



TRIBUNALE DI TREVISO
Esecuzione immobiliare R.G. n. 126/2022

G.E.: **Dott. L. Bianco**
Delegato alla Vendita: **avv. Francesco Vettori**
Esperto stimatore: **ing. Mario Massimo**
Custode giudiziario: **Aste33 srl**

* * *

AVVISO DI VENDITA DEL PROFESSIONISTA DELEGATO
- primo esperimento di vendita -

* * *

Il sottoscritto **avv. Francesco Vettori del Foro di Treviso**, in qualità di delegato alla vendita *ex art. 591 bis c.p.c.* nell'intestata procedura esecutiva, visti gli artt. 569 e ss. c.p.c.

FISSA

per il giorno **03/07/2024 alle ore 17:00**

nella sala aste telematiche messa a disposizione dal Gestore della vendita telematica
incaricato Edicom Finance s.r.l.,

presso "Aste33 s.r.l." in **Strada Vecchia di S. Pelaio 20, 31100 Treviso**

il 1° esperimento, di

VENDITA SENZA INCANTO
CON MODALITA' TELEMATICA SINCRONA MISTA

dei seguenti beni immobili:

LOTTO UNICO – appartamento al piano primo con garage a Susegana

Ubicazione: Susegana, frazione Ponte della Priula in via Aldo MORO n. 36

Diritto venduto: piena proprietà

Descrizione: trattasi di appartamento composto da ingresso, ripostiglio, cucina, soggiorno, due camere, un bagno, e due terrazze, per una superficie lorda commerciale di circa 78,00 mq, oltre a circa 11,00 mq di terrazze. L'unità immobiliare dispone di un garage, e area urbana al piano terra. Per una puntuale descrizione dello stato di fatto e di diritto del lotto, si prenda attenta visione della perizia di stima allegata alla presente.

Identificazione catastale:

Comune di Susegana - Catasto Fabbricati

Area urbana

Sez. D Foglio 2 Mapp. 706 sub 2 Via A. Moro P. T. cat. F/1 Cons. 65 mq

Garage

Sez. D Foglio 2 Mapp. 706 sub 14 Via A. Moro P. S1 cat. C/6 cl. 2 21 mq R.C. € 50,97

Appartamento

Sez. D Foglio 2 Mapp. 706 sub 16 Via A. Moro P. S1-1 cat. A/2 cl. 2 vani 6 R.C. € 619,75

Notizie edilizie ed urbanistiche: Dalla visione del PI Piano degli Interventi vigente l'intero compendio immobiliare ricade in zona C1-69 Zone Residenziali di completamento regolamentate dall'Art. 44 delle NTO. Le indagini svolte presso l'ufficio tecnico comunale hanno evidenziato come il fabbricato sia stato costruito in base ai seguenti provvedimenti autorizzativi:

- Concessione Edilizia n. 20/86 in data 20.11.1986 prot. n. 114433;

- Dichiarato abitabile in data 04.12.1987;

Quanto autorizzato corrisponde allo stato dei luoghi, salvo lo spostamento di due porte nell'ingresso dell'unità abitativa e un lieve ampliamento del garage interrato, le planimetrie catastali corrispondono invece allo stato di fatto.

Stato dell'immobile: occupato dagli esecutati.

Prezzo base: Euro 85.000,00

Offerta minima per la partecipazione alla vendita pari al 75% del prezzo base: Euro 63.750,00. Rilancio minimo in caso di gara *ex art.* 573 c.p.c.: **Euro 2.000,00** quattromila/00).

* * *

DISPOSIZIONI SULLA VENDITA IMMOBILIARE DELEGATA

A. CONDIZIONI DI VENDITA

- La vendita avviene **nello stato di fatto e di diritto** in cui il bene si trova - anche con riferimento alla legge 47/1985 e al DPR 380/01 - e con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni e azioni, servitù attive e passive, **come descritto nella perizia di stima** redatta dall'**Ing. Mario Massimo**, depositata presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Treviso e pubblicata sul portale delle vendite pubbliche www.pvp.giustizia.it nonché sui siti internet www.tribunale.treviso.giustizia.it - www.asteannunci.it - www.asteavvisi.it - www.canaleaste.it - www.rivistaastegiudiziarie.it - www.asteonline.it - www.fallcoaste.it - corteappello.venezia.it -, sul quindicinale specializzato "Rivista Aste Giudiziarie" oltre alla diffusione sui siti commerciali, previsti dal servizio Gestionale Aste e il servizio di geolocalizzazione ai quali si fa espresso rinvio. La vendita non verrà pubblicizzata nelle inserzioni pubblicitarie sui quotidiani (foglio annunci legali).
- **La vendita è a corpo e non a misura**; le eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.
- La vendita forzata **non è soggetta** alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dall'eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore - per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.
- Agli effetti del D.M. n. 37/2008 e del D.Lgs n. 192/05 e s.m.i., l'aggiudicatario, dichiarandosi edotto sui contenuti dell'ordinanza di vendita e sulle descrizioni contenute nell'elaborato peritale in ordine agli impianti, dispenserà esplicitamente la procedura esecutiva dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme di sicurezza, che la certificazione/attestato di qualificazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze.
- L'immobile viene venduto **libero** da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti; se esistenti al momento della vendita, dette eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura o dei soggetti precedentemente obbligati a tali formalità (che in caso di mancato adempimento ne risponderanno come per legge).
- **Si avvisa che se l'immobile posto in vendita è occupato** dal debitore 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 a spese della procedura con la precisazione che, al fine di evitare ritardi, l'istanza dovrà essere rivolta al Custode e consegnata al Delegato **al più tardi contestualmente al versamento del saldo del prezzo**. Se l'immobile è occupato 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 modalità e tempi stabiliti dal Giudice dell'esecuzione, ai sensi dell'art. 560 c.p.c. Tutti gli eventuali beni mobili (ivi compresi eventuali rifiuti) rinvenuti

all'interno dell'immobile e delle sue pertinenze, che non sono stati asportati dal debitore o da terzi occupanti, saranno smaltiti a cura e spese dell'aggiudicatario.

- **Sono a carico dell'aggiudicatario** ogni onere fiscale e spesa derivante dalla vendita, nonché il compenso e le spese generali del delegato per le attività di trasferimento della proprietà, ai sensi del D.M. 15/10/2015 n. 227.
- Il sottoscritto Delegato avvisa, altresì, che tutte le attività le quali, a norma dell'art. 576 c.p.c., debbono essere svolte in Cancelleria o avanti il G.E. saranno svolte dal Professionista delegato.

B. MODALITÀ DI VENDITA

1. MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

• Per partecipare alla procedura competitiva di vendita ciascun interessato - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge - deve 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 deve 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 email 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 **minorenne**, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice tutelare;

d) agisca quale **legale rappresentante di società** o **altro ente** 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.

• L'offerta può essere presentata **personalmente** o a mezzo **procuratore legale** munito di procura speciale notarile.

• 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, precisato alla voce Offerta minima per la partecipazione all'asta (si richiamano al riguardo gli artt. 571 e 572 c.p.c.).

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

2. OFFERTA CARTACEA

• Le offerte di acquisto, in bollo (attualmente pari a € 16,00 o nel diverso importo eventualmente in vigore) 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. FRANCESCO VETTORI, in Treviso, Viale Giuseppe Verdi 38
tel. 0422 590431**

• La presentazione delle offerte potrà avvenire dal lunedì al venerdì dalle ore 9,00 alle ore 13,00 fino al giorno prima della data fissata per la vendita, **previo appuntamento da concordare telefonicamente.**

• Qualora l'ultimo giorno utile per la presentazione dell'offerta sia festivo o cada di sabato, la presentazione deve essere anticipata al giorno feriale immediatamente precedente.

• Sulla busta dovrà essere riportata la seguente dicitura **“busta depositata da _____”** seguita dalle sole generalità, senza alcuna altra specificazione, di chi consegna la busta, che può anche essere persona diversa dall'offerente, oltre al nome del professionista delegato alla vendita e la data della vendita. Nessuna altra indicazione, né numero o nome della procedura né il bene per cui è stata fatta l'offerta né l'ora della vendita o altro, deve essere apposta sulla busta.

• All'offerta dovrà essere allegato, a titolo di cauzione, un assegno circolare non trasferibile intestato a

Tribunale di Treviso Esecuzione Immobiliare n. 126/2022

per un importo pari o superiore al 10 % del prezzo offerto; detta somma sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto o decadenza dell'aggiudicatario.

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

3. OFFERTA TELEMATICA

• Le **offerte di acquisto** dovranno essere presentate **entro le ore 13.00** del giorno precedente la data della vendita, tramite il modulo web **“Offerta telematica”** messo a disposizione dal Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere mediante il Portale delle Vendite Pubbliche - <https://pvp.giustizia.it/pvp/>. A tal riguardo, si invitano gli interessati a leggere attentamente il **“Manuale utente per la presentazione dell'Offerta Telematica”** indicante tutti i passaggi necessari per completare la procedura di presentazione dell'offerta in modalità telematica, disponibile nel sito ufficiale del Ministero al seguente indirizzo o a quello diverso indicato nel predetto portale del Ministero di Giustizia: https://pst.giustizia.it/PST/resources/cms/documents/ManualeUtenteOfferta06_08_2021.pdf

• Si precisa che l'offerta presentata in tale modalità si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna dal sistema Pec.

- Le offerte di acquisto devono essere presentate **in bollo** 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>, e/o comunque seguendo le istruzioni indicate nel predetto “Manuale utente per la presentazione dell’offerta telematica”.
- L’offerta dovrà essere trasmessa:
 - **sottoscritta digitalmente**, 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**;
 - o **in alternativa**, dovrà essere inviata, unitamente agli allegati a mezzo di **casella di posta elettronica certificata** per la vendita telematica ai sensi 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).
- 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.
- 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 citato “Manuale Utente” – nonché alle Disposizioni stabilite dal Tribunale (pubblicate sul sito del Tribunale di Treviso <https://www.tribunale.treviso.giustizia.it/>), qui da intendersi integralmente richiamate e allegate.
- Nell’ipotesi di presentazione di un’**offerta telematica congiunta**, da parte di due o più soggetti, 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 è redatta nelle forme dell’atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per l’immagine. Nel caso in cui l’offerta sia sottoscritta con firma digitale, la procura è rilasciata a colui che ha sottoscritto l’offerta a norma dell’art. 12 DM 32/2015 a cui ci si riporta.
- Qualora 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 ad esempio un codice di sicurezza sociale. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard “ISO 3166-1 alpha-2” dell’ISO (Organizzazione Internazionale per la normazione).
- 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 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 suddetto articolo 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** per un importo **pari o superiore al 10,00% del prezzo offerto**, da versare **esclusivamente tramite bonifico** al seguente recapito bancario:

IBAN IT 86 U 08749 12002 000 000 476003
 presso Centromarca Banca Credito Cooperativo di Treviso e Venezia intestato a:
“TRIBUNALE DI TREVISO ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 126/2022”
 e con causale: **“CAUZIONE ASTA 3.7.2024 RG 126/2022”**.

Si avvisa che detta **somma** sarà **trattenuta** in caso di **rifiuto all'acquisto o di decadenza dell'aggiudicatario**.

- 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.
- Si avvisa che le offerte criptate contenenti le domande di partecipazione per la vendita sincrona mista saranno aperte ed esaminate unitamente a quelle analogiche esclusivamente il giorno fissato per l'asta tenuta dal delegato e alla presenza degli offerenti on line e di quelli comparsi personalmente o per delega avanti il delegato 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; dopo la vendita sincrona mista gli importi versati o depositati dagli offerenti a titolo di cauzione saranno riaccreditati tempestivamente ovvero restituiti.
- 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.

4. ALLEGATI ALL'OFFERTA CARTACEA E TELEMATICA

All'offerta dovranno essere allegati:

- a) copia del **documento d'identità** e del **codice fiscale** del soggetto offerente;
- b) se il soggetto offerente è **coniugato**, in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge;
- c) se il soggetto offerente è **extracomunitario**, copia del permesso di soggiorno in corso di validità;
- d) se il soggetto offerente è **minorenne**, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia autentica del provvedimento di autorizzazione del Giudice tutelare;
- e) se l'offerente agisce quale **legale rappresentante** di altro soggetto, dovrà essere allegata una visura societaria aggiornata, ossia risalente a non più di 30 giorni prima, in caso di ente

di natura imprenditoriale, ovvero atto statutario od 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.
- 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 gg. 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.

C. DISCIPLINA 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** o **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 o altro eventuale portale del gestore della vendita telematica.
- Alla **data fissata** per l'esperimento il Professionista Delegato procederà all'**esame** delle **offerte**, sia digitali che analogiche, e alle relative deliberazioni, secondo il disposto degli artt. 572 e 573 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 (o altro eventuale portale del gestore della vendita telematica) e le buste presentate con modalità telematica saranno aperte tramite la medesima piattaforma del gestore della vendita telematica. In seguito alle necessarie verifiche sulla regolarità formale della partecipazione e sul versamento della cauzione, il Professionista Delegato provvederà all'**ammissione** o meno dei partecipanti alla vendita.

- Qualora siano presentate **più offerte** 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 comparando 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 *consolle* 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.

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 una volta 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.

- Nell'ipotesi in cui **l'avvocato** abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al delegato nei tre giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando l'originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, 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 del terzo a favore del quale deve essere trasferito l'immobile, depositando la dichiarazione del terzo di volerne profittare, con sottoscrizione autenticata da pubblico ufficiale e i documenti comprovanti gli eventualmente necessari poteri ed autorizzazioni. In mancanza, il trasferimento sarà fatto a favore del creditore. In ogni caso, gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione sono esclusivamente a carico del creditore.

- Si precisa che, in caso di presentazione di un numero di offerte superiori alla capienza della sala d'asta, il delegato rinvierà l'asta, al fine di celebrarla in un locale idoneo, dandone comunicazione entro tre ore dalla scadenza del termine per la presentazione delle offerte tramite email ai recapiti che il presentatore/offerente indicherà al momento del deposito dell'offerta.

- Fino a quando sarà in vigore il divieto di assembramento, potranno accedere alla sala aste solo gli offerenti, salvo specifiche necessità del singolo offerente.

D. AGGIUDICAZIONE E PAGAMENTO DEL PREZZO

- In caso di aggiudicazione, l'offerente è tenuto a versare il **saldo prezzo**, oltre ad **un fondo spese** per il trasferimento del bene che viene indicato in misura pari al **20% del prezzo di**

aggiudicazione – salva diversa indicazione, in riduzione o in aumento come quantificata dal delegato – per oneri tributari ed altri esborsi connessi al trasferimento del bene, **entro 90 giorni** dall'aggiudicazione, ovvero nel minor termine di pagamento eventualmente indicato nell'offerta, a mezzo **bonifico bancario** o **assegno circolare**.

- Nel termine fissato per il versamento del prezzo, l'offerente - aggiudicatario dovrà altresì consegnare al delegato dichiarazione scritta con tutte le informazioni in materia di **antiriciclaggio** prescritte dall'articolo 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007 n. 231.
- **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.
- Ai sensi dell'art. 585 cpc, l'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite **mutuo ipotecario** con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita, rivolgendosi preventivamente alle banche che offrono detto servizio. In tal caso dovrà darne espressa comunicazione al Delegato alla vendita.
- In caso di **richiesta ex art. 41 T.U.B.** il creditore fondiario dovrà depositare nota riepilogativa di precisazione del credito entro il termine perentorio di quindici giorni dall'aggiudicazione con specifica indicazione delle modalità tramite le quali potrà essere effettuato il pagamento, con indicazione dell'IBAN relativo al conto su cui le somme potranno essere versate dall'aggiudicatario tramite bonifico bancario e con l'espresso impegno a comunicare immediatamente al Delegato l'avvenuto pagamento ad opera dell'aggiudicatario. A fronte di tale istanza il Delegato, verificata la nota di precisazione del credito sulla base della documentazione in atti e tenuto conto con approssimazione per eccesso dell'entità delle somme che godono o godranno della prededuzione, comunicherà all'aggiudicatario e per conoscenza al creditore fondiario, quale parte del residuo prezzo dovrà essere versata direttamente al creditore fondiario e quale parte dovrà essere versata sul conto della procedura. Qualora il saldo prezzo sia già stato versato alla procedura dall'aggiudicatario, il versamento di quanto spetta al creditore fondiario verrà fatto dal Delegato. Qualora il creditore fondiario non provvedesse al deposito della nota riepilogativa di precisazione del credito nel termine perentorio sopra indicato, il delegato, senza necessità di preventiva liquidazione delle spese presunte, procederà al pagamento di una somma - in ogni caso non superiore al 70% del ricavato dalla vendita – secondo le Disposizioni sulle vendite immobiliari delegate del Tribunale di Treviso. Il pagamento al creditore fondiario si intende effettuato con efficacia provvisoria.
- In caso di **difformità costruttiva** l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della L. 47/85 come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 380/2001, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento emesso dall'Autorità Giudiziaria.
- Si precisa che ogni onere fiscale, nonché il compenso e le spese generali del delegato per le attività di trasferimento della proprietà, ai sensi del DM 227/2015, sono a carico dell'aggiudicatario assegnatario.
- Non sono dovuti compensi di mediazione.

*

E. DISPOSIZIONI GENERALI

- Per tutto quanto qui non espressamente previsto o richiamato, trovano applicazione le vigenti norme di legge in materia di vendite immobiliari, in particolare le disposizioni di cui al libro terzo del codice di procedura civile, e il D.M. n. 32/2005, anche per il caso di mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia.
- La partecipazione alla vendita implica integrale conoscenza e incondizionata accettazione di quanto contenuto nel presente avviso e nella relazione di stima.

- Il sottoscritto avvocato delegato effettuerà presso il proprio studio tutte le attività che a norma degli artt. 571 e s.s. c.p.c. debbono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, fatta eccezione per l'asta che sarà tenuta presso la sala aste 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.**
- Maggiori informazioni circa gli immobili potranno essere reperite consultando la perizia di stima dei beni posti in vendita e presso il custode **ASTE 33 S.R.L., Strada Vecchia di San Pelajo n. 20 - Treviso, tel 0422.693028 Fax 0422.316032, email info@aste33.com**, con il quale è possibile fissare appuntamenti per visite. Si specifica che la richiesta di visita dell'immobile dovrà essere formulata al custode mediante il Portale delle Vendite Pubbliche.
- Per ricevere maggiori informazioni sulle modalità di partecipazione in via telematica è possibile contattare il gestore e in particolare il **Contact Center di 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 - email: venditetelematiche@edicomsrl.it. - chat online: disponibile sul portale www.garavirtuale.it** o comunque secondo le ulteriori eventuali modalità o recapiti indicati dal predetto gestore nel proprio sito.
- Per ulteriori informazioni sulle modalità di partecipazione alle vendite contattare il Professionista Delegato.
Treviso, 16.04.2024

**Il Professionista delegato
avv. Francesco Vettori**