

TRIBUNALE DI TREVISO

*esecuzione immobiliare n. R.G.E. 354/2019*

*giudice dell'esecuzione dott.ssa Francesca Vortali*

*professionista delegato dott. Riccardo Pucher Prencis*

**AVVISO DI VENDITA**

Il sottoscritto dott. Riccardo Pucher Prencis,

delegato ex art. 591-bis c.p.c. dal Giudice dell'esecuzione pro tempore dott.ssa Alessandra Burra con ordinanza di data 16 marzo 2022 nella procedura esecutiva in epigrafe,

visti gli artt. 569 s.s. c.p.c.,

viste le disposizioni sulle vendite delegate del 24.03.2022 prot. 49,

**FISSA**

udienza ex artt. 572 ed eventualmente 573 c.p.c. volta al

**PRIMO ESPERIMENTO DI VENDITA SENZA INCANTO**

**CON MODALITÀ MISTE ANALOGICA E TELEMATICA SINCRONE**

alle ore **09:30** del giorno **27 luglio 2022**

nella sala delle aste telematiche, messa a disposizione dal Gestore delle vendite telematiche Edicom Finance S.r.l. (C.F. 05091140961, iscritto al registro delle vendite telematiche di cui all'art. 3 del DM n. 32/2015) **presso Aste 33 Srl**, in via Strada Vecchia di San Pelaio n. 20, Treviso (TV), tramite la piattaforma

**[www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it)**

**OGGETTO DELLA VENDITA:**

in **due lotti**,  
per la **piena proprietà** e per l'intero (1000/1000),  
degli immobili così identificati:

**Lotto 1**

**COMUNE ZENSON DI PIAVE – M163**

**Catasto Fabbricati, Sez. A, Foglio 7**

**m.n. 25 sub. 10- cat. A/2, P1, Cl. 2, vani 6, superf. catastale totale 141 mq, escluse aree scoperte 134 mq, RC € 464,81;**

**m.n. 25 sub. 5, cat. C/6, PT, Cl. 2, consistenza 20 mq, superf. catastale 20 mq, RC € 54,74;**

**m.n. 25 sub. 12, area urbana di 291 mq**

Gli immobili sono eretti nel mappale n. 25 del Fg. 7 del Catasto Terreni, ente urbano di 1244 mq.

Il lotto, ubicato a circa 1 km dal centro di Zenson di Piave, in zona agricola, è costituito da un'abitazione inserita al primo piano in un edificio trifamiliare, da un garage e dalla relativa area scoperta esclusiva. Al piano terra del fabbricato è presente il locale centrale termica identificato come sub 11- bene comune non censibile, per il cui accesso è stata istituita una servitù di passaggio a carico del sub 12- area scoperta di proprietà.

L'accesso al lotto avviene direttamente da via Sant'Antonio.

a) Abitazione- m.n. 25 sub. 10

Il fabbricato in cui è inserita l'abitazione, costruito a metà degli anni '70, è formato da due corpi adiacenti tra loro e leggermente sfalsati in pianta, posti lungo l'asse est-ovest, ciascuno destinato inizialmente ad una diversa unità abitativa.

La porzione eseguita è rappresentata dall'abitazione ubicata al piano primo della porzione ovest del fabbricato.

L'abitazione, della superficie commerciale di 140 mq, è distribuita esclusivamente al piano primo, in cui sono presenti, nella zona giorno, un disimpegno, una cucina, un ampio locale ad uso soggiorno, e nella zona notte un disimpegno, due camere doppie, un piccolo studio-ripostiglio, un terrazzo ed un bagno. L'accesso all'abitazione avviene dall'area scoperta, attraverso una scala esterna principale che conduce ad un grande porticato, presente parzialmente lungo il prospetto nord e lungo il prospetto ovest del fabbricato, in cui è presente il portone di ingresso. Un'altra scala secondaria accede al porticato di entrata dall'area scoperta posta ad ovest della casa.

L'altezza interna dei locali è pari a m 2,73.

Finiture ed impianti: le finiture sono di qualità ordinaria; l'abitazione è allacciata alla rete elettrica, di distribuzione del gas, all'acquedotto e alla fognatura comunale, tuttavia non ancora funzionante. Sono presenti gli impianti elettrico, idrico-sanitario e di smaltimento delle acque reflue per le quali è presente una vasca Imhof interrata. L'impianto di riscaldamento è costituito da una caldaia a gas metano e da termosifoni come corpi scaldanti. Nella cucina il piano cottura viene alimentato da una bombola a GPL. Nel disimpegno è presente un'unità monosplit per raffrescamento.

Lo stato di conservazione e manutenzione dell'abitazione è complessivamente discreto; la moquette presente nel pavimento di una camera è molto rovinata.

L'attestato di prestazione energetica non è a carico della procedura. L'edificio è stato edificato in base a titolo edilizio richiesto in data anteriore allo 08.10.2005 e, successivamente a tale data, non risulta siano stati effettuati interventi atti ad una riqualificazione energetica dello stesso.

b) Garage – m.n. 25 sub. 5

Il garage, posto al piano terra del fabbricato, è utilizzato come magazzino/deposito. Il pavimento è in cemento, le pareti sono intonacate e tinteggiate. È presente l'impianto elettrico. Lo stato di conservazione è mediocre. La superficie lorda del locale è di 25,30 mq.

Il locale è accessibile dall'esterno dell'edificio e non è comunicante con l'abitazione. L'accesso dall'esterno avviene attraverso un portone in metallo con apertura manuale a battente.

c) Area scoperta – m.n. 25 sub. 12

L'area scoperta esclusiva ha una superficie catastale di 291 mq; ad est e a sud dell'abitazione essa è contigua all'area scoperta delle altre unità abitative presenti nel fabbricato.

La superficie è per la maggior parte mantenuta a giardino ed è pavimentata con piastre in cemento lungo i prospetti del fabbricato.

Confini (da nord in senso orario): Al Catasto terreni il mappale su cui è presente la porzione di fabbricato confina partendo da nord e procedendo in senso orario con m.n.n. 243, 245, 244 e 209. Al catasto fabbricati il sub 10 confina a nord, e ad ovest con affaccio su area scoperta di proprietà, a sud con affaccio su area scoperta di proprietà del sub 9 e ad est con sub 3; il sub 5 - garage- confina a nord con area scoperta di proprietà e a est, sud ed ovest con sub di altre proprietà; il sub 12 –area scoperta – confina a nord con strada comunale via S. Antonio, a est con area scoperta sub 14, a sud con area scoperta sub 13 e ad ovest con m.n.209 e 243.

Disponibilità: **immobile occupato da uno dei due eseguiti**; locazioni registrate: **no** e opponibili: **no**.

Servitù: nell'atto di donazione e cessione si riporta che "...omissis... a carico dell'area n. 25 sub 12, come sopra donata, ed a favore dell'unità n. 25 sub 9, di proprietà dei donanti viene costituita servitù di transito pedonale allo scopo di consentire l'accesso alla centrale termica comune n. 25 sub 11 per le operazioni di controllo e manutenzione ...omissis...".

Notizie urbanistiche: Secondo quanto riportato nello strumento urbanistico vigente, il lotto ricade in zona territoriale omogenea di tipo EDr- sottozona residenziali parzialmente edificate in territorio agricolo normate dall'art. 56 delle NTO.

L'immobile pignorato insiste in un edificio legittimato a seguito dei seguenti provvedimenti:

- Licenza di costruzione n. 173/973 del 30.04.1974 per la costruzione di un fabbricato da adibirsi a civile abitazione con relative tavole di progetto;
- Concessione edilizia in sanatoria n. 21/86 del 23.01.1990 per ricavo di un'altra unità abitativa;
- Certificato di abitabilità n. 21/86 del 14.11.1991.

Il confronto tra lo stato di fatto e la documentazione edilizia assentita ha evidenziato difformità in pianta (lievi modifiche interne per lo spostamento e/o demolizioni di pareti; diversa lunghezza della scala del portico; diversa lunghezza della terrazza della camera; al confine con la casa adiacente maggiore lunghezza di 30 cm) e in prospetto (modifiche prospettiche per spostamento e/o modifica di alcuni fori; diversa realizzazione del muro delle scale; modifiche nell'inclinazione del tetto; inserimento di n. 2 camini; maggiore altezza al fronte dell'edificio);

Le modifiche planimetriche e prospettiche considerate come lievi sono sanabili mediante presentazione di una pratica edilizia di S.C.I.A. in sanatoria. Per quanto riguarda le difformità dimensionali (lunghezza del confine con l'abitazione adiacente e altezza dell'edificio) si dovrebbero verificare le misure dell'edificio adiacente, non oggetto di pignoramento, valutare nell'insieme un eventuale aumento di volume e, nel caso, verificare l'esistenza della doppia conformità presentando una richiesta di sanatoria.

Per le difformità sanabili mediante S.C.I.A. il CTU stima un costo per la redazione della pratica di sanatoria, comprensivo di spese tecniche, sanzioni, diritti oltre ad IVA ed oneri di legge di 2.400,00 euro.

Si ricorda che l'aggiudicatario ha 120 giorni dall'acquisto (decreto di trasferimento) per presentare istanza di sanatoria ex art. 46 TUE.

Condizioni economiche:

<p style="text-align: center;"><b>Prezzo base: € 92.000,00 (novantaduemila/00)</b> <b>Offerta minima per la partecipazione all'asta: € 69.000,00</b> <b>(sessanta novemila/00 pari al 75% del prezzo base)</b> <b>Aumento in caso di gara ex art. 573 c.p.c.: € 2.000,00 (duemila/00)</b></p>
---

## Lotto 2

<p><b>COMUNE ZENSON DI PIAVE – M163</b> <b>Catasto Terreni – Foglio 9</b> <b>m.n. 226 – FABB. RUR. – Ha 0.65.90</b> <b>m.n. 228 – sem. – Cl. 3 – Ha 0.43.00 – R.D. € 23,18- R.A. € 14,43</b> <b>m.n. 230 – sem. arb. – Cl. 3 – Ha 0.03.87 – R.D. € 2,09- R.A. € 1,30</b> <b>m.n. 232 – sem. arb. – Cl. 1 – Ha 0.17.64 – R.D. € 18,12- R.A. € 9,11</b> <b>m.n. 234 – sem. arb. – Cl. 1 – Ha 0.68.20 – R.D. € 70,06- R.A. € 35,22</b></p>
---

Confini: al Catasto terreni il lotto confina partendo da nord e procedendo in senso orario con mm.nn. 243, 242, 241, altro foglio catastale, mm.nn. 25, 26, 87 altro foglio catastale, mm.nn. 233, 231, 227 e 243.

Nell'atto di compravendita viene indicata una servitù di passaggio a favore del fondo esecutato da esercitarsi sul m.n. 229 del Fg. 9 di altra proprietà che rappresenta il primo tratto della strada di accesso agli appezzamenti. Tale servitù è stata trascritta in data 17.10.2001 ai nn. 42209/30260 con atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso di rep. 22791- notaio dr. Umberto Cosmo di Treviso. Si precisa che il mappale n. 229 è stato successivamente soppresso e che l'accesso avviene adesso a carico dei mm.nn. 240 e 243.

Disponibilità: **immobile libero**; locazioni registrate: **no** e opponibili: **no**.

Il lotto ubicato a circa 1 km dal centro di Zenson di Piave, in zona agricola, è costituito da un terreno agricolo della superficie catastale di Ha 1.98.61 su cui insistono delle strutture protettive per colture orticole e floricole, sia fisse che mobili, la prima di mq 3122, la seconda di mq 2129 da demolire e smaltire. Sono presenti, inoltre, un fabbricato destinato a centrale termica e due invasi di raccolta delle acque piovane della profondità di circa m 2 e della superficie coperta totale pari a circa 900 mq. che si presume di dover interrare. Inoltre, nel restante appezzamento di terreno agricolo sono infissi al suolo pali in legno e sono presenti reti ombreggianti da asportare e smaltire.

Notizie urbanistiche: secondo quanto riportato nel Certificato di Destinazione Urbanistica, rilasciato in data 15.02.2022, le aree, come di seguito identificate, sono classificate dal vigente Piano degli interventi come Fg. 9 m.n. 230: Z.T.O. E "Territorio Agricolo", normata dall'art. 55 delle N.T.O., soggetta a Zona di tutela dei corsi d'acqua art. 41 L.R. 11/2004 normata dall'art. 12 delle N.T.O. e ricadente in fascia di rispetto viabilità normata dall'art. 19 delle N.T.O.; Fg. 9 m.n. 226: parte ricadente in Z.T.O. E "Territorio Agricolo", normata dall'art. 55 delle N.T.O., e parte ricadente in Z.T.O EDr – "sottozone residenziali parzialmente edificate in territorio agricolo" normate dall'art. 56 delle N.T.O. e soggetta a: Zona di tutela dei corsi d'acqua art. 41 L.R. 11/2004 normata dall'art. 12 delle N.T.O. e ricadente in fascia di rispetto idraulico normata dall'art. 11 delle N.T.O.; Fg. 9 m.n. 228: Z.T.O. E "Territorio Agricolo" normata dall'art. 55 delle N.T.O., soggetta a Zona di tutela dei corsi d'acqua art. 41 L.R. 11/2004 normata dall'art. 12 delle N.T.O. e ricadente in fascia di rispetto idraulico normata dall'art. 11 delle N.T.O.; Fg. 9 m.n. 234: Z.T.O. E "Territorio Agricolo" normata dall'art. 55 delle N.T.O., parzialmente soggetta a fascia di rispetto idraulico normata dall'art. 11 delle N.T.O.; Fg. 9 m.n. 232: Z.T.O. E "Territorio Agricolo" normata dall'art. 55 delle N.T.O.

Tutta l'area è altresì classificata quale P1 "area a moderata pericolosità" dal progetto di Piano Stralcio per l'assetto idrogeologico dei bacini dei Fiumi Isonzo, Piave e Brenta-Bacchiglione ai sensi dell'art. 1 della legge 3.08.1919, n. 267 e della legge 11.12.2000, n. 365, adottato con delibera n. 1 e 2 del 3.03.2004 e successiva variante adottata con delibera n. 4 del 19.06.2007 dall'Autorità di Bacino dei Fiumi Isonzo, Piave e Brenta-Bacchiglione. Si richiamano le Norme di Attuazione allegate alla delibera n. 3 del Comitato Istituzionale del 09.11.2012 nonché il Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.) approvato con ratifica della Giunta Provinciale di Treviso con deliberazione n. 283 del 07.09.2015.

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Zenson di Piave è stata reperita la seguente documentazione riguardante i manufatti realizzati nel terreno agricolo:

- autorizzazione gratuita per la costruzione di una serra n. 38/88 del 08.06.1988 di prot. n. 2131 con relative tavole di progetto;
- autorizzazione gratuita per l'esecuzione di centrale termica n. 57/88 del 26.08.1988 di prot.n. 2649 con relative tavole di progetto;
- autorizzazione gratuita n. 87/88 del 26.07.1991 di prot. 1941 per l'esecuzione di variante in corso d'opera alla autorizzazione n. 38/88 del 08.06.1988 con relative tavole di progetto;
- autorizzazione gratuita n. 88/88 del 09.01.1992 di prot. 3633 per l'esecuzione di variante in corso d'opera alla autorizzazione n. 57/88 del 26.08.1988 con relative tavole di progetto;

- certificato di agibilità n. 57/88 del 21.05.1992 della centrale termica e deposito carburante.

In riferimento alla centrale termica il confronto tra lo stato di fatto e la documentazione edilizia assentita ha evidenziato alcune lievi difformità riguardanti modifiche prospettiche per spostamento e/o variazioni delle dimensioni di alcuni fori nei prospetti sud ed ovest; negli altri prospetti ed in pianta non sono state rilevate alcune difformità in quanto l'accesso ai locali e la visibilità dello stesso fabbricato erano impossibili. Le modifiche interne e prospettiche sono sanabili mediante presentazione di una pratica edilizia di S.C.I.A. in sanatoria con un costo stimato di € 1.500,00.

Il CTU non ha rilevato difformità per la serra fissa, mentre in riferimento alla serra mobile, poiché ormai deteriorata, si rende necessaria la demolizione ed il successivo smaltimento del materiale di risulta, nonché l'eliminazione della superficie coperta dal cemento. Il risanamento dell'intero appezzamento a seminativo (ha 1.28.84) consente di prevedere un costo di € 2.000,00; redazione della pratica di autorizzazione edilizia e di S.C.I.A. di livellamento costo di € 3.000,00. Complessivamente, il costo complessivo di tali operazioni risulta pertanto pari a € 17.000,00.

I due invasi realizzati nella porzione est del mappale 226, poiché inutilizzati da tempo e pieni di acqua stagnante, devono essere bonificati, eliminando l'acqua e i teli impermeabilizzanti e apportando terreno sufficiente per il loro riempimento mediante una richiesta di autorizzazione edilizia (S.C.I.A.) presso il Comune con un costo di € 12.000,00.

A tali spese si aggiungono i costi di rimozione e opportuno smaltimento di tutti i materiali di rifiuto accatastati in diverse zone degli appezzamenti, compresa la rimozione delle superfici in cemento relative alla presenza della serra mobile, che vengono stimati in € 11.500,00.

Complessivamente, pertanto, i costi stimati ammontano a € 30.000,00.

Si ricorda che l'aggiudicatario ha 120 giorni dall'acquisto (decreto di trasferimento) per presentare istanza di sanatoria ex art. 46 TUE.

Condizioni economiche:

<p><b>Prezzo base: € 178.305,00 (cento settantottomila trecentocinque/00)</b> <b>Offerta minima per la partecipazione all'asta: € 133.800,00</b> <b>(centotrentatremila ottocento/00 pari al 75% del prezzo base)</b> <b>Aumento in caso di gara ex art. 573 c.p.c.: € 5.000,00 (cinquemila/00)</b></p>
---

Per una più dettagliata descrizione e individuazione del bene e per ogni altro approfondimento si rimanda all'elaborato di stima.

#### 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 nell'elaborato di stima depositato presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Treviso e pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche, sul sito internet del Tribunale di Treviso [www.tribunale.treviso.giustizia.it](http://www.tribunale.treviso.giustizia.it); su quello della Corte d'Appello di Venezia [www.corteappello.venezia.it](http://www.corteappello.venezia.it) e sui portali nazionali [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it), [www.asteavvisi.it](http://www.asteavvisi.it), [www.canaleaste.it](http://www.canaleaste.it), [www.asteonline.it](http://www.asteonline.it), [www.rivistaastegiudiziarie.it](http://www.rivistaastegiudiziarie.it), che ogni interessato è tenuto a consultare e al quale si fa espresso riferimento. Con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni e azioni, diritti, servitù attive e passive e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c.

**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, a esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dall'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.

**L'immobile viene venduto libero dalle formalità pregiudizievoli** (iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di pignoramenti). Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a cura e spese della procedura, salvo espresso esonero dell'aggiudicatario e il disposto dell'art. 508 c.p.c.

**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 o l'assegnatario potranno 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. Allo stesso modo, dovrà essere consegnata al professionista delegato la dichiarazione di esonero dalla liberazione dell'immobile. Il provvedimento di rilascio dell'immobile sarà emesso con il decreto di trasferimento (ai sensi dell'art. 586, comma 2, c.p.c.).

**Ogni onere fiscale, tributario e spesa derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario, così come 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 a terzi per mediazione.**

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

**La presente vendita è soggetta alle imposte di legge** (imposta proporzionale di registro, ipotecaria e catastali fisse) secondo le aliquote previste dalla normativa in materia.

Per gli **immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia**, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della L. 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 comunicazione del decreto di trasferimento.

**L'elaborato peritale è disponibile per la consultazione, unitamente all'ordinanza di delega e all'avviso di vendita**, nel Portale delle Vendite Pubbliche (<https://pvp.giustizia.it>) e nei siti internet nei quali sarà effettuata la pubblicità.

#### DELL'ISTANZA DI ASSEGNAZIONE

Il creditore procedente e quelli intervenuti, anche se non titolati ma riconosciuti, possono presentare un'**istanza di assegnazione del bene** per sé o a favore di un terzo, ai sensi degli artt. 588 e ss. c.p.c.

All'assegnazione si applicano le **condizioni della vendita** di cui al relativo paragrafo, in quanto compatibili.

L'istanza di assegnazione deve contenere l'**offerta di pagamento di una somma** non inferiore alle spese di esecuzione ed ai crediti aventi diritto di prelazione anteriore a quello dell'offerente (ex art. 506 c.p.c.) ed al prezzo base determinato dal giudice nell'ordinanza di vendita (ex art. 568 c.p.c.), ai sensi dell'art. 589 c.p.c. Qualora il prezzo offerto superi quello determinato ai sensi dell'art. 506, primo comma, c.p.c., sull'eccedenza concorrono l'offerente e gli altri creditori, avuto riguardo alle cause di prelazione che li assistono.

Nell'ipotesi vengano presentate **più istanze di assegnazione**, non essendo prevista una gara tra di esse, prevale l'offerta più alta.

Il **termine per la presentazione** dell'istanza scade 10 giorni prima del giorno fissato per la vendita.

Il **termine per il pagamento** dell'eventuale conguaglio, delle spese prededucibili, delle imposte sul trasferimento e degli eventuali crediti di grado superiore rispetto a quello dell'assegnatario è fissato in 60 giorni dalla comunicazione dell'ordinanza di assegnazione al domicilio elettronico certificato che risulta dagli atti della procedura o, se l'ordinanza è formulata nel corso dell'udienza ex artt. 572 o 573 c.p.c. e l'istante è presente all'udienza, dalla data dell'udienza stessa.

Il creditore che presenta istanza di assegnazione può chiedere di **compensare il prezzo offerto con il proprio credito**, senza accessori, se ricorrono congiuntamente le due condizioni che non vi siano creditori intervenuti e che non vi siano creditori iscritti con diritto di prelazione sui beni pignorati.

#### CONTENUTO DELL'OFFERTA E MODALITÀ DI PRESENTAZIONE

Gli interessati all'acquisto - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge - possono presentare un'**offerta irrevocabile di acquisto in forma cartacea oppure in forma telematica**.

Le offerte di acquisto dovranno essere **conformi** a quanto prescritto dall'art. 571 c.p.c. e contenere le **indicazioni** di cui all'art. 12 comma 1 del D.M. 32/2015. Se l'offerente non intende partecipare all'asta personalmente e intende avvalersi della figura del presentatore ex art. 571 cpc, questi potrà essere solo un **procuratore legale** (avvocato) munito di procura speciale che deve essere redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e dovrà essere allegata **in copia per immagine** ex art. 12 comma 4 D.M. 32/2015 alle offerte telematiche o **in originale** per le offerte cartacee.

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 delle esecuzioni immobiliari del Tribunale; oppure potrà eleggere espressamente **domicilio elettronico**, mediante indicazione di una casella pec in grado di ricevere messaggi da qualunque altra casella pec.

L'offerta dovrà contenere:

- 1) L'indicazione dell'**ufficio giudiziario** presso il quale pende la procedura con specificazione dell'**anno**, del **numero di ruolo generale** della stessa e del referente della procedura (che, nel caso di specie, è il professionista delegato);
- 2) L'indicazione del **cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, regime patrimoniale, recapito telefonico** e, facoltativamente, **indirizzo e-mail e 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 di questo 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, 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-2 code 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 dovrà rendere la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c. sottoscrivendola personalmente già nell'offerta, ovvero dovrà rilasciare successivamente detta dichiarazione comparando avanti il professionista delegato; nel caso in cui il coniuge rilasci la dichiarazione predetta nell'offerta, è necessario allegare anche copia del documento di identità del dichiarante; nel caso in cui il coniuge renda la dichiarazione a verbale, occorre che si presenti munito del proprio documento di identità;
- 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 attribuiscono al rappresentante o al procuratore il potere di agire in nome dell'ente ai fini della partecipazione alla vendita ovvero:
  - in caso di incarico conferito a **terzo non amministratore** della società o ente: procura speciale a favore solo di un avvocato rilasciata a mezzo atto pubblico o scrittura privata autenticata da notaio;
  - per le società di capitali o enti, in caso di incarico conferito per **delega di amministrazione** (se prevista dallo Statuto vigente) a componente dell'organo amministrativo: estratto autentico notarile del libro delle delibere dell'organo competente dell'ente da cui risulti la delega;

- per le società 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.

È 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 c.p.c., o, infine, soggetto in nome e per conto del quale abbia presentato l'offerta o partecipato all'asta un avvocato munito di procura speciale; la procura speciale a favore dell'avvocato dovrà avere la forma dell'atto pubblico o scrittura privata autenticata da notaio).

3) **La data e l'ora fissate** per l'inizio delle operazioni di vendita;

4) **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.

5) **L'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, come precisato 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) e il termine per il relativo pagamento.

6) L'indicazione dell'importo versato a titolo di **cauzione**; tale importo non potrà essere inferiore al **10,00% dell'importo offerto**;

7) **La data, l'orario e il numero di CRO del bonifico** effettuato per il versamento della cauzione nel caso di offerta telematica; il **riferimento all'assegno circolare non trasferibile** (numero dell'assegno, banca emittente, data di emissione) emesso per l'importo versato a titolo di cauzione nel caso di offerta cartacea;

8) **Il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma** oggetto del bonifico di cui al precedente n. 7) nel caso di offerta telematica.

9) L'indicazione dell'**indirizzo di posta elettronica certificata** o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste. Si precisa che quest'ultima modalità di trasmissione dell'offerta, ovvero a mezzo della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta a' sensi dell'art. 12 comma 4 e dell'art. 13 del D.M. 32/2015 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. 32/2015, nel caso di offerta telematica.

10) L'espressa **dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e del contenuto dell'avviso di vendita**.

Le offerte di acquisto in forma cartacea dovranno essere **presentate entro le ore 13:00 del giorno precedente alla data della vendita, in busta chiusa** sulla quale dovranno risultare esclusivamente il nome e cognome, il numero di cellulare, l'indirizzo postale e quello elettronico (e-mail) del **soggetto che la presenta**, la data della vendita (**non l'ora**) e il nome e cognome del professionista delegato; la busta deve essere consegnata presso lo studio del professionista delegato, in Treviso, Via Callalta 31/E (n.b.: taluni apparecchi navigatori non rilevano *Via Callalta* nel Comune di Treviso: occorre allora indicare *Strada Callalta*). L'accesso allo studio del professionista delegato può avvenire **solo previo appuntamento**, da prendersi mediante e-mail all'indirizzo **rpp@pucher.pro** oppure pec **rpp@pec.pucher.pro**.

Le offerte di acquisto in forma telematica 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](http://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 in forma cartacea devono essere presentate in bollo** (attualmente pari a € 16,00) con marca

che deve essere applicata sull'offerta a cura dell'offerente.

**Le offerte di acquisto in forma telematica 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 in forma cartacea dovrà essere sottoscritta in originale.**

**L'offerta in forma digitale 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 D.M. 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. 68/2005 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. 32/2015).

L'offerta d'acquisto in forma cartacea, con i relativi allegati, dovrà essere **consegnata presso lo studio del professionista delegato**, come sopra indicato.

L'offerta d'acquisto telematica e i relativi documenti allegati dovranno essere **inviati all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia** [offertapec@dgsia.giustizia.it](mailto:offertapec@dgsia.giustizia.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 pena il rifiuto da parte del sistema ricevente.

Nel caso di offerta cartacea, la cauzione dovrà essere allegata all'offerta stessa, nella forma di **assegno circolare non trasferibile**, intestato "ESEC. IMM. RGE 354/2019 TRIBUNALE DI TREVISO" per un importo pari o superiore al 10,00% del **prezzo offerto**.

In **caso di mancata aggiudicazione**, la restituzione dell'assegno avverrà immediatamente dopo la conclusione dell'esperimento di vendita e la redazione del relativo verbale.

**Le offerte telematiche dovranno essere conformi** a quanto stabilito dagli artt. 12 e segg. del D.M. 32/2015 - e depositate secondo le indicazioni riportate nel "Manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" - e alle disposizioni stabilite dal Tribunale (da intendersi qui integralmente richiamate).

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 DM 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 cpc. 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 DM 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 telematica dovrà essere allegata la **documentazione attestante il versamento della cauzione** (copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario con causale «ESEC. IMM. RGE 354/2019 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.

L'importo della **cauzione deve essere versato esclusivamente tramite bonifico bancario** sul conto corrente intestato alla procedura «Esec. Imm. RGE 354/2019 Tribunale di Treviso» al seguente IBAN IT48 Q060 4562 1800 0000 5002 938, presso Cassa di Risparmio di Bolzano - Filiale di Treviso-Villorba).

Il già menzionato **bonifico dovrà essere eseguito in tempo utile** affinché la cauzione, al momento dell'apertura delle buste anche telematiche, risulti accreditata 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 telematica 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

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. Per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c. allegandola all'offerta;
- 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 agisce quale legale rappresentante di altro soggetto**, dovrà essere allegata una 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 ovvero:
  - in caso di **incarico conferito a terzo non amministratore della società o ente**: procura speciale a favore solo di un avvocato rilasciata a mezzo atto pubblico o scrittura privata autenticata da notaio;
  - per le società commerciali o enti, **in caso di incarico conferito per delega di amministrazione** (se prevista dallo statuto vigente) a componente dell'organo amministrativo: estratto autentico notarile del libro delle delibere dell'organo competente dell'ente da cui risulti la delega;
  - per le società commerciali 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;
- f) l'assegno circolare non trasferibile con l'importo della **cauzione**;
- g) la **richiesta di agevolazioni fiscali** (a esempio "prima casa" e/o "prezzo valore"), salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione, ma prima del versamento del saldo prezzo;

h) in caso di **offerta 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;

i) la **dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e del contenuto dell'avviso di vendita**, se non è già contenuta nell'offerta.

#### 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 di persona all'udienza ex art. 572 c.p.c.** per la deliberazione sulle offerte nella sala delle aste telematiche, messa a disposizione dal Gestore delle vendite telematiche presso Aste 33 Srl, in via Strada Vecchia di San Pelaio n. 20, Treviso (TV). L'apertura delle buste telematiche e cartacee avverrà alle ore 09:30. In momento immediatamente successivo, il professionista delegato procederà all'esame delle offerte e alle relative deliberazioni secondo il disposto degli artt. 572 e 573 c.p.c.

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, il professionista delegato inviterà in ogni caso tutti gli offerenti a una vendita sincrona sull'offerta più alta e, in caso di gara, gli eventuali rilanci saranno formulati nella medesima unità di tempo.

Ai sensi dell'art. 20 del D.M. 32/2015 **alle operazioni di vendita senza incanto possono prendere parte** il Giudice e il cancelliere. Con le medesime modalità possono partecipare anche altri soggetti se autorizzati dal Giudice o dal professionista delegato.

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 consolle lato utente.

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 comparizione all'udienza** ex artt. 572 e 573 c.p.c.: 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 OFFERTA UNICA**, se **pari o superiore al prezzo stabilito nell'ordinanza di vendita**, essa è senz'altro accolta.

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

- qualora specifiche circostanze consentano di ritenere che ricorra una **seria possibilità di aggiudicare l'immobile a prezzo superiore**, il professionista delegato disporrà, anche in presenza di istanze di assegnazione, che si proceda a 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 indicato nel paragrafo "Dell'istanza di assegnazione", 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.

Si precisa che anche in caso di mancata comparizione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.

**IN CASO DI PLURALITÀ DI OFFERTE VALIDE** e di assenza o mancata adesione da parte di tutti gli offerenti alla gara prevista dall'art. 573 c.p.c. il professionista 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 professionista delegato terrà 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, e anche in presenza di istanze di assegnazione**, il professionista delegato inviterà gli offerenti a una gara sull'offerta più alta.

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 professionista delegato in una forbice ricompresa tra l'1,00% e il 5,00% del prezzo base ed è indicata nel presente avviso alla voce "Aumento 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 minimo come stabilito alla voce "Aumento in caso di gara ex art. 573 c.p.c.", né effettuati dopo che sia scaduto il termine stabilito dal professionista delegato. Il termine verrà indicato dal professionista delegato al momento dell'apertura della gara.

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

**I rilanci effettuati dai partecipanti in presenza 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.

Quando all'esito della gara tra gli offerenti **l'offerta più alta ovvero la più vantaggiosa risulti almeno pari al prezzo indicato nell'ordinanza di vendita**, il bene è senz'altro aggiudicato.

**Se l'offerta più alta o più vantaggiosa è inferiore al prezzo indicato nell'ordinanza di vendita:**

- qualora un creditore abbia proposto **istanza di assegnazione dell'immobile**, necessariamente a prezzo almeno pari a quello indicato nel paragrafo "Dell'istanza di assegnazione", 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 o l'assegnazione, le eventuali offerte successivamente pervenute non potranno essere prese in considerazione, al fine di ritenere che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita (ex art. 572, comma 3, c.p.c.). È fatto salvo quanto previsto dall'art. 586 c.p.c.

#### AGGIUDICAZIONE E ASSEGNAZIONE

In caso di **rifiuto dell'acquisto**, la cauzione sarà trattenuta e si procederà successivamente alla **vendita in danno**.

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 professionista 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 professionista 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** l'aggiudicatario è tenuto a versare entro il **termine massimo di 120 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 professionista delegato, esclusivamente mediante **bonifico bancario** al conto corrente intestato alla procedura, alle coordinate IBAN: IT48 Q060 4562 1800 0000 5002 938, intestato "ESEC. IMM. RGE 354/2019 TRIBUNALE DI TREVISO", con causale "saldo prezzo di trasferimento e spese".

In caso di **assegnazione** l'assegnatario è tenuto a versare entro il **termine massimo di 60 giorni** il prezzo offerto decorrenti dalla comunicazione dell'ordinanza di assegnazione al domicilio elettronico certificato che risulta dagli atti della procedura o, se l'ordinanza è formulata nel corso dell'udienza ex artt. 572 o 573 c.p.c. e l'istante è presente all'udienza, dalla data dell'udienza stessa, esclusivamente mediante **bonifico bancario** al conto corrente intestato alla procedura, alle coordinate IBAN: IT48 Q060 4562 1800 0000 5002 938, intestato "ESEC. IMM. RGE 354/2019 TRIBUNALE DI TREVISO", con causale "offerta di assegnazione".

L'aggiudicatario e l'assegnatario sono altresì tenuti al versamento, sempre mediante bonifico bancario al conto corrente della procedura, **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 dell'aggiudicatario**, 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.

Nel caso di **inadempimento dell'assegnatario**, si applicano per analogia gli artt. 587 c.p.c. e 177 disp. att. c.p.c.

Ai sensi dell'art. 585 c.p.c., l'aggiudicatario potrà **versare il prezzo tramite mutuo ipotecario** con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita, rivolgendosi preventivamente alle banche che offrono detto servizio. In tal caso dovrà darne espressa comunicazione al professionista 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 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 e infine con l'espresso impegno a comunicare immediatamente al professionista delegato l'avvenuto pagamento a opera dell'aggiudicatario. A fronte di tale istanza il professionista 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 verrà determinata dal professionista delegato come segue: a) in misura non superiore al 70,00-75,00% del ricavato della vendita, qualora tale ricavato superi gli euro 50.000,00.=; b) in misura non superiore al 50,00% qualora il ricavato sia inferiore a euro 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 professionista delegato.

Qualora il **creditore fondiario non provvedesse al deposito della nota riepilogativa** di precisazione del credito nel

termine sopra indicato, il professionista delegato 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 L. 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.

#### DISPOSIZIONI GENERALI

Trovano applicazione, **per quanto sopra non specificamente stabilito**, le disposizioni di cui agli artt. 591 bis e 570 e ss. c.p.c., la normativa regolamentare di cui all'art. 161 ter disp. att. c.p.c. e il D.M. 32/2015 (pubblicato sul sito [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it)), anche per il caso di mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio [giustizia.it](http://giustizia.it), 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.**

\* \* \* \* \*

Il sottoscritto professionista delegato effettuerà presso il proprio studio - sito in Treviso via Callalta, 31/E, Treviso (TV), tel. 0422 582999, mail [rpp@pucher.pro](mailto:rpp@pucher.pro), pec [rpp@pec.pucher.pro](mailto:rpp@pec.pucher.pro) - tutte quelle attività che, a norma degli artt. 571 e seguenti 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 l'aula del Tribunale indicata per lo svolgimento dell'esperimento di vendita.

Maggiori informazioni circa gli immobili potranno essere reperite consultando l'elaborato di stima dei beni posti in vendita e presso il custode giudiziario sig. Luciano Zaghetto, direttore dell'IVG di Treviso e Belluno, Via Internati 1943 - 1945, civico 30, Silea (TV), tel. **0422 435030/35022**; fax 0422 1600120; e-mail [asteimmobiliari@ivgtreviso.it](mailto:asteimmobiliari@ivgtreviso.it), pec [ivgtreviso@pec.ivgtreviso.it](mailto:ivgtreviso@pec.ivgtreviso.it) con il quale è possibile fissare appuntamenti per visite, **tassativamente dopo che la richiesta di visita dell'immobile sia stata formulata al custode stesso mediante il PVP del Ministero della Giustizia** (<https://pvp.giustizia.it>).

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](mailto:venditetelematiche@edicomsrl.it);
- Chat online: disponibile sul portale [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it).

Per ulteriori informazioni sulle modalità di partecipazione alle vendite contattare il professionista delegato.

Treviso, lì 01.06.2022

il professionista delegato  
dot. Riccardo Pucher Prencis

