



TRIBUNALE DI TREVISO

**AVVISO DI VENDITA
DEL PROFESSIONISTA DELEGATO**

**Esecuzione Immobiliare R.G. 282/2019
Giudice dell'Esecuzione Dott. Paola Torresan
Delegato alla vendita: Dott. Ombretta Toldo**

PRIMO ESPERIMENTO DI VENDITA

Il sottoscritto Dott. Ombretta Toldo, delegato alla vendita immobiliare ai sensi e per gli effetti dell' Art. 591 *bis* c.p.c. con ordinanza del 21 luglio 2021 comunicata in pari data nella procedura esecutiva n. R.E. 282/2019, visti gli Artt. 569 ss c.p.c.,

AVVISA

che il **giorno 24 maggio 2022 alle ore 15.30**

presso la sala Aste Telematiche messa a disposizione dal Gestore alla Vendita incaricato Edicom Finance s.r.l. (iscritto al registro dei gestori delle vendite telematiche di cui all'art. 3 del D.M. n. 32/2015 con PDG n. 3 del 4/8/2017) sita in Treviso (TV), Via Strada di San Pelajo n. 20, presso Aste 33 s.r.l., si procederà alla

VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' 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 della procedura. Le buste presentate con la modalità cartacea saranno aperte alla presenza del Professionista Delegato e degli offerenti e saranno inserite nella piattaforma del gestore della vendita 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. 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 innanzi al Professionista Delegato alla vendita. In caso di gara, gli eventuali rilanci saranno formulati nella medesima unità di tempo, sia in modalità telematica, sia comparando innanzi al Professionista Delegato alla vendita.

LOTTO UNICO

Diritti e quote

Piena proprietà per l'intero

Descrizione dell'immobile

L'immobile oggetto di esecuzione fa parte del complesso immobiliare denominato "Centro Direzionale" ubicato a Castelfranco Veneto costituito da unità commerciali e direzionali sviluppato su 3 piani fuori terra ed uno interrato per posti auto e magazzini. Al complesso si accede tramite parcheggi pubblici collegati alla S.R. 53 Via Circonvallazione Est. Trattasi di negozio al piano terra e soppalco dotato di vetrina fronte parcheggio pubblico con accesso tramite parte comune ad uso pubblico. Il locale a destinazione commerciale (bar tabaccheria) è costituito al piano terra da vano negozio (ora bancone bar, tabacchi e alcuni posti a sedere), scale

per l'accesso al piano superiore, disimpegno, antibagno e bagno, locale ripostiglio sviluppante una superficie lorda di circa 89,00 mq e con altezza mista (circa 2,70 ml sotto trave soppalco, circa 5,32 ml su restante porzione); al piano soppalco, magazzino con affaccio al piano sottostante, vano C.T., sviluppante una superficie lorda di circa 54,00 mq e con altezza di circa 2,40 ml. Il piano terra risulta interamente pavimentato con piastrelle ceramiche, così come i rivestimenti alle pareti del bagno, infissi interni in legno tamburato, infissi esterni ed ingresso in metallo, scale di accesso al piano soppalco risultano autoportanti con struttura metallica e pedate in legno, la struttura in soppalco costituita da pilastri e travi in acciaio e travatura a vista legno, pavimento con palchetti in legno, le compartimentazioni risultano in muratura e sono presenti dei controsoffitti, finito con intonaco civile e tinteggiato. Dotato di impianto elettrico ed idrico, presente caldaia funzionante in quanto impianti centralizzati, termoconvettori per riscaldamento e raffrescamento, impianto di videosorveglianza interna ed esterna. L'immobile nel suo complesso di presenta in buono stato manutentivo ed attualmente in esercizio.

Per una più dettagliata descrizione ed individuazione dei beni, e per ogni altro approfondimento si rimanda all'elaborato di stima 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

L'immobile è sito nel Comune di Castelfranco Veneto (TV), piazza della Serenissima, piano T-1, ed è così catastalmente descritto:

Comune di Castelfranco Veneto (TV)

Catasto fabbricati, Sezione F Foglio 4

- mappale n° 395 sub. 632, cat. C/1, cl. 8, cons. ma 91-sup cat. 101 mq, R.C. € 1.701,31 – Piazza della Serenissima – piano T-1 – negozio

oltre alla quota di comproprietà sui beni comuni non censibili ai sensi Art. 1117 C.C. meglio indicati nell'atto di provenienza e nell'elaborato di stima.

Confini

Il perito stimatore ha accertato che il compendio mapp. 395, nel suo complesso, confina a nord con i mapp. 492, 486, 109, 139 e 384, ad est con i mapp. 383, 352, a sud con il mapp. 393 ed a ovest con i mapp. 338 e porzione di strada pubblica. Il negozio al piano terra con soppalco sub 632, facente parte del comparto A, corpo E1 scala C – confina a nord con sub 630, ad est con sub 649, a sud con sub 677 e ad ovest con sub 24, portico BCNC gravato da servitù ad uso pubblico.

Notizie urbanistiche

I beni oggetto di esecuzione risultano nelle tavole del Piano degli Interventi del Comune di Castelfranco Veneto – prima variante- all'interno della ZTO D/40 – insediamenti produttivi disciplinati dall'art. 70 delle NTO vigenti. Parte dei beni comuni quali principalmente la piazza ed i parcheggi rientrano nelle aree per servizi pubblici e di pubblico interesse disciplinati dall'art. 82 delle NTO.

Il perito stimatore riferisce che il lotto non risulta sviluppare ulteriore capacità edificatoria residua.

Al capitolo 13 dell'elaborato di stima, cui si rinvia, sono elencati gli elaborati progettuali approvati e licenziati.

Servitù attive o passive

Il perito stimatore riferisce che nell'atto di provenienza l'immobile è stato trasferito a corpo nello stato di fatto e diritto in cui si trova, con relative servitù attive e passive ed in particolare con la servitù di elettrodotto costituita con atti del 07 e 30 aprile 1993 ai nn. 110996 e 111464 di rep. Notaio Tassitani di Castelfranco Veneto. Inoltre nello stesso atto si indica che in ottemperanza alle convenzioni e atti d'obbligo con il Comune di Castelfranco Veneto, alcuni beni comuni tra i quali i parcheggi, l'area scoperta (piazza) e portici pedonali sarebbero stati oggetto di vincolo a destinazione d'uso. Tali gravami, alla data del 8 giugno 2021, risultano costituiti con gli atti indicati al capitolo 5 dell'elaborato peritale cui si rinvia.

Irregolarità catastali

Il perito stimatore, riscontrato che gli elaborati grafici del progetto originario non presentano quotature planimetriche, ha provveduto al confronto dello stato dei luoghi con il progetto del condono del 2006 (quotato) per la realizzazione del soppalco. Riferisce che, vista la natura degli abusi riscontrati, si dovrà procedere con pratica edilizia in sanatoria; riferisce altresì di aver riscontrato che la luce netta delle porte di accesso al

retronegozio ed ai bagni di servizio dello stesso è pari a cm. 74, quindi essendo inferiori a quanto previsto dall'attuale normativa prevede la sostituzione di n. 3 porte. Per l'adeguamento e la sanatoria il perito ha ipotizzato una spesa complessiva pari ad Euro 4.600,00 (oltre accessori di legge se dovuti).

Disponibilità dell'immobile

L'immobile è occupato da attività di "bar tabaccheria" con contratto di locazione opponibile alla procedura con durata dal 01.11.2018 al 31.10.2024 e e rinnovo ai sensi dell'art. 28 della legge 392/1978 (6+6 anni).

* * *

Prezzo base: Euro 122.500,00 (centoventiduemilacinquecento/00)

Offerta minima per la partecipazione all'asta: Euro 91.875,00
(novantunmilaottocentostantacinque/00)

pari al 75% del prezzo base ai sensi e per gli effetti dell'Art. 571 c.p.c.

Aumento minimo in caso di gara ex art. 573 c.p.c.: Euro 3.000,00 (tremila/00)

Conto corrente della procedura

Coordinate bancarie **IBAN IT28 K058 5612 0011 3757 1471 758**

Intestato **Esec. Imm. R.G.E. 282/19 Trib. TV**

Ai sensi dell'Art. 572 c.p.c., si specifica quanto segue:

- se l'offerta è pari o superiore al prezzo base la stessa è senz'altro accolta, fatta salva la gara tra più offerenti;
- se l'offerta è inferiore al prezzo base, ma pari o superiore al 75% del valore stesso, il delegato può far luogo alla vendita ove ritenga che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita.

CONDIZIONI DI VENDITA

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui gli immobili si trovano, anche con riferimento alle legge 47/1985 e al DPR 380/01, come descritti nella perizia di stima – alla quale si fa espresso riferimento – depositata presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Treviso e pubblicata sul Portale delle Vendite Pubbliche, nonché sui siti internet www.tribunale.treviso.giustizia.it, www.asteannunci.it, www.asteavvisi.it, www.canaleaste.it, www.asteonline.it, www.rivistaastegiudiziarie.it e www.corteappello.venezia.it che ogni interessato è tenuto a consultare e al 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 Codice Civile e le condizioni stabilite giusta ordinanza di vendita delegata.

Un estratto del presente avviso è pubblicato sul foglio annunci legali del quotidiano "Il Gazzettino".

Il gestore della vendita telematica è Edicom Finance S.r.l. (tel.: 041.8622235 e-mail: venditelematiche@edicomsrl.it) con la piattaforma www.garavirtuale.it, società iscritta al Registro dei gestori della vendita telematica di cui all'art. 3 del D.M. n. 32/2015.

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 i vizi o la 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. c.c., anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Gli immobili vengono venduti liberi dalle formalità pregiudizievoli (iscrizioni ipotecarie e da trascrizione di pignoramenti e sequestri). Se esistenti al momento della vendita, dette eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura, salvo espresso esonero da parte dell'aggiudicatario.

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 richiedere 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.

La presente vendita è soggetta alle imposte di Legge (I.V.A. o Imposta di Registro) secondo le aliquote previste dalla normativa in materia.

Ogni onere fiscale e spesa derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario, come il compenso del Professionista Delegato per le attività di trasferimento della proprietà, ai sensi del DM 227/2015. ad eccezione degli oneri per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli.

Non sono comunque dovuti compensi per mediazione a terzi.

Agli effetti del D.M. 22 gennaio 2008 n. 37 e del d.lgs. n. 192/05, 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.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Le forme di svolgimento delle aste sono stabilite con **MODALITÀ SINCRONA MISTA**, con possibilità di presentazione di offerte cartacee o, in alternativa, offerte telematiche criptate, secondo quanto disposto dall'Art. 22 del D.M. 26 febbraio 2015 n. 32.

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

Ciascun partecipante, per essere ammesso alla vendita, deve prestare **cauzione** a garanzia dell'offerta, **di importo pari o superiore al 10,00 % del prezzo offerto** (e non del prezzo base) secondo le modalità di seguito indicate.

L'importo della cauzione versata sarà trattenuto in caso di rifiuto all'acquisto.

A) Modalità di OFFERTA CARTACEA

Le offerte cartacee di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa nelle giornate di **lunedì, mercoledì e giovedì dalle ore 10.00 alle ore 13.00 e comunque entro le ore 13.00 del giorno precedente la data della vendita previo appuntamento telefonico** presso la studio del Professionista Delegato alla Vendita, Dott. Ombretta Toldo, sito in Treviso, Piazza dei Signori n. 4, tel. 0422.410528, mail info@studiotoldo.it.

In caso di presentazione di offerte superiore alla capienza della sala d'asta, il Professionista Delegato rinvierà l'asta al fine di celebrarla in un locale idoneo, dandone comunicazione entro tre ore dalla scadenza del termine della presentazione delle offerte, tramite mail o sms ai recapiti che il presentatore dell'offerta indicherà.

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.

Le offerte di acquisto dovranno essere conformi a quanto prescritto dall'Art. 571 cpc.

Al momento dell'offerta, l'offerente dovrà eleggere domicilio o dichiarare la residenza nella circoscrizione del Tribunale di Treviso. In mancanza le comunicazioni saranno fatte presso la Cancelleria del Tribunale di Treviso (ex Art. 174 disp. att. cpc).

Inoltre, all'offerta dovrà essere allegato **assegno circolare non trasferibile** intestato a “**Esec. Imm. R.G.E. 282/2019 Trib. TV**” a titolo di cauzione per importo pari o superiore al 10,00% del prezzo offerto, da inserirsi nella busta dell'offerta.

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

L'offerta dovrà essere accompagnata da una **marca da bollo di Euro 16,00**.

B) Modalità di OFFERTA TELEMATICA

L'offerta di acquisto dovrà essere presentata e pervenire **entro le ore 13.00 del giorno precedente la data della vendita** tramite il modulo “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”.

Una volta inseriti i dati ed i documenti necessari, il portale consentirà la generazione dell'offerta telematica che dovrà essere inviata ad un apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia (offertapvp.dgsia@giustiziacert.it) mediante apposita casella di “posta elettronica certificata per la vendita telematica” oppure, in mancanza di tale apposito indirizzo, dovrà essere sottoscritta con firma digitale ed inviata tramite un normale indirizzo di posta elettronica certificata.

L'offerta ed i documenti allegati 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 di Giustizia.

Nella pagina web iniziale Modulo web ministeriale “Offerta Telematica” (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>) è disponibile il “Manuale utente” messo a disposizione dal Ministero della Giustizia contenente le indicazioni per la compilazione e l'invio dell'offerta telematica. Non saranno accettate offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta corrispondente alle ore 13.00 del giorno precedente alla data della vendita.

Onde evitare la non completa e quindi mancata trasmissione della documentazione, è consigliabile iniziare il processo di inserimento della stessa con largo anticipo rispetto al termine fissato.

L'offerta di acquisto presentata è IRREVOCABILE e dovrà contenere i dati identificativi dell'Art. 12 e ss. del DM 32 del 26 febbraio 2015 da intendersi qui integralmente richiamati.

Una volta trasmessa l'offerta telematica non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta d'asta e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate dal portale stesso in modo segreto.

Le comunicazioni per via telematica saranno effettuate all'indirizzo di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzato per effettuare l'invio dell'offerta.

Ciascun concorrente, per essere ammesso alla vendita telematica, deve comprovare l'avvenuta costituzione di una cauzione provvisoria a garanzia dell'offerta per un importo pari al 10,00% del prezzo offerto, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto. Il versamento della cauzione si effettua tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura esecutiva “**Esec. Imm. R.G.E. 282/19 Trib. TV**” le cui coordinate sono: **IBAN IT28 K058 5612 0011 3757 1471 758**.

La cauzione si riterrà versata solamente se l'importo risulterà effettivamente accreditato sul conto corrente intestato alla procedura entro il termine per la presentazione delle offerte.

Il mancato accredito del bonifico sul conto indicato è causa di nullità dell'offerta.

Il bonifico dovrà contenere la causale “**Esec. Imm. R.G.E. 282/19 Trib TV, versamento cauzione**”.

Alla offerta dovrà essere allegata documentazione attestante il versamento della cauzione (copia della contabile di avvenuto pagamento); da detta documentazione dovrà risultare il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto di bonifico.

Dopo il termine della gara, i bonifici saranno restituiti, al netto degli oneri bancari, a coloro che non siano aggiudicatari mediante bonifico da eseguirsi in favore del c/c utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione.

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad Euro 16,00) in modalità telematica, salvo sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, tramite il servizio “pagamenti 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”.

Secondo quanto previsto dall’Art. 15 del DM 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 cpc. Nei casi di cui al presente comma, le offerte saranno formulate a mezzo telefax al recapito della cancelleria delle esecuzioni immobiliari indicato dal gestore nell’avviso con il quale il gestore ha dato notizia agli interessati del programmato mancato funzionamento dei sistemi informativi a norma del citato Art. 15. Non prima del giorno precedente l’inizio delle operazioni di vendita il gestore ritira le offerte formulate dall’ufficio giudiziario.

Nel caso di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio Giustizia non programmati o non comunicati a norma del comma 1 del DM 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 delle vendite è tenuto a permettere la partecipazione dell’offerente alle operazioni di vendita.

In caso di presentazione di offerte superiore alla capienza della sala d’asta, il Professionista Delegato rinvierà l’asta al fine di celebrarla in un locale idoneo, dandone comunicazione entro tre ore dalla scadenza del termine della presentazione delle offerte, tramite mail o sms ai recapiti che il presentatore dell’offerta indicherà

CONTENUTO DELL’OFFERTA

L’offerta dovrà essere conforme a quanto previsto dall’Art. 571 c.p.c. e comunque contenere quanto segue:

- L’indicazione dell’ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- L’anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- Il numero o altro identificativo del lotto;
- La descrizione del bene;
- Il nome del Professionista Delegato;
- La data e l’ora fissata per l’inizio delle operazioni di vendita;
- L’indicazione del cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile e regime patrimoniale, recapito telefonico, indirizzo email e/o indirizzo PEC dell’offerente, allegando copia di un documento di identità e del codice fiscale dell’offerente o del procuratore o del rappresentante legale.

Qualora il soggetto offerente:

a) risieda fuori dal territorio dello Stato Italiano e non abbia un codice fiscale e/o partita IVA 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, comma 2, del DM n. 32 del 26 febbraio 2015. 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;

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 (ditta individuale o società) 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;

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

- I dati identificativi dell'immobile per il quale l'offerta è proposta, in modo che siano sufficienti a rendere, unitariamente a ogni altro elemento risultante dal contenuto dell'offerta, ragionevolmente inequivoca la riferibilità dell'offerta per il bene in relazione alla quale è proposta. In caso di vendita in più lotti può essere sufficiente il riferimento al numero del Lotto indicato nell'avviso di vendita;
- Indicazione del prezzo offerto che, a pena dell'inefficacia dell'offerta, non potrà essere inferiore al 75% (un quarto) del **prezzo base** indicato nell'avviso di vendita, e quindi corrispondente al valore indicato come "Offerta minima per la partecipazione all'asta" (si richiamano in proposito gli Artt. 571 e 572 cpc come modificati dal D.L. 83/2015 convertito nella L. 132/2015);
- il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari, che non potrà essere superiore al termine massimo di 120 giorni dalla data di aggiudicazione, ferma la possibilità di indicare un termine più breve, circostanza che verrà valutata dal delegato alla vendita o dal Giudice ai fini dell'individuazione della migliore offerta;
- espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e del contenuto dell'avviso di vendita;
- Esplicita dispensa degli organi della procedura dalla produzione sia della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza che l'attestato di presentazione energetica (APE), con manifestazione della volontà di provvedere direttamente a tali incombenze.

Inoltre, per le sole offerte telematiche, dovrà contenere

- a) l'indicazione dell'importo versato a titolo di cauzione;
- b) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione, pari o superiore al 10,00 % del prezzo offerto, sul conto corrente intestato alla procedura;
- c) il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico per il versamento della cauzione;
- d) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal D.M. 32/2015;
- e) l'eventuale recapito telefonico ove ricevere le comunicazioni previste dal D.M. 32/2015.

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).

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 è una società o una persona giuridica, certificato del registro imprese o visura societaria aggiornata, ossia risalente a non più di 30 giorni prima, 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 procuratore il potere di agire in nome dell'ente ai fini della partecipazione alla vendita;
- f) richiesta di agevolazioni fiscali (ad esempio "prima casa"), 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;

L'offerente dovrà altresì dichiarare l'eventuale volontà di avvalersi della procedura di mutuo in caso di aggiudicazione definitiva come previsto dall'Art. 585 cpc.

PARTECIPAZIONE AGLI ESPERIMENTI DI VENDITA E APERTURA DELLE BUSTE

L'offerta (cartacea o telematica) e la partecipazione alla vendita, sono soggette alla seguente disciplina:

Alla data fissata per l'esperimento il Professionista Delegato procederà all'esame delle offerte, sia digitali che analogiche, e alle relative deliberazioni secondo il disposto degli Artt. 572 e 573 cpc.

L'offerta presentata è irrevocabile e l'offerente è perciò tenuto ad intervenire, di persona o telematicamente, nel luogo ed ora stabiliti per l'esame delle offerte.

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. Il gestore della vendita telematica, a norma dell'art. 16 del DM 32/2015, provvederà, non meno di 30 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 in grado di assicurarne l'anonimato.

Le offerte telematiche 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 e alla presenza degli offerenti *on line* e di quelli comparsi personalmente o per delega avanti il Professionista Delegato.

Si precisa che in caso di mancata presenza o connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta a suo favore.

Alla data fissata per l'esperimento il Professionista Delegato procederà nei locali indicati per la celebrazione dell'esperimento di vendita alle ore 15.30 all'apertura delle buste contenenti le offerte, per cui si invitano gli offerenti a presenziare a detta operazione e, in momento immediatamente successivo, il Professionista Delegato procederà all'esame delle offerte, sia digitali che analogiche, e alle relative deliberazioni secondo il disposto degli artt. 572 e 573 cpc.

Le buste presentate con la modalità cartacea saranno aperte e 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 telematiche 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 comparando innanzi al Professionista Delegato.

Ai sensi dell'Art. 20 del DM n. 32/2015 alle operazioni di vendita senza incanto possono prendere parte, con modalità telematiche, il Giudice, il Professionista Delegato e il Cancelliere. Con le medesime modalità possono partecipare anche altri soggetti se autorizzati dal Giudice o dal Professionista Delegato.

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, 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 UNICA OFFERTA, qualora sia stata proposta un'unica offerta pari o superiore al prezzo base, essa è senz'altro accolta.

Nel corso dell'esperimento di vendita se l'unica offerta è inferiore (nei limiti di un quarto) al prezzo base, 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 PLURALITA' 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 terrà conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni versate, delle forme, dei modi e dei tempi del pagamento nonché 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.

Qualora siano presentate più offerte cartacee e/o telematiche, nel caso di adesione alla gara prevista dall'Art. 573 c.p.c., anche in presenza di istanze di assegnazione si procederà a gara sincrona mista il giorno stesso stabilito per l'esame delle offerte, subito dopo che siano state 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 indicata nel presente avviso alla voce aumento minimo in caso di gara *ex Art. 573 c.p.c.*

Ai partecipanti sarà assegnato un termine di **1 minuto** entro il quale effettuare ogni rilancio. Non saranno validi i rilanci inferiori al minimo come sopra stabilito, né effettuati scaduto il termine stabilito dal delegato; l'offerente dell'ultimo rilancio, che non sia superato da altri nel termine stabilito, avrà vinto la gara.

Il termine di 1 minuto per il rilancio decorrerà dal momento indicato dal Professionista Delegato, previo accertamento della visibilità per tutti i partecipanti della precedente offerta. E' rimessa al Professionista 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.

Se non ci saranno istanze di assegnazione valide, il bene sarà definitivamente aggiudicato al vincitore della gara.

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

Non potranno essere esaminate offerte pervenute dopo che sia scaduto il termine assegnato per la loro presentazione. Una volta conclusa la gara e 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.

AGGIUDICAZIONE

Terminata la vendita il Professionista Delegato procederà all'eventuale aggiudicazione e stilerà apposito verbale.

Nell'ipotesi in cui il procuratore legale abbia effettuato l'offerta telematica o analogica ex Art 579 cpc 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.

L'aggiudicatario è tenuto a versare, con le stesse modalità con le quali ha provveduto a versare la cauzione, il saldo prezzo, nonché gli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita e connessi al trasferimento del bene come quantificati dal Professionista Delegato, **entro e non oltre il termine massimo di 120 giorni dalla data di aggiudicazione** (ovvero del minor termine eventualmente indicato nell'offerta).

Il pagamento a mezzo assegno circolare dovrà avvenire secondo le modalità indicate dal Professionista Delegato e previo accordo per specifico appuntamento.

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.

Gli oneri tributari e le spese dell'attività del professionista, che il DM 15 ottobre 2015 n. 227 pone a carico dell'aggiudicatario, saranno comunicati tempestivamente e dovranno essere versati dall'aggiudicatario nel termine previsto per il saldo prezzo. L'aggiudicatario sarà altresì tenuto al versamento, entro il termine di 30 giorni dalla richiesta, degli eventuali ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita per la differenza, qualora risultassero di importo maggiore a quello come sopra quantificato.

Agli effetti del DM 22 gennaio 2008 n. 37 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 di sicurezza, che la certificazione/attestato di qualificazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze.

La presente vendita è soggetta alle imposte di Legge (I.V.A. o Imposta di Registro, e a quelle ipotecarie e catastali) secondo le aliquote dalla normativa prevista in materia. Tali oneri fiscali saranno a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario.

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.

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 di pagamento, con indicazione dell'IBAN relativo al conto su cui le somme potranno essere versate dall'aggiudicatario (o dal delegato) tramite bonifico ed infine con l'espresso impegno a comunicare immediatamente al delegato l'avvenuto pagamento ad opera dell'aggiudicatario (ove non eseguito dal delegato stesso). Eventuali disguidi od omissioni nell'indicazione del calcolo da parte dell'Istituto di Credito o

contestazioni del medesimo da parte dell'aggiudicatario non potranno essere adottate come giusta causa per il mancato versamento del prezzo e l'aggiudicatario sarà tenuto al pagamento nel termine indicato nell'offerta oppure nel termine di 120 giorni all'esito della gara.

DISPOSIZIONI GENERALI

Per tutto quanto sopra non espressamente previsto, trovano applicazione le disposizioni di cui agli Artt. 591 bis e 570 ss c.p.c., oltre che le vigenti norme di legge.

Il sottoscritto Professionista effettuerà presso il proprio studio in Treviso (TV) Piazza dei Signori 4, tutte quelle attività che, a norma degli Artt. 571 ss c.p.c., debbono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, fatta eccezione per gli esperimenti di vendita che saranno tenuti presso la sala Aste telematiche messa a disposizione dal Gestore della vendita telematica incaricato Edicom Finance Srl sita in Treviso (TV) via Strada Vecchia di San Pelajo n. 20 presso Aste 33 Srl.

Per quanto non espressamente previsto, le modalità della vendita sincrona mista saranno regolate dal DM 32/2005 (anche per il caso di mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio Giustizia – cfr.art. 15) e comunque dalle disposizioni di cui agli Artt. 591 *bis* e 570 cpc oltre che dalle vigenti norme di legge ed alle Disposizioni stabilite dal Tribunale di Treviso ed allegate all'avviso di vendita.

Maggiori informazioni circa gli immobili potranno essere reperite consultando la perizia di stima dei beni posti in vendita pubblicata sui siti **www.tribunale.treviso.giustizia.it**, **www.asteannunci.it**, **www.asteavvisi.it**, **www.canaleaste.it**, **www.asteonline.it**, **www.rivistaastegiudiziarie.it** e **www.corteappello.venezia.it**;

Si precisa che le richieste di visita dell'immobile prima della vendita, dovranno essere formulate mediante il Portale delle Vendite Pubbliche **www.portalevenditepubbliche.giustizia.it**.

Per ricevere assistenza sulle modalità di partecipazioni 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 ore 14:30 alle ore 18:00 mediante i seguenti mezzi di contatto:

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

Ogni ulteriore informazione potrà essere acquisita presso il Custode Giudiziario al numero di telefono 0422 693028 oppure tramite e-mail: info@aste33.com, PEC aste33@pec.it

Treviso ,li 11 febbraio 2022

Il Professionista Delegato
Dott. Ombretta Toldo