ai sensi dell’art. 12, comma 5, del DM n. 32/2015. In alternativa, è possibile trasmettere l’offerta e i documenti allegati a mezzo 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, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio (o in un suo allegato) di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l’offerta (questa modalità di 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 DM n. 32/2015).

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

Per maggiori informazioni relative alle modalità di presentazione e trasmissione delle offerte telematiche, gli interessati possono consultare i manuali utenti reperibili sul sito <https://pvp.giustizia.it>. Per ricevere maggiori informazioni sulle modalità di partecipazione in via telematica è possibile contattare il Contact Center del Gruppo Edicom attivo dal lunedì al venerdì dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle ore 14:30 alle ore 18:00 mediante i seguenti mezzi di contatto:

- Help Desk: 041/8622235

- E-mail: [venditetelematiche@edicomsrl.it](mailto:venditetelematiche@edicomsrl.it)

\*\*\*

### MODALITA' DELLA VENDITA

Alla data fissata per l'esperimento, il Professionista Delegato procederà all'esame delle offerte, sia cartacee che telematiche, e alle relative deliberazioni, secondo quanto disposto dagli artt. 572 e 573 c.p.c.

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. Coloro che invece hanno scelto la presentazione telematica dell'offerta, dovranno partecipare *online*, ovunque si trovino, esclusivamente tramite l'area riservata del sito [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it) accedendo alla stessa con le credenziali personali. Il gestore della vendita telematica, a norma dell'art. 16 del DM n. 32/2015, provvederà, non meno di trenta minuti prima delle operazioni di vendita, ad inviare all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato dall'offerente in fase di compilazione dell'offerta, un invito a connettersi e le relative credenziali per accedere alla *console* lato utente.

In caso di offerte telematiche, il portale del gestore della vendita 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.

L'offerente potrà intervenire personalmente o telematicamente alla data fissata per la vendita.

In caso di **mancata partecipazione dell'offerente**: , il bene gli sarà comunque aggiudicato: 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 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 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.

**Offerta unica**: se trattasi di unico offerente per un valore pari o superiore al prezzo stabilito nel presente avviso di vendita, l'offerta 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 fare 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.

**Pluralità di offerte**: in caso di più offerenti 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, qualora siano pervenute più offerte dello stesso valore e con parità di condizioni.

Ai fini dell'individuazione della migliore offerta, il delegato terrà conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme e dei modi e dei tempi di pagamento nonché di ogni altro elemento utile indicato nelle offerte stesse. Nel caso sia stato determinante per l'aggiudicazione il termine indicato dall'offerente per il pagamento, l'aggiudicatario dovrà obbligatoriamente rispettarlo, a pena di decadenza.

In caso di più offerte valide, si procederà a gara sulla base dell'offerta più alta, come previsto dall'art. 573 c.p.c., ed anche in presenza di istanze di assegnazione.

Alla gara parteciperanno sia gli offerenti telematici, che vi prenderanno parte in via telematica, sia gli offerenti analogici, che vi prenderanno parte comparando personalmente.

La gara si svolgerà lo stesso giorno 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. In caso di gara, ai partecipanti è assegnato un termine massimo di **1 minuto** entro il quale effettuare ogni rilancio. Non saranno validi rilanci inferiori al minimo come sopra indicato, né se effettuati oltre il termine di un minuto.

I rilanci effettuati in via telematica dovranno essere riportati nel portale del gestore della vendita telematica e resi visibili a coloro che partecipano personalmente alle operazioni di vendita, così come i rilanci effettuati da questi ultimi dovranno essere riportati nel portale del gestore della vendita telematica e resi visibili ai partecipanti in via telematica.

In assenza di istanze di assegnazione valide, il bene sarà aggiudicato definitivamente al vincitore della gara.

In presenza di istanze di assegnazione valide, il delegato non darà corso alla vendita ma alla assegnazione, qualora il prezzo migliore offerto all'esito della gara sia inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita.

Una volta pronunciata l'aggiudicazione al migliore offerente, le eventuali offerte successivamente pervenute non potranno in alcun caso essere prese in considerazione, al fine di revocare l'aggiudicazione e riaprire la gara, qualunque fosse il prezzo tardivamente offerto.

\*\*\*

### **ADEMPIMENTI SUCCESSIVI ALL'AGGIUDICAZIONE**

Il decreto di trasferimento non potrà che essere emesso nei confronti del soggetto che ha presentato l'offerta (persona fisica del sottoscrittore l'offerta o persona giuridica della quale il sottoscrittore abbia la legale rappresentanza, o uno dei soggetti indicati nell'art. 583 c.p.c., o, infine, del 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 della scrittura autenticata dal notaio ed essere di data antecedente rispetto alla data della vendita).

Nell'ipotesi in cui il procuratore legale abbia effettuato l'offerta 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 l'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 successivi al 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 dell'istanza di assegnazione sono a carico del creditore.

In caso di aggiudicazione, l'offerente è tenuto al versamento del **saldo prezzo**, entro il termine massimo di **120 giorni dall'aggiudicazione**, salvo il minor termine di pagamento stabilito eventualmente dal delegato nell'avviso di vendita oppure indicato dall'offerente, oltre ad un fondo spese per il trasferimento del bene, come quantificati dal delegato. Sarà inoltre tenuto al versamento, entro il termine di 30 giorni dalla richiesta, di eventuali ulteriori oneri connessi al trasferimento per la differenza, qualora risultassero di importo maggiore a quello come sopra quantificato.

Il versamento dovrà essere effettuato sul conto corrente della procedura con le modalità che saranno concordate con il Delegato.

In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata, ai sensi e per gli effetti dell'art. 587 c.p.c., e l'aggiudicatario perderà tutte le somme versate a titolo di cauzione. Inoltre, 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, 2° comma, c.p.c.

L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita, rivolgendosi agli Istituti di Credito di cui all'elenco pubblicato sul sito [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it), ai sensi dell'art. 585 c.p.c. dandone comunicazione espressa al Delegato.

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 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 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.

\*\*\*

#### **DISPOSIZIONI FINALI**

Trovano applicazione, per tutto quanto sopra non specificamente stabilito, gli artt. 591 bis e 570 ss. c.p.c., nonché le vigenti norme di legge anche in materia di vendite immobiliari.

La sottoscritta dott. Elisa Brunino effettuerà presso la sede di Tre.Del, tutte le attività che a norma degli artt. 571 ss. c.p.c. debbono essere compiute in cancelleria davanti al Giudice dell'Esecuzione fatta eccezione per l'asta che sarà tenuta presso Aste 33 s.r.l., Via Strada Vecchia di San Pelajo n. 20, Treviso.

**Si precisa che la richiesta di visita dell'immobile dovrà essere formulata, mediante il Portale delle Vendite Pubbliche, al Custode Giudiziario Aste 33 s.r.l.**

Il trattamento dei dati personali comunicati dagli offerenti si svolgerà in conformità alle disposizioni del Regolamento UE/2016/979 (GDPR).

Treviso, lì 20/10/2023.

Il Delegato

Dott. Elisa Brunino



**TRE.DEL Associazione Professionale**

Viale dei Mille 1/D - 31100 Treviso

Tel. 0422-424260

e-mail delegato: e.brunino@tredel.it