



TRIBUNALE DI TREVISO

AVVISO DI VENDITA

Esecuzione immobiliare R.G. n. 317/2022
Giudice dell'esecuzione: dott.ssa Paola Torresan
Delegato alla vendita: avv. Chiara Pagotto

PRIMO ESPERIMENTO DI VENDITA

La sottoscritta Avv. Chiara Pagotto, professionista iscritta all'Ordine degli Avvocati di Treviso, in qualità di Delegato alla vendita *ex art. 591 bis c.p.c.* dal Giudice dell'esecuzione nella procedura esecutiva promossa da Amco-Asset Management Company S.p.a. per Special Gardant S.p.a., vista l'ordinanza di delega del 14/02/2024, comunicata il 14/02/2024,

FISSA

per il giorno **20/09/2024 alle ore 11.00**

presso la sala Aste Telematiche messa a disposizione dal Gestore della vendita telematica incaricato Zucchetti Software Giuridico s.r.l. - Fallco Aste, sita presso il Tribunale di Treviso (TV) viale Verdi 18, piano primo, Aula D

VENDITA SINCRONA MISTA SENZA INCANTO

dei seguenti immobili:

LOTTO UNICO - UNITA' IMMOBILIARE

Prezzo base:

Euro 137.000,00.

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

Ai sensi e per gli effetti di cui all'*art. 571 c.p.c.* l'offerta non è efficace se è inferiore di oltre un quarto al prezzo base sopra indicato e quindi l'offerta minima per la partecipazione all'asta è pari ad euro 102.750,00

Ubicazione:

Silea (TV), Via Sant'Elena n. 72/E

Diritti e quote:

Piena Proprietà per l'intero (100%)

Descrizione:

porzione di un edificio a destinazione residenziale di tipo quadrifamiliare con sviluppo al piano terra e primo, facente parte di un complesso immobiliare residenziale c.d. "supercondominio", in prossimità del centro della frazione di Sant'Elena di Silea. La consistenza immobiliare insiste in ambito di una zona periferica del Comune di Silea, nei pressi della frazione di Sant'Elena caratterizzata da un contesto agricolo e dalla presenza a breve distanza ad Ovest del complesso immobiliare del corso del fiume Sile. Il complesso immobiliare si trova in fregio al lato Ovest della S.P. n° 113. A Nord – Ovest del complesso condominiale, a circa tre km si trova l'accesso al tracciato della A27 Venezia – Belluno, in corrispondenza del casello autostradale di Treviso Sud. A Nord, a circa due km si trova il tracciato della S.R. n° 89 denominata Treviso – Mare. La zona è dotata di minimi servizi di supporto alla residenza nelle immediate vicinanze, ma una maggior offerta di servizi sia pubblici che privati è raggiungibile a circa 4 km nel centro di Silea e presso un noto centro pluri commerciale della zona. I terreni circostanti caratterizzano il contesto agricolo della zona e sono tenuti in prevalenza a seminativo ed a vigneto. L'unità immobiliare in esame è dotata di accesso dalla via Sant'Elena in corrispondenza del civico n° 72. L'abitazione gode di autonomia funzionale in ambito condominiale e di autonomia di accesso attraverso l'area scoperta comune ed attraverso gli accessi condominiali comuni dalla via pubblica. La consistenza immobiliare è parte di un edificio di tipo quadrifamiliare costruito su di una pianta sostanzialmente regolare, poiché riconducibile all'accostamento di più figure rettangolari con disponibilità di area scoperta in parte condominiale, in parte in uso esclusivo ed in parte di proprietà esclusiva. I confini del lotto condominiale sono definiti da opere fisse: lungo due lati del fondo a Nord ed Est mediante murature e recinzioni, mentre lungo il lato Sud ed Ovest il confine è materializzato dalle murature comuni. L'unità abitativa comprende un vano scala interpiano dell'edificio, consentendo l'accesso alla zona notte del piano primo. Il fabbricato residenziale si sviluppa su due livelli fuori terra (piano terra e primo). L'edificio è stato costruito con una struttura formata da fondazioni a platea in c.a. adeguatamente armate con doppia rete elettrosaldata e ferri aggiuntivi inferiori e superiori; pilastri in c.a.; murature di tamponamento fuori terra in laterizio dello spessore di cm 25 isolate termicamente con cappotto esterno; travi in c.a. ed altezza in spessore; primo solaio portante e soffitto portante la copertura, in tramezze e tavelloni, dei corpi laterali di entrambi i fabbricati, in latero cemento del tipo a travetti tralicciati "Trigon", aventi H 20+5 cm. La copertura del corpo centrale dei fabbricati costituita da arcarecci in legno lamellare poggiati sui muri perimetrali e sui muri di spina. Terrazzini in c.l.s. armato con sottostanti lastre di cassero. Scale interne in c.a. a soletta rampante. Il tetto è completato all'esterno con manto in coppi tradizionali. Il fabbricato quadrifamiliare ha evidenziato uno stato manutentivo insufficiente, a causa delle diffuse efflorescenze riscontrate all'interno dei locali del piano terra e del piano primo con molti ed importanti segni di degrado con muffe, dilavamenti e sfarinamenti dell'intonaco. All'esterno delle murature perimetrali è stato posato un rivestimento a

cappotto, che non evidenzia particolari criticità. L'abitazione risulta accessibile per mezzo di cancelli posti a separare il fondo dalla via pubblica (Via Sant'Elena) e per mezzo della viabilità privata interna al fondo. Attraverso la porta d'ingresso posta al piano terra sul lato Est del fabbricato, si viene immessi nella zona giorno dell'abitazione, ove si trova un ampio vano unico suddiviso in due zone funzionali: un ampio soggiorno – pranzo a Nord e la cucina a Sud segnalando che la cucina comunica con una loggia esterna posta in fregio al lato Est del fabbricato. Nel soggiorno è presente la "bocca da fuoco" di un caminetto, che non è mai stato attivato. In prosecuzione della loggia posta all'esterno della cucina si trova una struttura in legno tipo pompeiana dotata di una copertura in materiale traslucido fissato alla struttura in legno con sottostante drappeggio di stoffa. Ad Ovest dell'abitazione si trova il vano scala posto a dividere un piccolo ripostiglio nel sottoscala ed un disimpegno, che consente l'accesso ad un bagno di servizio. Dalla zona giorno, in corrispondenza del disimpegno posto davanti al bagno di servizio, è possibile accedere all'autorimessa posta ad Ovest, segnalando che al di sopra dell'autorimessa si trova un vano tecnico non abitabile con altezza minima di cm 38 ed altezza massima pari a m 2,80. Al piano primo dell'abitazione si trova la zona notte, che comprende un disimpegno di collegamento, un bagno, una camera doppia e due camere singole, segnalando che la camera singola a Sud è dotata di accesso ad una terrazza posta in corrispondenza della loggia del piano terra. I pavimenti del piano terra dell'abitazione sono formati piastrelle di ceramica, mentre al piano primo i pavimenti della zona notte sono in parquet di legno ad eccezione del bagno, ove il pavimento è in piastrelle di ceramica. La scala interpiano risulta dotata di gradini rivestiti in legno. Anche la zona cottura al piano terra è dotata di una fascia di rivestimento a parete in piastrelle di ceramica. I bagni sono risultati dotati di tutti i sanitari, precisando che è stata riscontrata una vasca da bagno al piano primo e di un piatto doccia al piano terra. I divisori interni sono stati realizzati in laterizio leggero ed intonacati a civile e tinteggiati. I serramenti interni sono formati da porte in legno a pannello liscio del tipo tamburato con impiallacciatura verniciata, mentre gli infissi esterni sono formati da porte e finestre con vetro camera su telaio in legno. All'esterno sono presenti scuri in legno verniciato. Parte delle porte sono risultate danneggiate con profondi squarci, che ne impongono la sostituzione. L'altezza utile dei locali è risultata pari a ml 2,70 circa ad eccezione del vano tecnico posizionato sopra all'autorimessa, ove si trova un'altezza minima pari a cm 38 sul lato Nord e ml 2,80 sul lato Sud. I locali dell'appartamento sono dotati di impianto elettrico e di illuminazione in mediocre stato manutentivo. Nella terrazza del piano primo posta sul lato Est del fabbricato risulta installata una caldaia murale all'interno di uno specifico alloggiamento ricavato nello spessore della muratura a servizio dell'impianto fisso di riscaldamento. Il riscaldamento dei locali è ottenuto per mezzo di radiatori lamellari in acciaio verniciato. L'impianto di riscaldamento ed il piano di cottura sono alimentati, da gas di rete. Esiste un impianto idrico e sanitario, citofono ed impianto TV con antenna satellitare. L'abitazione è risultata dotata di un impianto antintrusione e di impianto di climatizzazione non funzionante. L'appartamento si presentava in condizioni manutentive generali scadenti con numerose manifestazioni di degrado degli intonaci, mufte ed efflorescenze. A Nord del fabbricato si trova l'autorimessa in vano unico con accesso protetto da un portone basculante in acciaio verniciato. Il vano si trova al livello della pavimentazione esterna ed è raccordato con il disimpegno della zona giorno per mezzo di una porta taglia fuoco raggiungibile con due gradini rivestiti in ceramica. L'autorimessa è dotata di pavimento in piastrelle di ceramica, intonaci civili alle pareti ed un minimo impianto elettrico e di illuminazione. L'area scoperta pertinenziale dell'abitazione si sviluppa sui lati Nord ed Est del fabbricato ed è tenuta a prato con presenza di essenze arboree ed essenze arbustive, oltre alla presenza di marciapiedi e percorsi pedonali pavimenti con piastrelle in clinker. L'area è interamente recintata. A Nord del giardino è presente una pianta secolare di gelso segnalata alla Soprintendenza dei Beni Ambientali di Venezia. Le fronde dell'albero di gelso interferiscono con l'area scoperta dell'abitazione.

Identificazione Catastale:

Catasto Fabbricati del Comune di Silea (TV):

Sezione C - Foglio 4

-M.N. 773 sub 4 Via Sant'Elena, piano T-1 - Cat. A/2 - Cl. 2^a - vani 6,5 - Superficie catastale totale mq 134 - Superficie catastale totale escluse aree scoperte, mq 132 - R.C. € 772,10;

-M.N. 773 sub 5 Via Sant'Elena, piano T-1 - Cat. C/6 - Cl. 3^a - mq 32 - Superficie catastale totale mq 26 - R.C. € 71,06;

-M.N. 773 sub 6 Via Sant'Elena, piano T - Cat. B.C.N.C. - area scoperta di mq 82 comune ai sub 4 e 5

Oltre alla quota di proprietà sulle parti comuni ai sensi dell'art. 1117 c.c.:

-M.N. 773 sub 31 - Via Sant'Elena - P.T. - area scoperta di mq 67 - accesso carraio comune - B.C.N.C. ai sub 4, 5, 7, 8, 10, 11, 13, 14, 16, 17, 19, 20, 22, 23, 25, 26, 43, 44, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53;

-M.N. 773 sub 32 - Via Sant'Elena - P.T. - area scoperta di mq 643 - accesso carraio comune - B.C.N.C. ai sub 4, 5, 7, 8, 10, 11, 13, 14, 16, 17, 19, 20, 22, 23, 25, 26, 43, 44, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53;

-M.N. 773 sub 33 - Via Sant'Elena - P.T. - area scoperta di mq 490 - accesso carraio comune - B.C.N.C. ai sub 4, 5, 7, 8, 10, 11, 13, 14, 16, 17, 19, 20, 22, 23, 25, 26, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 59, 60;

-M.N. 773 sub 34 - Via Sant'Elena - P.T. - accesso pedonale comune - B.C.N.C. ai sub 4, 5, 7, 8, 10, 11, 13, 14, 16, 17, 19, 20, 22, 23, 25, 26, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53;

-M.N. 773 sub 35 - Via Sant'Elena - P.T. - area scoperta di mq 50 - B.C.N.C. ai sub 4, 5, 7, 8, 10, 11, 13, 14, 16, 17, 19, 20, 22, 23, 25, 26, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53;

-M.N. 773 sub 36 - Via Sant'Elena - P.T. - area scoperta di mq 162 - B.C.N.C. ai sub 4, 5, 7, 8, 10, 11, 13, 14, 16, 17, 19, 20, 22, 23, 25, 26, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53;

-M.N. 773 sub 37 - Via Sant'Elena - P.T. - area scoperta di mq 123 - B.C.N.C. ai sub 4, 5, 7, 8, 10, 11, 13, 14, 16, 17, 19, 20, 22, 23, 25, 26, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53;

-M.N. 773 sub 38 - Via Sant'Elena - P.T. - cabina contatori - B.C.N.C. ai sub 4, 5, 7, 8, 10, 11, 13, 14, 16, 17, 19, 20, 22, 23, 25, 26, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53;

-M.N. 773 sub 41 - Via Sant'Elena - P.T. - area scoperta di mq 160 - B.C.N.C. ai sub 4, 5, 7, 8, 10, 11, 13, 14, 16, 17, 19, 20, 22, 23, 25, 26, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53;

-M.N. 773 sub 42 - Via Sant'Elena - P.T. - area scoperta di mq 136 - B.C.N.C. ai sub 4, 5, 7, 8, 10, 11, 13, 14, 16, 17, 19, 20, 22, 23, 25, 26, 43, 44, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53.

Il complesso immobiliare, che comprende la consistenza oggetto della presente relazione, fa parte di un residence, che insiste su di un fondo così catastalmente identificabile:

Catasto Terreni del Comune di Silea (TV):

Foglio 18, mapp. 773 di ha 0.56.83 ente urbano.

Confini:

L'abitazione con le sue pertinenze individuate dai M.N. 773 sub 4, 5 e 6 formano un corpo unico, che confina a Nord ed Est con il mappale n. 773 sub 32; a Sud con mappale n. 773 sub 9, mappale n. 773 sub 7, mappale n. 773 sub 8, mappale n. 773 sub 14, ad Ovest con mappale n. 773 sub 62 e con viabilità di lottizzazione di cui il mappale n. 773 sub 32.

Destinazione urbanistica:

La consistenza immobiliare ricade nell'ambito della perimetrazione della z.t.o. "C1/141 – "parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi, parzialmente edificate", della frazione di Sant'Elena, per la quale valgono le norme dell'art. 21 delle N.T.O. L'area è inoltre caratterizzata dai vincoli emergenti dal certificato di destinazione urbanistica. La possibilità edificatoria del lotto, su cui sorge il complesso immobiliare, all'interno del quale insistono le unità colpite da pignoramento, risulta essere saturata dai fabbricati ivi insistenti.

Pratiche edilizie:

Il fabbricato è stato quindi costruito in seguito al rilascio dei seguenti titoli edilizi:

- Permesso di costruire n. C07/0146 del 17/12/2007, per l'esecuzione di "Ristrutturazione fabbricato residenziale esistente (grado di protezione 3) con ricavo di n. 4 nuovi alloggi e costruzione di n. 2 fabbricati residenziali di 4 alloggi ciascuno";

- D.I.A. in variante n. 6637 di prot. del 18/04/2008 – C4208, per lavori di variante interna e modifiche prospettiche;

- D.I.A. in variante n. 7627 di prot. del 07/05/2008, per la costruzione e/o sistemazione degli accessi, delle recinzioni e delle aree interne;

- D.I.A. in variante n. 17222 di prot. del 16/10/2008, per modesti lavori di variante riguardanti modeste modifiche al marciapiede;

- D.I.A. in variante n. 5735 di prot. del 01/04/2009 – C34/09, per lavori di variante riguardanti modeste modifiche interne.

Conformità catastale ed urbanistica:

Secondo il CTU, geom. Biasuzzi Alessandro, il confronto tra lo stato attuale della consistenza immobiliare e gli elaborati grafici a corredo dei titoli edilizi indicati, oltre che con le planimetrie catastali reperite presso l'Agenzia delle Entrate -Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio – Servizi Catastali – Catasto Fabbricati, ha permesso di accertare che la stessa non è urbanisticamente e catastalmente conforme. Le tipologie delle difformità rilevate sono da ricondurre in un aumento della superficie coperta, in varianti prospettiche e modifiche interne. Le difformità in parola possono essere sinteticamente riassunte come segue:

a) aumento della superficie coperta mediante la realizzazione di copertura in materiale traslucido del pergolato oltre che all'installazione di un drappeggio in tela;

b) diversa ubicazione della nicchia di alloggiamento della caldaia nella terrazza del piano primo;

c) diverso dimensionamento ed ubicazione del lucernario del sottotetto non abitabile del piano primo;

d) mancata realizzazione della botola tra il garage al piano terra ed il locale sottotetto non abitabile al piano primo;

e) realizzazione di un foro porta di collegamento tra il vano scala dell'abitazione ed il sottotetto non abitabile.

La difformità, di cui al punto a) ha comportato un aumento di superficie coperta e di variante prospettica, in zona vincolata, e pertanto tale difformità non è regolarizzabile, sarà quindi necessario provvedere al ripristino della situazione originaria del pergolato, come previsto in progetto, mediante la rimozione della copertura e drappeggio in tela. Il CTU stima per il predetto intervento di ripristino un costo presunto di € 1.000,00 circa. Le altre difformità possono invece essere regolarizzate, salvo l'ottenimento di tutti i pareri degli Enti preposti, considerato anche eventuali interventi che i predetti Enti potrebbero prescrivere per il rilascio della sanatoria, come ad esempio la chiusura del varco tra il vano scala ed il sottotetto non abitabile. Per quanto sopra, sono quantificabili, solamente in via presuntiva, i costi per la regolarizzazione della proprietà; tali costi, compresi quelli relativi alla variazione catastale e della pratica edilizia da radicare presso il Comune di Silea vengono quindi stimati dal Geometra Alessandro Biasuzzi in complessivi € 10.000,00.

Disponibilità dell'immobile:

L'immobile è occupato da parte esecutata e dal nucleo familiare.

Servitù e altri vincoli:

L'immobile viene venduto con tutte le servitù attive e passive eventualmente esistenti.

Come indicato nell'atto di acquisto e nella stessa perizia del geom. A. Biasuzzi, cui si rinvia integralmente in quanto depositate nel fascicolo dell'esecuzione, oltre alle consuete clausole "di stile", sono presenti numerose indicazioni di uso e di diritto relativamente alle parti comuni; inoltre, il perito dà atto che "*da informazioni acquisite al sopralluogo da soggetto esecutato n. 2, sussiste un diritto d'uso esclusivo su due posti auto scoperti insistenti sul sub 32 del mappale n. 773 (B.C.N.C.). L'uso esclusivo di alcune parti del sub 32 (area scoperta di mq. 643 destinata ad accesso carraio comune) è genericamente previsto nel titolo di provenienza*".

Provenienza:

L'immobile è pervenuto agli esecutati con atto di compravendita in data 21/09/2010 n. 118494 di Rep. Notaio Mammucari Paolo di Mogliano Veneto, registrato a Treviso in data 27/09/2010 al n. 6571 serie 1T - e trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Ufficio Provinciale di Treviso in data 28/09/2010 al n. 34.465 di Registro Generale e n. 21.395 di Registro Particolare.

** ** *

CONDIZIONI DELLA VENDITA

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni e azioni, servitù attive e passive, come descritto nella perizia di stima redatta da Geom. Alessandro Biasuzzi del 29/01/2024, depositata presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Treviso e pubblicata sui siti internet www.tribunale.treviso.giustizia.it ; www.asteannunci.it ; www.asteavvisi.it ; www.canaleaste.it ; www.asteonline.it ; www.rivistaastegiudiziarie.it ; www.corteappello.venezia.it ; www.pvp.giustizia.it ed alla quale si fa espresso rinvio.

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 dell'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 ex art. 63 disp. att. c.p.c., 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 all'enorme 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 saranno cancellate a spese e cura della procedura. Se l'immobile posto in vendita è occupato dal debitore e dal suo nucleo familiare o da terzi senza titolo, potrà essere trasferito come tale salvo che al massimo entro il termine per eseguire il saldo prezzo l'aggiudicatario consegnerà la dichiarazione di esonero del Custode dalla liberazione dell'immobile o la richiesta al Custode di procedere alla attuazione del provvedimento di rilascio dell'immobile che sarà emesso con il decreto di trasferimento.

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita e le spese generali del delegato per l'attività di trasferimento della proprietà, ai sensi del DM 15/10/2015 n. 227, sarà a carico dell'aggiudicatario.

Non sono in ogni caso dovuti compensi per mediazione a terzi.

Il sottoscritto Delegato avvisa, altresì, che tutte le attività le quali, a norma dell'art. 576, debbono essere svolte in Cancelleria o avanti il G.E. saranno svolte dall'Avv. Chiara Pagotto.

Il Gestore della vendita telematica è Zucchetti Software Giuridico s.r.l. - Fallco Aste (tel. 0444346211, email: aste@fallco.it).

MODALITÀ DELLA VENDITA

Le forme di svolgimento della vendita sono stabilite con MODALITÀ SINCRONA MISTA, con possibilità di presentazione di offerte cartacee o, in alternativa, offerte telematiche criptate, secondo quanto disposto dall'art. 22 del D.M. 26 febbraio 2015 n. 32. Gli offerenti che hanno formulato l'offerta telematica parteciperanno alle operazioni di vendita con modalità telematiche, mentre coloro che hanno formulato l'offerta cartacea parteciperanno con la stessa modalità comparando personalmente innanzi al Delegato alla vendita nel luogo indicato per la deliberazione sulle offerte. In caso di gara, i rilanci saranno effettuati nella stessa unità di tempo sia comparando personalmente davanti al Delegato alla vendita sia in via telematica.

1. MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE CARTACEE:

Le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa in bollo presso lo Studio dell'Avv. Chiara Pagotto sito in Treviso (TV), viale della Repubblica, 193/I, entro le ore 13.00 (tredici) del giorno precedente a quello fissato per la vendita previo appuntamento telefonico al n. 0422/433216; qualora tale giorno sia festivo o cada di sabato, lo stesso verrà anticipato a quelle immediatamente precedente purché non festivo. Sulla busta dovrà essere riportata la seguente dicitura "**Busta depositata da**_" seguita dalle sole generalità, senza alcuna altra specificazione, di chi presenta materialmente l'offerta, che può anche essere persona diversa dall'offerente, oltre al nome del professionista delegato 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.

2. MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE TELEMATICHE:

Le offerte di acquisto dovranno essere presentate in bollo da versarsi in modalità telematica tramite il servizio "Pagamenti di bolli digitali" del Portale dei Servizi Telematici <https://pst.giustizia.it> **entro le ore 13.00 (tredici) del giorno precedente a quello fissato per la vendita previo accesso al Portale delle Vendite Pubbliche** (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>) **oppure al sito www.fallcoaste.it**, selezionando il bene di interesse e, tramite il comando "Iscriviti alla vendita", compilando il modulo ministeriale di "Presentazione offerta", firmandolo digitalmente, scaricandolo in formato criptato e inviandolo a mezzo PEC all'indirizzo **offerta@pvp.dgsia@giustiziacert.it** (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: http://pst.giustizia.it/PST/it/pst_26_1.wp?previousPage=pst_26&contentId=DOC4003).

Per la sottoscrizione e trasmissione, in via alternativa, le offerte: a) dovranno essere sottoscritte con firma digitale e trasmesse a mezzo di casella di posta elettronica certificata; oppure b) dovranno essere sottoscritte e trasmesse direttamente 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 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, la trasmissione sostituisce la firma dell'offerta a condizione che l'inviosia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'art. 6, comma 4 DPR 68/2005, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso previa identificazione del richiedente (fermo restando che tale seconda 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 DM 32/2015). L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia. Il file contenente l'offerta così come generato dal portale non deve essere aperto o rinominato.

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, DM 32/2015, l'offerta sia formulata a mezzo telefax al recapito della Cancelleria delle esecuzioni immobiliari indicato dal gestore nell'avviso con il quale il gestore ha dato notizia agli interessati del programmato mancato funzionamento dei sistemi informatici a norma del citato art. 15. Nei casi di mancato

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

3. CONTENUTO DELL'OFFERTA SIA CARTACEA SIA TELEMATICA:

L'offerente dovrà presentarsi all'udienza fissata per la vendita nelle stesse modalità con cui ha formulato l'offerta.

L'offerta dovrà contenere:

- a. il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita iva, domicilio, stato civile, regime patrimoniale, recapito telefonico e indirizzo e-mail dell'offerente.

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

Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Qualora l'offerente coniugato e in regime di comunione legale voglia, ricorrendone i presupposti, acquistare l'immobile quale suo bene personale, dovrà manifestare tale intenzione già nell'offerta, ugualmente indicando anche i corrispondenti dati del coniuge, seppur non acquirente.

Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del giudice tutelare allegata in copia autentica. Se l'offerente è interdetto, inabilitato o amministrato di sostegno, l'offerta deve essere sottoscritta dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del Giudice tutelare allegata in copia autentica.

Se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto (ditta individuale o società), dovrà essere allegata visura storica aggiornata, ossia risalente a non più di 30 giorni dalla data del deposito dell'offerta di acquisto, in caso di ente di natura imprenditoriale, ovvero atto statutario od altra documentazione (incasso 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 deliberazioni 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.

Se l'offerente è soggetto extracomunitario, dovrà essere allegata copia del permesso di soggiorno in corso di validità. Se il soggetto offerente risiede fuori dal territorio dello Stato e non ha 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 DM 32/2015.

Ai sensi dell'art. 174 disp. att. c.p.c., l'offerente dovrà altresì dichiarare la propria residenza o eleggere domicilio nel Comune nel quale ha sede il Tribunale; in mancanza le comunicazioni a lui dirette saranno eseguite presso la Cancelleria.

- b. i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta sufficienti a rendere, unitamente ad 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 ed ordinati (primo, secondo, terzo, etc.) nell'avviso di vendita. Inoltre, nel caso in cui l'offerente sia interessato all'acquisto di uno solo, indifferentemente, tra più lotti di beni simili (es. box) posti in vendita dalla medesima procedura in una stessa udienza, potrà fare un'unica offerta valida per più lotti, dichiarando di volerne acquistare però uno solo. In tal caso, se si renderà aggiudicatario di uno dei lotti, non sarà obbligato all'acquisto dei lotti successivi;
- c. l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà, a pena di inefficacia dell'offerta, essere inferiore di oltre un quarto del prezzo stabilito nell'avviso di vendita. Si richiamano in proposito gli artt. 571 e 572 c.p.c., come modificati dal D.L. 83/2015, convertito in L. n. 132/2015;
- d. il termine di pagamento del saldo prezzo e degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita. Detto termine non dovrà essere superiore a 90 (novanta) giorni dall'aggiudicazione;
- e. ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta, anche in relazione all'applicazione dell'art. 574 c.p.c.;
- f. l'espressa dichiarazione da parte dell'offerente di aver preso visione della perizia di stima dell'immobile e del presente avviso di vendita;
- g. il regime fiscale e la richiesta di agevolazioni fiscali (ad esempio, "prima casa" e/o "prezzo valore"), salva la possibilità di depositarla successivamente all'aggiudicazione, ma prima del versamento del saldo prezzo;

- h. l'espressa dispensa degli organi della procedura dalla produzione sia della certificazione di conformità degli impianti alle norme di sicurezza, che dell'attestato di prestazione energetica (A.P.E.), con manifestazione della volontà di provvedere direttamente a tali incombenze.

4. ALLEGATI DELL'OFFERTA:

All'offerta dovrà essere inoltre allegata:

- a. SIA PER L'OFFERTA CARTACEA CHE PER L'OFFERTA TELEMATICA: fotocopia di un valido documento d'identità dell'offerente e il codice fiscale. In caso di offerta presentata da società od altro ente collettivo, dovrà essere allegata la relativa visura camerale storica aggiornata (ossia risalente a non più di 30 giorni dalla data di deposito dell'offerta) o lo statuto, il documento d'identità del sottoscrittore l'offerta in nome e per conto dell'ente e la procura notarile o estratto autentico notarile dell'atto o del libro delle delibere da cui risulti la nomina del rappresentante legale. In caso di offerta a mezzo di procuratore, andrà allegata la procura notarile in originale o copia autentica e fotocopia del documento d'identità anche del procuratore;
- b. PER LA SOLA OFFERTA CARTACEA: **assegno circolare non trasferibile** intestato a "**Proc. esecutiva nr. 317/2022 r.g.e. Tribunale Treviso**", per un **importo pari ad almeno il 10% del prezzo offerto a titolo di cauzione**, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto e di omesso versamento del saldo prezzo.
- c. PER LA SOLA OFFERTA TELEMATICA: documentazione attestante il versamento della cauzione mediante **bonifico bancario con causale "ESEC.IMM. n. 317/2022 Tribunale di Treviso, versamento cauzione"** per un importo pari ad almeno il **10% del prezzo offerto**, che sarà trattenuto in caso di rifiuto all'acquisto e di omesso versamento del saldo prezzo. L'importo della cauzione deve essere versato esclusivamente tramite **bonifico** sul conto corrente intestato alla procedura avente **IBAN IT10R0585612001137571548052** acceso presso VOLKSBANK - BANCA POPOLARE ALTO ADIGE. Il bonifico deve essere effettuato a cura dell'offerente in modo tale da consentire l'accredito in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta; qualora nel giorno fissato per la verifica di ammissibilità delle offerte e la delibazione sulle stesse il professionista non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura l'offerta sarà considerata inammissibile. In caso di mancata aggiudicazione l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito dal professionista al soggetto 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 all'esito 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; pertanto, dalla documentazione comprovante l'offerta dovrà risultare il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto di bonifico.

5. DISCIPLINA DELLA VENDITA SIA CARTACEA CHE TELEMATICA:

L'offerta presentata per la vendita senza incanto è per legge **irrevocabile** salvo le eccezioni previste dall'art. 571 c.p.c. e fermo restando che alla vendita si applica in ogni caso l'art. 586 c.p.c. Essa, peraltro, non dà diritto all'acquisto del bene, restando piena facoltà del professionista delegato di valutare se dar luogo o meno alla vendita, e ciò anche in caso di unico offerente, salvo quanto disposto dall'art. 572 c.p.c. e restando piena facoltà del Giudice dell'esecuzione sospendere la vendita ai sensi dell'art. 586 c.p.c.

L'offerente è tenuto a partecipare telematicamente ovvero di persona per la deliberazione sull'offerta e l'eventuale gara; coloro che hanno presentato l'offerta cartacea dovranno recarsi presso il luogo di apertura delle buste sopra indicato mentre coloro che hanno presentato l'offerta telematica dovranno partecipare online ovunque si trovino esclusivamente mediante la connessione al sito www.fallicoaste.it. Qualora l'offerente telematico necessiti di assistenza per eventuali problematiche connesse alla presentazione dell'offerta o alla partecipazione all'asta, potrà essere inviata una e-mail all'indirizzo aste@fallico.it, oppure contattare il call center di Zucchetti Software Giuridico Srl al n. 0444 346211.

Alla data e all'ora fissata per l'esperimento il professionista delegato procederà all'esame delle offerte e alle relative deliberazioni, secondo il disposto degli artt. 572 e 573 c.p.c.

In caso di mancata presentazione, i) ove si tratti dell'unico offerente, od ii) 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 iii) 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 unica offerta, se il prezzo offerto è pari o superiore al prezzo stabilito nel presente avviso divendita essa è senz'altro accolta. Se il prezzo offerto nell'unica offerta è inferiore rispetto al prezzo stabilito nel presente avviso di vendita in misura non superiore ad un quarto, il delegato può far luogo alla vendita quando ritenga che non vi sia una seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non siano state presentate istanze di assegnazione valide.

In caso di più offerte valide, analogiche e/o criptate, e di assenza o mancata adesione da parte di tutti alla gara prevista all'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 deve tener conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme e dei modi e dei tempi del pagamento nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa. Nel caso in cui sia stato determinante per l'aggiudicazione il termine indicato dall'offerente per il pagamento, l'aggiudicatario dovrà obbligatoriamente rispettare il termine da lui stesso indicato a pena di decadenza. In caso di più offerenti e di adesione alla gara prevista dall'art. 573 c.p.c., e anche in presenza di istanze di assegnazione, 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 e gli offerenti in via analogica parteciperanno comparando personalmente mentre gli offerenti telematici per via telematica. La gara verrà vinta da chi tra i

partecipanti avrà effettuato il rilancio più alto. L'entità del rilancio verrà stabilito dal delegato in una forbice ricompresa tra l'1% e il 5% del prezzo base. Ai partecipanti è assegnato un termine massimo di un minuto entro il quale effettuare ogni rilancio. Non sono validi rilanci inferiori al prezzo minimo né effettuati dopo la scadenza del termine stabilito dal delegato. Sia i rilanci effettuati personalmente sia quelli in via telematica verranno riportati nel portale del gestore della vendita telematica e resi visibili agli altri partecipanti 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 assegnazioni valide, il bene sarà definitivamente aggiudicato al vincitore della gara. In presenza di istanze di assegnazione valide, il delegato non farà luogo alla vendita ma all'assegnazione qualora il prezzo migliore offerto all'esito della gara sia inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita.

Non è prevista la possibilità di presentare offerte dopo la conclusione della gara, neppure se il prezzo offerto fosse superiore di oltre un quinto a quello di aggiudicazione.

6. **AGGIUDICAZIONE:** in caso di aggiudicazione, l'offerente è tenuto a versare, con le modalità che saranno concordate con il delegato, entro il termine massimo di 90 (novanta) giorni dalla data dell'aggiudicazione, 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 ulteriori 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 ad un prezzo inferiore a quello per il quale aveva ottenuto l'aggiudicazione, al pagamento della differenza ai sensi dell'art. 587 co. 2 c.p.c. L'importo degli oneri tributari sarà indicato all'aggiudicatario dopo l'aggiudicazione ed essi dovranno essere versati nello stesso termine del prezzo.

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 caso di **richiesta ex art. 41 TUB** il creditore fondiario dovrà depositare presso il delegato 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 e infine con l'espresso impegno a comunicare immediatamente al delegato l'avvenuto pagamento a 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 sul conto della procedura.

** **

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina di cui alla legge 28.02.1985 n. 47, in particolare all'art. 40, siccome integrato, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dall'invio del decreto di trasferimento.

Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti disposizioni di legge anche in materia di vendite immobiliari, oltre che gli artt. 591 bis e 570 ss. c.p.c.

Si precisa che la richiesta di visita dell'immobile dovrà essere formulata mediante il Portale delle Vendite Pubbliche al Custode Aste 33 s.r.l., 31100 Treviso (TV) via Strada Vecchia di San Pelajo 20 (tel. 0422693028 - e-mail info@aste33.com).

Treviso, 30/04/2024

Il Professionista Delegato - Avv. Chiara Pagotto

