



## TRIBUNALE DI TREVISO

Esecuzione immobiliare: **R.G.n.446/2014**

Giudice della esecuzione: **dott.ssa Francesca Vortali**

*EX-ACTA*

*Associazione di Delegati alla Vendita e Custodi*

**Delegato Avv. MARINA VOLPATO**

### **PRIMO AVVISO DI VENDITA TELEMATICA DEL PROFESSIONISTA DELEGATO**

Il sottoscritto **Avv. Marina Volpato**, con studio in Treviso, Viale Verdi n. 15/C, e-mail [marinavolpato@tiscali.it](mailto:marinavolpato@tiscali.it), Pec: [marinavolpato@pec.ordineavvocatitrevise.it](mailto:marinavolpato@pec.ordineavvocatitrevise.it), tel.042256762, delegato alla vendita immobiliare ex art. 591 bis c.p.c. dal Giudice della esecuzione nella procedura esecutiva in epigrafe indicata, con provvedimenti datati 24.01.2018 e 02.05.2018 , visti gli artt. 569 e seguenti c.p.c.

#### **AVVISA**

<b>che il giorno martedì 12 NOVEMBRE 2019 alle ore 10.00</b>
--

presso la sala Aste Telematiche messa a disposizione dal Gestore della vendita telematica indicato in Edicom Finance s.r.l. (CF: 05091140961-iscritto al registro dei gestori delle vendite telematiche di cui all'art.3 del D.M. n.32/2015 con PDG n.3 del 04.08.2017), sala sita in Treviso (TV), Via Strada Vecchia di San Pelajo n. 20, presso Aste 33 s.r.l. si procederà alla

#### **VENDITA CON MODALITÀ TELEMATICA ASINCRONA**

dei seguenti beni immobili di seguito descritti, con la seguente modalità:

-il termine agli interessati all'acquisto per il deposito delle offerte telematiche è fissato **sino alle ore 13.00 del giorno precedente a quello della vendita** secondo quanto indicato nel "manuale utente" presente sul Portale dei Servizi Telematici del Ministero della Giustizia e nelle disposizioni stabilite dal Tribunale di Treviso;

-gli offerenti che avranno depositato l'offerta con modalità telematica, ai sensi degli artt. 12, 13 e 14 del D.M. n. 32/2015, e secondo quanto indicato nel "manuale utente" presente sul Portale dei Servizi Telematici del Ministero della Giustizia, dovranno collegarsi al portale internet del Gestore della vendita telematica [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it) ;

- il delegato procederà all'apertura delle buste telematiche relative alle offerte per l'acquisto senza incanto dei seguenti beni immobili, meglio descritti in ogni loro parte nella consulenza estimativa in atti. Le buste presentate con la modalità telematica saranno aperte dal delegato tramite la piattaforma del gestore della vendita telematica [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it). In seguito alle necessarie verifiche sulla regolarità formale della partecipazione e sul versamento della cauzione, il delegato provvede all'ammissione o meno dei partecipanti alla vendita. Coloro che hanno formulato l'offerta con

modalità telematica partecipano alle operazioni di vendita con la medesima modalità. In caso di gara, gli eventuali rilanci saranno formulati in via telematica.

## DESCRIZIONE DEI BENI

### LOTTO PRIMO

#### **Diritti e quote:**

Piena proprietà per l'intero

#### **Descrizione dell'immobile:**

Lotto di terreno edificabile, pianeggiante e di forma vagamente rettangolare formato dall'unione di tre particelle catastali per una consistenza complessiva di 987 mq catastali, ubicato in Comune di Casier, Via Don Luigi Sturzo, identificato al Foglio 9-mappali n. 412-625 e 759, con sovraeretto un fabbricato plurialloggio (a tre livelli fuori terra, oltre ad interrato) nello stato di grezzo.

Per una più dettagliata descrizione ed individuazione dei beni e per ogni altro approfondimento si rimanda alla perizia di stima.

#### **Dati Catastali:**

Nuovo Catasto Terreni-Comune di Casier (TV)-Foglio 9:

-Particella 412-Seminativo arborato - classe 1 - Consistenza 980 mq – R.D. (rendita dominicale)12,15 Euro – R.A.(rendita agraria) 5,57 Euro;

-Particella 625-Seminativo arborato - classe 1 - Consistenza 2 mq – R.D. (rendita dominicale) 0,02 Euro – R.A.(rendita agraria) 0,01 Euro;

-Particella 759-Seminativo arborato - classe 1 - Consistenza 5 mq – R.D. (rendita dominicale) 0,06 Euro – R.A.(rendita agraria) 0,03 Euro.

#### **Confini:**

-Il mappale 412 confina a Nord con il mappale n° 54; ad Est con i mappali n° 68, 759 (medesima proprietà), 760 e 413; a Sud con il mappale n° 66; ad Ovest con il mappale n° 199. Il mappale n° 759 confina a Nord con il mappale n° 760; ad Est con i mappali n° 760 e 447; a Sud ed Ovest con il mappale n°412. Il mappale 625 confina a Nord con via Don Sturzo (strada di lottizzazione); ad Est con il mappale n° 547; a Sud con il mappale n° 413; ad Ovest con il mappale n° 54.

#### **Notizie urbanistiche:**

Per la destinazione urbanistica del terreno di cui all'art. 30 del DPR 380/01 e le notizie previste dagli artt. 46 del citato decreto e 40 della L. 47/85, si fa riferimento alla perizia di stima depositata agli atti del fascicolo della procedura esecutiva dalla quale risulta, in particolare, che il fabbricato insistente sui mappali oggetto di pignoramento si trova attualmente nello stato di grezzo, i lavori sono al momento sospesi ed il fabbricato è privo di certificato di agibilità.Da detta verifica è emerso che la pratica edilizia è risalente alla metà degli anni 2000 e che il fabbricato è stato realizzato in forza dei seguenti atti assentiti:

-Permesso di Costruire n° 03/034 per realizzazione di fabbricato residenziale in data 03.03.2004;

-Autorizzazione ambientale del 06 maggio 2003, alla ditta Veneto Invest Sas per realizzazione di fabbricato residenziale, prot. 869/2003, pratica 105/2003;

-Permesso di Costruire n° 03/034/VAR del 14 settembre 2005 in variante al Permesso di Costruire del 03.03.2004;

-Autorizzazione ambientale del 17 maggio 2005, alla ditta Esecutata per realizzazione di fabbricato residenziale, prot. 1338, pratica 103/2005;

- Denuncia inizio attività in data 07.06.2007 per varianti interne;
- Autorizzazione ambientale del 03 febbraio 2007, alla ditta Esecutata per realizzazione di fabbricato residenziale, prot. 425, pratica 024/2007;
- Permesso di costruire n° 03/034/VAR in data 15 maggio 2007, in variante in corso d'opera al P.C. 03/03/2004;
- Autorizzazione ambientale del 15 aprile 2008, alla ditta Esecutata per realizzazione di fabbricato residenziale con variante in corso d'opera al P.C. 03/034 , prot. 1146, pratica 098/2008;
- Segnalazione certificata di inizio attività (S.C.I.A.) per ultimazione e completamento lavori del 20.06.2011, prot. n° 0005733;
- Diffida del Comune di Casier a proseguire i lavori in data 19 luglio 2013.

Allo stato attuale per il completamento delle opere è necessario, come richiesto dal Comune di Casier, presentare una richiesta di nuovo atto autorizzativo (Permesso di costruire e/o apposita S.C.I.A.).

L'immobile non risulta accatastato e non dispone di certificato di agibilità.

Si precisa che 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 dall'invio del decreto di trasferimento.

Si segnalano inoltre le seguenti difformità catastali già evidenziate all'interno dell'elaborato peritale: -il fabbricato non risulta inserito nelle mappe catastali e per l'eventuale alienazione deve essere quindi inserito al Catasto Terreni ed Urbano. L'onere per la redazione e presentazione della pratica catastale è stato stimato dal perito in circa € 2.500,00, oltre accessori di legge.

#### **Disponibilità del bene:**

Libero (dall'accesso è risultato essere un cantiere non direttamente accessibile).

**Prezzo base: € 191.000,00 (centonovantaunomila/00)**

**Offerta minima per la partecipazione alla vendita pari al 75% del prezzo base: € 143.250,00**

**Aumento in caso di gara ex art. 573 c.p.c.: € 4.000,00 (4.000/00)**

### **LOTTO SECONDO**

#### **Diritti e quote:**

Piena proprietà per l'intero

#### **Descrizione dell'immobile:**

Appartamento ubicato al piano primo del condominio "Principe Umberto" ubicato in Comune di Treviso, Via Santa Margherita. In particolare: il bene immobile è costituito da un appartamento formato da un unico vano, oltre a servizi igienici, allocato al primo piano di un corpo fabbrica posto fra i cortili condominiali all'interno del più vasto complesso abitativo. L'accesso al bene immobile avviene per mezzo di scala in calcestruzzo, con pedate in pietra, comune anche ad altre unità immobiliari, che si diparte dal passaggio di collegamento fra i cortili condominiali.

Al fabbricato appartengono in quota parte anche le parti comuni condominiali.

Per una più dettagliata descrizione ed individuazione dei beni e per ogni altro approfondimento si rimanda alla perizia di stima.

#### **Dati Catastali:**

N.C.E.U. - Comune di Treviso –Via Santa Margherita

Sezione E- Foglio 5-particella n. 137 sub 16 – Categoria A/2- Classe 3°- Consistenza 1,5 vani – superficie catastale 36 mq- Piano 1° - Rendita 139,44 Euro.

Si rileva difformità toponomastica al numero civico dell'immobile, non indicato in visura catastale.

**Confini:**

L'immobile confina a Nord con altra unità immobiliare; ad Est e Sud con vuoto su aree scoperte condominiali; ad Ovest con altra unità immobiliare e con vano scale comune.

**Notizie urbanistiche:**

Per la destinazione urbanistica del terreno di cui all'art. 30 del DPR 380/01 e le notizie previste dagli artt. 46 del citato decreto e 40 della L. 47/85, si fa riferimento alla perizia di stima depositata agli atti del fascicolo della procedura esecutiva dalla quale risulta, in particolare, che il fabbricato cui appartengono le unità pignorate è stato edificato in zona che il vigente strumento urbanistico identifica come: Zona Territoriale omogenea "A - Sottozona A1/3". Il bene immobile è inserito in un più vasto fabbricato di valore artistico, storico, ambientale, interessato da numero grado di protezione 3. Trattasi di edifici di medio valore artistico storico e ambientale. E' assegnato il grado di protezione 3 a quegli edifici inseriti in un contesto edilizio urbano di antica datazione. Per questi edifici sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia. La sagoma e gli elementi architettonici caratteristici non possono subire alterazioni tali da modificare il carattere e l'identificazione architettonica originaria. I fabbricati sorgono in zona urbanisticamente propria.

Il fabbricato cui appartengono le unità pignorate è stato eretto in periodo antecedente il 01 settembre 1967; ed è stato edificato in forza di Comunicazione al Sindaco del Comune di Treviso in data 23.09.1995 per lavori relativi ad opere interne e cambio di destinazione d'uso.

Si precisa che 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 dall'invio del decreto di trasferimento.

Non sono state rilevate difformità catastali, né difformità e/o abusi edilizi.

**Esistenza di vincoli od oneri di altra natura:**

Si rileva che nella perizia viene precisato che l'immobile è inserito in un più vasto fabbricato di valore artistico, storico, ambientale, interessato da un grado di protezione 3. Non risultano l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici con relativi oneri di affrancazione o riscatto. Non risulta l'esistenza di servitù passive particolari con il Comune o altri Enti Pubblici o Privati.

**Disponibilità:**

Libero.

**Prezzo base: € 85.000,00 (ottantacinquemila/00)**

**Offerta minima per la partecipazione alla vendita pari al 75% del prezzo base: € 63.750,00**

**Aumento in caso di gara ex art. 573 c.p.c.: € 2.000,00**

**LOTTO TERZO****Diritti e quote:**

Piena proprietà per l'intero.

**Descrizione dell'immobile:**

Appartamento ubicato al piano terreno e primo del più vasto complesso abitativo denominato "Villa Luisa" in Comune di Villorba, località Lancenigo, ex abitazione del tenore Mario del Monaco, con accesso dai civici 2 e 4 di Viale Montegrappa, oltre a quota parte delle aree comuni condominiali.

Il bene immobile è costituito da un appartamento su due livelli (piano terra e primo) di superficie commerciale di mq 158 così composto al piano terra: soggiorno-pranzo, cottura, ripostiglio e wc; al piano primo: due camere e due bagni. L'unità abitativa è collocata in un corpo fabbrica distinto rispetto al corpo centrale del più vasto complesso abitativo, seppur in aderenza nel fronte Sud e parzialmente in quello Ovest, ed è dotata di piccola area pertinenziale esclusiva, oltre che di quota parte dell'area comune sulla quale insiste la piscina scoperta. L'accesso avviene da via Montegrappa, sulla quale insiste un doppio accesso carraio/pedonale (il primo identificato al civico n° 2 ed il secondo al civico n° 4), costituiti entrambi da cancello metallico a due ante, oltre a cancelletto pedonale; nel secondo accesso la movimentazione del cancello è comandata elettricamente.

Caratteristiche dell'immobile: l'unità abitativa è in aderenza sul fronte Est con altre unità immobiliari di altra proprietà, mentre nel fronte Ovest è in parziale aderenza con una scala esterna di accesso ad altra unità abitativa allocata nel corpo centrale del più vasto complesso abitativo; l'immobile presenta finiture al civile di discreto livello, con pittura parte in "lavabile" e parte in spatolato; l'appartamento dispone di impianto di riscaldamento autonomo realizzato con caldaia murale ed elementi scaldanti in ghisa; di impianto elettrico indipendente (non funzionante al momento del sopralluogo del perito), di impianto idrosanitario, di impianto d'allarme; la ditta esecutata ha inoltre segnalato al perito una problematica connessa alla stabilità della copertura nel fronte Est del fabbricato, correlata al distacco e/o scivolamento di alcuni elementi (coppi).

L'unità abitativa è dotata nel fronte Nord-Ovest di piccolo giardino in proprietà esclusiva.

All'immobile appartiene anche in quota parte la piscina scoperta e la relativa area pertinenziale ubicata nel fronte Sud-Est del più vasto complesso immobiliare.

Lo stato di conservazione/manutenzione dell'unità abitativa è descritto nella perizia come mediocre. Per una più dettagliata descrizione ed individuazione dei beni e per ogni altro approfondimento si rimanda alla perizia di stima.

#### **Dati Catastali:**

N.C.E.U.- Comune di Villorba – Via Piave

Sezione C- Foglio 7-particella n.666 – Categoria A/2- Classe 3°- Consistenza 7,5 vani – superficie catastale 153 mq - Piano T-1°- Rendita 852,15 Euro.

Si rileva difformità toponomastica relativa alla via ed al numero civico dell'immobile, non indicato in visura catastale.

All'immobile appartengono anche in quota parte le parti comuni dell'intero fabbricato, costituite dai seguenti mappali:

N.C.E.U- Comune di Villorba- Via Piave:

-Sez. C - Foglio 7 - *Particella n. 209 sub 2* - D/6 - Rendita 3.186,54 €.

-Sez. C - Foglio 7 - *Particella n. 209 sub 3* - Cons. 250 mq - b.c.n.c.;

-Sez. C - Foglio 7 - *Particella n. 209 sub 4* - Cons. 2.970 mq - b.c.n.c.

Per quanto verificato trattasi di una piscina scoperta e relativo terreno pertinenziale in carico alla ditta esecutata per 29.022/100.000 (in proprietà indivisa con il bene immobile del lotto n° 4). Si segnala che il fabbricato presenta nelle indicazioni catastali una toponomastica errata (in quanto l'immobile viene segnalato in via Piave, mentre l'accesso allo stesso avviene da via Montegrappa); inoltre la toponomastica è priva di numero civico.

#### **Confini:**

L'immobile confina a Nord con via Montegrappa; ad Est con aree pertinentziali comuni al più vasto fabbricato; a Sud con altra unità del medesimo complesso; ad Ovest con altra proprietà.

**Notizie urbanistiche:**

Per la destinazione urbanistica del terreno di cui all'art. 30 del DPR 380/01 e le notizie previste dagli artt. 46 del citato decreto e 40 della L. 47/85, si fa riferimento alla perizia di stima depositata agli atti del fascicolo della procedura esecutiva dalla quale risulta, in particolare, che il fabbricato cui appartengono le unità pignorate è stato edificato in zona che il vigente strumento urbanistico identifica come: Zona Territoriale Omogenea "Verde Privato". Queste zone comprendono i parchi, i giardini, le aree verdi di particolare valore paesaggistico ed in genere le parti del territorio destinate alla tutela del verde esistente. In queste zone è vietata qualsiasi nuova edificazione e ampliamento anche interrato, fatta eccezione per l'installazione di arredi di giardino. Per gli edifici ricadenti in tali aree sono ammessi gli interventi di cui alle lettere a), b), c), d), art. 3 comma 1 del D.P.R. 380/2001 (Manutenzione ordinaria e straordinaria restauro conservativo e ristrutturazione edilizia) ed è prescritto il mantenimento e la tutela delle alberature esistenti. Il bene immobile è inserito in un più vasto fabbricato di valore artistico, storico, ambientale, interessato da numero grado di protezione 2. Gli edifici aventi tale grado di protezione non possono essere manomessi all'esterno, ma solo riportati, ove fosse necessario allo stato di pristino. Anche per essi non sono consentiti ampliamenti e sopraelevazioni, ma solo ripulitura da superfetazioni eseguite in tempi recenti in pianta o in altezza. Si precisa, inoltre, che il fabbricato cui appartengono le unità pignorate è stato eretto in periodo antecedente il 01 settembre 1967, in forza della seguente documentazione:

- Permesso di Costruzione n° 10 del 24.03.1958 per realizzazione di una piscina;
- Autorizzazione di abitabilità di casa per sistemazioni interne in data 31.07.1974;
- Concessione gratuita per opere edilizie n° 757/84 del 17/12/1984 rilasciata per ristrutturazione "Villa Luisa";
- Autorizzazione di Abitabilità fabbricato in data 09.04.1985.

Non sono state rilevate difformità catastali.

La documentazione resa disponibile dall'ufficio Edilizia Privata del Comune di Villorba, ha consentito al perito di rilevare la sussistenza di alcune difformità e/o abusi edilizi rispetto a quanto raffigurato all'interno dei progetti assentiti presso la P.A., vedasi perizia pagg.63 e ss.

Si precisa che 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 dall'invio del decreto di trasferimento.

L'immobile è soggetto a vincoli e spese di natura condominiale.

**Esistenza di vincoli od oneri di altra natura:**

Sulla base delle verifiche effettuate e delle informazioni acquisite, l'immobile oggetto di valutazione è inserito in un più vasto fabbricato di valore artistico, storico, ambientale, interessato da un grado di protezione 2. Non risultano l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici con relativi oneri di affrancazione o riscatto. Non risulta l'esistenza di servitù passive particolari con il Comune o altri Enti Pubblici o Privati.

Il fabbricato è soggetto a vincoli di natura condominiali.

**Disponibilità:**

Libero.

**Prezzo base: € 185.000,00 (centottantacinquemila/00)**

**Offerta minima per la partecipazione alla vendita pari al 75% del prezzo base: € 138.750,00**

**Aumento in caso di gara ex art. 573 c.p.c.: € 5.000,00**

## LOTTO QUARTO

### **Diritti e quote:**

Piena proprietà per l'intero.

### **Descrizione dell'immobile:**

Appartamento ubicato al piano terreno e secondo del complesso abitativo denominato "Villa Luisa" in Comune di Villorba, località Lancenigo, ex abitazione del tenore Mario del Monaco, nel corpo centrale della villa, con accesso dal civico 4 di Viale Montegrappa, oltre a quota parte delle aree comuni. L'immobile, della superficie commerciale di mq 218, è composto al piano secondo da: ampio corridoio, salotto, sala da pranzo, 2 camere e 2 bagni; al piano terra: da garage pertinenziale ed un vano cantina. L'accesso al bene immobile avviene da via Montegrappa, sulla quale insiste un accesso carraio/pedonale (identificato al civico n° 4), costituito da cancello metallico a due ante a movimentazione elettrica, oltre a cancelletto pedonale.

Caratteristiche dell'immobile oggetto di pignoramento:

-l'unità abitativa è allocata al piano secondo, nel fronte Sud del più vasto complesso abitativo e l'accesso alla stessa è consentito da scalinata esterna (per un piano) che conduce, attraverso un portoncino in ferro battuto, ad una scalinata interna, utile al superamento del secondo livello e che consente anche l'accesso al terzo livello del fabbricato;

-l'unità abitativa è dotata di un locale cantina posto nel fronte Est del più vasto fabbricato al piano terreno ed è inoltre dotata di un garage, sempre nello stesso fronte ed al medesimo livello, fornito di serranda metallica a movimentazione elettrica.

All'immobile appartiene anche in quota parte la piscina scoperta e la relativa area pertinenziale ubicata nel fronte Sud-Est del più vasto complesso immobiliare.

Lo stato di conservazione/manutenzione dell'unità abitativa è stato ritenuto nel complesso sufficiente, pur in presenza di alcune problematiche indicate in perizia.

Per una più dettagliata descrizione ed individuazione dei beni e per ogni altro approfondimento si rimanda alla perizia di stima.

### **Dati Catastali:**

N.C.E.U: Comune di Villorba- Via Piave

Sez.C- Foglio 7-mappale n.281 sub 3- Categoria C/6- Classe 3°- Consistenza 18 mq -Superficie catastale 18 mq- Piano T - Rendita 39,97 Euro.

Sez.C- Foglio 7-mappale n.281 sub 4 - Categoria A/8- Classe 3°- Consistenza 6,5 vani - superficie catastale 194 mq- Piano T-2° - Rendita 1.040,66 Euro.

Si rileva difformità toponomastica relativa alla via ed al numero civico dell'immobile, non indicato in visura catastale.

All'immobile appartengono anche in quota parte le parti comuni dell'intero fabbricato, costituite dai seguenti mappali:

N.C.E.U- Comune di Villorba- Via Piave:

-Sez. C - Foglio 7 - Particella n. 209 sub 2 - D/6 - Rendita 3.186,54 €.

-Sez. C - Foglio 7 - Particella n. 209 sub 3 - Cons. 250 mq - b.c.n.c.;

-Sez. C - Foglio 7 - Particella n. 209 sub 4 - Cons. 2.970 mq - b.c.n.c.

Per quanto verificato trattasi di una piscina scoperta e relativo terreno pertinenziale in carico alla ditta eseguita per 29.022/100.000 (in proprietà indivisa con il bene immobile del lotto n° 3).

Si segnala che il fabbricato presenta nelle indicazioni catastali una toponomastica errata (in quanto l'immobile viene segnalato in via Piave, mentre l'accesso allo stesso avviene da via Montegrappa); inoltre la toponomastica è priva di numero civico.

**Confini:**

Unità abitativa: l'immobile confina a Nord con altra unità abitativa; ad Est e Sud con vuoto su aree pertinenziali comuni al più vasto fabbricato; a Sud con vuoto su giardino privato di altra proprietà.

Garage: l'immobile confina a Nord, Sud ed Ovest con altri immobili di diversa proprietà; ad Est con corte comune.

**Notizie urbanistiche:**

Per la destinazione urbanistica del terreno di cui all'art. 30 del DPR 380/01 e le notizie previste dagli artt. 46 del citato decreto e 40 della L. 47/85, si fa riferimento alla perizia di stima depositata agli atti del fascicolo della procedura esecutiva dalla quale risulta, in particolare, che il fabbricato cui appartengono le unità pignorate è stato edificato in zona che il vigente strumento urbanistico identifica come: Zona Territoriale Omogenea "Verde Privato". Queste zone comprendono i parchi, i giardini, le aree verdi di particolare valore paesaggistico ed in genere le parti del territorio destinate alla tutela del verde esistente. In queste zone è vietata qualsiasi nuova edificazione e ampliamento anche interrato, fatta eccezione per l'installazione di arredi di giardino. Per gli edifici ricadenti in tali aree sono ammessi gli interventi di cui alle lettere a), b), c), d), art. 3 comma 1 del D.P.R. 380/2001 (Manutenzione ordinaria e straordinaria restauro conservativo e ristrutturazione edilizia) ed è prescritto il mantenimento e la tutela delle alberature esistenti. Il bene immobile è inserito in un più vasto fabbricato di valore artistico, storico, ambientale, interessato da numero grado di protezione 2. Gli edifici aventi tale grado di protezione non possono essere manomessi all'esterno, ma solo riportati, ove fosse necessario allo stato di pristino. Anche per essi non sono consentiti ampliamenti e sopraelevazioni, ma solo ripulitura da superfetazioni eseguite in tempi recenti in pianta o in altezza. Si precisa, inoltre, che il fabbricato cui appartengono le unità pignorate è stato eretto in periodo antecedente il 01 settembre 1967, in forza della seguente documentazione:

- Permesso di Costruzione n° 10 del 24.03.1958 per realizzazione di una piscina;
- Autorizzazione di abitabilità di casa per sistemazioni interne in data 31.07.1974;
- Concessione gratuita per opere edilizie n° 757/84 del 17/12/1984 rilasciata per ristrutturazione "Villa Luisa";
- Autorizzazione di Abitabilità fabbricato in data 09.04.1985.

La documentazione resa disponibile dall'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Villorba, ha consentito di rilevare la sussistenza di alcune difformità e/o abusi edilizi rispetto a quanto raffigurato all'interno dei progetti assentiti presso la P.A.; vedasi perizia pag.78 e ss.

Si precisa che 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 dall'invio del decreto di trasferimento.

**Esistenza di vincoli od oneri di altra natura:**

Sulla base delle verifiche effettuate e delle informazioni acquisite, l'immobile è inserito in un più vasto fabbricato di valore artistico, storico, ambientale, interessato da un grado di protezione 2. Non risultano l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici con relativi oneri di affrancazione o riscatto. Non risulta l'esistenza di servitù passive particolari con il Comune o altri Enti. Il fabbricato è soggetto a vincoli e spese di natura condominiale.



**Disponibilità:**

Occupato in forza di “*Contratto di locazione ad uso abitativo*” stipulato dalla società esecutata ed un terzo, con durata dal 01.01.2014 al 31.12.2021. Il canone di affitto è stato determinato in 8.400,00 Euro annuali. Il contratto non è opponibile, perché stipulato in data 30.12.2013 e registrato in data 16.11.2017, posteriore alla data di trascrizione del pignoramento.

**Prezzo base: € 320.000,00 (trecentoventimila/00)**

**Offerta minima per la partecipazione alla vendita pari al 75% del prezzo base: € 240.000,00**

**Aumento in caso di gara ex art. 573 c.p.c.: € 9.000,00**

**Conto corrente della procedura:**

**Coordinate Iban: IT 10 N058 5612 0021 9857 1398 200**

**Intestato Es.imm.re R.G.E. 446/2014 Trib.Tv**

Si invitano pertanto i creditori e gli offerenti a partecipare telematicamente avvalendosi del seguente gestore: Edicom Finance s.r.l., e della piattaforma [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it), per la deliberazione sull’offerta e per la eventuale gara tra gli offerenti.

**CONDIZIONI DELLA VENDITA**

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, come descritti nella perizia di stima depositata presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Treviso e pubblicata sul Portale delle Vendite Pubbliche e sui siti internet del Tribunale di Treviso [www.tribunale.treviso.giustizia.it](http://www.tribunale.treviso.giustizia.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), [www.corteappello.venezia.it](http://www.corteappello.venezia.it), alla quale si fa espresso riferimento. Con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive.

-La vendita è a corpo e non a misura. Le eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente l’esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere, ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti 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 trascrizioni di pignoramenti). Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a cura e a spese della procedura, salvo espresso esonero da parte dell’aggiudicatario.

-Se l’immobile posto in vendita è occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione avverrà, salvo espresso esonero dell’aggiudicatario, a cura del custode giudiziario, secondo modalità e tempi stabiliti dal giudice dell’esecuzione ai sensi dell’art. 560 c.p.c..

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

-Non sono comunque dovuti compensi per mediazione a terzi.

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

-La presente vendita è soggetta ad imposta di registro.

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

\*\*\* \*\*

## **DISPOSIZIONI GENERALI IN MATERIA DI VENDITE IMMOBILIARI SENZA INCANTO CON MODALITÀ TELEMATICA ASINCRONA**

### **OPERAZIONI PRELIMINARI PER GLI OFFERENTI CON MODALITÀ TELEMATICHE**

Operazioni preliminari e necessarie per la presentazione delle offerte e la partecipazione alla vendita giudiziaria con modalità telematica:

1. accesso internet al Portale Ministeriale delle Vendite Pubbliche - PVP (<https://pvp.giustizia.it/pvp>), istituito dall'art. 13, comma 1, lett. B), n.1 del D.L. 27 giugno 2015, n.83 convertito con modificazioni dalla L. 6 agosto 2015, n. 132;
2. lettura del D.M. Giustizia n. 32 del 26/02/2015 reperibile altresì, oltre che sul Portale sopra indicato, sul Portale dei Servizi Telematici del Ministero e sul sito [www.normattiva.it](http://www.normattiva.it);
3. lettura del Manuale utente per la presentazione dell'Offerta Telematica reperibile sul predetto Portale delle Vendite Pubbliche e sul Portale dei Servizi Telematici del Ministero.
4. presa visione del Manuale delle "modalità operativo dei servizi", di cui all'art. 10 del D.M. Giustizia n. 32/2015, pubblicata sul portale del Gestore delle vendite telematiche;

L'offerente è responsabile dei propri codici di accesso (username e password), e non potrà cederli o divulgarli a terzi in quanto attraverso tali codici avverrà la sua identificazione all'interno del Portale del Gestore della Vendita Telematica. Le comunicazioni per via telematica saranno effettuate dal Professionista Delegato e/o dal Gestore della vendita telematica all'indirizzo e-mail comunicato in fase di compilazione dell'offerta telematica sul Portale delle Vendite Pubbliche.

### **MODALITÀ DI TRASMISSIONE DELL'OFFERTA**

Con esclusione dei debitori esecutati e degli altri soggetti per legge non ammessi, chiunque può proporre offerte di acquisto, le quali dovranno essere redatte e presentate esclusivamente **con modalità telematiche**.

**Presentazione dell'offerta con modalità telematiche:**

Al fine di scongiurare il rischio che partecipino alla gara soggetti diversi da quelli ammessi dalla legge, si stabilisce, ai sensi dell'art. 571 c.p.c., che il presentatore dell'offerta telematica possa essere unicamente l'offerente, oppure - in alternativa - uno degli offerenti o il legale rappresentante della società/ente offerente o il procuratore legale dell'offerente ai sensi dell'art. 579 c.p.c.

Le offerte di acquisto dovranno essere conformi a quanto stabilito dagli artt.12 e ss. del DM 32/2015 e dovranno essere depositate, con le modalità sotto indicate e come da istruzioni riportate nel Portale delle Vendite Pubbliche e nel "Manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica", **entro le ore 13.00 del giorno antecedente la data fissata per il loro esame e per la vendita senza incanto** (cioè del giorno antecedente la data di vendita riportata sull'avviso), inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia **offertapvp.dgsia@giustiziacert.it**.

L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

L'offerta, a pena di inammissibilità, 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, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015.

In alternativa, è possibile trasmettere l'offerta ed 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. n. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio (o in un suo allegato) di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta (questa modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32/2015).

Non sono ammesse e non saranno accettate le offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta. Le operazioni di inserimento nel portale della documentazione richiesta restano ad esclusivo rischio del soggetto offerente, pertanto, non saranno accettati reclami, se, per un motivo qualsiasi, le attività sopra richieste non verranno completate entro il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta. Per evitare che non sia completata l'operazione di trasmissione della busta telematica o la mancata trasmissione della documentazione, è consigliabile iniziare il processo di inserimento della stessa con largo anticipo rispetto al termine fissato. Una volta inseriti i dati ed i documenti necessari, il Portale consentirà la generazione di una "busta" digitale contenente l'offerta che dovrà essere inviata mediante la casella di "posta elettronica certificata per la vendita telematica" avente i requisiti di cui all'articolo 12, comma 1, lettera n) del D.M. n. 32/2015, oppure, se sottoscritta con firma digitale, mediante casella di posta elettronica certificata, seguendo le indicazioni riportate sul citato Portale.

Ulteriori informazioni sulle modalità di trasmissione dell'offerta sono reperibili agli artt. 13 e 14 del D.M. n. 32/2015.

Nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia comunicati al gestore della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art.15, primo comma, D.M. n.32/2015, l'offerta sia formulata a mezzo telefax al recapito della cancelleria delle esecuzioni immobiliari indicato dal

gestore nell'avviso con il quale il gestore ha dato notizia agli interessati del programmato mancato funzionamento dei sistemi informatici a norma del citato art.15.

Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art.15, primo comma, D.M. n.32/2015, l'offerta si intende depositata nel momento in cui venga generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente e, in tale eventualità, previa documentazione a cura dell'offerente della tempestiva presentazione dell'offerta, il gestore della vendita è tenuto a permettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita.

\*\*\* \*\* \* \*\* \*\*

### CONTENUTO DELL'OFFERTA TELEMATICA

L'offerta, redatta con modalità telematiche mediante modulo online sul Portale delle Vendite Pubbliche e in regola con l'imposta di bollo (mediante il pagamento del bollo digitale, attualmente pari a € 16,00 - nota: l'offerta può essere presentata anche senza bollo, benché in tal caso s'incorre in procedure di recupero coatto, aggravati e sanzioni), dovrà contenere:

- a) i dati identificativi del soggetto offerente (cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, domicilio, stato civile, regime patrimoniale, recapito telefonico).  
**NOTA:** Se il soggetto offerente risiede fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015; Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 del codice civile; Se l'offerente è minorenne, l'offerta deve essere sottoscritta dai genitori o in alternativa trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica, previa autorizzazione del giudice tutelare; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, l'offerta deve essere sottoscritta - o in alternativa trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica - dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare; Se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto (persona giudica), deve essere allegato certificato del registro delle imprese o la visura camerale aggiornata, ossia risalente a non più di 30 giorni prima di quella del deposito dell'offerta di acquisto, in caso di ente di natura imprenditoriale, ovvero atto statutario o altra documentazione (in caso di ente non iscritto nel registro delle imprese) da cui risultino i poteri oppure la procura o la delibera o l'atto di nomina che giustifichi i poteri. L'offerente dovrà dichiarare la propria residenza ed eleggere domicilio nel Comune di Treviso ai sensi dell'art. 582 c.p.c.; in mancanza, le notificazioni e comunicazioni potranno essergli effettuate presso la Cancelleria;
- b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- d) i dati identificativi del bene 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 etc.) nell'avviso di vendita;
- e) l'indicazione del referente della procedura;

- f) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- g) il prezzo offerto, che, a pena d'inefficacia dell'offerta, non potrà essere inferiore di oltre un quarto del prezzo stabilito nell'avviso di vendita; nonché il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione);
- h) l'importo versato a titolo di cauzione e di bollo;
- i) la data, l'orario e il numero di CRO (ovvero del TRN) del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- j) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- k) l'indirizzo della casella di posta elettronica indicata al momento della offerta per ricevere le comunicazioni previste
- l) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste;
- m) l'espressa dichiarazione di aver preso visione dell'avviso di vendita, della perizia di stima e suoi eventuali allegati e del regolamento tecnico di partecipazione;
- n) l'esplicita dispensa degli organi della procedura dalla produzione sia della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza che dell'attestato di prestazione energetica, con manifestazione della volontà di provvedere direttamente tali incombenze.

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato sul Portale dei Servizi Telematici del Ministero all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, tramite il servizio "Pagamento di bolli digitali", tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "Manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" reperibile sul sito internet [pst.giustizia.it](http://pst.giustizia.it).

L'offerente dovrà dichiarare residenza ed eleggere domicilio nel Comune di Treviso ai sensi dell'Art. 582 c.p.c.; in mancanza, le notificazioni e comunicazioni saranno effettuate presso la Cancelleria del Tribunale.

Nel caso l'offerente risieda fuori dal territorio dello Stato italiano e non gli sia stato attribuito il codice fiscale in Italia, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un altro codice identificativo. In caso di aggiudicazione, l'offerente divenuto aggiudicatario dovrà tempestivamente richiedere il codice fiscale italiano e comunicarlo con urgenza al professionista delegato.

L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore al prezzo sopra determinato o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata.

Per tutto quanto qui non espressamente previsto si rimanda al Manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica presente sul Portale delle Vendite Pubbliche e sul Portale dei Servizi Telematici del Ministero.

**ASSISTENZA:**

**GRUPPO EDICOM** portale [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it) : Per ricevere assistenza l'utente potrà contattare il Gestore della vendita telematica attraverso il contact center dedicato è 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: • E-mail: [venditelematiche@edicomsrl.it](mailto:venditelematiche@edicomsrl.it) • Chat online disponibile sul portale [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it) al numero di telefono 041 8622235.

\*\*\* \*\*

## ALLEGATI ALL'OFFERTA TELEMATICA E MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

All'offerta dovranno essere allegati i seguenti documenti, redatti con modalità informatiche (file PDF ovvero PDF.P7M):

- a) copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- b) la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione e della marca da bollo, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- c) 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 (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- d) se il soggetto offerente è minorenni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- e) se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;
- f) se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese o visura camerale) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- g) se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto che effettua l'offerta, ex art. 12, comma IV, D.M. Giustizia 26.02.15 n.32;
- h) se l'offerta viene presentata da soggetto extracomunitario regolarmente soggiornante in Italia dovrà essere allegata la copia del permesso di soggiorno in corso di validità;
- i) allegare la copia dei documenti necessari per gli altri casi di offerta previsti dalla normativa vigente;

\*\*\*    \*\*\*    \*\*\*

### **Quanto alla cauzione si precisa:**

- che l'offerente dovrà eseguire il bonifico bancario relativo alla cauzione (pari al 10% del prezzo offerto, unitamente all'importo della marca da bollo) – con causale “Proc.esecutiva n.ruolo 446/14 Tribunale di Treviso, lotto n.\_\_\_\_\_, versamento cauzione e bollo” - in tempo utile affinché la stessa risulti accreditata, al momento dell'apertura delle buste, sul conto corrente intestato alla procedura (si avverte che entro l'orario indicato dovrà essere generata anche la ricevuta di consegna);
- che la cauzione, per un importo pari o superiore al 10% del prezzo offerto, sia versata esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla procedura e riportato nel superiore riquadro (Coordinate Iban: IT 10 N058 5612 0021 9857 1398 200-Intestato Es.imm.re R.G.E. 446/2014 Trib.Tv);
- che il bonifico sia effettuato a cura dell'offerente in modo tale da consentire l'accredito in tempo utile per le determinazioni sulla ammissibilità della offerta. Nel caso in cui, nel giorno fissato per la verifica di ammissibilità delle offerte e la deliberazione sulle stesse il professionista non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, l'offerta sarà considerata

inammissibile;

-che, 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;

-che la restituzione della cauzione abbia luogo esclusivamente mediante disposizione di bonifico da eseguirsi in favore del conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione.

**NOTA: al fine di consentire l'accredito della cauzione nel termine utile, si consiglia di effettuare il bonifico almeno 5 (cinque) giorni lavorativi prima del termine ultimo per la presentazione delle offerte. ATTENZIONE: Il mancato accredito del bonifico sul conto indicato, entro e non oltre il termine di presentazione dell'offerta, è causa di invalidità ed inefficacia dell'offerta. Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.**

\*\*\* \*\*

### **IRREVOCABILITÀ DELL'OFFERTA**

Salvo quanto previsto nell'art. 571 c.p.c., **l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile**, sino alla data dell'udienza fissata e, comunque, per almeno 120 giorni, salvo che il giudice ordini l'incanto o siano decorsi 120 giorni dalla sua presentazione ed essa non sia stata accolta. Per gli offerenti con modalità telematiche, una volta trasmessa la busta digitale non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta d'asta e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate a cura del gestore della vendita telematica. Si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non compaia o non partecipi alla gara il giorno fissato per la vendita. La stessa, peraltro, non dà diritto all'acquisto del bene, restando piena facoltà del professionista delegato di valutare se dar luogo o meno alla vendita, e ciò anche in caso di unico offerente, salvo quanto disposto dall'art. 572 c.p.c. Il soggetto indicato nell'offerta come futuro intestatario del bene è tenuto a presentarsi ovvero a collegarsi al portale, nella data sopra indicata.

### **COMUNICAZIONE DI PREAVVISO AGLI OFFERENTI TELEMATICI**

Il Gestore della vendita telematica, almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta inoltrata con modalità telematiche un invito a connettersi al portale ([www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it)). Un estratto di tale invito sarà altresì trasmesso dal predetto Gestore, a mezzo SMS, al recapito di telefonia mobile indicato nella predetta offerta telematica.

\*\*\* \*\*

### **SVOLGIMENTO DELLA VENDITA TELEMATICA CON MODALITÀ ASINCRONA**

**Nella vendita giudiziaria senza incanto con modalità telematica asincrona**, coloro che avranno formulato l'offerta con modalità telematiche partecipano alle operazioni di vendita con modalità telematiche collegandosi al Portale del Gestore della Vendita.

Pertanto, coloro che hanno presentato l'offerta con modalità telematiche dovranno collegarsi telematicamente, mediante connessione internet e utilizzo delle credenziali di accesso, al Portale del Gestore della vendita telematica sopra indicato. Le credenziali personali di accesso all'area riservata del Portale del Gestore saranno comunicate dal medesimo Gestore almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, alla casella di posta elettronica certificata ovvero alla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta. Si precisa che anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.

In caso di più offerenti e di adesione alla gara prevista dall'art.573 cpc, e anche in presenza di istanze di assegnazione, la gara si svolgerà con le modalità di seguito indicate sulla base dell'offerta più alta.

#### **Esame delle offerte:**

1) L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara sarà effettuato tramite il portale del gestore della vendita telematica sopra indicato ([www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it)), attraverso collegamento operato nel luogo di svolgimento della gara.

2) Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal referente della procedura solo nella data ed all'ora indicati nell'avviso con riferimento all'udienza di vendita telematica.

3) La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica, accedendo alla stessa con le credenziali personali inviate dal gestore e in base alle istruzioni ricevute – almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita- con comunicazione effettuata alla casella di posta elettronica certificata o alla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta; si precisa che anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.

4) Nel giorno e nell'ora fissati per l'esame delle offerte il referente:

- verificherà la validità delle offerte formulate, intesa come completezza delle informazioni richieste e dei documenti da allegare;
- verificherà l'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione e del bollo entro i termini indicati;
- provvederà a dichiarare ammissibili le offerte valutate regolari, dichiarando aperta la gara.

I dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti ed alle parti della procedura; a tal fine, il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

#### **Deliberazione sulle offerte**

Nell'ipotesi di presentazione di **unica offerta valida**, il referente procederà come di seguito:

a) se l'offerta sia pari o superiore al "prezzo base" indicato nell'avviso di vendita, aggiudicherà il bene all'offerente;

b) se l'offerta sia inferiore al "prezzo base" ma pari all'offerta minima (pari al 75% del prezzo base), il delegato può far luogo alla vendita quando ritiene che non vi sia una seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita, in ragione dell'esistenza di circostanze specifiche e concrete, e non sono state presentate istanze di assegnazione valide.

#### **Gara tra gli offerenti**

Nell'ipotesi di presentazione di **più offerte valide** il referente aprirà la gara telematica tra gli offerenti con la modalità asincrona sul prezzo offerto più alto (tanto, anche in presenza di due o più offerte di identico importo); la gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte telematiche ed il



vaglio di ammissibilità di tutte le offerte da parte del referente.

In particolare:

- 1) la gara tra gli offerenti avrà luogo con la modalità della gara telematica asincrona sull'offerta più alta secondo il sistema dei plurimi rilanci;
- 2) i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente on-line le offerte in aumento tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica;
- 3) ogni partecipante potrà formulare offerte in aumento nel periodo di durata della gara;
- 4) il gestore della vendita telematica comunicherà ai partecipanti ogni rilancio effettuato;

**5) la gara avrà la seguente durata:**

**-la gara avrà inizio nel momento in cui il delegato abbia completato le verifiche di ammissibilità delle offerte;**

**-la gara avrà termine alle ore 12.00 del secondo giorno successivo a quello in cui il delegato abbia avviato la gara;**

**6)EXTRA TIME/PROLUNGAMENTO GARA: qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 (quindici) minuti prima della scadenza del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di ulteriori 15 (quindici) minuti per consentire a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento;**

7) la deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo nel giorno immediatamente successivo alla scadenza del termine sopra indicato (con esclusione del sabato e dei giorni festivi);

8) l'avvio della gara è sempre subordinato all'esito delle verifiche preliminari demandate al delegato in punto di ammissibilità dell'offerta e alla concreta determinazione di avvio operata da quest'ultimo; qualora il termine finale per lo svolgimento della gara venga a scadere in un giorno festivo, il termine dovrà intendersi automaticamente scadente al primo giorno non festivo successivo;

9) una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, il gestore della vendita telematica comunicherà a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata e comunicherà al referente della procedura l'elenco delle offerte in aumento formulate e di coloro che le abbiano effettuate (ferma la possibilità per il delegato di procedere direttamente al *download* del report dal sito del gestore).

10) Una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara:

- tramite la piattaforma sopra indicata sarà visibile a tutti i partecipanti l'offerta recante il prezzo maggiore, nonché al referente l'elenco delle offerte in aumento;

- il referente provvederà ad effettuare l'aggiudicazione avvalendosi della piattaforma.

Tutte le comunicazioni dal gestore ai partecipanti relative alla fase di gara avranno luogo tramite posta elettronica certificata all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS.

11) In caso di pluralità di offerte, qualora gli offerenti non intendano partecipare alla gara, il bene, salvo il caso di presentazione di istanza di assegnazione, dovrà essere aggiudicato al miglior offerente secondo i criteri di cui all'art.573 cpc (il prezzo più alto determina in ogni caso la prevalenza dell'offerta; a parità di prezzo sarà preferita l'offerta cui si accompagna la cauzione di maggior importo indipendentemente dal termine indicato per il versamento del saldo prezzo; a parità di cauzione sarà preferita l'offerta che indichi il minor termine di pagamento del saldo prezzo; a parità di tutte le precedenti condizioni, sarà preferita la prima offerta pervenuta).

#### **Istanze di assegnazione**

-Se non ci sono istanze di assegnazione valide, il bene sarà definitivamente aggiudicato al vincitore della gara. In presenza di istanze di assegnazione valide, non si farà luogo alla vendita ma alla

assegnazione qualora il prezzo migliore offerto all'esito della gara sia inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita

### **Scadenza del termine**

-Non potranno essere esaminate offerte pervenute dopo scaduto il termine assegnato per la loro presentazione. Una volta conclusa la gara e pronunciata l'aggiudicazione al miglior offerente, le eventuali offerte successivamente pervenute non potranno essere prese in considerazione, al fine di revocare l'aggiudicazione e riaprire la gara.

### **Aggiudicazione per persona da nominare ex art.583 cpc**

-Nell'ipotesi in cui l'avvocato abbia effettuato l'offerta telematica e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al delegato nei tre giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale notarile, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa.

### **Assegnazione a favore di un terzo ex art.590 bis cpc**

-Il creditore che è rimasto assegnatario a favore di un terzo dovrà dichiarare al delegato, nei cinque giorni dal provvedimento di assegnazione, il nome del terzo 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 gli eventualmente necessari poteri ed autorizzazioni. 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.

## **AGGIUDICAZIONE**

### ***Pagamento del prezzo***

1. In caso di aggiudicazione, l'offerente è tenuto a versare, con le stesse modalità con le quali ha versato la cauzione, entro il termine massimo di 120 giorni dalla data di aggiudicazione (salvo il minor termine di pagamento eventualmente indicato nell'avviso di vendita o dall'offerente stesso) il saldo prezzo e le spese per gli oneri tributari e gli altri esborsi connessi al trasferimento del bene come quantificati dal delegato. Sarà altresì tenuto al versamento, entro il termine di giorni 30 dalla richiesta, degli eventuali ulteriori oneri, diritti e spese di vendita per la differenza, qualora risultassero di importo maggiore rispetto a quello precedentemente quantificato.
2. 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 del secondo comma dell'art. 587 c.p.c.
3. L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita, ai sensi dell'art. 585 c.p.c.; in tal caso dovrà darne espressa comunicazione al delegato alla vendita.
4. Ogni onere fiscale e il compenso e spese generali del delegato per le attività di trasferimento della proprietà, ai sensi del DM 227/2015 derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario.

In ogni caso l'aggiudicatario, nello stesso termine stabilito per il versamento del saldo del prezzo, dovrà corrispondere anche una somma idonea a coprire le spese di trasferimento e di vendita a suo carico (ivi compresa la parte del compenso spettante al professionista delegato per le operazioni successive alla vendita), la cui entità viene provvisoriamente indicata nella misura del 15% del prezzo di aggiudicazione, salvo eventuale supplemento e ferma in ogni caso la restituzione a rendiconto di quanto in eccedenza versato, a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato alla procedura.

Si evidenzia che l'art. 2, comma 7, del D.M. 15 ottobre 2015 n. 227, pone a carico dell'aggiudicatario la metà del compenso del Professionista Delegato, relativo alla fase di trasferimento della proprietà e alle relative spese generali, oltre alle spese sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale.

Le spese relative alle trascrizioni e iscrizioni gravanti sull'immobile pignorato con la procedura esecutiva di cui in epigrafe sono a carico dell'aggiudicatario; il professionista delegato provvederà alla formale cancellazione.

**Art. 41 T.U.B.** In caso di richiesta ex art. 41. T.U.B. il creditore fondiario dovrà depositare nota riepilogativa di precisazione del credito entro il termine perentorio di 15 giorni dall'aggiudicazione con specifica indicazione delle modalità tramite le quali potrà essere effettuato il pagamento, con indicazione dell'IBAN relativo al conto su cui le somme potranno essere versate dall'aggiudicatario tramite bonifico ed infine con l'espreso impegno a comunicare immediatamente al delegato l'avvenuto pagamento ad opera dell'aggiudicatario. A fronte di tale istanza il Delegato, verificata la nota di precisazione del credito sulla base della documentazioni in atti e tenuto conto con approssimazione per eccesso dell'entità delle somme che godono o godranno della prededuzione, comunicherà all'aggiudicatario e per conoscenza al creditore fondiario, quale parte del residuo prezzo dovrà essere versata direttamente al creditore fondiario e quale parte dovrà essere versata sul conto della procedura. La parte del residuo prezzo spettante al creditore fondiario potrà comunque essere determinata dal Delegato come segue: a) in misura non superiore al 70-75% del ricavato della vendita, qualora tale ricavato superi gli € 25.000,00.=; b) in misura non superiore al 50% qualora il ricavato sia inferiore ad € 25.000,00.= e a condizione che il creditore fondiario sia il creditore precedente. In difetto di tale condizione l'istanza potrà essere rigettata. Qualora il saldo prezzo sia stato già versato alla procedura dall'aggiudicatario, il versamento di quanto spetta al creditore fondiario sarà effettuato dal Delegato. Qualora il creditore fondiario non provvedesse al deposito della nota riepilogativa di precisazione del credito nel termine perentorio sopra indicato, il Delegato, senza necessità di preventiva liquidazione delle spese presunte, procederà al pagamento di una somma come sopra determinata e in ogni caso non superiore al 70% del ricavato dalla vendita. Il pagamento al creditore fondiario si intende effettuato con efficacia provvisoria.

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

### **Disposizioni generali**

Per quanto sopra non specificamente stabilito, trovano applicazione le disposizioni di cui agli artt. 591 bis e 570 ss. c.p.c. Per tutto quanto qui non espressamente previsto si applicano le vigenti norme di legge.

\* \* \*

Il sottoscritto Avvocato effettuerà presso il proprio Studio - sito in Treviso viale Verdi n. 15/C, tel 0422. 56762 fax 0422. 572419, e.mail [marinavolpato@tiscali.it](mailto:marinavolpato@tiscali.it), [pec.marinavolpato@pec.ordineavvocatitreviso.it](mailto:pec.marinavolpato@pec.ordineavvocatitreviso.it) -, tutte quelle attività che a norma degli artt. 571, ss., c.p.c. debbono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione.

Maggiori informazioni circa gli immobili potranno essere reperite consultando la perizia di stima degli immobili posti in vendita e presso il custode giudiziario:

**Aste 33 S.r.l.** sita in Treviso (TV) Strada Vecchia di San Pelajo, 20 – T. 0422/693028 – F. 0422/316032 – e-mail [info@aste33.com](mailto:info@aste33.com) - web [www.aste33.com](http://www.aste33.com)

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

Per ricevere maggiori informazioni sulle modalità di partecipazione in via telematica è possibile contattare il *Contact Center* del Gruppo Edicom 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 e per scaricare la modulistica consultare il sito [www.ex-acta.it](http://www.ex-acta.it) o contattare il professionista delegato.

In data 09 agosto 2019

Il professionista delegato  
Avv. Marina Volpato