



# TRIBUNALE DI TREVISO

**Esecuzione immobiliare n. 244/2023 R.G. promossa da AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY SPA**

**G.E.: dott. Leonardo Bianco**

**Delegato alla vendita: dott. Nicolò Ciani Bassetti**

## **AVVISO DI VENDITA DEL PROFESSIONISTA DELEGATO**

### **PRIMO ESPERIMENTO DI VENDITA**

Il sottoscritto dott. Nicolò Ciani Bassetti, dottore commercialista iscritto all'Ordine dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili di Treviso, con studio in Treviso (TV), Via Santa Margherita n. 46, tel 0422/1868510, e-mail nicolo.cianibassetti@cbbassociati.com, delegato ex art. 591 *bis* c.p.c. dal Giudice dell'Esecuzione nella procedura esecutiva in epigrafe, viti gli articoli 569 e segg. c.p.c.

### **FISSA**

per il giorno **07 marzo 2025** alle ore **09:00** presso il Tribunale di Treviso, Piano Primo, Aula D, Viale Giuseppe Verdi n. 18 – 31100 Treviso (TV).

il primo esperimento di

### **VENDITA SENZA INCANTO EX ART. 573 C.P.C.**

### **MEDIANTE PROCEDURA TELEMATICA SINCRONA MISTA**

dei seguenti immobili

### **LOTTO 1 (UNO)**

#### Ubicazione:

Comune di Maser (TV), Via Gorghesana n. 37

#### Diritti e quote:

Piena proprietà per l'intero (100%).

#### Descrizione del bene venduto:

Trattasi di un fabbricato residenziale a schiera costituito da 3 piani fuori terra e una posizione soppalcata del secondo piano. Esso è di vetusta costruzione e presenta finiture tipiche delle case singole del luogo costruite nei primi anni del novecento. Al piano terra è presente un'area scoperta ad uso pertinenziale, di fatto comune, dal quale si accede al fabbricato residenziale. Al piano terra è presente una cucina-soggiorno con bagno e vano scala; al piano primo una camera con vano scala; al piano secondo uno studio con vano scala soppalcato. L'immobile risulta dotato di impianto elettrico, ricezione televisiva, idro-sanitario, riscaldamento autonomo e fognario privato.

Superficie commerciale di complessivi mq 77,90.

#### Identificazione catastale:

L'immobile è individuato al Catasto Fabbricati - Comune Di Maser (TV), Sez. A, Foglio 3 m.n. 741, cat. A/3, piano T-1-2, cl.1, vani 4, rendita catastale euro 185,92, Via Gorghesana.

#### Confini:

I confini al catasto terreni, a nord ed in senso orario, risultano essere: m.n. 782, 737, 250, 781.

#### Destinazione urbanistica:

Il P.I. vigente del Comune di Maser classifica la zona ove insiste l'immobile nel seguente modo: "ZEA - Zone extra-urbane agricole", regolate dagli art. 83 e 84 delle N.T.Ö..

Per maggiore precisazione si rimanda al Certificato di Destinazione Urbanistica allegato alla perizia di stima.

#### Servitù ed altri oneri

*"L'immobile viene venduto e consegnato in data odierna nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova con le relative accessioni e pertinenze, nonché con gli oneri e servitù attive e passive di ogni specie, con garanzia di proprietà e di libertà da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni pregiudizievoli, privilegi*

*anche fiscali, vincoli, servitù passive non appartenenti e diritti reali parziari e terzi spettanti.*”Così come citato all’art. 3 dell’atto notarile di compravendita, ai rogiti del notaio dott. Fietta Giuseppe rep. n. 175163/52426 del 20/04/2007. Stando a quanto citato nell’atto di compravendita e dallo studio dello stato dei luoghi, non si sono rilevate servitù attive e/o passive a carico dei beni oggetto del presente avviso di vendita. Si rileva tuttavia il ricavo di uno scoperto recintato posto a sud che ricade su un fondo individuato al C.T. Fg. 3, m.n. 250. In conformità all’atto di compravendita ai rogiti del Notaio Francesco Imparato, Rep.105.000, Racc. 27.962 del 27/09/2004 si dà atto che il fabbricato ha diritto sulla corte comune di cui al m.n. 250 che si presume tuttavia di passaggio e non di occupazione.

*Conformità amministrativo-edilizia, all’estratto di mappa del catasto terreno, delle schede catastali, eventuali pratiche di normalizzazione delle difformità – eventuali normalizzazioni strutturali e/o edilizie*

Il fabbricato residenziale è stato costruito in forza delle seguenti pratiche edilizie ricevute dall’Ufficio tecnico del Comune, a seguito della richiesta di accesso agli atti:

- Aut. Amb. n. 99 del 07/11/2006;
- autorizzazione n. 15 del 07/11/2006 – Nulla Osta per interventi su terreno sottoposto a vincolo idrogeologico;
- PdC n. 10 del 01/02/2007;
- decadenza del PdC n. 10 del 03/09/2009.

Dal sopralluogo effettuato dal perito stimatore, ing. Daniele Calabretto, sono emerse alcune difformità tra lo stato legittimato e lo stato attuale rilevato, come meglio specificato di seguito e negli elaborati grafici allegati alla perizia di stima: il fabbricato residenziale al piano terra, primo e secondo presenta lievi difformità nelle posizioni delle tramezzature interne ed esterne e delle posizioni delle luci e dei serramenti esterni ed interni; si rileva la presenza di una recinzione con muro a parziale sostegno di un’area esterna ad uso esclusivo a cortile posta a sud del fabbricato, occupata senza titolo; presenza al piano secondo di un soppalco con relativo lucernario, non rappresentati negli elaborati grafici; lieve difetto di perpendicolarità della parete posta a nord in condivisione con un’altra unità immobiliare. Appare che il cortile ad uso esclusivo posto a sud, considerando anche le aree limitrofe, sia occupato da oltre 20 anni. A fronte delle difformità rilevate, come anche evidenziate dalle tavole grafiche allegate, dopo un ampio confronto con il responsabile dell’U.T.C., considerando che le stesse non hanno determinato apprezzabili scostamenti planimetrici delle linee perimetrali dei fabbricati, alla luce delle modalità di dimensionamento adottate dagli strumenti urbanistici del Comune, in considerazione: dell’art.2 del D.M. 5.07.1975; del comma 2 dell’art. 34 del D.P.R. 380/2001; dell’art. 34 bis del D.P.R. 380/2001; dell’art. 36 del D.P.R. 380/2001; del P.I. del Comune (TV); della L.R.V. n. 12/1999; art. 167 del D.Lgs. 42/2004; Ai sensi della nota di chiarimenti relativi all’art. 173 bis disp. att. c.p.c. e tenuto conto delle modifiche di cui al D.L. n. 83/2015, si dà atto che le difformità rilevate possono per loro natura essere sanate dall’aggiudicatario dopo il trasferimento del bene. Pertanto sarà dunque compito del futuro proprietario effettuare le opere e la pratica amministrativa in sanatoria presso l’U.T.C.. pratica giudiziaria di usucapione per l’occupazione ultraventennale del cortile posto a sud; a buon esito di detta pratica si potrà procedere alla sanatoria per mezzo della pratica di compatibilità paesaggistica ai sensi dei commi 4/5 dell’art. 167 del D.Lgs. n. 42/2004 con l’applicazione della sanzione pecuniaria come riportato nella tabella del punto “S”; pratica edilizia in sanatoria, a buon esito delle pratiche sopracitate, per le difformità sopra rilevate.

Il tecnico stimatore ha effettuato la verifica di conformità della planimetria catastale riscontrando una sostanziale conformità per quanto riguarda il fabbricato. Si rileva tuttavia il ricavo di uno scoperto recintato posto a sud che ricade su un fondo individuato al C.T. Fg. 3, m.n. 250. In conformità all’atto di compravendita ai rogiti del Notaio Francesco Imparato Rep.105.000, Racc. 27.962 del 27/09/2004 si dà atto che il fabbricato ha diritto sulla corte comune di cui al m.n. 250 che si presume tuttavia di passaggio e non di occupazione.

Il tecnico stimatore ha effettuato la verifica di conformità delle schede catastali, accertando alcune difformità dell’abitazione con relativi beni accessori, anche considerando le normali tolleranze di rappresentazione grafica in scala 1:200.

In particolare, come meglio rappresentato nell'allegato elaborato grafico, si sono riscontrate difformità come di seguito riassunte: uno scoperto recintato posto a sud che ricade su un fondo individuato al C.T. Fg. 3, m.n. 250 non di esclusiva proprietà dell'esecutato; lievi difformità nelle posizioni delle tramezzature interne ed esterne e delle posizioni delle luci e dei serramenti esterni ed interni; lieve difetto di perpendicolarità della parete posta a nord in condivisione con un'altra unità immobiliare; mancata rappresentazione di un soppalco posto al piano secondo di piccole dimensioni in corrispondenza del vano scale; diverso uso dei locali rispetto a quanto indicato nella scheda catastale.

Al fine di legittimare i beni immobili in oggetto, si rende necessario: la rettifica delle schede catastali per mezzo di una nuova pratica DOCFA con rielaborazione conforme ed eventuale rifacimento degli elaborati planimetrici.

Si dovranno eseguire le necessarie verifiche rispetto alle norme igienico-sanitarie con particolare riferimento al servizio igienico dotando lo stesso dei necessari presidi di ventilazione meccanica prescritti dalle norme vigenti.

Il perito stimatore ha quantificato le spese per la normalizzazione amministrativa in circa € 6.476,06.

Stato dell'immobile:

Occupato dall'esecutato.

Prezzo base: € 87.000,00 (ottantasettemila/00).

Offerta minima per partecipare all'asta: € 65.250,00 (sessantacinquemiladuecentocinquanta/00);

Aumento minimo in caso di gara ex art. 573 c.p.c.: € 1.000 (mille/00).

\*\*\*

**LOTTO 2 (DUE)**

Ubicazione:

Comune di Maser (TV), Via Gorghesana

Diritti e quote:

Piena proprietà per l'intero (100%).

Descrizione del bene venduto:

Trattasi di un fabbricato accessorio costituito da 2 piani fuori terra di vetusta costruzione. Al piano terra è presente un'area scoperta ad uso pertinenziale. Al piano terra sono presenti n. 2 magazzini, una cantina e un deposito; al piano secondo un fienile. L'immobile non presenta impianti.

Superficie commerciale del fabbricato è di mq 99,73, mentre la superficie commerciale dei terreni è di complessivi mq 2.370.

Il terreno oggetto del presente avviso di vendita può essere suddiviso in due zone distinte. La prima, ubicata a nord est e posta a seguito del fabbricato accessorio, è un'area verde con manto erboso ed arbusti, mentre, la seconda, identificata dal mappale 427 e la porzione sud-ovest del mappale 40, è destinata a vigneto. In entrambi i casi, comunque, il terreno risulta essere collinare con un dislivello in direzione sud pari a circa 15m. Da informazioni assunte in loco dal perito stimatore ing. Calabretto, si precisa che il vigneto, di superficie inferiore a 1000mq, risulta privo di quote Avepa ad uso esclusivamente familiare/personale.

Identificazione catastale:

Gli immobili sono così individuati presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio:

Catasto Fabbricati – Comune di Maser – Sezione A - Foglio 3 – Mappale 742, cat. C/2, cl. 1 piano T-1, superficie catastale 164 mq, rendita catastale euro 304,92, Via Gorghesana.

L'area coperta e scoperta sulla quale insiste il fabbricato di cui sono parte le U.I. sopra riportate, è descritta nel C.T. in Comune di Maser (TV), Foglio 3, Mappale 742, consistenze 265 mq.

Catasto Terreni – Comune di Maser (TV) – Foglio 3:

- Mappale 427, are 3.58, qualità prato arbo., r.d. euro 2,22, r.a. euro 1,66;
- Mappale 428, are 1.00, qualità prato arbor., r.d. euro 0,62, r.a. euro 0,46;
- Mappale 40, are 19.12, qualità prato arbor, r.d. euro 11,85, r.a. euro 8,89.

Confini:

I confini al catasto terreni, a nord ed in senso orario, risultano essere: Strada demaniale, m.n. 250, 812,

811, 809, 431, 432, 529.

Destinazione urbanistica:

Il P.I. vigente del Comune di Maser classifica la zona ove insiste l'immobile (mappale 742) nel seguente modo: "ZEA - Zone extra-urbane agricole", regolate dagli art. 83 e 84 delle N.T.O..

Con riferimenti ai terreni identificati al catasto terreni, Fg. 3, m.n. 427, 428 e 40, il P.I. classifica la zona: "ZEA/a3 - Zone extra-urbane agricole - ambito pedecollinare", regolate dagli art. 83, 84 e 85 delle N.T.O.. Per maggiore precisazione si faccia riferimento al Certificato di Destinazione Urbanistica allegato alla presente.

Servitù ed altri oneri

*"L'immobile viene venduto e consegnato in data odierna nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova con le relative accessioni e pertinenze, nonché con gli oneri e servitù attive e passive di ogni specie, con garanzia di proprietà e di libertà da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni pregiudizievoli, privilegi anche fiscali, vincoli, servitù passive non appartenenti e diritti reali parziari e terzi spettanti."* Così come citato all'art. 3 dell'atto notarile di compravendita, ai rogiti del notaio dott. Fietta Giuseppe rep. n. 175163/52426 del 20/04/2007. Stando a quanto citato nell'atto di compravendita e dallo studio dello stato dei luoghi, non si sono rilevate servitù attive e/o passive a carico dei beni oggetto del presente avviso di vendita. Si rileva tuttavia il ricavo di uno scoperto recintato posto a sud che ricade su un fondo individuato al C.T. Fg. 3, m.n. 250. In conformità all'atto di compravendita ai rogiti del Notaio Francesco Imparato, Rep.105.000, Racc. 27.962 del 27/09/2004 si dà atto che il fabbricato ha diritto sulla corte comune di cui al m.n. 250 che si presume tuttavia di passaggio e non di occupazione.

Conformità amministrativo-edilizia, all'estratto di mappa del catasto terreno, delle schede catastali, eventuali pratiche di normalizzazione delle difformità - eventuali normalizzazioni strutturali e/o edilizie

L'immobile in oggetto è stato legittimato in forza delle seguenti pratiche edilizie ricevute dall'Ufficio tecnico del Comune di Maser a seguito della richiesta di accesso agli atti:

- Autorizzazione ambientale n.100 del 09/11/2006;
- P.d.C. n. 121 del 18/12/2008;
- Atto di voltura del "P.d.C. n.121 del 18/12/2008" e del "P.d.C. n.10 del 01/02/2007";
- Autorizzazione n. 15 del 07/11/2006.

Dal sopralluogo effettuato dal perito estimatore, ing. Calabretto, sono emerse alcune difformità tra lo stato legittimato e lo stato attuale rilevato, come meglio specificato di seguito e negli elaborati grafici allegati: il fabbricato residenziale al piano terra e primo presenta lievi difformità nelle posizioni delle tramezzature interne ed esterne e delle posizioni delle luci e dei serramenti esterni ed interni; mancata presenza di una porzione accessoria posta a ovest, che, in base alla documentazione fotografica del 31/10/2006, è stata abbattuta; mancata presenza di una porzione accessoria a portico posta a sud-ovest ad oggi evidentemente abbattuta; diversa inclinazione del fronte nord affacciante sulla corte individuato al m.n. 250; è presente un porticato posto a sud non rappresentato negli elaborati grafici. A fronte delle difformità rilevate, come anche evidenziate dalle tavole grafiche allegate, dopo un ampio confronto con il responsabile dell'U.T.C., considerando che le stesse non hanno determinato apprezzabili scostamenti planimetrici delle linee perimetrali dei fabbricati, alla luce delle modalità di dimensionamento adottate dagli strumenti urbanistici del Comune in considerazione: dell'art.2 del D.M. 5.07.1975; del comma 2 dell'art. 34 del D.P.R. 380/2001; dell'art. 34 bis e ter del D.P.R. 380/2001; dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001; del P.I. del Comune; della L.R.V. n. 12/1999 e s.m.i.; art. 167 del D. Lgs. 42/2004.

Considerando che, per mezzo dell'autorizzazione paesaggistica con relativo P.d.C. succitati, si è di fatto preso atto dello stato dei luoghi del 2006 si ritiene che le difformità complessivamente in diminuzione rispetto alla volumetria pregressa possano essere sanate per mezzo di: pratica di compatibilità paesaggistica ai sensi del comma 4 e 5 dell'articolo 167 del D. Lgs. 42/2004; pratica edilizia in sanatoria con l'applicazione della sanzione amministrativa come riportato nella tabella del punto "S"; opere di demolizione del porticato a sud.

Il tecnico estimatore ha effettuato la verifica di conformità della planimetria catastale riscontrando mancata conformità della planimetria catastale che riporta ancora la porzione posta a nord-ovest oggi

demolita e non riporta la porzione posta a sud-ovest non rilevata in loco ma rilevata nelle schede.

Il tecnico estimatore ha effettuato la verifica di conformità delle schede catastali accertando alcune difformità dei beni accessori anche considerando le normali tolleranze di rappresentazione grafica in scala 1:200. In particolare si sono riscontrate difformità come di seguito riassunte: lievi difformità nelle posizioni delle tramezzature interne ed esterne e delle posizioni delle luci e dei serramenti esterni ed interni; mancata presenza di una porzione accessoria posta a ovest, che, in base alla documentazione fotografica del 31/10/2006, è stata abbattuta; mancata presenza di una porzione accessoria a portico posta a sudovest ad oggi evidentemente abbattuta; diversa inclinazione del fronte nord affacciante sulla corte individuato al m.n. 250; è presente un porticato posto a sud non rappresentato negli elaborati grafici.

Al fine di legittimare i beni immobili in oggetto, si rende necessario: la rettifica delle schede catastali per mezzo di una nuova pratica DOCFA con rielaborazione co forme ed eventuale rifacimento degli elaborati planimetrici; rettifica del 3SPC (tipo mappale).

Visto lo stato anche precario delle strutture che necessiteranno evidentemente di opere di adeguamento/miglioramento statico con integrazioni strutturali, non si prevedono opere di normalizzazione che saranno demandate alla successiva fase di lavorazione.

Il perito stimatore ha quantificato le spese per la normalizzazione amministrativa in circa € 9.038,06.

Stato dell'immobile:

Occupato dall'esecutato.

Prezzo base: € 90.000,00 (novantamila/00).

Offerta minima per partecipare all'asta: € 67.500,00 (sessantasettemilacinquecento/00);

Aumento minimo in caso di gara ex art. 573 c.p.c.: € 1.000 (mille/00).

\*\*\*\*

### **CONDIZIONI DELLA VENDITA**

La vendita avviene nello stato di fatto e diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, come descritti nella perizia di stima redatta dall'ing. Daniele Calabretto, depositata presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Treviso e pubblicata sul portale delle vendite pubbliche [www.pvp.giustizia.it](http://www.pvp.giustizia.it); nonché sui siti *internet* [www.tribunale.treviso.giustizia.it](http://www.tribunale.treviso.giustizia.it), [www.corteappello.venezia.it](http://www.corteappello.venezia.it), [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.falloaste.it](http://www.falloaste.it) e [www.rivistaastegiudiziarie.it](http://www.rivistaastegiudiziarie.it), alla quale si fa espresso riferimento.

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o la mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere, ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento degli impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore ex art. 63 disp. att. c.c., anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

Agli effetti del D.M. n. 37/2008 e del D.Lgs. n. 192/05 e s.m.i., l'aggiudicatario, dichiarandosi edotto sui contenuti dell'ordinanza di vendita e sulle descrizioni contenute nell'elaborato peritale in ordine agli impianti, dispenserà esplicitamente la procedura esecutiva dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme di sicurezza, che la certificazione/attestato di qualificazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze.

Gli immobili vengono venduti liberi 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 o dei soggetti precedentemente obbligati a tali formalità (che in caso di mancato adempimento ne risponderanno come per legge). Se l'immobile posto in vendita è occupato dal debitore o da terzi senza titolo, 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.. L'aggiudicatario potrà richiedere la liberazione a spese della procedura di tutte le eventuali cose rinvenute all'interno dell'immobile e delle sue pertinenze,

che non sono state asportate dal debitore o da terzi occupanti, a condizione che tale richiesta sia presentata, al più tardi, contestualmente al versamento del saldo prezzo. In caso di immobile occupato, sempre non oltre il momento del versamento del saldo prezzo, l'aggiudicatario consegnerà al Delegato dichiarazione di esonero dalla liberazione del bene aggiudicato, ovvero richiesta indirizzata al Custode affinché proceda alla liberazione di esso.

Sono a carico dell'aggiudicatario ogni onere fiscale e spesa derivante dalla vendita, nonché il compenso e spese generali del delegato per le attività di trasferimento della proprietà, ai sensi del D.M. 15/10/2015 n. 227.

Non sono comunque dovuti compensi per mediazione a terzi.

\*\*\*

## **MODALITÀ DELLA VENDITA**

### **1. MODALITÀ DI PRESENTAZIONE OFFERTE:**

Per partecipare alla procedura competitiva di vendita ciascun interessato dovrà depositare l'offerta d'acquisto **entro le ore 13:00 del giorno 06 marzo 2025:**

- **In modalità cartacea**, previo appuntamento telefonico allo 0422/1868510, **l'offerta dovrà essere presentata in busta chiusa presso lo Studio del delegato alla vendita, in Treviso, Via Santa Margherita n. 46.**

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

- **In modalità telematica, previo accesso al Portale delle Vendite Pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp>) oppure dal sito [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it)**, selezionando il bene di interesse e, tramite il comando "Iscriviti alla vendita", compilando il modulo ministeriale "Presentazione offerta", firmandolo digitalmente, scaricando in formato criptato e inviandolo a mezzo PEC all'indirizzo [offertapvp.dgsia@giustiziacerit.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacerit.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\\_3\\_1&contentId=DOC4003](http://pst.giustizia.it/PST/it/pst_26_1.wp?previousPage=pst_3_1&contentId=DOC4003).

L'offerta è 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).

### **2. CONTENUTO DELL'OFFERTA SIA TELEMATICA CHE CARTACEA:**

L'offerta dovrà contenere quanto segue.

- a) Il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile e regime patrimoniale, recapito telefonico, indirizzo e-mail ed eventuale numero di telefax 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 a favore dell'avvocato dovrà avere la forma dell'atto pubblico o scrittura privata autenticata da notaio). Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati nell'offerta 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 minorenni, 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 (non oltre 30 giorni dal deposito) del Registro delle Imprese, ovvero atto statutario od altra documentazione (in caso di ente non iscritto al registro delle imprese), da cui risultino la effettiva vigenza dell'ente, i poteri ovvero la procura notarile o l'atto di nomina per estratto autentico notarile 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 persone da nominare;

- b) I dati identificativi dell'immobile 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.
- c) L'indicazione del prezzo offerto, che non potrà, a pena di inefficacia dell'offerta, essere inferiore di oltre un quarto al prezzo base indicato nell'avviso (si richiamano gli artt. 571 e 572 c.p.c.). è quindi **valida l'offerta che indichi un prezzo pari al 75% del prezzo base ovvero con offerta minima per il Lotto 1 (uno) di € 65.250,00 (sessantacinquemiladuecentocinquanta/00) e per il Lotto 2 (due) di euro 67.500,00 (sessantasettemilacinquecento/00)**; eventuali offerte inferiori saranno giudicate invalide;
- d) Il termine di pagamento del saldo prezzo, nonché degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita, **non dovrà essere superiore a 90 (novanta) giorni dall'aggiudicazione**;
- e) L'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e del contenuto dell'avviso di vendita;
- f) Ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta, anche in relazione all'applicazione dell'art. 574 c.p.c.;
- g) L'espressa richiesta delle eventuali agevolazioni fiscali spettanti per l'acquisto;
- h) Si precisa che in caso di mancanza di un domicilio o residenza presso il comune di Treviso ove ha sede il Tribunale, le comunicazioni verranno eseguite presso la Cancelleria dell'Esecuzioni Immobiliari;
- i) L'offerta dovrà essere in bollo, attualmente pari ad € 16,00. Il mancato assolvimento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avviso delle procedure per il recupero coattivo).

### 3. ALLEGATI DELL'OFFERTA SIA TELEMATICA CHE CARTACEA:

All'offerta dovrà essere, inoltre, allegata:

- a) una fotocopia di un **valido documento d'identità e codice fiscale dell'offerente**. Se l'offerente è coniugato in regime di comunione dei beni dovranno essere allegati anche i documenti del coniuge. In caso di offerta presentata da società od 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 estratto autentico notarile dell'atto di nomina del rappresentante legale; in caso di offerta a mezzo di procuratore legale, andrà allegata la procura notarile e fotocopia del documento d'identità anche del procuratore e copia del tesserino dell'Ordine;
- b) **la documentazione attestante il versamento dell'importo non inferiore al 10% del prezzo offerto a titolo di cauzione (che sarà trattenuto in caso di decadenza dell'aggiudicatario), da versare a seconda della modalità di offerta prescelta e quindi:**
  - *nel caso di offerta cartacea* tramite assegno circolare non trasferibile intestato a "Esec. Immobiliare R.G.E. 244/2023 Tribunale di Treviso";
  - *nel caso di offerta telematica* tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura esecutiva alle seguenti coordinate bancarie – IBAN IT07A0874912002000000478992 acceso presso Centromarca Banca Cred. Coop., filiale di Treviso indicando come causale la seguente dicitura "Cauzione – offerta acquisto LOTTO N. \_\_\_\_\_ – esecuzione immob. R.G.E. 244/2023 Tribunale di Treviso" (nella causale del bonifico deve essere indicato il numero del lotto oggetto dell'offerta). Il bonifico dovrà essere effettuato

a cura dell'offerente in modo tale che l'accredito sia nelle disponibilità della procedura in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta, ovvero al momento dell'apertura delle buste fissato per il giorno **07 marzo 2025 ore 9.00**. È precauzionalmente consigliato effettuare la disposizione di bonifico con congruo anticipo rispetto al termine fissato per la presentazione delle offerte;

- c) **marca da bollo dovuta per legge**. Che può essere pagata, a seconda della modalità di offerta prescelta, nei seguenti modi: in caso di offerta cartacea, applicando la marca da bollo sull'offerta; in caso di 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 seguente numero telefonico 0444/346211.

#### 4. DISCIPLINA DELLA VENDITA SINCRONA MISTA:

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

Le buste cartacee saranno aperte il giorno e l'ora fissati per l'esame delle offerte, con espresso invito agli offerenti a voler presenziare all'apertura delle buste. In caso di presentazione di un numero di offerte superiori alla capienza della sala d'asta, il Delegato rinvierà l'asta, al fine di celebrarla in un locale idoneo, dandone comunicazione entro tre ore dalla scadenza del termine per la presentazione delle offerte mediante avviso tramite mail ai recapiti che il presentatore/offerente indicherà.

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 ed 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 e-mail indicato nel modulo di registrazione, una comunicazione di autorizzazione alla partecipazione. In caso di mancata presentazione i) ove si tratti dell'unico offerente, o 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 parità di condizioni, e non si proceda a gara ex art. 573 c.p.c. per mancanza di adesioni degli altri offerenti, il bene gli sarà comunque aggiudicato.

Le buste telematiche e cartacee saranno aperte il giorno ed ora fissati per l'esame delle offerte 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 telematiche il professionista non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, sin dalla data indicata quale termine ultimo per la presentazione delle offerte, l'offerta telematica sarà considerata inammissibile.

Verificata la regolarità e completezza delle domande pervenute telematicamente unitamente a quelle cartacee, 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.

I rilanci minimi sia per il Lotto Uno che per il Lotto Due sono determinati in € 1.000,00 (mille/00).

Ai partecipanti è assegnato un termine di 1 (uno) minuto entro il quale effettuare ogni rilancio. Il delegato provvederà ad informare i partecipanti di ogni rilancio effettuato. Il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi, a seguito di rilanci, abbia offerto il prezzo più alto, senza che nel tempo stabilito vi siano stati ulteriori rilanci. In assenza di adesioni alla gara, l'immobile verrà aggiudicato a colui che avrà



presentato la migliore offerta (valutata in termini non solo di prezzo, ma anche nella misura della cauzione e tempi di saldo prezzo). Ove le offerte siano tutte equiparabili, l'immobile verrà aggiudicato a chi ha depositato l'offerta per primo.

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.

#### 5. TERMINE DI PAGAMENTO

In caso di aggiudicazione, l'offerente è tenuto a versare, con le stesse modalità con le quali ha versato la cauzione, **entro il termine di 90 (novanta) giorni dalla aggiudicazione**, il saldo prezzo e le spese per oneri tributari ed altri esborsi, come quantificati dal delegato. Sarà altresì tenuto al versamento, entro il termine di 30 giorni dalla richiesta, degli eventuali ulteriori oneri, diritti e spese 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 art. 587 c.p.c.. L'aggiudicatario perderà tutte le somme versate a titolo di cauzione, potendo soltanto ottenere la restituzione di quanto versato a titolo di fondo spese, e potrà essere tenuto, in caso di successiva vendita a prezzo inferiore a quello per il quale aveva ottenuto l'aggiudicazione, al pagamento della differenza, ai sensi dell'art. 587, comma 2, c.p.c..

Dopo la vendita sincrona mista gli importi versati o depositati dagli offerenti a titolo di cauzione saranno riaccreditati tempestivamente ovvero restituiti agli offerenti che non si sono aggiudicati il bene.

\*\*\*

Nel termine fissato per il versamento del 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 21.11.2007 n. 231.

\*\*\*

In caso di difformità costruttiva l'aggiudicatario, qualora gli immobili si trovino nelle condizioni di cui alla legge 28.02.1985 n. 47, dovrà presentare domanda di concessione in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento emesso dall'Autorità Giudiziaria.

\*\*\*\*\*

Per tutto quanto qui non espressamente previsto si applicano le vigenti norme di legge anche in materia di vendite immobiliari.

Il sottoscritto Delegato alla Vendita effettuerà presso il proprio studio in Treviso, Via Santa Margherita n. 46 tutte quelle attività che, a norma degli art. 571 e s.s. c.p.c., debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, fatta eccezione per l'asta che sarà tenuta presso il Tribunale di Treviso Viale Giuseppe Verdi n. 18 – 31100 Treviso (TV).

Si precisa che la richiesta di visita dell'immobile dovrà essere formulata, mediante il Portale delle Vendite Pubbliche, al Custode Giudiziario, Aste.com Srl Istituto Vendite Giudiziarie, con sede in Silea (TV), Via Internati 1943-'45 n. 30, inviando altresì una mail all'indirizzo [asteimmobiliari@ivgtreviso.it](mailto:asteimmobiliari@ivgtreviso.it) (tel. 0422 - 435022/435030).

I recapiti del Delegato sono i seguenti: dott. Nicolò Ciani Bassetti con studio in Treviso, Via Santa Margherita n. 46 (telefono 0422/1868510, e-mail [nicolo.cianibassetti@cbbassociati.com](mailto:nicolo.cianibassetti@cbbassociati.com)).

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 è disposto l'inserimento sul Portale delle Vendite Pubbliche [www.pvp.giustizia.it](http://www.pvp.giustizia.it), nonché nei siti internet [www.tribunale.treviso.giustizia.it](http://www.tribunale.treviso.giustizia.it); [www.corteappello.venezia.it](http://www.corteappello.venezia.it).

Treviso, 19 dicembre 2024

Il Delegato  
dott. Nicolò Ciani Bassetti

