

## TRIBUNALE DI TREVISO

Esecuzione Immobiliare: **R.G. n. 543/2016** Giudice dell'Esecuzione: **Dott.ssa Alessandra Burra**

*EX-ACTA*

*Associazione di Delegati alla Vendita e Custodi*  
**Delegato Avv. Eugenia Pisani**

### AVVISO DI VENDITA DEL PROFESSIONISTA DELEGATO

#### PRIMO ESPERIMENTO DI VENDITA

La sottoscritta **avvocato Eugenia Pisani**, delegato ex art. 591 bis c.p.c. dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Treviso, con ordinanza d.d. 15.07.2021, nella procedura esecutiva R.G. n. 543/2016, visti gli artt. 569 s.s. c.p.c., viste le vigenti disposizioni sulle vendite delegate del Tribunale di Treviso

#### AVVISA

che il giorno **21 dicembre 2021 alle ore 15,30** presso la sala Aste Telematiche messa a disposizione dal Gestore della vendita telematica incaricato Edicom Finance S.r.l. (iscritto al registro dei gestori delle vendite telematiche di cui all'art. 3 del D.M. n. 32/2015 con PDG n. 3 del 04.08.2017) sita in Treviso (TV), Via Strada Vecchia di San Pelajo, n° 20, presso Aste 33 S.r.l. si procederà alla

#### VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' SINCRONA MISTA

dei seguenti immobili:

#### LOTTO UNICO

##### Identificazione catastale

Provincia Treviso, Comune di Roncade,

Catasto Terreni: Foglio 27

- mn 783, sem.arb. cl.3, ha 00.23.49^, r.d. € 15,09 r.a. € 7,89;
- mn 784, ente urbano di ha 00.17.64;
- mn 785, sem.arb. cl2^, ha 00.14.85, r.d. € 0,37 r.a. € 6,90;
- mn 787, sem.arb. cl2^, ha 00.00.42, r.d. € 0,37 r.a. € 0,20;
- mn 909, sem.arb. cl1^, ha 00.17.47, r.d. € 17,14 r.a. € 9,02 8 deriva dal frazionamento del mn 784 di mq 3511 del 21/01/2010 prot. Tv 0015844);

Catasto Fabbricati: Foglio 1 Sez. C

- mn 752 sub 1, area urbana mq 683, via Pozzetto, p.T (strada privata gravata da servitù);
- mn 784 sub 2, cat. C/2, cl 3^, cons. mq 253, via Pozzetto p. 1-2 r.c. € 261,33;
- mn 784 sub 4, cat. A/7, cl 2^, cons. vani 8,5, via Pozzetto p. T-1 r.c. € 877,98;
- mn 784 sub 5, cat. A/10, cl U, cons. vani 1, via Pozzetto p. T r.c. € 227,24;
- mn 784 sub 6, cat. C/2, cl 3^, cons. 283, via Pozzetto p. S1-T-1 r.c. € 292,31;

- mn 784 sub 8, area scoperta b.c.n.c. di mq 777 comune ai sub 4-6-9, via Pozzetto p. T;
- mn 784 sub 9, area scoperta b.c.n.c. di mq 625 comune ai sub 2-5-8, via Pozzetto p. T;

### **Diritti e quote**

Per l'intero del diritto di proprietà ( $\frac{1}{2} + \frac{1}{2}$  a seguito di riunione di due procedure esecutive).

### **Confini:**

L'immobile pignorato confina, da nord in senso orario, con i mappali 752, 1045, 1046, 1049, 1042, 480, 1044 e 479 salvo altri e/o variati e/o più precisi.

### **Servitù**

E' costituita una servitù di passaggio e sottoservizi sul mn 752 sub 1, area urbana mq 683 strada privata, di cui la proprietà concorre alle spese di manutenzione (servitù a favore e a carico di tutti i proprietari prospicienti), costituita con atto del 29/11/2004 rep.151844 del Notaio D. Curione di Treviso.

### **Descrizione immobili**

Trattasi di abitazione monofamiliare con annessi magazzini ed ufficio (adibito a soggiorno), sviluppata su tre piani, di cui due fuori terra, sita in Comune di Roncade (Tv) via Pozzetto n. 16, una laterale della strada Provinciale n. 64 che dista poco più di un chilometro dal centro comunale, immediatamente a sud di un contesto abitativo residenziale densamente popolato.

L'abitazione, molto ampia è stata edificata su una proprietà di complessivi mq 7387 (compreso il sedime degli edifici ed esclusa la strada di accesso mn 752 sub 1), costruita a nuovo a partire dal 2003 ed ultimata e resa agibile nel 2007.

Nel suo complesso il compendio si presenta in ottimo stato di mantenimento, ben curato e mantenuto.

Al suo interno l'abitazione presenta le seguenti caratteristiche: divisori in tramezze di laterizio, pareti e soffitti intonacati a civile e tinteggiati, pavimenti in "palladiana" sulla zona giorno, in resia sull'interrato ad uso residenziale, in legno sulla zona notte, pavimenti e rivestimenti dei bagni in ceramica smaltata, serramenti in legno laccato bianco con vetrocamera e oscuri esterni, portoncini blindato in legno verniciato sia sull'ingresso che sulle porte delle varie camere da letto, le restanti porte interne tamburate laccate bianche come i serramenti.

L'abitazione è dotata di impianti tecnologici quali impianto elettrico di illuminazione e forza motrice, impianto di illuminazione esterna, impianto telefonico, impianto televisivo analogico e satellitare impianto d'allarme. L'impianto termico è costituito da una rete di distribuzione collegata a pannelli radianti (a pavimento ed a parete) mediante tubazioni sottotraccia, così come per la rete di adduzione acqua calda sanitaria. Vi è poi impianto di raffreddamento a split.

All'interno è presente un vano già predisposto per un ascensore di collegamento tra i vari livelli.

Nella parte sud-est del compendio vi è un ricovero attrezzi ad uso agricolo, disposto su due piani di cui uno interrato, ancora al grezzo con all'interno un cavedio ribassato di grandi dimensioni che forma una vasca.

Nell'interrato si evidenzia la presenza di gravi cedimenti strutturali sulla parte sud dell'intero compendio e sul porticato, oltre a numerose infiltrazioni d'acqua. Trattasi di situazione critica

che richiede rapido intervento di risanamento, isolamento e ripristino.

Nella parte ovest della proprietà vi è una casetta in legno ad uso "arredo giardino" regolarmente autorizzata anche se posizionata erroneamente in prossimità del confine.

L'intera proprietà è recintata lungo tutto il perimetro da una rete plastificata metallica con relativa siepe verde ed ha l'accesso carraio e pedonale da una piccola strada privata (laterale di via Pozzetto) di cui la proprietà concorre alle spese di manutenzione e sulla quale vi è una servitù di passaggio e sottoservizi a favore e a carico di tutti i prospicienti. I cancelli d'accesso sono muniti di apertura motorizzata elettrica.

L'abitazione sviluppata su due livelli fuori terra più l'interrato è nello specifico composta come segue:

- Piano interrato: magazzino e scale (mq 29,55, lavanderia (mq 10,03), tre magazzini (rispettivamente mq 23,03; 28,24 e 7,99), cantina (mq 7,81), centrale termica (mq 4,83), disimpegno (mq 6,66), garage (mq 153,03), vano ascensore (mq 3,25), disimpegno (mq 1,03), corridoio attorno a vano sotto vasca magazzino (mq 82,71), vano interrato a cielo aperto (mq 11,89);

- Piano terra: atrio (mq 28,32) soggiorno (mq 27,20), cucina (mq 24,44), pranzo (mq 36,13), anti (mq 2,71), bagno (mq 3,80), centrale termica (mq 4,83), vano ascensore (mq 3,25), magazzino attrezzi agricoli/vasca (mq 131,20), barbecue esterno (mq 8,70) due porticati (rispettivamente di mq 35,89 e mq 55,68);

- Piano primo: ballatoio-soppalco (mq 18,17), tre camere (rispettivamente di mq 16,35, 12,64 e 23,3), cabina armadio mq 8,16), due bagni (rispettivamente di mq 14,44 e mq 6,80), anti (mq 3,82), salottino/studio (mq 9,91) vano ascensore (mq 3,25).

Per una più dettagliata descrizione e individuazione dei beni e per ogni altro approfondimento si rimanda alla perizia di stima in quanto riferita all'intero della proprietà.

### **Disponibilità**

Gli immobili risultano occupati dai debitori e familiari.

### **Notizie urbanistiche**

L'area su cui insiste l'edificio ricade, secondo il Piano di Assetto del Territorio vigente, all'interno dell'ambito territoriale omogeneo (ATO) n. 1.1. "ambito a prevalente destinazione residenziale di Roncade", regolamentato dall'art. 18 – Ambiti omogenei.

In particolare, secondo la grafia adottata dal P.I. vigente del Comune di Roncade le particelle n. 783 e 785 sono classificate dalla Quarta variante al Piano degli Interventi, ricadenti in Zona Agricola non integra in parte ricadente in fascia di rispetto ideografico; le particelle 784, 787, 909 sono classificate, dalla Quarta variante al Piano degli Interventi, ricadenti in Zona Agricola non integra.

### **Concessioni Edilizie /Certificato di Abitabilità:**

Dalla verifica presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Roncade sono risultati i seguenti titoli abilitativi o autorizzazioni:

1) Concessione edilizia n 18/6-2002 del 19/07/2002, per "demolizione e ricostruzione di fabbricato residenziale ai sensi dell'art. 67 punto 8 n. dii a.";

2) Permesso di Costruire n. /5-2003 del 20/02/2004 per variante alla c.e. 18/6-2002 per ampliamento di fabbricato residenziale";

3) Permesso di Costruire n 435/2006 del 25/10/2006 per completamento opere di cui al p.c.

- 1/5-2003 già variante alla c.e. 18/6-2002 per ampliamento di fabbricato residenziale”;
- 4) Certificato di Agibilità n. 18/6-2002, 1/5-2003, 435/2006;
- 5) Permesso di Costruire n 397/2008 del 16/02/2009 per “installazione casetta in legno”.

**Prezzo base € 550.000,00** (cinquecentocinquantamila/00)

**Offerta minima per la partecipazione all’asta € 412.500,00**  
(quattrocentododicimilacinquecento/00 pari al 75% del prezzo base)

**Rilancio minimo in caso di gara ex art. 573 c.p.c.: € 20.000,00** (ventimila/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](http://www.tribunale.treviso.giustizia.it) e sui portali nazionali [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it), [www.asteavvisi.it](http://www.asteavvisi.it), [www.canaleaste.it](http://www.canaleaste.it), [www.asteonline.it](http://www.asteonline.it), [www.rivistaastegiudiziarie.it](http://www.rivistaastegiudiziarie.it), [www.corteappello.venezia.it](http://www.corteappello.venezia.it). che ogni interessato è tenuto a consultare e alla quale si fa espresso riferimento. Con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, diritti, servitù attive e passive.
- La vendita è a corpo e non a misura. Le eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente l’esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere, ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento degli impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell’anno in corso e dell’anno precedente non pagate dal debitore ex art. 63 disp. att. 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). Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a cura e spese della procedura.
- 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.
- 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 prestazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze.

- La presente vendita è soggetta alle imposte di legge (Imposta di Registro) secondo le aliquote previste dalla normativa in materia.

### **CONTENUTO DELL'OFFERTA E MODALITA' DI PRESENTAZIONE**

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 cpc e contenere le indicazioni di cui all'art 12 comma 1 del DM 32/2015.

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

L'offerta dovrà contenere:

- 1) L'indicazione dell'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura con specificazione dell'anno, del numero di ruolo generale della stessa e del referente della procedura (che, nel caso di specie, è il Professionista Delegato);
- 2) L'indicazione del cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, regime patrimoniale, recapito telefonico, indirizzo e-mail, 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, comma 2, del DM 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 altro soggetto dovrà essere allegata una visura societaria aggiornata, ossia risalente a non più di 30 giorni prima della data del deposito dell'offerta di acquisto (in caso di ente di natura imprenditoriale) ovvero atto statutario o altra documentazione (in caso di ente non iscritto al registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che attribuiscono al rappresentante o al procuratore il potere di agire in nome dell'ente ai fini della partecipazione alla vendita ovvero:

- in caso di incarico conferito a terzo non amministratore della società o ente: procura speciale a favore 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.

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

Si precisa che il decreto di trasferimento non potrà essere emesso che in favore del soggetto che ha presentato l'offerta (specificamente: persona fisica del sottoscrittore l'offerta, o persona giuridica della quale il sottoscrittore abbia la legale rappresentanza, o uno dei due soggetti indicati nell'art. 583 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).

- 3) La data e l'ora fissate per l'inizio delle operazioni di vendita;
- 4) I dati identificativi dell'immobile per il quale l'offerta è proposta, sufficienti a rendere, unitamente a ogni altro elemento risultante dal contenuto dell'offerta medesima, ragionevolmente inequivoca la riferibilità di questa a quelli. In caso di vendita in più lotti, può essere ritenuto sufficiente il riferimento a taluno dei lotti, come formati e ordinati (primo, secondo, terzo, ecc.) nell'avviso di vendita.
- 5) L'indicazione del prezzo offerto, che, a pena di inefficacia dell'offerta, non potrà essere inferiore di oltre un quarto al prezzo base indicato nell'avviso di vendita, precisato alla voce **Offerta minima per la partecipazione all'asta** (si richiamano in proposito gli artt. 571 e 572 cpc, come modificati dal DL 83/2015, convertito nella L. 132/2015) e il termine per il relativo pagamento.
- 6) L'indicazione dell'importo versato a titolo di cauzione;
- 7) L'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e del contenuto dell'avviso di vendita.

#### **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. Eugenia Pisani, in Treviso, Strada Feltrina 20. Non si terrà conto di offerte pervenute successivamente.

La presentazione delle offerte potrà avvenire, previo appuntamento, in particolare nelle giornate di lunedì e venerdì dalle ore 9,00 alle ore 13,00.

**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) 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. 543/2016 Tribunale di Treviso**, per un importo **pari o superiore al 10 % del prezzo offerto**; 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.

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

Le offerte di acquisto 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 DPR 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 DM 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](mailto: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 pena il rifiuto da parte del sistema ricevente.**

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 per la presentazione dell'offerta telematica” - e alle disposizioni stabilite dal Tribunale (da intendersi qui integralmente richiamate).

Quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato Italiano e non gli risulta 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 DM n. 32/2015, i gestori ne daranno notizia agli interessati mediante avviso pubblicato sui propri siti internet e richiederanno di pubblicare un analogo avviso ai soggetti che gestiscono i siti internet ove è eseguita la pubblicità di cui all'articolo 490 cpc. In tali casi l'offerta sarà formulata a mezzo telefax al recapito della Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari indicato dal gestore nell'avviso con il quale ha dato notizia agli interessati del programmato mancato funzionamento dei sistemi informatici a norma del citato art. 15. Non prima del giorno precedente l'inizio delle operazioni di vendita il gestore ritira le offerte formulate a norma del presente comma dall'ufficio giudiziario.

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

All'offerta dovrà essere allegata la documentazione attestante il versamento della cauzione (copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario con causale **"Esec. Imm. n. 543/2016 Tribunale di Treviso, versamento cauzione"**, per un importo **pari o superiore al 10% 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. 543/2016 Tribunale di Treviso) al seguente **IBAN IT93 M058 5612 0011 3757 1472 284** (Volksbank - Banca Popolare dell'Alto Adige S.p.a. – Treviso).

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. Per escludere il bene aggiudicato

dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 cod. civ. allegandola all'offerta;

c) se il soggetto offerente è extracomunitario, copia del permesso di soggiorno in corso di validità;

d) se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia autentica del provvedimento di autorizzazione del Giudice Tutelare;

e) se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, dovrà essere allegata una visura societaria aggiornata, ossia risalente a non più di 30 giorni prima, in caso di ente di natura imprenditoriale, ovvero atto statutario o altra documentazione (in caso di ente non iscritto al registro delle imprese), da cui risultino i poteri, ovvero la procura o l'atto di nomina che attribuiscono al rappresentante o procuratore il potere di agire in nome dell'ente ai fini della partecipazione alla vendita ovvero:

- in caso di incarico conferito a terzo non amministratore della società o ente: procura speciale a favore 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;

f) richiesta di agevolazioni fiscali (a esempio "prima casa" e/o "prezzo valore"), salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione, ma prima del versamento del saldo prezzo;

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

#### **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 cpc; essa peraltro non dà diritto all'acquisto restando in facoltà del Giudice dell'Esecuzione sospendere la vendita ai sensi dell'art. 586 cpc.

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

Alla data fissata per l'esperimento il Professionista Delegato procederà **alle ore 15:30**, nei locali indicati per la celebrazione dell'esperimento di vendita, **all'apertura delle buste contenenti le offerte**, per cui si invitano gli offerenti a presenziare a detta operazione. In momento immediatamente successivo, il Professionista Delegato procederà all'esame delle offerte e alle relative deliberazioni secondo il disposto degli artt. 572 e 573 cpc.

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.

Le buste presentate con la modalità cartacea saranno aperte ed inserite nella piattaforma [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it) e le buste presentate con modalità telematica saranno aperte tramite la medesima piattaforma del gestore della vendita telematica. In seguito alle necessarie verifiche sulla regolarità formale della partecipazione e sul versamento della cauzione, il Professionista Delegato provvederà all'ammissione o meno dei partecipanti alla vendita. Qualora siano presentate più offerte 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 *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.

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

**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 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.

#### **AGGIUDICAZIONE**

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

Il creditore che è rimasto assegnatario a favore di un terzo dovrà dichiarare al Professionista Delegato, nei cinque giorni dal provvedimento di assegnazione, il nome di colui a favore del quale deve essere trasferito l'immobile, depositando la dichiarazione del terzo di volerne profittare, con sottoscrizione autenticata da pubblico ufficiale e i documenti comprovanti i poteri e le autorizzazioni eventualmente necessari. In mancanza, il trasferimento è fatto a favore del creditore. In ogni caso, gli obblighi derivanti dalla presentazione della istanza di assegnazione sono esclusivamente a carico del creditore.

In caso di aggiudicazione l'aggiudicatario è tenuto a versare con le stesse modalità con le quali ha versato la cauzione ed entro il termine massimo di 120 giorni dalla data di aggiudicazione (salvo il minor termine di pagamento eventualmente indicato dall'offerente stesso) il saldo prezzo e le spese per gli oneri tributari e gli altri esborsi connessi al trasferimento del bene come quantificati dal Professionista Delegato.

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

L'aggiudicatario 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 cpc. 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, cpc.

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 Professionista Delegato.

In caso di richiesta ex art. 41. TUB il creditore fondiario dovrà depositare nota riepilogativa di precisazione del credito entro il termine di 15 giorni dall'aggiudicazione, con specifica indicazione delle modalità tramite le quali potrà essere effettuato il pagamento con indicazione dell'IBAN relativo al conto su cui le somme potranno essere versate dall'aggiudicatario tramite bonifico e infine con l'espreso impegno a comunicare immediatamente al Professionista Delegato l'avvenuto pagamento a opera dell'aggiudicatario. A fronte di tale istanza il Professionista Delegato, verificata la nota di precisazione del credito sulla base della documentazione in atti e tenuto conto con approssimazione per eccesso dell'entità delle somme che godono o godranno della prededuzione, comunicherà all'aggiudicatario e per conoscenza al creditore fondiario quale parte del residuo prezzo dovrà essere versata direttamente al creditore fondiario e quale parte dovrà essere versata sul conto della procedura. La parte del residuo prezzo spettante al creditore fondiario verrà determinata dal Professionista Delegato come segue: a) in misura non superiore al 70,00-75,00% del ricavato della vendita, qualora tale ricavato superi gli euro 50.000,00.=; b) in misura non superiore al 50,00% qualora il ricavato sia inferiore a euro 50.000,00.= e a condizione che il creditore fondiario sia il creditore 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 Professionista Delegato.

Qualora il creditore fondiario non provvedesse al deposito della nota riepilogativa di precisazione del credito nel termine sopra indicato, il Professionista Delegato procederà al

pagamento di una somma come sopra determinata. Il pagamento al creditore fondiario si intende effettuato con efficacia provvisoria.

In caso di difformità costruttiva l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della L. 47/85 come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 380/2001, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento emesso dall'Autorità Giudiziaria.

#### **DISPOSIZIONI GENERALI**

Trovano applicazione, per quanto sopra non specificamente stabilito, le disposizioni di cui agli artt. 591 bis e 570 e ss. 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](http://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 sottoscritta avvocato **delegato** effettuerà **presso il proprio Studio sito in Treviso**, (tel. **0422.583560** - fax **0422.571911**, e-mail **e.pisani@ex-acta.it** - pec. **eugeniapisani@pec.ordineavvocatitreviso.it**) 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'esperimento di vendita che sarà tenuto 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.

Maggiori informazioni circa gli immobili potranno essere reperite consultando la perizia di stima dei beni posti in vendita e presso il **Custode, Aste33**, Via Strada Vecchia di San Pelajo, n° 20 Treviso, Tel. **0422.693028** - Fax: 0422.316032, e.mail **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 *Contact Center* del Gruppo Edicom Finance S.r.l. attivo dal lunedì al venerdì, dalle ore 9,00 alle ore 13,00 e dalle 14,30 alle ore 18,00, mediante i seguenti mezzi di contatto:

*Help Desk*: 041 8622235.

*E-mail*: [venditetelematiche@edicomsrl.it](mailto:venditetelematiche@edicomsrl.it).

*Chat online*: disponibile sul portale [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it).

Per ulteriori informazioni sulle modalità di partecipazione alle vendite e per scaricare la modulistica consultare il sito [www.ex-acta.it](http://www.ex-acta.it) o contattare il Professionista Delegato.

Treviso, 18 ottobre 2021

**Il Professionista Delegato**  
**avv. Eugenia Pisani**



Associazione di Delegati alla Vendita e Custodi  
Via Pier Maria Pennacchi, 5  
31100 Treviso (TV)  
C.F. e p. IVA: 04907650263

[www.ex-acta.it](http://www.ex-acta.it)

