

TRIBUNALE DI TREVISO

Esecuzione Immobiliare; n. RE 229/2020
Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Paola Torresan

EX-ACTA
Associazione di Delegati alla Vendita e Custodi
Delegato Avv. Isabella Gritti

AVVISO DI VENDITA DEL PROFESSIONISTA DELEGATO

PRIMO ESPERIMENTO DI VENDITA

La sottoscritta Avv. Isabella Gritti con studio in Treviso, via Fogazzaro n. 5, e-mail: i.gritti@ex-acta.it, Pec: isabellagritti@pec.ordineavvocatitrevise.it, tel.0422 591433, delegato alla vendita immobiliare ai sensi e per gli effetti dell'art. 591 bis cpc, con ordinanza di data 01.02.2024, nella procedura esecutiva n. RE 229/2020 promossa da Banca di Desio e della Brianza spa, poi Prelios Credit Servicing spa, visti gli artt. 569 e seguenti cpc

AVVISA

che il giorno 11 giugno 2024 ad ore 16,15

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

VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITÀ TELEMATICA SINCRONA MISTA

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

LOTTO 1

Diritti e quote:

per la quota di 1/1 di nuda proprietà in regime di separazione dei beni.



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

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

Descrizione dell'immobile:

Il lotto è sito in Comune di Morgano (TV), frazione Badoere, via G. Marconi n. 25 ed è costituito da un'abitazione al piano terra con area scoperta, facente parte di un complesso in linea; il fabbricato è ubicato all'incrocio fra via Marconi e via Venezia, in zona centrale dove sono presenti servizi commerciali e amministrativi.

Di pianta rettangolare, l'edificio residenziale è orientato secondo l'asse nord-sud e gode di un triplo affaccio. L'accesso agli immobili avviene dalla via pubblica (Via G. Marconi), attraverso una strada privata a servizio di più unità immobiliari.

Il piano si sviluppa con una serie di vani principali a giorno e notte, altri con funzioni accessorie e di servizio: posto auto coperto, portico, ingresso, salotto, cucina, camera da letto, w.c. con doccia, n. 2 ripostigli e C.T..

La superficie lorda complessiva del piano è pari a mq 179,67 circa di cui mq 8,00 circa per il portico e mq 55,80 circa per il posto auto coperto; l'altezza interna dei vani è di m 2,85/2,88 circa; l'altezza è di m 2,71 nel portico.

Sul fronte est del fabbricato residenziale è stata realizzata una scala esterna, con sottoscala adibito a magazzino, per consentire un accesso autonomo all'unità immobiliare posta al piano primo.

STATO MANUTENZIONE: buono.

Per una più dettagliata descrizione e individuazione dei beni e per ogni altro approfondimento si rimanda alla relazione di stima di data 28.06.2022 consultabile sul sito internet del tribunale di Treviso (www.tribunale.treviso.giustizia.it), nell'area dedicata alle vendite giudiziarie e nella scheda del lotto di vendita pubblicato sul PVP, ovvero sul sito: www.portalevenditepubbliche.giustizia.it.

Identificazione catastale:

COMUNE DI MORGANO (TV) - CATASTO DEI FABBRICATI - Foglio 6:

particella n. 841 sub 3 – Cat. A/2, Cl. 1, vani 5, Sup. Catastale Totale mq 121, Totale escluse aree scoperte mq 117, Rendita € 400,25 - Via G. Marconi, piano T;

particella n. 841 sub 1 – Cat. F/1, mq 432, Via G. Marconi n. 25.

Si fa presente che parte dell'area scoperta è a servizio (servitù di fatto) dell'abitazione al piano primo (accesso per abitazione del LOTTO 2).

Si precisa, fini e per gli effetti di cui all'art. 563 c.c., che l'immobile proviene da donazione di data 18.05.2007 e che il donante è deceduto in data 14.07.2007.

PRECISAZIONI CATASTALI

Presso il Catasto dei Fabbricati gli immobili sopra identificati sono rappresentati graficamente da n° 2 planimetrie. Presso il Catasto dei Fabbricati non è depositato l'elaborato planimetrico con relativo elenco subalterni; Al Catasto Terreni il fabbricato di cui fa parte l'appartamento insiste sul mappale di seguito identificato catastalmente:

CATASTO TERRENI

Comune di Morgano (TV) – Foglio 6:



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

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

particella n. 841– Ente Urbano, mq 562

CONFORMITÀ CATASTALE

L'unità immobiliare particella n. 841 sub 3 (abitazione) risulta non conforme alla planimetria depositata al Catasto Fabbricati. L'immobile è stato oggetto di ristrutturazione con ricavo di due alloggi la cui pratica edilizia non è mai stata completata con le necessarie variazioni e aggiornamenti catastali. Per tale ragione, la planimetria riscontrata in sede di sopralluogo non corrisponde ed è difforme da quella originariamente depositata al Catasto Fabbricati, ante lavori di ristrutturazione.

Analogamente, quanto già indicato per la particella n. 841 sub 3, vale anche per l'unità immobiliare particella n. 841 sub 1 (area scoperta).

SERVITU' E VINCOLI

Negli atti di provenienza si precisa che:

da Atto di donazione in data 18.05.2007,

“..La parte donataria si dichiara a conoscenza della servitù di passaggio costituita con l'atto in data 5 giugno 1982 n. 24075 di rep. Notaio Enrico Fumo registrato a Treviso in data 24 giugno 1982 al n. 4870 Pubblici, ed ivi trascritto in data 29 giugno 1982 ai n.ri 14591/12240, a carico dei MN. 426/d, 426/c, 426/a, su una fascia di terreno della larghezza di ml. 6 (metri lineari sei) per tutta la lunghezza dei predetti mappali, fino ad arrivare al limite nord-est del MN. 426/a e quindi a favore e carico dei predetti mappali 426/d, 426/c e 426/a ed a favore della retrostante proprietà della parte venditrice MN. 731. Su detta strada privata, avranno diritto di passaggio e di transito con qualsiasi mezzo la parte donante, la parte donataria e loro aventi causa a qualsiasi titolo, come modificato con mio atto in data 03 dicembre 1993 n. 50826 di repertorio, reg.to a Treviso il 23/12/1993 al n. 5855/V e tr.to a Treviso il 31/12/1993 ai n.ri 32455-6-7/24056-7-8 nonché con la servitù per impianti tecnologici costituita con atto in data 03/12/1993 n. 50826 di mio rep. succitato...”

- Concessione Edilizia n. 47/89, vincolo sul confine in data 24.05.1989 del notaio Ada Stiz di Mogliano Veneto rep. n. 16.838;

- Atto di Costituzione di vincolo di destinazione su immobili per fini meritevoli di tutela in data 25.11.2011, rep. n. 13236/8136, Notaio Matteo Contento in Montebelluna (TV), trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso in data 29.11.2011 al n. 39966 del registro generale ed al n. 25872 del registro particolare. Con questo atto l'Esecutato ha vincolato la nuda proprietà dei beni del LOTTO 1 e del LOTTO 2 al soddisfacimento delle esigenze di mantenimento, assistenza, cura, istruzione e formazione dei suoi figli, costituendo il relativo vincolo di destinazione ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 2645 ter del Codice Civile. Il vincolo costituito con il presente atto si intende anche ai frutti, alle pertinenze e alle accessioni degli immobili in oggetto. Il vincolo si estinguerà automaticamente al raggiungimento del 30o anno di età dell'ultimo tra i beneficiari.

A margine della nota di trascrizione risulta:

- annotazione a trascrizione n. 1852/192 del 22.01.2014 derivante da avvenuta trascrizione di domanda giudiziale del 03.12.2013 dell'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Treviso Terr. Serv. rep. n. 24100/2013.



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

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

- annotazione a trascrizione n. 39885/5065 del 12.11.2018 derivante da inefficacia totale del 24.04.2016 del Tribunale di Treviso rep. n. 1095.

Il quadro "D" precisa: si annota sentenza n. 1095 del 24 aprile 2016 con la quale il Tribunale dichiara inefficace ai sensi dell'art. 2901 del C.C. nei confronti di Banco di Desio e della Brianza S.p.A. (sede legale in Desio C.F. 01181770155) l'atto pubblico costitutivo di vincolo di destinazione ex art. 2645 C.C..

Confini:

Al Catasto Terreni

L'area di sedime e di pertinenza dell'immobile di cui fa parte l'appartamento al piano terra identificata dalla particella n. 841 del Foglio 6, confina, da ovest in senso orario con particelle n.ri 1477, 840, 462 e con strada via G. Marconi, salvo altri, variati e/o più precisi.

Notizie urbanistiche:

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

Licenza di Costruzione n. reg. 129/76 rilasciata in data 11.11.1976, prot. n. 3426, per riattare e sistemare un fabbricato di civile abitazione.

Concessione Edilizia n. 30/82 rilasciata in data 17.06.1982, prot. n. 876, per ristrutturazione di un fabbricato ad uso abitazione - variante al progetto di cui alla licenza edilizia n° 129/76 del 11/11/76. Concessione Edilizia n. 179/83 rilasciata in data 09.01.1984, prot. n. 4546, per costruzione di una recinzione. Denuncia prot. n. 666 del 16.02.1984 di inizio lavori nel mese di febbraio.

Concessione Edilizia n. 24/84 rilasciata in data 09.04.1984, prot. n. 411, per variante in corso d'opera di fabbricato ad uso abitazione (prat. ed. prec. n. 30/82 e n. 129/76).

Permesso di abitabilità n. 17/84 Lic. Ed. - Conc. Ed. n. 24/84 - 129/76 per edificio ad uso abitazione di n. 2 piani in data 12.04.1984.

Concessione Edilizia n. 149/87 rilasciata in data 24.02.1988, prot. n. 4187, per opere di ristrutturazione edilizia per il ricavo di nuova unità abitativa su edificio residenziale esistente.

Concessione Edilizia n. 47/89 rilasciata in data 19.06.1989, prot. n. 705-1175, per ristrutturazione e ampliamento di fabbricato ad uso abitazione. Denuncia prot. n. 3732 del 11.06.1990 di inizio lavori nel mese di giugno.

Concessione Edilizia n. 212/89 rilasciata in data 15.11.1989, prot. n. 5856, per variante di cui alla precedente concessione edilizia n. 149/87 del 24.02.88.

Permesso di abitabilità n. 49/89 Conc. Ed. n. 149/87 del 24.02.88 e n. 212/89 del 15.11.89 per edificio ad uso abitazione bifamiliare ristrutturato di n. 2 piani in data 22.12.1989.

Concessione Edilizia n. 35/92 rilasciata in data 24.08.1992, prot. n. 6894/91, per variante in c/d'opera - ristrutturazione e ampliamento di fabbricato residenziale per tre alloggi, variante di cui alla precedente



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

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

concessione edilizia n. 47/89 del 19/6/89. Trasferimento parziale di concessione edilizia n. 35/92 del 24.08.92 rilasciato in data 30.11.1994, prot. n. 8264/9413.

Permesso di Costruire n. 17/05 rilasciato in data 11.07.2005 per pergolato posto sull'area scoperta.

Permesso di Costruire n. 162/10 rilasciato in data 16.02.2011, prot. n. 1326, per ampliamento di edificio residenziale ai sensi della L.R. 14/2009 (mappale 841 sub 3-4 mappale 941 sub 1). Denuncia prot. n. 4078 del 13.05.2011 di inizio lavori in data 16.05.2011.

Difformità: Ai fini della conformità si precisa che l'unità immobiliare non è conforme ai progetti edilizi autorizzati dal Comune di Morgano (TV).

L'unità immobiliare particella n. 841 sub 3 (abitazione), come rilevata nel sopralluogo in data 27.01.2022, è stata realizzata a seguito dei lavori di ristrutturazione dell'intero immobile, con ricavo di due alloggi. La pratica edilizia relativa non è mai stata completata con la chiusura dei lavori e la documentazione tecnico-amministrativa per il rilascio dell'agibilità.

Sono presenti delle variazioni interne e una divisione, mediante la messa in opera di una recinzione, dell'area scoperta di pertinenza al fine di consentire l'autonomo accesso all'appartamento posto al piano primo (LOTTO 2).

Si precisa che il bene identificato nel LOTTO 1 è stato oggetto di lavori autorizzati con specifici titoli rilasciati dal Comune di Morgano (TV), ora decaduti. Detti lavori non si sono conclusi sotto il profilo tecnico-amministrativo per cui si rende necessario istruire nuove pratiche in sanatoria per la legittimazione di quanto realizzato e concludere l'intero iter con la richiesta dell'agibilità da inoltrare al Comune di Morgano (TV).

Fatta salva una diversa determinazione da parte degli Uffici del Comune di Morgano (TV) al momento dell'inoltro della domanda, per la sanabilità e la regolarizzazione delle difformità riscontrate, si indicano le modalità per la regolarizzazione.

La sanabilità delle opere difformi riscontrate dal perito va verificata ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001 e successive modifiche ed integrazioni.

Variazioni interne

Poiché dette opere, eseguite verosimilmente al momento dei lavori di ristrutturazione e ampliamento autorizzati, non sono in contrasto con la disciplina urbanistica vigente, sia al momento della realizzazione che attuale, sono sanabili previa la richiesta di una S.C.I.A. in sanatoria e del pagamento di una sanzione amministrativa determinata dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Morgano (TV) al momento dell'inoltro della domanda.

In base alla data della realizzazione degli abusi, si indica la procedura per la sanabilità delle opere difformi riscontrate:

- le opere eseguite in difformità dalle autorizzazioni edilizie rilasciate, di cui ai punti sopra citati, sono sanabili con il pagamento di una sanzione di € 1.032,00= per unità immobiliare.

Detto importo è da ritenersi presuntivo, poiché la quantificazione definitiva è di competenza del Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Morgano (TV) al momento dell'inoltro della domanda.

Inoltre, occorre considerare anche gli adempimenti tecnico-amministrativi da redigere ai fini del completamento dell'iter istruttorio delle pratiche edilizie non ancora concluse.

Agibilità

Il fabbricato residenziale è stato oggetto di lavori per i quali sono state rilasciate, tra gli altri titoli, rispettivamente:

Concessione Edilizia n. 35/92 rilasciata in data 24.08.1992, prot. n. 6894/91, per variante in c/d'opera – ristrutturazione e ampliamento di fabbricato residenziale per tre alloggi, variante di cui alla precedente



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

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

concessione edilizia n. 47/89 del 19/6/89. Trasferimento parziale di concessione edilizia n. 35/92 del 24.08.92 rilasciato in data 30.11.1994, prot. n. 8264/9413.

Permesso di Costruire n. 162/10 rilasciato in data 16.02.2011, prot. n. 1326, per ampliamento di edificio residenziale ai sensi della L.R. 14/2009 (mappale 841 sub 3-4 mappale 941 sub 1). Denuncia prot. n. 4078 del 13.05.2011 di inizio lavori in data 16.05.2011.

La suddivisione del fabbricato in due alloggi, data la mancata presentazione della documentazione tecnica atta al rilascio delle agibilità impone il rinnovo della pratica edilizia volta a chiudere i lavori autorizzati con i titoli precedentemente autorizzati.

Nel Permesso di Costruire è indicata la necessità di inoltrare richiesta di agibilità, istanza che non è mai stata depositata. Non essendo conclusa la pratica, occorre inoltrare le documentazioni necessarie alla chiusura dei lavori, variazioni catastali e richiesta di agibilità.

Per tale ragione occorre prevedere una SCIA per l'Agibilità per l'appartamento al piano terra, completa della documentazione necessaria per il rilascio del titolo (Collaudo statico, Documentazione tecnica di conformità edilizia, impiantistica, autorizzazione allo scarico, variazioni e aggiornamenti catastali).

Spese per prestazioni tecniche

Per la regolarizzazione degli immobili in oggetto occorre sostenere anche delle spese per prestazioni tecniche finalizzate alla redazione delle pratiche tecnico-edilizie da depositare al Comune di Morgano riguardanti:

- SCIA in Sanatoria; - Istanza per autorizzazione allo scarico; - SCIA agibilità per appartamento al piano terra. Per i procedimenti da inoltrare al Comune di Morgano (TV) si stima una spesa tecnica professionale di € 6.000,00= circa, oneri di legge compresi. Ai fini della regolarizzazione degli immobili, sono calcolati i costi per i diritti in base alle tariffe indicate dall'amministrazione comunale a partire dal 01.01.2020, per un ammontare complessivo di € 202,00=, fatta salva una diversa determinazione da parte degli Uffici comunali al momento dell'inoltro della domanda. Per le pratiche da redigere e inoltrare all'Agenzia delle Entrate-Ufficio Territorio per le variazioni e aggiornamenti catastali da apportare (Tipo mappale, Docfa) si stima una spesa tecnica professionale di € 4.000,00= circa, oneri di legge compresi. In conclusione, le spese per la regolarizzazione urbanistico-edilizia degli immobili formanti il LOTTO 1 sono stimate in totali € 11.234,00= circa, oneri di legge compresi.

Il Comune di Morgano è dotato del Piano Regolatore Generale (P.R.G.), approvato con Delibera di Giunta Regionale n. 5241 in data 19.11.1996 successivamente modificato. Con Delibera di Consiglio Comunale n.13 in data 28.04.2004 è stata adottata la Variante generale al P.R.G., approvata con Delibera di Giunta Regionale n. 2968 in data 14.10.2008 e con pubblicazione sul B.U.R. n. 91 del 04.11.2008, successivamente aggiornato con varianti tematiche e/o parziali. intervento comportante variazione di sagoma degli edifici esistenti) devono inoltre rispettare i seguenti parametri:

- Indice di edificabilità fondiaria massimo 0,5 mq/mq
- Indice di Copertura massimo 60%
- Rapporto massimo di occupazione del sottosuolo 60%
- Rapporto minimo di occupazione del verde 20%
- Altezza (H) max = 1,5 L (L = larghezza stradale e dell'eventuale arretramento) e comunque non superiore a: m. 10
- l'altezza deve essere comunque compatibile con quella di cellule edilizie tutelate contigue o in diretto rapporto visuale; sono comunque ammesse altezze fino a m. 6,5;
- nel caso di realizzazione di edifici su due strade che presentano differente larghezza, è comunque consentito raggiungere per una profondità pari a m. 12, l'altezza calcolata con riferimento alla strada di maggior larghezza, salvo in ogni caso il rispetto delle altezze massime prescritte per la zona.
- Distanza minima tra pareti finestrate (DPF) m. 10.
- Distanza minima da confini privati (DC) aderenza o m. 5



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

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

- è ammesso l'abbinamento di costruzioni su lotti contigui previa presentazione di progetto unitario.
- Distanza minima dai corsi d'acqua demaniali (asse) m. 15

Salvo il mantenimento di allineamenti preesistenti e le possibilità di deroga alle distanze minime previste dal R.D. 523/1904.

- Distanza minima da fili stradali

- rispetto del filo edilizio ove indicato; negli altri casi:

rispetto del filo stradale o m. 5 salvo il mantenimento di allineamenti preesistenti; In alcuni lotti di ampliamento della zona, precisamente individuati nelle tavole 13.11 e 13.12, viene concessa un'edificazione una tantum pari a 500mc.

D - Attività da trasferire

Per gli insediamenti individuati dal piano come "attività da trasferire" sono ammessi i soli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Gli interventi di riconversione degli impianti dismessi secondo le destinazioni di zona previste, sono subordinati a Strumento urbanistico Attuativo (S.U.A.), a tal fine le aree di pertinenza delle stesse attività sono dichiarate zona di degrado ai sensi dell'art. 27 L. 457/78

In riferimento al nuovo strumento urbanistico, il Comune di Morgano è dotato del Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.), adottato con Delibera di Consiglio Comunale n. 51 in data 20.10.2021.

I beni del LOTTO 1 e del LOTTO 2, ricadono all'interno dell'Ambito Territoriale Omogeneo "A.T.O. 5 - Badoere" disciplinato dall'art. 34 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.A.T. (N.T.A. del P.A.T.) e rientrano tra le azioni strategiche quali "URBANIZZAZIONE CONSOLIDATA - RESIDENZA" disciplinati dall'art. 35.1 delle N.T.A. del P.A.T..

Con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 53 del 21.12.2020 è stato approvato il Regolamento Edilizio Comunale (REC) in adeguamento al Regolamento Edilizio Tipo (RET) ai sensi della D.G.R.V. n. 1896 del 22.11.2017 e della D.G.R.V. n. 669 del 15.05.2018.

Per il territorio di Morgano, l'Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri n. 3274/2003, aggiornata con Deliberazione del Consiglio Regionale Veneto n. 67 del 9 marzo 2021, classifica la zona quale: ZONA SISMICA 2: zona con pericolosità sismica media dove possono verificarsi forti terremoti.

Disponibilità del bene: OCCUPATO DALL'ESECUTATO E DALL'USUFRUTTUARIA (nata nel 1936).

Prezzo base: €99,000,00 (novantanovemila/00)

Offerta minima per la partecipazione all'asta: € 74,250,00 (settantaquattromiladuecentocinquanta/00 pari al 75% del prezzo base)

Aumento in caso di gara ex art. 573 cpc: € 2,000,00 (duemila/00)

LOTTO 2



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

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

Diritti e quote:

per la quota di 1/1 di piena proprietà e per la quota di 1/1 di nuda proprietà

Descrizione dell'immobile:

Trattasi di un'abitazione con area scoperta, sita in Via G. Marconi al civico 25/A, facente parte di un complesso in linea; il fabbricato è ubicato all'incrocio fra via Marconi e via Venezia nella frazione Badoere del Comune di Morgano (TV), in zona centrale dove sono presenti servizi commerciali e amministrativi.

L'accesso agli immobili avviene dalla via pubblica (Via G. Marconi), attraverso una strada privata a servizio di più unità immobiliari. La parte di fabbricato di cui fa parte l'appartamento si sviluppa su tre livelli fuori terra (piano terra, primo e soppalco), mentre la parte di fabbricato con garage e cantine si sviluppa su un livello fuori terra ed un livello interrato.

Di pianta rettangolare, l'edificio residenziale è orientato secondo l'asse nord-sud e gode di un triplo affaccio. La struttura portante verticale è realizzata in muratura con solaio di piano in laterocemento, divisori in laterizio e, solo parzialmente, con cartongesso.

Sul fronte est del fabbricato residenziale è presente la scala esterna per accedere al piano primo, che occupa parte dell'area scoperta particella 841 sub 1 (LOTTO 1) chiusa da una recinzione in rete metallica plastificata e provvista di un cancelletto ad apertura elettrica.

APPARTAMENTO PIANO PRIMO (mappale 184 sub 4)

Piano primo: il piano si sviluppa con una serie di vani principali a giorno e notte e altri con funzioni accessorie e di servizio: ingresso, soggiorno con loggia, cucina, n. 3 camere da letto di cui una con terrazzo, bagno, w.c., lavanderia/C.T., ripostiglio e scala interna di collegamento con il soppalco.

La superficie lorda complessiva del piano è pari a mq 174,55 circa con mq 18,94 circa per la loggia e mq 5,17 circa di terrazza; l'altezza interna dei vani è di m 2,88 circa; l'altezza in cucina è di m 2,71 sotto tavolato e di m 2,47 sotto trave.

Il terrazzo e la loggia hanno parapetto in calcestruzzo e coronamento in pietra, pavimento in piastrelle di gres e lasciato al grezzo per la loggia.

Piano sottotetto (soppalco): il piano è costituito da un soppalco ricavato sopra la zona giorno al quale si accede tramite una scala con struttura in metallo e pedata in legno.

Il soppalco ha una superficie lorda complessiva di mq 37,85 circa e altezze pari a m 2,92 massima e m 1,44 minima tali da definire una altezza media di m 2,18.

GARAGE CON CANTINA ed area scoperta (mappale 1361 sub 1 graffato sub 2) Distribuito al piano terra e interrato del fabbricato, il garage con cantina ha una superficie lorda di mq 38,75 circa per piano; le altezze interne sono pari a m 2,73 nel garage e m 2,35 nella cantina.

STATO MANUTENZIONE: buono.

Per una più dettagliata descrizione e individuazione dei beni e per ogni altro approfondimento si rimanda alla relazione di stima di data 28.06.2022 consultabile sul sito internet del tribunale di Treviso (www.tribunale.treviso.giustizia.it), nell'area dedicata alle vendite giudiziarie e nella scheda del lotto di vendita pubblicato sul PVP, ovvero sul sito: www.portalevenditepubbliche.giustizia.it.

Identificazione catastale:

per la quota di 1/1 di piena proprietà:

COMUNE DI MORGANO (TV) - CATASTO DEI FABBRICATI – Foglio 6:



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

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

particella n. 841 sub 4 – Cat. A/2, Cl. 1, vani 5, Sup. Catastale Totale mq 121, Totale escluse aree scoperte mq 116, Rendita € 400,25 - Via G. Marconi, piano 1;

per la quota di 1/1 di Nuda Proprietà:

COMUNE DI MORGANO (TV) - CATASTO DEI FABBRICATI – foglio 6

particella n. 1361 sub 1 graffato sub 2 – Cat. F/4 – Via G. Marconi, piano S1-T.

Si fa presente che l'accesso all'appartamento avviene da una scala esterna edificata sull'area scoperta mappale 841 sub 1 del Foglio 6 del Catasto fabbricati, costituente il LOTTO 1.

PRECISAZIONI CATASTALI

Presso il Catasto dei Fabbricati l'immobile di cui alla particella n. 841 sub 4 sopra identificato è rappresentato graficamente da n° 1 planimetria. L'immobile di cui alla particella n. 1361 sub 1 graffato sub 2 sopra identificato non è rappresentato da nessuna planimetria ed è individuato con l'elaborato planimetrico e relativo elenco dei subalterni. Presso il Catasto dei Fabbricati dell'immobile di cui alla particella n. 841 sub 4 non è depositato l'elaborato planimetrico relativo. Al Catasto Terreni la porzione di fabbricato di cui fa parte l'appartamento insiste sul mappale di seguito identificato catastalmente:

CATASTO TERRENI Comune di Morgano (TV) – Foglio 6: particella n. 841– Ente Urbano, mq 562. Al Catasto Terreni la porzione di fabbricato di cui fa parte il garage con cantina insiste sul mappale di seguito identificato catastalmente:

CATASTO TERRENI - Comune di Morgano (TV) – Foglio 6: particella n. 1361 – Ente Urbano, mq 88.

CONFORMITÀ CATASTALE

L'unità immobiliare particella n. 841 sub 4 (abitazione), risulta non conforme alla planimetria depositata al Catasto Fabbricati. L'immobile è stato oggetto di ristrutturazione con ricavo di due alloggi la cui pratica edilizia non è mai stata completata con le necessarie variazioni e aggiornamenti catastali. Per tale ragione, la planimetria riscontrata in sede di sopralluogo non corrisponde ed è difforme da quella originariamente depositata al Catasto Fabbricati, ante lavori di ristrutturazione. L'unità immobiliare particella n. 1361 sub 1 graffato sub 2 (garage con cantina), non è stato possibile confrontarla con una planimetria depositata al Catasto Fabbricati, in quanto gli aggiornamenti catastali conseguenti ai lavori di costruzione dell'immobile non sono stati depositati.

SERVITU' E VINCOLI

Negli atti di provenienza si precisa che:

da Atto di compravendita in data 19.06.1990, rep. n. 24661, Notaio Ada Stiz in Mogliano Veneto (TV), trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso in data 19.07.1990 al n. 19373 del registro generale ed al n. 14386 del registro particolare si legge:

“**ARTICOLO 3°**

..... *La parte acquirente si dichiara a conoscenza della servitù di passaggio costituita con l'atto in data 5 giugno 1982 n. 24075 di rep. Notaio Enrico Fumo sopracitato, a carico dei MN. 426/d, 426/c, 426/a, su una fascia di terreno della larghezza di ml. 6 (metri lineari sei) per tutta la lunghezza dei predetti mappali, fino ad arrivare al limite nord-est del MN. 426/a e quindi a favore e carico dei predetti mappali 426/d, 426/c e 426/a ed a favore della retrostante proprietà della parte venditrice MN. 731. su detta strada privata, avranno diritto di passaggio e di transito con qualsiasi mezzo la parte venditrice, la parte acquirente e loro aventi causa a qualsiasi titolo....”.*

ARTICOLO 14o



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

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

..Senza particolare corrispettivo viene costituita servitù di passaggio a favore della unità compravenduta ed a carico dello scoperto del fabbricato di proprietà del sig. B. G...“.

- da Concessione Edilizia n. 47/89, vincolo sul confine in data 24.05.1989 del notaio Ada Stiz di Mogliano Veneto rep. n. 16.838;

- Atto di Costituzione di vincolo di destinazione su immobili per fini meritevoli di tutela in data 25.11.2011, rep. n. 13236/8136, Notaio Matteo Contento in Montebelluna (TV), trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso in data 29.11.2011 al n. 39966 del registro generale ed al n. 25872 del registro particolare. Con questo atto l'Esecutato ha vincolato la nuda proprietà dei beni del LOTTO 1 e del LOTTO 2 al soddisfacimento delle esigenze di mantenimento, assistenza, cura, istruzione e formazione dei suoi figli, costituendo il relativo vincolo di destinazione ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 2645 ter del Codice Civile. Il vincolo costituito con il presente atto si intende anche ai frutti, alle pertinenze e alle accessioni degli immobili in oggetto. Il vincolo si estinguerà automaticamente al raggiungimento del 30o anno di età dell'ultimo tra i beneficiari.

A margine della nota di trascrizione risulta:

- annotazione a trascrizione n. 1852/192 del 22.01.2014 derivante da avvenuta trascrizione di domanda giudiziale del 03.12.2013 dell'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Treviso Terr. Serv. rep. n. 24100/2013. - annotazione a trascrizione n. 39885/5065 del 12.11.2018 derivante da inefficacia totale del 24.04.2016 del Tribunale di Treviso rep. n. 1095. Il quadro "D" precisa: si annota sentenza n. 1095 del 24 aprile 2016 con la quale il Tribunale dichiara inefficace ai sensi dell'art. 2901 del C.C. nei confronti di Banco di Desio e della Brianza S.p.A. (sede legale in Desio C.F. 01181770155) l'atto pubblico costitutivo di vincolo di destinazione ex art. 2645 C.C..

- Verbale di separazione consensuale con assegnazione di beni in data 22.03.2012, rep. n. 4065, del Tribunale di Treviso, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso in data 30.04.2012 al n. 12930 del registro generale ed al n. 9523 del registro particolare, con il quale alla moglie dell'Esecutato è stato riconosciuto il diritto di abitazione sull'appartamento al piano primo costituente parte del LOTTO 2.

Confini: Al Catasto Terreni

L'area di sedime e di pertinenza dell'immobile di cui fa parte l'appartamento al piano primo oggetto di procedura esecutiva, identificata come già detto dalla particella n. 841 del Foglio 6, confina, da ovest in senso orario con particelle n.ri 1477, 840, 462 e con strada via G. Marconi.

L'area di sedime e di pertinenza dell'immobile di cui fa parte il garage con cantina oggetto di procedura esecutiva, identificata come già detto dalla particella n. 1361 del Foglio 6, confina, da nord in senso orario con particelle n.ri 1038, 462, 1362 e 1474, salvo altri, variati e/o più precisi.

Notizie urbanistiche:

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

Licenza di Costruzione n. reg. 129/76 rilasciata in data 11.11.1976, prot. n. 3426, per riattare e sistemare un fabbricato di civile abitazione.



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

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

Concessione Edilizia n. 30/82 rilasciata in data 17.06.1982, prot. n. 876, per ristrutturazione di un fabbricato ad uso abitazione - variante al progetto di cui alla licenza edilizia n° 129/76 del 11/11/76. Concessione Edilizia n. 179/83 rilasciata in data 09.01.1984, prot. n. 4546, per costruzione di una recinzione. Denuncia prot. n. 666 del 16.02.1984 di inizio lavori nel mese di febbraio.

Concessione Edilizia n. 24/84 rilasciata in data 09.04.1984, prot. n. 411, per variante in corso d'opera di fabbricato ad uso abitazione (prat. ed. prec. n. 30/82 e n. 129/76).

Permesso di abitabilità n. 17/84 Lic. Ed. - Conc. Ed. n. 24/84 - 129/76 per edificio ad uso abitazione di n. 2 piani in data 12.04.1984.

Concessione Edilizia n. 149/87 rilasciata in data 24.02.1988, prot. n. 4187, per opere di ristrutturazione edilizia per il ricavo di nuova unità abitativa su edificio residenziale esistente.

Concessione Edilizia n. 47/89 rilasciata in data 19.06.1989, prot. n. 705-1175, per ristrutturazione e ampliamento di fabbricato ad uso abitazione. Denuncia prot. n. 3732 del 11.06.1990 di inizio lavori nel mese di giugno.

Concessione Edilizia n. 212/89 rilasciata in data 15.11.1989, prot. n. 5856, per variante di cui alla precedente concessione edilizia n. 149/87 del 24.02.88.

Permesso di abitabilità n. 49/89 Conc. Ed. n. 149/87 del 24.02.88 e n. 212/89 del 15.11.89 per edificio ad uso abitazione bifamiliare ristrutturato di n. 2 piani in data 22.12.1989.

Concessione Edilizia n. 35/92 rilasciata in data 24.08.1992, prot. n. 6894/91, per variante in c/d'opera - ristrutturazione e ampliamento di fabbricato residenziale per tre alloggi, variante di cui alla precedente concessione edilizia n. 47/89 del 19/6/89. Trasferimento parziale di concessione edilizia n. 35/92 del 24.08.92 rilasciato in data 30.11.1994. prot. n. 8264/9413.

Permesso di Costruire n. 17/05 rilasciato in data 11.07.2005 per pergolato posto sull'area scoperta.

Permesso di Costruire n. 162/10 rilasciato in data 16.02.2011, prot. n. 1326, per ampliamento di edificio residenziale ai sensi della L.R. 14/2009 (mappale 841 sub 3-4 mappale 941 sub 1). Denuncia prot. n. 4078 del 13.05.2011 di inizio lavori in data 16.05.2011.

Difformità:

Ai fini della conformità si precisa che l'unità immobiliare particella n. 841 sub 4 (abitazione) come rilevata nel sopralluogo in data 27.01.2022 non risulta conforme ai progetti edilizi autorizzati dal Comune di Morgano (TV). In particolare, tali difformità sono riconducibili a: modifiche interne; diversa distribuzione della scala interna, peraltro realizzata in difformità dalla regola dell'arte; variazione forometria prospetti; mancanza agibilità. Ai fini della conformità si precisa che l'unità immobiliare particella n. 1361 sub 1 graffata sub2 (garage e cantina) non risulta conforme ai progetti edilizi autorizzati dal Comune di Morgano (TV). In particolare, tali difformità sono riconducibili a: modifiche interne; mancanza agibilità.



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

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

Si precisa che i beni identificati nel LOTTO 2 sono stati oggetto di lavori autorizzati con specifici titoli rilasciati dal Comune di Morgano (TV), ora decaduti. Detti lavori non si sono conclusi sotto il profilo tecnico-amministrativo per cui si rende necessario istruire nuove pratiche in sanatoria per la legittimazione di quanto realizzato e concludere l'intero iter con la richiesta delle specifiche agibilità da inoltrare al Comune di Morgano (TV).

DIFFORMITÀ APPARTAMENTO PIANO PRIMO

Fatta salva una diversa determinazione da parte degli Uffici del Comune di Morgano (TV) al momento dell'inoltro della domanda, per la sanabilità e la regolarizzazione delle difformità riscontrate, si indicano le modalità per la regolarizzazione.

La sanabilità delle opere difformi riscontrate dal perito va verificata ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001 e successive modifiche ed integrazioni.

Poiché dette opere, riconducibili ai punti sopra elencati, eseguite verosimilmente al momento dei lavori di ristrutturazione e ampliamento in difformità dall'autorizzazione edilizia, non sono in contrasto con la disciplina urbanistica vigente, sia al momento della realizzazione che attuale, sono sanabili previa la richiesta di una S.C.I.A. in sanatoria e del pagamento di una sanzione amministrativa determinata dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Morgano (TV) al momento dell'inoltro della domanda.

In base alla data della realizzazione degli abusi, che si ritiene di ricondurre al momento della costruzione dell'edificio, si indica la procedura per la sanabilità delle opere difformi riscontrate:

- le opere eseguite in difformità dalle autorizzazioni edilizie rilasciate di cui ai punti sopra elencati, sono sanabili con il pagamento di una sanzione di € 1.032,00= per unità immobiliare. Essendo due unità immobiliari (abitazione p. primo e garage con cantina, l'importo complessivo della sanzione è pari a € 2.064,00=

Detto importo è da ritenersi presuntivo, poiché la quantificazione definitiva è di competenza del Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Morgano (TV) al momento dell'inoltro della domanda.

Si considera, inoltre, il costo di rifacimento della scala interna che, dalla zona giorno, permette l'accesso al soppalco in quanto sono difformi i rapporti tra pedata e alzata quest'ultima, peraltro, con alcuni gradini inferiori a cm 27. Si stima il costo della nuova scala in € 6.500,00= oneri di legge compresi.

Inoltre, occorre considerare anche gli adempimenti tecnico-amministrativi da redigere ai fini del completamento dell'iter istruttorio delle pratiche edilizie non ancora concluse.

Agibilità:

per entrambe le particelle (abitazione, garage e cantina)

Il fabbricato residenziale e il manufatto accessorio (garage e cantina) sono stati oggetto di lavori per i quali sono state rilasciate, tra gli altri titoli, rispettivamente:

Concessione Edilizia n. 35/92 rilasciata in data 24.08.1992, prot. n. 6894/91, per variante in c/d'opera – ristrutturazione e ampliamento di fabbricato residenziale per tre alloggi, variante di cui alla precedente concessione edilizia n. 47/89 del 19/6/89. Trasferimento parziale di concessione edilizia n. 35/92 del 24.08.92 rilasciato in data 30.11.1994, prot. n. 8264/9413. Permesso di Costruire n. 162/10 rilasciato in data 16.02.2011, prot. n. 1326, per ampliamento di edificio residenziale ai sensi della L.R. 14/2009 (mappale 841 sub 3-4 mappale 941 sub 1). Denuncia prot. n. 4078 del 13.05.2011 di inizio lavori in data 16.05.2011. La suddivisione del fabbricato in due alloggi, data la mancata presentazione della documentazione tecnica atta al rilascio delle agibilità impone il rinnovo della pratica edilizia volta a chiudere i lavori autorizzati con i titoli precedentemente autorizzati. Nel Permesso di Costruire è indicata la necessità di inoltrare richiesta di agibilità, istanza che non è mai stata depositata. Non essendo conclusa la pratica, occorre inoltrare le documentazioni necessarie alla chiusura dei lavori, variazioni catastali e richiesta di agibilità.



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

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

Per tale ragione occorre prevedere una SCIA per l'Agibilità per l'appartamento al piano primo, completa della documentazione necessaria per il rilascio del titolo (Collaudo statico, Documentazione tecnica di conformità edilizia, impiantistica, autorizzazione allo scarico, variazioni e aggiornamenti catastali).

Analogamente, anche per il garage con cantina occorre prevedere una SCIA per l'Agibilità, completa della documentazione necessaria per il rilascio del titolo (Collaudo statico, Documentazione tecnica di conformità edilizia, impiantistica, autorizzazione allo scarico, variazioni e aggiornamenti catastali).

Spese per prestazioni tecniche

Per la regolarizzazione degli immobili in oggetto occorre sostenere anche delle spese per prestazioni tecniche finalizzate alla redazione delle pratiche tecnico-edilizie da depositare al Comune di Morgano riguardanti:

- N. 2 SCIA in Sanatoria (abitazione p. primo e garage con cantina); - Istanza per autorizzazione allo scarico;
- N. 2 SCIA agibilità per appartamento al piano primo e per garage e cantina. Per i procedimenti da inoltrare al Comune di Morgano (TV) si stima una spesa tecnica professionale di € 7.000,00= circa, oneri di legge compresi. Ai fini della regolarizzazione degli immobili, sono calcolati i costi per i diritti in base alle tariffe indicate dall'amministrazione comunale a partire dal 01.01.2020, per un ammontare complessivo di € 254,00=, fatta salva una diversa determinazione da parte degli Uffici comunali al momento dell'inoltro della domanda. Per le pratiche da redigere e inoltrare all'Agenzia delle Entrate- Ufficio Territorio per le variazioni e aggiornamenti ovvero del completamento catastale da apportare (Tipo mappale e Docfa) si stima una spesa tecnica professionale di € 4.000,00= circa, oneri di legge compresi. In conclusione, le spese per la regolarizzazione urbanistico-edilizia degli immobili formanti il LOTTO 2, sono stimati in totali € 19.818,00= circa, oneri di legge compresi.

Il Comune di Morgano è dotato del Piano Regolatore Generale (P.R.G.), approvato con Delibera di Giunta Regionale n. 5241 in data 19.11.1996 successivamente modificato. Con Delibera di Consiglio Comunale n.13 in data 28.04.2004 è stata adottata la Variante generale al P.R.G., approvata con Delibera di Giunta Regionale n. 2968 in data 14.10.2008 e con pubblicazione sul B.U.R. n. 91 del 04.11.2008, successivamente aggiornato con varianti tematiche e/o parziali. intervento comportante variazione di sagoma degli edifici esistenti) devono inoltre rispettare i seguenti parametri:

- Indice di edificabilità fondiaria massimo 0,5 mq/mq
- Indice di Copertura massimo 60%
- Rapporto massimo di occupazione del sottosuolo 60%
- Rapporto minimo di occupazione del verde 20%
- Altezza (H) max = 1,5 L (L = larghezza stradale e dell'eventuale arretramento) e comunque non superiore a: m. 10
- l'altezza deve essere comunque compatibile con quella di cellule edilizie tutelate contigue o in diretto rapporto visuale; sono comunque ammesse altezze fino a m. 6,5;
- nel caso di realizzazione di edifici su due strade che presentano differente larghezza, è comunque consentito raggiungere per una profondità pari a m. 12, l'altezza calcolata con riferimento alla strada di maggior larghezza, salvo in ogni caso il rispetto delle altezze massime prescritte per la zona.
- Distanza minima tra pareti finestrate (DPF) m. 10.
- Distanza minima da confini privati (DC) aderenza o m. 5

- è ammesso l'abbinamento di costruzioni su lotti contigui previa presentazione di progetto unitario.

- Distanza minima dai corsi d'acqua demaniali (asse) m. 15

Salvo il mantenimento di allineamenti preesistenti e le possibilità di deroga alle distanze minime previste dal R.D. 523/1904.

- Distanza minima da fili stradali



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

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

- rispetto del filo edilizio ove indicato; negli altri casi:
rispetto del filo stradale o m. 5 salvo il mantenimento di allineamenti preesistenti; In alcuni lotti di ampliamento della zona, precisamente individuati nelle tavole 13.11 e 13.12, viene concessa un'edificazione una tantum pari a 500mc.

D - Attività da trasferire

Per gli insediamenti individuati dal piano come "attività da trasferire" sono ammessi i soli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Gli interventi di riconversione degli impianti dismessi secondo le destinazioni di zona previste, sono subordinati a Strumento urbanistico Attuativo (S.U.A.), a tal fine le aree di pertinenza delle stesse attività sono dichiarate zona di degrado ai sensi dell'art. 27 L. 457/78

In riferimento al nuovo strumento urbanistico, il Comune di Morgano è dotato del Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.), adottato con Delibera di Consiglio Comunale n. 51 in data 20.10.2021.

I beni del LOTTO 1 e del LOTTO 2, ricadono all'interno dell'Ambito Territoriale Omogeneo "A.T.O. 5 - Badoere" disciplinato dall'art. 34 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.A.T. (N.T.A. del P.A.T.) e rientrano tra le azioni strategiche quali "URBANIZZAZIONE CONSOLIDATA - RESIDENZA" disciplinati dall'art. 35.1 delle N.T.A. del P.A.T..

Con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 53 del 21.12.2020 è stato approvato il Regolamento Edilizio Comunale (REC) in adeguamento al Regolamento Edilizio Tipo (RET) ai sensi della D.G.R.V. n. 1896 del 22.11.2017 e della D.G.R.V. n. 669 del 15.05.2018.

Per il territorio di Morgano, l'Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri n. 3274/2003, aggiornata con Deliberazione del Consiglio Regionale Veneto n. 67 del 9 marzo 2021, classifica la zona quale: ZONA SISMICA 2: zona con pericolosità sismica media dove possono verificarsi forti terremoti.

Disponibilità del bene: OCCUPATO DALLA MOGLIE E DAL FIGLIO DELL'ESECUTATO IN FORZA DI VERBALE SEPARAZIONE CONSENSUALE CON ASSEGNAZIONE BENI OPPOINIBILE ALLA PROCEDURA.

Prezzo base: €78.500,00 (settantottomilacinquecento/00)
Offerta minima per la partecipazione all'asta: € 58.875,00
(cinquantottomilaottocentosestantacinque/00 pari al 75% del prezzo base)
Aumento in caso di gara ex art. 573 cpc: € 2.000,00 (duemila/00)

CONDIZIONI DELLA VENDITA

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, anche con riferimento alla legge 47/1985 e al DPR 380/01, come descritti nella perizia di stima depositata presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Treviso e pubblicata sul Portale delle Vendite Pubbliche, sul sito internet del Tribunale di Treviso www.tribunale.treviso.giustizia.it e sui portali nazionali www.asteannunci.it, www.asteavvisi.it, www.canaleaste.it, www.rivistaastegiudiziarie.it, www.asteonline.it, www.fallcoaste.it, www.corteappello.venezia.it. che ogni interessato è tenuto a consultare e alla quale si fa espresso riferimento.



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

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

Con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive e fermi il disposto dell'art. 2922 cod. civ. e le condizioni stabilite dal "Regolamento per la partecipazione alla vendita telematica sincrona a partecipazione mista, ai sensi del DM 32/2015" (pubblicato sul sito www.garavirtuale.it).

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

- La vendita è a corpo e non a misura. Le eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere, ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento degli impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore ex art. 63 disp. att. cod. civ., anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

- L'immobile viene venduto libero dalle formalità pregiudizievoli (iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di pignoramenti) che possono essere cancellate. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di pignoramenti saranno cancellate a cura e spese della procedura salvo esonero da parte dell'aggiudicatario. Si precisa che non verranno cancellate le formalità di trascrizione di vincolo di destinazione, né quelle di trascrizione di verbale di separazione consensuale con assegnazione di beni.

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

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

- Non sono comunque dovuti compensi per mediazione a terzi.

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

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

CONTENUTO DELL'OFFERTA E MODALITA' DI PRESENTAZIONE



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

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

L'esperimento si terrà nella forma della vendita telematica sincrona mista in conformità a quanto prescritto dall'ordinanza di vendita delegata 01.02.2024 e dalle disposizioni sulle vendite immobiliari delegate di cui alla circolare 19 dicembre 2023 della seconda sezione civile del Tribunale di Treviso.

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

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

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

L'offerta dovrà contenere:

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

Qualora il soggetto offerente:

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

b) sia coniugato e si trovi in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge; qualora si volesse escludere, in caso di aggiudicazione, il bene dalla comunione medesima, l'offerente dovrà manifestare tale intenzione già nell'offerta, ugualmente indicando anche i corrispondenti dati del coniuge, che, comunque, dovrà essere presente all'esame delle offerte per rendere la dichiarazione prevista dall'art. 179 cod. civ., ovvero dovrà rilasciare successivamente detta dichiarazione comparando avanti il Professionista Delegato;

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

d) agisca quale legale rappresentante di altro soggetto dovrà essere allegata una visura societaria aggiornata, ossia risalente a non più di 30 giorni prima della data di deposito dell'offerta di acquisto, (in caso di ente di natura imprenditoriale), ovvero atto statutario o altra documentazione (in caso di ente non iscritto al registro delle imprese), da cui risultino i poteri ovvero:

in caso di incarico conferito a terzo non amministratore della società o ente: procura speciale a favore di avvocato rilasciata a mezzo atto pubblico o scrittura privata autenticata da notaio;

per le società di capitali o enti, in caso di incarico conferito per delega di amministrazione (se prevista dallo Statuto vigente) a componente dell'organo amministrativo: estratto autentico notarile del libro delle delibere dell'organo competente dell'ente da cui risulti la delega;

per le società di persone con poteri di firma congiunti di più soci amministratori, in caso di incarico conferito da soci amministratori ad altri soci amministratori: procura speciale rilasciata a mezzo atto pubblico o scrittura privata autenticata da notaio.

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

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



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

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

Si precisa che il decreto di trasferimento non potrà essere emesso che in favore del soggetto che ha presentato l'offerta (specificamente: persona fisica del sottoscrittore l'offerta, o persona giuridica della quale il sottoscrittore abbia la legale rappresentanza, o uno dei due soggetti indicati nell'art. 583 cpc, o, infine, soggetto in nome e per conto del quale abbia presentato l'offerta o partecipato all'asta un avvocato munito di procura speciale; la procura speciale a favore dell'avvocato dovrà avere la forma dell'atto pubblico o scrittura privata autenticata da notaio).

2) I dati identificativi dell'immobile per il quale l'offerta è proposta, sufficienti a rendere, unitamente a ogni altro elemento risultante dal contenuto dell'offerta medesima, ragionevolmente inequivoca la riferibilità di questa a quelli. In caso di vendita in più lotti, può essere ritenuto sufficiente il riferimento a taluno dei lotti, come formati e ordinati (primo, secondo, terzo, ecc.) nell'avviso di vendita.

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

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

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

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

PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA IN FORMA CARTACEA

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

La presentazione delle offerte potrà avvenire dal lunedì al venerdì dalle ore 9,00 alle ore 13,00 previo appuntamento. Sulla busta dovrà essere riportata la seguente dicitura: "busta depositata da _____" seguita dalle sole generalità, senza alcuna specificazione, di chi consegna la busta (che può anche essere persona diversa dall'offerente), il nome del Professionista Delegato alla vendita e la data della vendita. Nessuna ulteriore indicazione (né numero o nome della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta, né l'ora della vendita o altro) deve essere apposta sulla busta.

All'offerta dovrà essere allegato, a titolo di cauzione, un **assegno circolare non trasferibile**, intestato a **Esec. Imm. n. 229/2020 Tribunale di Treviso**, per un importo pari o superiore al 10 % del prezzo offerto, che sarà trattenuto in caso di omesso versamento del saldo prezzo; **detta somma sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto**.

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

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

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

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



L'offerta dovrà contenere:

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

Qualora il soggetto offerente:

- a) risieda fuori dal territorio dello Stato Italiano e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26 febbraio 2015;
- b) sia coniugato e si trovi in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge; qualora si volesse escludere, in caso di aggiudicazione, il bene dalla comunione medesima, l'offerente dovrà manifestare tale intenzione già nell'offerta, ugualmente indicando anche i corrispondenti dati del coniuge, che, comunque, dovrà essere presente all'esame delle offerte per rendere la dichiarazione prevista dall'art. 179 cod. civ., ovvero dovrà rilasciare successivamente detta dichiarazione comparando avanti il Professionista Delegato;
- c) sia minorenni, 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.

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

Si precisa che il decreto di trasferimento non potrà essere emesso che in favore del soggetto che ha presentato l'offerta (specificamente: persona fisica del sottoscrittore l'offerta, o persona giuridica della quale il sottoscrittore abbia la legale rappresentanza, o uno dei due soggetti indicati nell'art. 583 cpc, o, infine, soggetto in nome e per conto del quale abbia presentato l'offerta o partecipato all'asta un avvocato munito di procura speciale; la procura speciale a favore dell'avvocato dovrà avere la forma dell'atto pubblico o scrittura privata autenticata da notaio).

2) I dati identificativi dell'immobile per il quale l'offerta è proposta, sufficienti a rendere, unitamente a ogni altro elemento risultante dal contenuto dell'offerta medesima, ragionevolmente inequivoca la riferibilità di questa a quelli. In caso di vendita in più lotti, può essere ritenuto sufficiente il riferimento a taluno dei lotti, come formati e ordinati (primo, secondo, terzo, ecc.) nell'avviso di vendita.

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

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

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

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

PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA IN FORMA TELEMATICA

Le offerte di acquisto dovranno essere presentate e pervenire entro le ore 13.00 del giorno precedente la data della vendita tramite il modulo web "Offerta Telematica" messo a disposizione dal Ministero della



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

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

Giustizia, che permette la compilazione guidata dell'offerta per partecipare all'esperimento di vendita e al quale è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale www.garavirtuale.it. Dal modulo web e dal sito <https://pvp.giustizia.it>. è scaricabile il "Manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica".

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

L'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovverosia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata. In alternativa, è possibile trasmettere l'offerta e i documenti allegati a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del DM n. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, la trasmissione sostituisce la firma dell'offerta a condizione che l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'art. 6 comma 4 del D.P.R. n. 68 del 2005 e il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio (o in un suo allegato) di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente (questa modalità di sottoscrizione e trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32/2015).

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

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

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

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

Nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia comunicati al gestore della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art. 15 primo comma del D.M. n. 32/2015, i gestori ne daranno notizia agli interessati mediante avviso pubblicato sui propri siti internet e richiederanno di pubblicare un analogo avviso ai soggetti che gestiscono i siti internet ove è eseguita la pubblicità di cui all'articolo 490 c.p.c.; in tali casi l'offerta sarà formulata a mezzo telefax al recapito della cancelleria delle esecuzioni immobiliari indicato dal gestore nell'avviso con il quale ha dato notizia agli interessati del programmato mancato funzionamento dei sistemi



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

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

informatici a norma del citato art. 15. Non prima del giorno precedente l'inizio delle operazioni di vendita il gestore ritira le offerte formulate a norma del presente comma dall'ufficio giudiziario.

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

All'offerta dovrà essere allegata la documentazione attestante il versamento della cauzione (copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario con causale **"ESEC. IMM. n. 229/2020 Tribunale di Treviso, versamento cauzione"**, per un importo **pari o superiore al 10,00% del prezzo offerto**; detta somma sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto.

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

L'importo della cauzione deve essere versato esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura (Esec. Imm. n. 229/2020 Tribunale di Treviso) al seguente **IBAN:IT98 L058 5612 0011 3757 1546 424** (c/o VOLKSBANK – BANCA POPOLARE DELL'ALTO ADIGE - filiale di Treviso – Viale Monte Grappa).

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

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

In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto di eventuali oneri bancari) sarà restituito all'offerente con disposizione di bonifico da eseguirsi nel termine di tre giorni lavorativi, con la precisazione che, nel caso in cui l'offerente sia ammesso alla gara, il termine sopra indicato per la restituzione della cauzione decorrerà dalla deliberazione finale sulle offerte dei rilanci.

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

ALLEGATI ALL'OFFERTA CARTACEA O TELEMATICA

All'offerta dovranno essere allegati:

- a) copia del documento d'identità e del codice fiscale del soggetto offerente;
- b) se il soggetto offerente è coniugato, in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge;
- c) se il soggetto offerente è extracomunitario, copia del permesso di soggiorno in corso di validità;
- d) se il soggetto offerente è minorenni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia autentica del provvedimento di autorizzazione del Giudice tutelare;
- e) se l'offerente agisca quale legale rappresentante di altro soggetto dovrà essere allegata una visura



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

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

societaria aggiornata (in caso di ente di natura imprenditoriale), ovvero atto statutario o altra documentazione (in caso di ente non iscritto al registro delle imprese), da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che attribuiscono al rappresentante o al procuratore il potere di agire in nome dell'ente ai fini della partecipazione alla vendita.

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

Si precisa che il decreto di trasferimento non potrà essere emesso che in favore del soggetto che ha presentato l'offerta (specificamente: persona fisica del sottoscrittore l'offerta, o persona giuridica della quale il sottoscrittore abbia la legale rappresentanza, o uno dei due soggetti indicati nell'art. 583 cpc, o, infine, soggetto in nome e per conto del quale abbia presentato l'offerta o partecipato all'asta un avvocato munito di procura speciale; la procura speciale a favore dell'avvocato dovrà avere la forma dell'atto pubblico o scrittura privata autenticata da notaio).

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

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

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

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

DISCIPLINA DELL'OFFERTA E DELLA VENDITA

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

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

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

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

Alla data fissata per l'esperimento il Professionista Delegato procederà, nei locali indicati per la celebrazione dell'esperimento di vendita, alle ore 16,15 all'apertura e all'esame delle buste contenenti le offerte, sia digitali che analogiche, e alle relative deliberazioni, secondo il disposto degli artt. 572 e 573 c.p.c.

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

Le buste presentate con la modalità cartacea saranno aperte ed inserite nella piattaforma www.garavirtuale.it e le buste presentate con modalità telematica saranno aperte tramite la medesima piattaforma del gestore della vendita telematica. In seguito alle necessarie verifiche sulla regolarità formale della partecipazione e sul



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

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

versamento della cauzione, il Professionista Delegato provvederà all'ammissione o meno dei partecipanti alla vendita. Qualora siano presentate più offerte criptate e/o analogiche, il delegato inviterà in ogni caso tutti gli offerenti a una vendita sincrona mista sull'offerta più alta. In caso di gara, gli eventuali rilanci saranno formulati nella medesima unità di tempo, sia in via telematica, sia comprendendo innanzi al Professionista Delegato.

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

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

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

In caso di mancata presentazione: **a)** ove si tratti dell'unico offerente o **b)** ove l'offerta da egli presentata sia la più elevata tra quelle presentate, o la prima presentata in caso di più offerte dello stesso valore e con parità di condizioni, e non si proceda a gara ex art. 573 c.p.c. per mancanza di adesioni da parte degli altri offerenti, ovvero **c)** una volta disposta la gara non si consegua, per mancanza di aumenti validi tali da raggiungere un prezzo di aggiudicazione superiore a quello dell'offerta da egli presentata, il bene gli sarà comunque aggiudicato.

IN CASO DI OFFERTA UNICA, se pari o superiore al prezzo stabilito nell'avviso di vendita, essa è senz'altro accolta.

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

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

IN CASO DI PLURALITÀ DI OFFERTE criptate e/o analogiche valide e di assenza o mancata adesione da parte di tutti alla gara prevista dall'art. 573 c.p.c. il Delegato accoglierà l'offerta più alta o la prima presentata, in caso di più offerte dello stesso valore e con parità di condizioni.

Ai fini dell'individuazione della migliore offerta, il Delegato dovrà tenere conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme, dei modi e dei tempi del pagamento e di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta. Nel caso in cui sia stato determinante per l'aggiudicazione il termine indicato dall'offerente per il pagamento, l'aggiudicatario dovrà obbligatoriamente rispettare il termine da lui stesso indicato a pena di decadenza.



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

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

In caso di più offerenti, ed anche in presenza di istanze di assegnazione, il Professionista Delegato inviterà gli offerenti ad una gara sull'offerta più alta. In caso di adesione alla gara prevista dall'art. 573 c.p.c. gli offerenti telematici parteciperanno in via telematica e gli offerenti analogici comparando personalmente.

La gara si svolgerà il giorno stesso stabilito per l'esame delle offerte, subito dopo esaurite le relative operazioni, sulla base dell'offerta più alta. La gara verrà vinta da chi tra i partecipanti avrà effettuato il rilancio più alto. L'entità del rilancio è stabilita dal Delegato in una forbice ricompresa tra l'1% e il 5% del prezzo base ed è indicata nel presente avviso alla voce: rilancio minimo in caso di gara ex art. 573 c.p.c.

Ai partecipanti è assegnato un termine compreso tra 1 e 3 minuti entro il quale effettuare ogni rilancio. Non sono validi rilanci inferiori al prezzo minimo come sopra stabilito, né effettuati scaduto il termine stabilito dal Delegato.

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

I rilanci effettuati sia personalmente sia in via telematica verranno riportati nel portale del gestore della vendita telematica e resi visibili a tutti coloro che partecipano alle operazioni di vendita.

L'offerente dell'ultimo rilancio, che non sia superato da altri nel termine stabilito, avrà vinto la gara. Se non ci sono istanze di assegnazione valide, il bene sarà definitivamente aggiudicato al vincitore della gara.

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

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

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

Non potranno essere esaminate offerte pervenute dopo scaduto il termine assegnato per la loro presentazione. Una volta conclusa la gara e pronunciata l'aggiudicazione al miglior offerente, le eventuali offerte successivamente pervenute non potranno essere prese in considerazione, al fine di revocare l'aggiudicazione e riaprire la gara. E' fatto salvo quanto previsto dall'art. 586 c.p.c.

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

AGGIUDICAZIONE

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

Il creditore che è rimasto assegnatario a favore di un terzo dovrà dichiarare al Delegato, nei cinque giorni dal provvedimento di assegnazione, il nome di colui a favore del quale deve essere trasferito l'immobile,



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

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

depositando la dichiarazione del terzo di volerne profittare, con sottoscrizione autenticata da pubblico ufficiale e i documenti comprovanti i poteri e le autorizzazioni eventualmente necessari. In mancanza, il trasferimento è fatto a favore del creditore. In ogni caso, gli obblighi derivanti dalla presentazione della istanza di assegnazione sono esclusivamente a carico del creditore.

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

- L'aggiudicatario è tenuto a versare, entro il termine massimo di 90 giorni dalla data di aggiudicazione (salvo il minor termine di pagamento eventualmente indicato dall'offerente stesso) il saldo prezzo e le spese per gli oneri tributari e gli altri esborsi connessi al trasferimento del bene come quantificati dal delegato.

- Sarà altresì tenuto al versamento, entro il termine di 30 giorni dalla richiesta, degli eventuali oneri, diritti e spese di vendita per la differenza, qualora risultassero di importo maggiore a quello come sopra quantificato.

- In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 587 c.p.c. L'aggiudicatario perderà tutte le somme versate a titolo di cauzione e potrà essere tenuto, in caso di successiva vendita a prezzo inferiore a quello per il quale aveva ottenuto l'aggiudicazione, al pagamento della differenza ai sensi dell'art. 587, comma 2, c.p.c.

- L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita, ai sensi dell'art. 585 c.p.c.; in tal caso dovrà darne espressa comunicazione al delegato alla vendita.

- Art. 41 T.U.B. In caso di richiesta ex art. 41. T.U.B. il creditore fondiario dovrà depositare nota riepilogativa di precisazione del credito entro il termine perentorio di 15 giorni dall'aggiudicazione con specifica indicazione delle modalità tramite le quali potrà essere effettuato il pagamento con indicazione dell'IBAN relativo al conto su cui le somme potranno essere versate dall'aggiudicatario tramite bonifico ed infine con l'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 documentazione in atti e tenuto conto con approssimazione per eccesso dell'entità delle somme che godono o godranno della predeuzione, comunicherà all'aggiudicatario e per conoscenza al creditore fondiario, quale parte del residuo prezzo dovrà essere versata direttamente al creditore fondiario e quale parte dovrà essere versata sul conto della procedura. La parte del residuo prezzo spettante al creditore fondiario potrà comunque essere determinata dal Delegato come segue: a) in misura non superiore al 70-75% del ricavato della vendita, qualora tale ricavato superi gli € 50.000,00.=; b) in misura non superiore al 50% qualora il ricavato sia inferiore ad € 50.000,00.= e a condizione che il creditore fondiario sia il creditore 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 alla richiesta di cui all'art. 41 T.U.B., nel termine perentorio sopra indicato, il Delegato senza necessità di preventiva liquidazione delle spese presunte, procederà al pagamento di una somma come sopra determinata. Il pagamento al creditore fondiario si intende effettuato con efficacia provvisoria.

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

DISPOSIZIONI GENERALI



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

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

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

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

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

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

Maggiori informazioni circa gli immobili potranno essere reperite consultando la perizia di stima dei beni posti in vendita pubblicata sui siti www.asteannunci.it; www.asteavvisi.it; www.tribunale.treviso.giustizia.it e presso il custode giudiziario **ASTE COM, srl, Istituto di Vendite Giudiziarie**, Via Internati 1943-45, n. 30, Treviso, tel. **0422 435030**, fax **0422 435022**; e-mail asteimmobiliari@ivgtreviso.it, con il quale è possibile fissare appuntamenti per visite. Si specifica che la richiesta di visita dell'immobile dovrà essere formulata al custode giudiziario mediante il PVP del Ministero della Giustizia.

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

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

Per ulteriori informazioni sulle modalità di partecipazione alle vendite e per scaricare la modulistica consultare il sito www.ex-acta.it o contattare il Professionista Delegato.
Treviso, 27 marzo 2024.

Il Professionista Delegato
Avv. Isabella Gritti



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

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

