

N. 474/2018 riunita con N. 283/2022 e N. 90/2024 R.G. Esec. Imm.

G.E.: dott.ssa Paola Torresan



## TRIBUNALE ORDINARIO DI TREVISO

*Ufficio Esecuzioni Immobiliari*

### Avviso di vendita di beni immobili

**Mediante procedura telematica sincrona mista per i lotti 1-2-3  
e analogica per il lotto 4  
(artt. 591-bis, 570 e 576 cpc.)**

Il professionista delegato, dott. Fabio Patron con studio professionale in Castelfranco Veneto (TV), Viale delle Querce, 4/B, vista l'ordinanza di delega emessa dal Giudice dell'Esecuzione in data 03.07.2024 nella procedura esecutiva immobiliare n. 474/2018 riunita con n. 283/2022 e n. 90/2024

### **a v v i s a**

che il giorno **22.11.2024 alle ore 10,00** presso il Tribunale di Treviso, Aula D, primo piano, Viale Verdi, 18, si procederà alla vendita senza incanto mediante procedura telematica sincrona mista dei seguenti beni immobili, meglio descritti nella perizia di stima del geom. Raffaele Gazzola depositata in data 11.06.2021, oltre alla successiva integrazione depositata il 29.08.2023

### **LOTTO 1**

Comune di Castelfranco Veneto (TV) Via San Pio X n. 107 int. 2, appartamento censito al Catasto Fabbricati, Sezione D, Foglio 4 mapp. 41 sub. 15, categoria A/2, classe 3, vani 4,5 rendita € 464,81;

Comune di Castelfranco Veneto (TV) Via San Pio X, posto auto scoperto censito al Catasto Terreni, Foglio 27, mapp. 2976, semin. arbor., classe 1, sup. 25mq RD € 0,26, RA € 0,15, compresa la quota proporzionale di comproprietà sulle parti comuni dell'intero fabbricato, come meglio specificato nelle perizie del geom. Raffaele Gazzola.

Appartamento al piano primo e secondo di una palazzina di tre alloggi, composto da zona giorno un unico ambiente di 26,60mq, ripostiglio di circa 2,00mq ricavato nel sottoscala al

primo piano, oltre a disimpegno della zona notte di 2,80mq, camera matrimoniale di 14,00mq, bagno di 4,55mq e ripostiglio di 10,16mq al piano secondo.

L'immobile risulta libero da persone e cose.

***Quota di 1/1 piena proprietà***

**Prezzo base:** € 95.400,00

**Prezzo di riserva / offerta minima:** € 71.550,00

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

oltre imposte di trasferimento come per legge.

**LOTTO 2**

Comune di Castelfranco Veneto (TV) Via San Pio X n. 107 int. 3, appartamento censiti al Catasto Fabbricati, Sezione D, Foglio 4 mapp. 41 sub. 16, categoria A/2, classe 3, vani 3,5 rendita € 361,52,

Comune di Castelfranco Veneto (TV) Via San Pio X posto auto scoperto censito al Catasto Terreni, Foglio 27 mapp. 2977, semin. arbor., classe 1, sup. 25mq RD € 0,26, RA € 0,15, compresa la quota proporzionale di comproprietà sulle parti comuni dell'intero fabbricato, come meglio specificato nelle perizie del geom. Rafaele Gazzola.

Appartamento al piano primo e secondo di una palazzina di tre alloggi, composto da zona giorno un unico ambiente di 25,50mq, bagno di 5,45mq al primo piano, oltre a disimpegno della zona notte di 2,80mq, camera matrimoniale di 14,00mq, bagno di 3,94mq e ripostiglio di 9,97mq al piano secondo.

L'immobile risulta libero da persone e cose.

***Quota di 1/1 piena proprietà***

**Prezzo base:** € 93.300,00

**Prezzo di riserva / offerta minima:** € 69.975,00

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

oltre imposte di trasferimento come per legge.

**LOTTO 3**

Comune di Resana (TV) Via Fossetta n. 5, abitazioni bifamiliari in corso di costruzione, censite al Catasto Fabbricati, Sezione C, Foglio 5, mapp. 506 sub. 1, categoria A/3, classe 2, vani 9,5 rendita € 515,17, oltre a corte esclusiva del sub. 1, censita al sub. 2, di 516mq,

terreni censiti al Foglio 20, mapp. 538, semin. arbor., classe 4 sup. 654mq RD € 3,88 RA € 2,87 e al Foglio 20, mapp. 504, semin. arbor., classe 4 sup. 988mq RD € 5,87 RA € 4,34.

Trattasi di due abitazioni di tipo bifamiliare allo stato grezzo di cantiere che insistono su una area di 2376mq. La costruzione ha una pianta rettangolare si sviluppa su due piani fuori terra con tetto a due falde, insiste su area di pertinenza a giardino ad uso esclusivo di 2021mq.

La struttura del fabbricato è a telaio con pilastri e travi in cemento armato e solai in latero cemento, la copertura è con tetto a due falde è costituita da cordoli in cemento armato con travi in legno e tavolato a vista, il manto di copertura in coppi è completa di grondaie e pluviali, esternamente il fabbricato non è intonacato, area esterna è recintata sui quattro lati.

L'immobile risulta libero da persone e cose.

***Quota di 1/1 piena proprietà***

Strada di accesso identificata al catasto terreni, foglio 20, mappali 539, 541, 540, 542, 544 e 546 su cui insiste la servitù di passaggio anche a favore dei mappali n. 506, 538 e 504.

***Quota 2/3 proprietà***

**Prezzo base:** € **258.000,00**

**Prezzo di riserva / offerta minima:** € **193.500,00**

**Rilancio minimo in caso di gara tra più offerenti:** € **5.000,00**

oltre imposte di trasferimento come per legge.

**LOTTO 4**

Comune di Resana (TV) Via Fossetta, terreno coltivato a seminativo (categoria semin. arbor. Classe 4), censito al Foglio 20, mapp. 547 sup. 294mq RD € 1,75 RA € 1,29, mapp. 548 sup. 34mq RD € 0,20 RA € 0,15; mapp. 549 sup. 658mq RD € 3,91 RA € 2,89.

L'immobile risulta libero da persone e cose.

***Quota di 1/1 piena proprietà***

**Prezzo base:** € **8.800,00**

**Prezzo di riserva / offerta minima:** € **6.600,00**

**Rilancio minimo in caso di gara tra più offerenti:** € **1.000,00**

oltre imposte di trasferimento come per legge.

**Limitatamente a tale lotto l'unica modalità consentita per la partecipazione alla gara è quella analogica.**

### **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, da intendersi qui integralmente richiamato e disponibile per la consultazione da parte degli interessati presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Treviso, e pubblicato 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.asteonline.it](http://www.asteonline.it), [www.rivistaastegiudiziarie.it](http://www.rivistaastegiudiziarie.it), [www.corteappello.veneziam.it](http://www.corteappello.veneziam.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 per le operazioni di cui all'art. 591 bis, n. 11), c.p.c., dovuto al professionista delegato ed all'ausiliario di cui sia eventualmente richiesta la collaborazione, sarà a carico dell'aggiudicatario. 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.

## **MODALITÀ DELLA VENDITA**

### 1) MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Per partecipare alla procedura competitiva di vendita, 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, unica modalità consentita per il lotto 4**, previo appuntamento telefonico allo 0423723411, in busta chiusa presso lo studio del professionista delegato in Castelfranco Veneto (TV) Viale delle Querce, 4/B. 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. Fabio Patron) 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; 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 presentata previo accesso al Portale delle Vendite Pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>) oppure al sito **www.fallcoaste.it**, compilando il modulo ministeriale di “Presentazione offerta”, firmandolo digitalmente, scaricandolo in formato criptato e inviandolo a mezzo PEC all'indirizzo [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.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](http://pst.giustizia.it/PST/it/pst_26_1.wp?previousPage=pst_26&contentId=DOC4003))

L'offerta presentata in tale modalità 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 (data indicata nella ricevuta di consegna generata dal sistema PEC). 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.

Il gestore della vendita telematica è “Zucchetti Software Giuridico Srl” a mezzo del suo portale [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it).

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).

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, 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.

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 a mezzo telefax al recapito 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 conforme a quanto prescritto dall'art. 571 c.p.c..

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

- il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, regime patrimoniale, recapito telefonico e/o numero di fax e indirizzo e-mail dell'offerente, 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, specificamente la persona fisica del sottoscrittore l'offerta o la persona

giuridica della quale il sottoscrittore abbia la legale rappresentanza, o uno dei due soggetti indicati nell'art. 583 c.p.c., o, infine, il 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 ai sensi dell'art. 579, comma due, c.p.c..

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 in regime di 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 dovrà essere allegata visura societaria aggiornata 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 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 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, documenti tutti che attribuiscono al rappresentante o procuratore il potere di agire in nome dell'ente ai fini della partecipazione alla vendita.

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 i quali l'offerta è proposta, sufficienti a rendere, unitamente a ogni altro elemento risultante dall'offerta medesima, ragionevolmente inequivoca la riferibilità di questa a quelli;



- l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore al prezzo di riserva indicato nel presente avviso, 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 90 dall'aggiudicazione, libero l'offerente di indicare un termine inferiore al quale si obbliga con l'offerta e che sarà valutato dal professionista delegato ai fini dell'individuazione dell'offerta migliore;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e dell'avviso di vendita del bene posto in vendita e per il quale si propone l'offerta;
- l'eventuale intenzione di usufruire di agevolazioni fiscali previste dalla legge (es. acquisto della prima casa).

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

All'offerta dovranno essere allegati:

- la fotocopia del documento di identità valido dell'offerente/sottoscrittore 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 (ossia non risalente a più di 30 gg. antecedenti il deposito dell'offerta di acquisto) ovvero, in caso di ente non iscritto al Registro Imprese, atto statutario o altra documentazione da cui risultino i poteri del rappresentante legale. In caso di incarico conferito a terzo non amministratore della società o ente, procura speciale a favore di avvocato rilasciato a mezzo atto pubblico o scrittura privata autenticata da notaio; 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 della società o dell'ente da cui risulti la delega; per le società di persone con limiti nei poteri di firma degli amministratori, procura speciale rilasciata a mezzo atto pubblico o scrittura privata autenticata dal notaio; 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;

- la documentazione attestante il versamento dell'importo pari o superiore al 10% del prezzo offerto; detto importo, da versare a titolo di cauzione, sarà trattenuto dalla procedura in caso di omesso versamento del saldo prezzo o in caso di rifiuto all'acquisto e dovrà essere versato:
  - in caso di **offerta cartacea** mediante assegno circolare non trasferibile intestato a: “*E.I. n. 474/2018 – delegato dott. Fabio Patron*”
  - in caso di **offerta telematica** tramite bonifico bancario sul conto corrente iban IT51B0103011901000002255021 intestato a “*E.I. n. 474/2018 – delegato dott. Fabio Patron*”. 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. È precauzionalmente consigliato effettuare il bonifico con congruo anticipo rispetto al termine fissato per la presentazione delle offerte.

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:
  - offerta cartacea: applicando la marca da bollo sull'offerta;
  - 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”.

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 help@fallco.it, oppure contattare il call center di Zucchetti Software Giuridico Srl al nr. 0444 346211.

## **MODALITÀ DI SVOLGIMENTO DELLA VENDITA SENZA INCANTO**

### **SINCRONA MISTA**

L'offerta presentata per la vendita senza incanto è per legge irrevocabile salvo le eccezioni previste dall'art. 571 comma 3, 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..

Gli offerenti telematici parteciperanno alle operazioni di vendita esclusivamente mediante connessione al sito [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it) nell'area riservata, accedendo alla stessa 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 e ora stabiliti per l'esame delle offerte. Gli offerenti telematici che saranno ammessi alla gara riceveranno, prima dell'inizio delle operazioni di vendita, all'indirizzo mail indicato nel modulo di registrazione, una comunicazione di autorizzazione alla partecipazione.

Le buste, telematiche e cartacee, saranno aperte alla data fissata per la vendita, nel luogo e nell'ora in cui è fissata la stessa; alla presenza *on line* degli offerenti telematici e di quelli comparsi personalmente o per delega.

Si precisa che, qualora nel giorno fissato per la verifica di ammissibilità delle offerte il professionista non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, l'offerta telematica 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 on line, 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 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.

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

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.

Resta salva la facoltà per il Giudice dell'Esecuzione di sospendere, dopo l'aggiudicazione, l'emissione del decreto di trasferimento, ai sensi dell'art. 586 c.p.c..

Gli importi versati dagli offerenti non aggiudicatari a titolo di cauzione saranno riaccreditati tempestivamente ovvero restituiti.

### **TERMINE DI PAGAMENTO**

In caso di aggiudicazione, l'offerente è tenuto al versamento – mediante assegno circolare non trasferibile intestato a “*E.I. n. 474/2018 – delegato dott. Fabio Patron*” 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 90 giorni dalla aggiudicazione**. 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 all'atto dell'aggiudicazione o, in ogni caso, comunicata non oltre 10 giorni dalla stessa. 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..

## **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, verificata la nota di precisazione del credito sulla base della documentazione in atti, 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 stato versato alla procedura dall'aggiudicatario, il versamento di quanto spetta al creditore fondiario sarà effettuato dal Delegato.

Qualora il creditore fondiario non provveda al deposito della nota riepilogativa di precisazione del credito nel termine perentorio sopra indicato il Delegato, senza necessità di preventiva liquidazione delle spese presunte, procederà al pagamento di una somma in ogni caso non superiore al 70 - 75% del ricavato della vendita qualora tale ricavato superi i 50.000,00 € e in misura non superiore al 50% qualora il ricavato sia inferiore a 50.000,00 € e il creditore fondiario sia il creditore procedente. Il pagamento al creditore fondiario si intende effettuato con efficacia provvisoria.

\*\* \*\*

Si precisa che la richiesta di visita dell'immobile dovrà essere formulata al Custode Giudiziario, dott. Fabio Patron, 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. Fabio Patron, con studio in Castelfranco Veneto (TV) Viale delle Querce, 4/B – telefono 0423723411, e-mail: [studio@sinergiestp.com](mailto:studio@sinergiestp.com).

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

Castelfranco Veneto, 7 agosto 2024

Il Professionista delegato  
dott. Fabio Patron