



**TRIBUNALE ORDINARIO DI TREVISO**

*Ufficio Esecuzioni Immobiliari*

\*\*\*

**Avviso di vendita di beni immobili**  
**Mediante procedura telematica sincrona mista**  
(artt. 591-bis, 570 e 576 cpc.)

Il professionista delegato, dott. Alex Ghedina, con studio professionale in Belluno, Piazza dei Martiri 34 e recapito in Treviso, Via Canova, 41 vista l'ordinanza di delega emessa dal Giudice dell'Esecuzione in data 14.10.2021 e visto il provvedimento del 15.07.2024, nella procedura esecutiva immobiliare n. 404/2017

**a v v i s a**

che il giorno **17.09.2024 alle ore 15.00** presso la sede dell'associazione Pro 360 in Treviso, Via Canova, 41 (studio legale avv. Giovanni Beraldo), si procederà alla vendita senza incanto mediante procedura telematica sincrona mista individuando quale gestore della vendita telematica EDICOM FINANCE srl a mezzo del suo portale [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it), dei seguenti beni:

**LOTTO 1**

Comune di Cison di Valmarino (TV) – Località Talponè n. 1/2

§ Catasto Fabbricati

- Sezione B, Foglio 7, mappale 21, sub 9, cat. D/1, rendita Euro 19.567,42, piano T-1.
- Sezione B, Foglio 7, mappale 21, sub 10, corte esclusiva di mq 3.653

Corrispondente al N.C.T. al Foglio 16, mappale 21, Ente Urbano di mq. 8.423.

Trattasi di opificio su un unico piano per la zona laboratorio, su due per la zona uffici e magazzino/sala esposizione.

L'edificio si sviluppa su un unico piano per la zona laboratorio, su due per la zona uffici e magazzino/sala esposizione; è stato realizzato nel 1980 e negli anni ampliato in funzione delle esigenze lavorative. È presente l'impianto antincendio e l'impianto di fognatura indipendente (non allacciato alla linea comunale).

La porzione di laboratorio pignorata è collegata con la porzione ubicata a Sud identificata con il Mappale n°618, formando con essa una unica unità immobiliare. Questa porzione, tuttavia, non rientra nel presente pignoramento RGE n°404/2017, ma è gravata da un distinto atto di esproprio.

L'opificio è attualmente utilizzato per la produzione di mobili ed è dimensionato come segue:

- Piano Terra mq. 4.770 di cui uffici mq. 182, magazzino mq. 354, laboratorio e magazzino carico mq. 4.234;
- Piano Primo mq. 605 di cui uffici mq. 205, esposizione mq. 400.

L'area esterna è interamente asfaltata, delimitata da muretti in cemento e aree a verde, cancelli scorrevoli automatizzati per l'accesso allo stabilimento e cancelletto pedonale per l'ingresso agli uffici; è provvista di zone adibite a parcheggi, aree di passaggio e manovra anche per mezzi pesanti.

I progetti urbanistici corrispondono alle planimetrie catastali. L'esito del sopralluogo ha evidenziato delle incongruenze tra lo stato autorizzato/catastale e lo stato dei luoghi.

Si segnala che in sede di redazione della perizia iniziale, del 02.08.2021, è stata rilevata la presenza di infiltrazioni d'acqua provenienti dalla copertura dovute alla insufficiente manutenzione del tetto e in particolare delle giunzioni tra i lucernai e copertura; le stesse alla data della perizia non risulta abbiano intaccato la staticità o possano creare a breve problemi strutturali all'edificio.

Si evidenzia che, a seguito degli eventi meteorologici del 24.07.2023 sono stati rilevati rilevanti danni alla copertura dell'edificio. Tali danni comportano l'ingresso di acqua in parte dell'immobile. Inoltre, si rileva che dalle analisi eseguite tali danni hanno riguardato una parte di copertura realizzata in cemento-amianto.

Le relazioni dei tecnici (si vedano le relazioni del Geom. Bernardi del 12.09.2023 e del Ing. Chiapparo del 02.07.2024) hanno evidenziato la necessità di provvedere, entro il termine di 12 mesi (identificato negli allegati della relazione dell'Ing. Chiapparo, sulla base di sopralluogo eseguito in data 27/05/2024), alla rimozione della copertura in amianto, stante l'indice di degrado del manto di copertura costituito da lastre in cemento-amianto. Il costo complessivo dell'intervento è stato stimato dal Geom. Bernardi (si veda relazione del 12.09.2023) in Euro 177.479,00 oltre ad Iva (si precisa che tali spese non tengono conto delle ulteriori spese tecniche e professionali). Si rinvia alle relazioni per ogni ulteriore informazione in merito.

Gli immobili sono, allo stato, occupati.

***Quota di 1/1 piena proprietà***

**Prezzo base:** € 150.000,00

**Prezzo di riserva / offerta minima:** € 112.500,00

**Rilancio minimo in caso di gara tra più offerenti:** € 3.000,00

**Oltre imposte di trasferimento come per legge.**

**La vendita è soggetta ad Iva ai sensi e nei modi previsti dal DPR 633/72, da applicarsi sul prezzo di aggiudicazione.**

### **CONDIZIONI DELLA VENDITA**

La vendita avverrà nello stato di fatto e di diritto in cui si trova il compendio immobiliare, con tutte le eventuali pertinenze, accessori, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita avviene a corpo e non a misura ed eventuali differenze di misura non potranno dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo; la vendita 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 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. Sarà cura degli interessati verificare con anticipo lo stato e la situazione dei beni messi in vendita, mediante la consultazione dell'elaborato peritale e delle

integrazioni allo stesso predisposta dal Geom Bernardi in data 12.09.2023 e dall'Ing. Chiapparo in data 02.07.2024, da intendersi qui integralmente richiamati e disponibili per la consultazione da parte degli interessati presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Treviso, e pubblicata su <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it> nonché sui siti internet [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it), [www.asteavvisi.it](http://www.asteavvisi.it), [www.canaleaste.it](http://www.canaleaste.it), [www.rivistaastegiudiziarie.it](http://www.rivistaastegiudiziarie.it), [www.asteonline.it](http://www.asteonline.it), [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it), [www.corteappello.venezia.it](http://www.corteappello.venezia.it), [www.pro360.it](http://www.pro360.it) e [www.tribunale.treviso.giustizia.it](http://www.tribunale.treviso.giustizia.it) ai quali si fa espresso rinvio.

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 riportate 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.

Per la destinazione urbanistica del terreno, di cui all'articolo 30 del d.p.r. 6 giugno 2001, n. 380, e le notizie previste dall'articolo 46 del medesimo d.p.r. e dall'articolo 40 della legge 28 febbraio 1985, n. 47, si fa rinvio alla perizia di stima. Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina di cui all'articolo 40 della legge 28 febbraio 1985, n. 47, come integrato e modificato dall'articolo 46 del d.p.r. 6 giugno 2001 n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni di pignoramenti saranno cancellate a cura della procedura. Se l'immobile è ancora occupato dal debitore, o da terzi senza titolo opponibile alla 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..

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita, oltre al compenso e spese generali del delegato per attività di trasferimento della proprietà, ai sensi del D.M. 15/10/2015 n. 227, derivante dalla vendita, sarà a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario. Non sono in ogni caso dovuti compensi per mediazioni a terzi.

La proprietà del bene ed i conseguenti oneri saranno a favore ed a carico dell'aggiudicatario dalla data di efficacia del decreto di trasferimento e, in ogni caso, non prima del versamento dell'intero prezzo e dell'importo delle spese, diritti ed oneri conseguenti al trasferimento.

Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

### **MODALITA' DELLA VENDITA**

#### 1) MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Il delegato invita i creditori e gli offerenti a partecipare, telematicamente ovvero analogicamente per la deliberazione sull'offerta e per la eventuale gara tra gli offerenti. Ciascun interessato dovrà depositare l'offerta di acquisto entro le ore 13.00 del giorno precedente a quello fissato per la vendita:

- **in modalità cartacea**, previo appuntamento telefonico allo 0437/941718, in busta chiusa presso PRO360 Via Antonio Canova, 41 – 31100 Treviso. 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 potrà essere anche persona diversa dall'offerente, oltre al nome del professionista delegato (dott. Alex Ghedina) 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.

- **in modalità telematica**, in conformità di quanto stabilito dal Decreto 26/2/2015 n. 32 artt.12 e segg. e secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul portale delle vendite telematiche del Ministero della Giustizia, e alle Disposizioni stabilite dal Tribunale; il bonifico relativo alla cauzione dovrà essere eseguito in tempo utile affinché la stessa risulti accreditata, al momento dell'apertura delle buste, sul conto corrente intestato alla procedura (si avverte che entro l'orario indicato dovrà essere generata anche la ricevuta di consegna).

L'offerta sarà formulata esclusivamente con modalità telematiche tramite il modulo web "Offerta Telematica" fornito dal Ministero della Giustizia e a cui è possibile accedere anche dal portale del gestore della vendita.

E' necessario che per la sottoscrizione e trasmissione, in via alternativa, l'offerta: a) sia sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata; oppure: b) sia direttamente trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32 del 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; 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 del D.M. n. 32 del 2015).

Ai sensi dell'articolo 12, commi 4 e 5 del D.M. n. 32/2015, 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 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 del V comma citato.

**Il gestore della vendita telematica è "Edicom Finance Srl" a mezzo del suo portale [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it).**

L'offerta, con allegati tutti i documenti come descritti necessari per l'ammissibilità dell'offerta, sarà inviata all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it), con la precisazione che 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 bonifico relativo alla cauzione dovrà essere eseguito in tempo utile affinché la stessa risulti accreditata, al momento dell'apertura delle buste, sul conto corrente intestato alla procedura. Qualora nel giorno fissato per la verifica di ammissibilità delle offerte e la deliberazione delle stesse, non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, l'offerta non sarà considerata ammissibile.

In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto di eventuali oneri bancari) sarà restituito al soggetto offerente con disposizione di bonifico da eseguirsi entro 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.

Nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia comunicati al gestore della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. n. 32 del 2015, l'offerta sarà formulata al recapito della cancelleria delle esecuzioni immobiliari indicato dal gestore nell'avviso con il quale il gestore ha dato notizia agli interessati del programmato mancato funzionamento dei sistemi informatici a norma del citato art. 15.

Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. n. 32 del 2015, l'offerta si intenderà 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.

## 2) CONTENUTO DELL'OFFERTA SIA TELEMATICA CHE CARTACEA

L'offerta dovrà essere sottoscritta dall'offerente e dovrà essere conforme a quanto prescritto dall'art. 571 c.p.c..

L'offerta è **segreta ed irrevocabile** e dovrà essere effettuata mediante una dichiarazione contenente:

- il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, regime patrimoniale, recapito telefonico e indirizzo e-mail dell'offerente, la dichiarazione di residenza o l'elezione di domicilio in Treviso, in mancanza della quale le eventuali comunicazioni relative al procedimento saranno fatte presso la Cancelleria delle esecuzioni immobiliari presso la Cancelleria del Tribunale di Treviso.

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 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 di scrittura privata autenticata dal notaio.

Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge, qualora l'offerente coniugato e in comunione legale dei beni ricorrendone i presupposti voglia acquistare l'immobile quale suo bene personale, dovrà manifestare tale intenzione già nell'offerta, ugualmente indicando anche i corrispondenti dati del coniuge, se pur non acquirente. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare.

Se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, dovranno essere allegati:

- in caso di ente di natura imprenditoriale (società) una visura societaria aggiornata, ossia risalente a non più di 30 giorni prima della data di deposito dell'offerta di acquisto;
- in caso di ente non iscritto al registro delle imprese, atto statutario o altra documentazione da cui risultino i poteri del rappresentante legale;

inoltre, sempre se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto (società/ente), oltre ai predetti dovranno essere allegati tutti i documenti che attribuiscono al rappresentante o procuratore il potere di agire in nome della società o dell'ente ai fini della partecipazione alla vendita; e quindi:

- 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 previsto 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;

- il numero della procedura, il lotto ed i dati identificativi dei beni per il quale l'offerta è proposta, sufficienti a rendere, unitamente a ogni altro elemento risultante dall'offerta medesima, ragionevolmente inequivoca la sua riferibilità di questa a quelli. In caso di vendita in più lotti, può essere ritenuto sufficiente il riferimento a taluno dei lotti, come formati e ordinati (primo, secondo, terzo, etc.) nell'avviso di vendita;
- l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere, a pena di inefficacia, inferiore di oltre a un quarto del prezzo stabilito nell'avviso di vendita, del tempo e del modo del pagamento ed ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta. Si richiamano in proposito gli articoli 571 e 572 c.p.c. come modificati dal D.L. 83/2015, convertito nella L. 132/2015;
- Il termine del pagamento del saldo prezzo, nonché degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita, non potrà essere superiore a **giorni 50** dall'aggiudicazione, libero l'offerente di indicare un termine inferiore al quale si obbliga con l'offerta e che sarà valutato dal delegato ai fini dell'individuazione dell'offerta migliore;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e delle integrazioni alla stessa e dell'avviso di vendita del bene posto in vendita e per il quale si propone l'offerta;
- l'intenzione di usufruire di agevolazioni fiscali previste dalla legge (es. acquisto della prima casa).

### 3) ALLEGATI ALL'OFFERTA SIA TELEMATICA CHE CARTACEA

All'offerta dovrà essere allegata:

- la fotocopia del documento di identità valido dell'offerente e del suo codice fiscale, se l'offerente è coniugato in regime di comunione dei beni dovranno essere allegati anche documento e codice fiscale del coniuge; nel caso di offerta presentata da società o altro ente collettivo, dovrà essere allegata la relativa visura camerale aggiornata o lo statuto, il documento d'identità del sottoscrittore l'offerta in nome e per conto dell'ente e la procura notarile o l'estratto autentico notarile dell'atto di nomina del rappresentante legale
- in caso di procuratore legale andrà allegata la procura notarile e la fotocopia del documento d'identità del procuratore oltre al tesserino dell'ordine degli avvocati, il tutto come meglio precisato nel punto "2) Contenuto dell'offerta sia telematica che cartacea";

- la documentazione attestante il versamento dell'importo pari al 10% del prezzo offerto a titolo di cauzione (che sarà trattenuto in caso di omesso versamento del saldo prezzo), da versare tramite:
  - o offerta telematica: tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura esecutiva alle seguenti coordinate: IBAN IT78X0103012080000003152567;
  - o offerta cartacea: tramite assegno circolare non trasferibile intestato a: “*E.I. n 404/2017 – delegato dott. Alex Ghedina*”;
 se la cauzione non viene prestata con le modalità stabilite, l'offerta è dichiarata inefficace ai sensi dell'art. 571 c.p.c..
- marca da bollo dovuta per legge, che può essere pagata, a seconda della modalità di offerta prescelta, nei seguenti modi:
  - o offerta cartacea: applicando la marca da bollo sull'offerta;
  - o offerta telematica: sul portale dei servizi telematici (pst.giustizia.it) nella sezione “Pagamento di bolli digitali”, oppure tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel “Manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica”.

### **MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELLA VENDITA SENZA INCANTO SINCRONA MISTA**

Le buste saranno aperte alla data fissata per la vendita, nel luogo e nell'ora in cui è fissata la stessa; gli offerenti sono invitati a presenziare all'apertura delle stesse; l'aggiudicazione è definitiva e sarà disposta nel rispetto dei criteri stabiliti dall'art. 572 c.p.c. L'offerente potrà intervenire, di persona o telematicamente, nel luogo e ora stabiliti per l'esame delle offerte. In caso di mancata presenza il bene gli sarà comunque aggiudicato: 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 adesione da parte degli altri offerenti, ovvero c) nella gara non si consegua un prezzo di aggiudicazione superiore a quello dell'offerta da egli presentata.

Gli offerenti telematici parteciperanno alle operazioni di vendita esclusivamente mediante il portale [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it), accedendo all'area riservata con le credenziali personali e in base alle istruzioni ricevute, mentre l'offerente cartaceo è tenuto a presentarsi al sopra indicato esperimento di vendita, nel luogo ed ora stabiliti per l'esame delle offerte.

Si precisa che, qualora nel giorno fissato per la verifica di ammissibilità delle offerte e la deliberazione sulle stesse il professionista non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura l'offerta sarà considerata inammissibile.

Verificata la regolarità e completezza delle domande pervenute telematicamente unitamente a quelle analogiche, qualora siano presenti più offerte valide, abilitati tutti i partecipanti e oscurando i dati personali degli offerenti online, si procederà alla gara tra gli offerenti sulla base dell'offerta migliore, che potrà essere anche quella formulata dall'offerente non presente.

In caso di unica offerta, se pari o superiore al prezzo stabilito nell'avviso di vendita, essa è senz'altro accolta. Se il prezzo offerto nell'unica offerta è inferiore rispetto al prezzo base stabilito nell'avviso di vendita in misura non superiore a un quarto, verrà fatto luogo alla vendita qualora il delegato ritenga che non vi sia una seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non sono state presentate istanze di assegnazione valide.

In caso di più offerenti e di assenza o mancata adesione da parte di tutti alla gara prevista dall'art. 573 c.p.c., verrà accolta 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 si terrà conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme e dei modi e dei tempi di pagamento nonché 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 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 aver 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. Agli offerenti sarà assegnato un termine di 1 minuto entro il quale effettuare ogni rilancio. Il delegato provvederà ad informare i partecipanti di ogni rilancio effettuato. Per la validità dei rilanci, si richiede la presenza di tutti i soggetti che acquisterebbero la titolarità del bene in caso di aggiudicazione. Non sono validi rilanci inferiori al rilancio minimo come stabilito nel presente avviso di vendita, né effettuati dopo la scadenza del termine stabilito. 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.

In presenza di istanze di assegnazione valide non si farà luogo alla vendita ma all'assegnazione qualora il prezzo migliore offerto all'esito della gara sia inferiore al valore dell'immobile stabilito nel presente avviso di vendita.

Non potranno essere esaminate offerte pervenute dopo la scadenza del 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..

Immediatamente dopo la gara, le cauzioni depositate unitamente alle offerte saranno restituite ai non aggiudicatari. In caso di offerte telematiche, la disposizione di bonifico in restituzione verrà eseguita entro tre giorni lavorativi dall'esperimento di vendita.

Si precisa che, alla scadenza del termine per il deposito delle buste, nel caso di offerte in numero molto elevato, il delegato per ragioni di sicurezza, potrà stabilire che l'accesso all'asta sia consentivo solo agli offerenti e senza alcun accompagnatore, salvo specifiche necessità del singolo offerente. Qualora risulti palese, che, ciò nonostante, le offerte presentate per le aste fissate per quel giorno siano superiori alla capienza massima della sala, il delegato rinverrà le aste al fine di celebrarle in un locale idoneo, dandone comunicazione, entro tre ore successive alla scadenza del termine per la presentazione delle offerte, sul sito dell'associazione e ai recapiti (e-mail o sms) che il presentatore/offerente vorrà indicare. In caso di presentazione di offerte telematiche, il delegato provvederà il giorno dell'asta a rinviare la medesima con la funzione appositamente prevista dal programma utilizzato dal Gestore di riferimento e a effettuare le comunicazioni ai presentatori nei recapiti indicati. Entro il termine massimo di venti giorni decorrenti dalla data dell'asta originariamente prevista (termine prorogabile dal G.E.) il delegato fisserà una nuova data in un locale idoneo. Data, ora e luogo della nuova asta saranno comunicati almeno sette giorni prima mediante pubblicazione di un avviso di rettifica sul Portale delle Vendite Pubbliche ai presentatori ai recapiti dagli stessi indicati.

#### **TERMINE DI PAGAMENTO**



In caso di aggiudicazione, l'offerente è tenuto al versamento – mediante assegno circolare (o titolo equivalente) non trasferibile intestato a “E.I. n. 404/2017 – delegato dott. Alex Ghedina” o, preferibilmente, tramite bonifico bancario, conformemente alle indicazioni del professionista delegato, – del saldo prezzo (dedotta la prestata cauzione) e degli oneri, diritti e spese di vendita nel termine indicato in offerta e comunque **entro 50 giorni dalla aggiudicazione**, salvo il minor termine di pagamento eventualmente indicato dall'offerente stesso. Nello stesso termine sopra indicato dovrà essere effettuato il deposito per il pagamento degli oneri fiscali e spese, nella misura che sarà resa nota dal professionista delegato. Sarà inoltre 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. e 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, co. 2, c.p.c..

Nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo, l'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.

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.

#### **DISPOSIZIONI IN PRESENZA DI CONTRATTO DI FINANZIAMENTO FONDIARIO**

In caso di richiesta ex art. 41 T.u.b., il creditore fondiario dovrà depositare nota di precisazione del credito entro il termine perentorio di 15 (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 espresso impegno a comunicare immediatamente al delegato l'avvenuto pagamento a opera dell'aggiudicatario. A fronte di tale istanza, il Delegato, verifica 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 e quale direttamente al creditore fondiario.

Qualora il saldo prezzo sia già versato alla procedura dell'aggiudicatario, il versamento di quanto spetta al creditore fondiario sarà effettuato dal Delegato.

La parte del residuo prezzo spettante al creditore fondiario dovrà comunque essere determinata dal delegato come segue:

- in misura non superiore al 70-75% del ricavato della vendita qualora tale ricavato superi i 50.000,00 Euro;
- in misura non superiore al 50% qualora il ricavato sia inferiore a 50.000,00 Euro e a condizione che il creditore fondiario sia il creditore procedente. In difetto di tale condizione l'istanza potrà essere rigettata.

Quando il creditore fondiario non provvedesse al deposito della nota riepilogativa di precisazione del credito nel termine sopra indicato, il delegato procederà al pagamento di una somma come sopra determinata. Il pagamento al creditore fondiario si intende effettuato con efficacia provvisoria.

\*\* \*\*

**Si precisa che la richiesta di visita dell'immobile dovrà essere formulato al Custode Giudiziario, dott. Alex Ghedina, esclusivamente mediante il portale delle Vendite pubbliche (<https://portale.venditepubbliche.giustizia.it>).**

**Si precisa che, qualora l'immobile risultasse occupato da persone e/o cose, quest'ultimo potrebbe essere trasferito occupato da cose e/o dall'esecutato e dal suo nucleo familiare; in tal caso l'aggiudicatario potrà richiedere al custode la liberazione a spese della procedura con la precisazione che, al fine di evitare ritardi nello svolgimento della procedura, l'istanza di liberazione rivolta al custode dovrà essere consegnata al delegato alla vendita al più tardi contestualmente al versamento del saldo prezzo**

**Maggiori informazioni sulle modalità di vendita potranno essere richieste al Delegato alla vendita dott. Alex Ghedina, con studio in Belluno (BL), Piazza dei Martiri 34, tel. 0437.941718 (e-mail: [a.ghedina@pro360.it](mailto:a.ghedina@pro360.it)).**

Il trattamento dei dati personali comunicati dagli offerenti si svolgerà in conformità alle disposizioni del regolamento UE/2016/679 (GDPR).

Del presente avviso di vendita, dell'ordinanza di delega e della perizia di stima, nonché delle integrazioni alla stessa predisposte dal Geom Bernardi in data 12.09.2023 e dall'Ing. Chiapparo in data 02.07.2024, è stato disposto l'inserimento su <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it> nonché sui siti internet [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it), [www.asteavvisi.it](http://www.asteavvisi.it), [www.canaleaste.it](http://www.canaleaste.it), [www.rivistaastegiudiziarie.it](http://www.rivistaastegiudiziarie.it), [www.asteonline.it](http://www.asteonline.it), [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it), [www.corteappello.venezia.it](http://www.corteappello.venezia.it), [www.pro360.it](http://www.pro360.it) e [www.tribunale.treviso.giustizia.it](http://www.tribunale.treviso.giustizia.it).

Belluno, 15.07.2024

Il Professionista delegato  
dott. Alex Ghedina