



## **TRIBUNALE DI TREVISO**

### **AVVISO DI VENDITA**

Procedura esecutiva immobiliare R.G.E. n. 309/2023

Giudice dell'Esecuzione: dott.ssa Paola Torresan

Professionista delegato alle operazioni di vendita: avv. Chiara Torresan

### **PRIMO ESPERIMENTO DI VENDITA**

La sottoscritta avv. Chiara Torresan, delegata ex art. 591 bis c.p.c. dal Giudice dell'Esecuzione nella procedura esecutiva in epigrafe, visti gli artt. 569 ss. c.p.c.

### **FISSA**

per il giorno **2 aprile 2025 alle ore 15.00** presso la società "Aste 33 S.R.L." con sede in Treviso, Via Vecchia di S. Pelajo, n. 20, la

### **VENDITA SENZA INCANTO MEDIANTE PROCEDURA TELEMATICA SINCRONA MISTA**

dei seguenti beni immobili:

#### **LOTTO UNICO**

#### **Diritti e quote:**

Quota di 1/2 della piena proprietà.

#### **Identificazione Catastale:**

#### **BENE N. 1 - Immobile residenziale con area scoperta esclusiva**

Comune di Mareno di Piave (TV) - Catasto Fabbricati - Sez. Urbana B - Foglio 3

- Part. 213 sub 1, Via Ungheresca Nord n. 133, Categoria F/1, consistenza m<sup>2</sup> 1519, in ditta all'esecutato per la quota di 2/4 della piena proprietà. Area urbana.

- Part. 213 sub 2, Via Ungheresca Nord n. 133, Categoria A/3, classe 3, consistenza vani 7,5, superficie catastale m<sup>2</sup> 185, Rendita Euro 484,18, in ditta all'esecutato per la quota di 2/4 della piena proprietà. Unità residenziale unifamiliare.

- Part. 213 sub 3, Via Ungheresca Nord n. 133, Categoria C/6, classe 4, consistenza m<sup>2</sup> 15, superficie catastale tot. m<sup>2</sup> 18, Rendita Euro 22,47, in ditta all'esecutato per la quota di 2/4 della piena proprietà. Garage pertinenziale.

- Part. 213 sub 4, Via Ungheresca Nord n. 133, Categoria C/7, classe U, consistenza m<sup>2</sup> 13, superficie catastale tot. m<sup>2</sup> 12, Rendita Euro 8,06, in ditta all'esecutato per la quota di 2/4 della piena proprietà. Tettoia chiusa o aperta.

### BENE N. 2 - Terreno agricolo

Comune di Mareno di Piave (TV) - Catasto Terreni - Foglio 10

Part. 214, Qualità Seminativo Arborato, Classe 5, Superficie m<sup>2</sup> 2056, Reddito dominicale 7,92 Euro, Reddito Agrario 4,78 Euro, in ditta all'esecutato per la quota di 1/2 della piena proprietà.

### **Confini:**

### BENE N. 1 - Immobile residenziale con area scoperta esclusiva

Il fondo, identificato al Foglio 10, particella 213 del Catasto Terreni, su cui insiste il fabbricato oggetto di stima, confina a nord con la pubblica via, ad est con le particelle 341 e 337, a sud con la particella 214 (stessa proprietà) e ad ovest con le particelle 690 e 176.

### BENE N. 2 - Terreno agricolo

Il fondo, identificato al Foglio 10, particella 214 del Catasto Terreni, confina a nord con il mappale 690 (altra proprietà) ed il mappale 213 (mappale stessa proprietà oggetto di pignoramento), ad est con il mappale 377, a sud con la particella 347 e ad ovest con le particelle 297 e 1096.

### **Descrizione del compendio immobiliare:**

Il compendio immobiliare (lotto unico) è costituito dai seguenti beni immobili:

- BENE N. 1: Immobile residenziale unifamiliare con annessa area scoperta esclusiva, identificato dal mapp. 213, ubicato in via Ungheresca Nord n. 133, località S. Michele di Ramera, nella campagna nord-ovest del Comune di Mareno di Piave. L'immobile è dotato di un'ampia area scoperta pertinenziale con annessi garage e magazzino, articolato su complessivi n. 3 piani fuori terra. L'edificio, costituito da un nucleo originario (corpo A) edificato antecedentemente al 1966 e da un corpo aggiunto (corpo B) realizzato tra il 1966 e il 1968, si sviluppa su una superficie coperta di circa 78 m<sup>2</sup> ed una superficie utile di complessivi 151,81 m<sup>2</sup> distribuiti al piano terra (zona giorno), al piano primo (zona notte) e al piano secondo (soffitta di 30.25 m<sup>2</sup>), quest'ultimo attualmente accessibile attraverso una botola.

Antistante al fronte sud del fabbricato, in adiacenza al muro di confine ovest, insiste un corpo di fabbrica utilizzato come ricovero di attrezzi agricoli, di cui una parte, accatastato come garage (cat. C/6), è delimitato da pannellature in legno, ed una parte, accatastato come "tettoia chiusa o aperta" (cat. C/7), è delimitata da pareti in muratura. La copertura dell'intero manufatto edilizio è costituita da un'orditura di travi lignee e manto di pannelli di lamiera grecata.

L'immobile è dotato di un'ampia area scoperta esclusiva di catastali mq 1519, trattato in buona parte da manto erboso ben curato e caratterizzato dalla presenza di alcune essenze arboree.

- BENE N. 2: Terreno agricolo (seminativo arborato), identificato dal mapp. 214, ubicato in via Ungheresca Nord n. 133, località S. Michele di Ramera, nella campagna nord-ovest del Comune di Mareno di Piave, confinante a nord con il mapp. 213. Il fondo, "chiuso" a est dall'Autostrada A27, a sud e a ovest da terreni di altra proprietà, è raggiungibile unicamente

attraversando il mapp. 213 (bene n. 1) poiché non sono presenti altre strade o servitù di passaggio che ne permettano un accesso indipendente.

Trattasi di appezzamento di terreno agricolo di catastali mq 2056, seminativo arborato, che presenta un impianto planimetrico regolare di forma trapezoidale, caratterizzato da manto erboso curato e dalla presenza di diverse essenze arboree.

### **Destinazione urbanistica:**

Per quanto concerne la destinazione urbanistica del terreno di cui all'art. 30 del D.P.R. 380/2001, le notizie previste dagli artt. 46 del citato decreto e 40 della L. 47/1985, la conformità edilizia, le difformità rilevate e la determinazione delle oblazioni e degli oneri di adeguamento e per ogni ulteriore dettaglio sull'immobile, si invita in ogni caso a prendere visione della perizia di stima dell'Arch. Alberto Sartorello, depositata agli atti del fascicolo della procedura esecutiva, dalla quale risulta, in particolare, che gli immobili ricadono in Z.T.O. E2 – Agricola produttiva, disciplinata dagli artt. 33 e 35 delle N.T.O.

### **Conformità edilizia e catastale:**

Gli immobili sono stati edificati in forza dei seguenti titoli edilizi:

1. Licenza Edilizia n. 802 del 01/09/1966, per “Ampliamento di una casa di civile abitazione” in località S. Michele di Ramera - il progetto autorizzato risulta significativamente difforme dallo stato dei luoghi rilevato;
2. Certificato di Abitabilità n. 802 del 13/09/1968, rilasciata per il solo intervento di ampliamento;
3. Concessione Edilizia n. 57 del 30/05/1977, per “realizzazione della recinzione”;
4. Condono Edilizio prot. n. 1663/86 del 19/03/1986, prat. n. 98, ai sensi della Legge 28 febbraio 1985, n. 47 per “cambio di destinazione d’uso” - il titolo autorizzativo in sanatoria non risulta essere stato rilasciato, pertanto si ritiene che il condono sia a tutt’oggi ancora non definito e non concluso.

La verifica della conformità edilizia e catastale eseguita dal Perito ha evidenziato la presenza dei seguenti abusi e irregolarità edilizie:

- Difformità distributive interne;
- Difformità prospettiche;
- Manufatto garage/tettoia non legittimi.

L’iter indicato dal Perito per la regolarizzazione edilizia prevede:

- Definizione Condono Edilizio ancora pendente;
- SCIA in sanatoria art. 36 D.P.R. 380/2001;
- Aggiornamento catastale;
- Demolizione corpo di fabbrica non legittimo.

I costi per la regolarizzazione edilizia e catastale sono stati stimati dal Perito in complessivi € 8.500,00 (iva e accessori esclusi).

### **Disponibilità dell’immobile:**

Il compendio immobiliare è attualmente occupato dai comproprietari (intestatari della quota di 1/2 non soggetta ad esecuzione), che risultano risiedervi. Anche l’esecutato, benché non vi abiti, risulta essere residente presso i beni pignorati.

**Vincoli:**

Fascia di rispetto stradale (per autostrada confinante).

**Prezzo base: € 53.000,00**

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

**Offerta minima per la partecipazione alla vendita all'asta: € 39.750,00** (ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 571 c.p.c., l'offerta non è efficace se è inferiore di oltre un quarto al prezzo base sopra indicato).

Non sono comunque dovuti compensi per mediazione a terzi.

**Custodia:**

Custode giudiziario dell'immobile staggito è "Istituto Vendite Giudiziarie di Treviso", con sede in Silea (TV), via Internati 1943-'45 n. 30, tel. 0422/435022, fax 0422/298830, mail [asteimmobiliari@ivgtreviso.it](mailto:asteimmobiliari@ivgtreviso.it), sito internet [www.ivgtreviso.it](http://www.ivgtreviso.it), al quale potranno essere richieste maggiori informazioni. Allo stesso Custode potranno inoltre essere rivolte le richieste di visita dell'immobile prima della vendita da formularsi mediante il Portale delle Vendite Pubbliche.

**Riferimento alla CTU:**

Ad integrazione dei dati sopra indicati, concernenti gli immobili oggetto di vendita, si rimanda espressamente al contenuto della perizia di stima del 16.09.2024 redatta dall'Arch. Alberto Sartorello, pubblicata sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia, nella sezione "Vendite Giudiziarie" del sito ufficiale del Tribunale di Treviso [www.tribunale.treviso.it](http://www.tribunale.treviso.it) e 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.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it) e [www.corteappello.venezia.it](http://www.corteappello.venezia.it).

Agli effetti del D.M. 22 gennaio 2008 n. 37 e del d.lgs. n. 192/05, l'aggiudicatario, dichiarandosi edotto sui contenuti dell'ordinanza di vendita e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine agli impianti, dispensa esplicitamente la procedura esecutiva dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme sulla sicurezza, che la certificazione/attestato di qualificazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze.

**1) MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA**

**1a)** Ciascun interessato all'acquisto, escluso il debitore e gli altri soggetti ai quali la legge fa divieto, è ammesso a presentare offerta irrevocabile di acquisto scegliendo se utilizzare la modalità analogica (cartacea) oppure quella telematica.

**1b)** Tutte le offerte di acquisto dovranno essere presentate, in regola con il bollo, **entro le ore 13.00 del giorno precedente a quello fissato per la vendita.**

Il bollo, nella misura prevista per legge, può essere pagato con le seguenti modalità:

- 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”.

#### **1c) Offerta con modalità analogica (cartacea)**

Le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa entro le ore 13:00 del giorno precedente la data della vendita da consegnarsi, previo appuntamento, presso lo Studio della Professionista delegata, avv. Chiara Torresan, sito in Treviso, Corso del Popolo n.35 - tel. 0422/540931; qualora tale giorno sia festivo o cada di sabato, lo stesso verrà anticipato a quello immediatamente precedente.

Sulla busta dovranno essere indicate le sole generalità di chi deposita l’offerta, (che può anche essere persona diversa dall’offerente), precedute dalla dicitura “busta depositata da \_\_\_\_\_”, il nome del professionista delegato alla vendita e la data della vendita.

Nessun’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.

#### **1d) Offerta con modalità telematica**

L’offerta dovrà essere compilata tramite i moduli e le procedure indicate nel Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia, selezionando il bene di interesse e successivamente, tramite i comandi “Effettua un’offerta nel sito del gestore vendita telematica” e istruzioni seguenti, inviata a mezzo PEC all’indirizzo [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it).

Si invitano gli interessati a leggere con attenzione il “Manuale Utente” reperibile nel Portale delle Vendite Pubbliche nella sezione “Inserimento Offerta” di ciascuna procedura ed a questo indirizzo

[https://pst.giustizia.it/PST/resources/cms/documents/ManualeUtenteOfferta06\\_08\\_2021.pdf](https://pst.giustizia.it/PST/resources/cms/documents/ManualeUtenteOfferta06_08_2021.pdf).

L’offerta, in via alternativa, potrà:

a) essere sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;

b) qualora si utilizzi la casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi degli artt. 12, quarto comma, e 13 del D.M. 32/2015, essere direttamente trasmessa all’indirizzo [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it). In questo secondo caso si precisa che 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, quarto comma, del D.P.R. n. 68/2005; il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in 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, quarto comma, del D.M. 32/2015).

L’offerta, in regola col bollo, **dovrà pervenire entro le ore 13.00 del giorno precedente a quello fissato per la vendita**. Si precisa 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.

32/2015, l'offerta sarà formulata 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. 32/2015, 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 DELLE OFFERTE ANALOGICHE E TELEMATICHE**

Le offerte di acquisto dovranno essere conformi a quanto previsto dall'art. 571 c.p.c.; le offerte telematiche dovranno essere redatte in conformità a quanto previsto dall'art. 12 e segg. del D.M. n. 32 del 26 febbraio 2015. Entrambe dovranno contenere:

► Indicazione del cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita iva, domicilio, stato civile, regime patrimoniale, recapito telefonico e indirizzo e-mail dell'offerente (di posta certificata in ipotesi di offerta telematica), con fotocopia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente; ciò anche nel caso in cui l'offerta sia presentata in nome e per conto di soggetti diversi. Dovranno altresì essere indicate le eventuali agevolazioni fiscali che competono.

Se l'offerente:

- è coniugato e si trova in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge; al fine di escludere, in caso di aggiudicazione, il bene dalla comunione medesima, l'offerente dovrà manifestare tale intenzione già nell'offerta, ugualmente indicando anche i corrispondenti dati del coniuge che, comunque, dovrà essere presente all'esame delle offerte per rendere la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c.;

- è minorenne o interdetto o inabilitato o sottoposto ad amministrazione di sostegno, l'offerta dovrà essere sottoscritta, dai soggetti muniti dei necessari poteri (genitori, il tutore, il curatore, o l'amministratore di sostegno) previa autorizzazione del giudice tutelare da allegare in copia autentica;

- agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, dovrà essere allegata visura storica del registro delle imprese (in caso di ente di natura imprenditoriale), risalente a non più di 30 giorni prima del deposito dell'offerta, 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.

- 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 soggetto extracomunitario dovrà essere allegata copia del permesso di soggiorno in corso di validità.

In caso di offerta telematica depositata per conto di una o più persone, dovrà essere allegata copia anche per immagine della procura (atto pubblico o scrittura privata autenticata)

rilasciata al titolare della casella di posta elettronica certificata utilizzata per la vendita telematica.

E' consentita, ma solo da parte di avvocati muniti di procura speciale redatta con atto pubblico o scrittura privata autenticata di data anteriore alla vendita, la presentazione di offerte per persona da nominare.

Il decreto di trasferimento non potrà essere emesso che in favore del soggetto che ha presentato l'offerta (specificamente: persona fisica del sottoscrittore l'offerta, o persona giuridica della quale il sottoscrittore abbia la legale rappresentanza, o uno dei due soggetti indicati nell'art. 583 c.p.c. o, infine, del 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 della scrittura privata autenticata da notaio).

► **Menzione dei dati identificativi dell'immobile per il quale l'offerta è proposta**, in modo che siano 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;

► **Indicazione del prezzo offerto**, che, a pena di inefficacia dell'offerta, non potrà essere inferiore al 75% del Prezzo base, indicato nel presente avviso alla voce: Offerta minima per la partecipazione alla vendita all'asta.

► **il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari**, che non potrà essere superiore al termine massimo di 90 giorni dalla data di aggiudicazione, ferma la possibilità di indicare un termine più breve, circostanza che verrà valutata dal delegato alla vendita o dal Giudice ai fini dell'individuazione della migliore offerta;

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

► **Espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e del contenuto dell'avviso di vendita**;

**2a) contestualmente al deposito dell'offerta dovrà essere istituito un deposito a titolo di cauzione, di importo corrispondente al 10 % del prezzo offerto.**

Detto deposito dovrà essere effettuato con le seguenti modalità:

- **In ipotesi di offerta analogica (cartacea)**: tramite assegno circolare non trasferibile intestato a "Esec.imm.309/2023 Trib.Tv" da inserire nella busta contenente l'offerta e gli altri documenti prescritti;

- **In ipotesi di offerta telematica**: tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato a "Esecuzione immobiliare R.G.E. 309/2023 Tribunale di Treviso" alle seguenti coordinate bancarie **IT20 X058 5612 0011 3757 1569 062** indicando come causale la seguente dicitura "ESEC. IMM. N. 309/2023 Trib. TV - Cauzione partecipazione asta". L'accredito dovrà risultare nella disponibilità della procedura entro il giorno e l'ora fissati per l'apertura delle buste a pena di inammissibilità dell'offerta. È precauzionalmente consigliato di effettuare la disposizione di bonifico con congruo anticipo rispetto al termine fissato per la presentazione delle offerte. Si richiama il contenuto del paragrafo 1d). L'offerta dovrà contenere le indicazioni di data, ora e numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della

cauzione nonché i codici identificativi (IBAN e SWIFT) del conto sul quale è stata addebitata la somma versata a titolo di cauzione, anche al fine del suo riaccredito in ipotesi di mancata aggiudicazione. In tale ultimo caso, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito al soggetto offerente con disposizione di bonifico da eseguirsi in favore del conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione, nel termine di tre giorni lavorativi.

**L'importo della cauzione sarà trattenuto in caso di rifiuto all'acquisto o di mancato versamento del saldo prezzo.**

**2b)** Si richiama il disposto dell'art.174 disp. att. c.p.c.: "Chi offre un prezzo per l'acquisto senza incanto dell'immobile pignorato deve dichiarare la residenza o eleggere il domicilio nel comune nel quale ha sede il Tribunale. In mancanza le comunicazioni gli sono fatte presso la cancelleria".

### **3) DISCIPLINA DELL'OFFERTA E DELLA VENDITA**

Le offerte e la partecipazione alla vendita senza incanto sono soggette alla seguente disciplina:

**3a)** L'offerta presentata è irrevocabile. Alla data fissata per l'esperimento il professionista delegato procederà all'esame delle offerte e alle relative deliberazioni, secondo il disposto degli artt. 572 e 573 c.p.c.

**3b)** **Gli offerenti che utilizzeranno la procedura cartacea** parteciperanno alle operazioni presentandosi nel luogo stabilito per l'esame delle offerte. Tutte le buste saranno aperte alle ore 15.00.

**Gli offerenti che utilizzeranno la procedura telematica** almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita riceveranno dal gestore della vendita telematica, a norma dell'art. 16 del DM 32/2015, un invito a connettersi e le relative credenziali di accesso da utilizzare. Costoro parteciperanno alle operazioni di vendita esclusivamente mediante connessione al sito del gestore della vendita [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it), accedendo all'area riservata con le credenziali personali e seguendo le istruzioni ricevute.

Il Professionista Delegato utilizzerà la piattaforma predisposta dal gestore della vendita telematica EDICOM S.R.L.;

**3c)** Le offerte telematiche saranno esaminate unitamente a quelle analogiche il giorno e ora fissati per l'esame delle offerte alla presenza *on line* degli offerenti telematici tramite la piattaforma del gestore della vendita telematica ed alla presenza fisica degli offerenti attraverso procedura analogica (o cartacea). Si procederà, quindi, alle verifiche della regolarità formale delle offerte, dei documenti allegati e dell'avvenuto versamento della cauzione nella misura prescritta nonché alle deliberazioni previste dagli artt. 572, 573 e 591 bis, c. III, c.p.c. Ciascun partecipante sarà ammesso alla vendita solo dopo il favorevole esame della domanda, della relativa documentazione e della rituale e tempestiva costituzione della cauzione. Qualora il delegato non riscontrasse l'avvenuto accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura entro la data e l'ora indicate l'offerta telematica sarà considerata inammissibile.

**3d)** **In caso di assenza degli offerenti**, siano essi analogici (o cartacei) che telematici: **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 con parità di



condizioni, e non si proceda a gara ex art. 573 c.p.c. per mancanza di adesioni da parte degli altri offerenti, ovvero **III**) una volta disposta la gara non si consegua, per mancanza di aumenti validi tali da raggiungere un prezzo superiore a quello dell'offerta da egli presentata, il bene gli sarà comunque aggiudicato.

**3e) In caso di offerta unica**, qualora sia pari o superiore al prezzo base, essa è senz'altro accolta.

Se il prezzo offerto nell'unica offerta è inferiore nei limiti di un quarto rispetto al prezzo base, il Delegato può far luogo alla vendita quando non ci sia una seria possibilità di ottenere un prezzo superiore con una nuova asta e non siano state depositate valide istanze di assegnazione.

**3f) In caso di pluralità di offerte**, e anche in presenza di istanze di assegnazione, si procederà a gara sincrona mista sulla base dell'offerta più alta.

Ciascun offerente potrà effettuare, nel termine di 1 minuto dall'offerta precedente, rilanci di importo pari o superiore all'aumento minimo indicato nel presente avviso di vendita.

**3g) In caso di più offerenti** e di loro mancato collegamento telematico ovvero di mancata adesione da parte di tutti alla gara prevista dall'art. 573 c.p.c., il delegato accoglierà l'offerta più alta. In caso di più offerte dello stesso valore e con parità di condizioni, verrà preferita la prima depositata.

**3h) In caso di più offerenti** e in presenza di istanze di assegnazione valide, se il prezzo più alto offerto all'esito della gara sarà inferiore al prezzo base, si darà luogo all'assegnazione al creditore.

**3i)** In caso di presentazione di un numero di offerte cartacee superiori alla capienza della sala, il delegato rinvierà l'asta, al fine di celebrarla in un locale idoneo.

#### **4) AGGIUDICAZIONE**

In caso di aggiudicazione il saldo del prezzo avverrà con le seguenti modalità.

**4a)** L'aggiudicatario è tenuto a versare, entro il termine massimo di 90 giorni dalla data di aggiudicazione, o nel minor termine di pagamento indicato nell'offerta, il saldo prezzo e le spese per gli oneri tributari e gli altri esborsi connessi al trasferimento del bene, nella misura che sarà quantificata dal Delegato successivamente all'aggiudicazione; nel medesimo termine, 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, precisandosi sin d'ora che, in difetto, non sarà emesso il decreto di trasferimento.

Il versamento e la consegna della dichiarazione dovranno essere eseguiti previo accordo telefonico ai riferimenti che verranno resi all'esito dell'aggiudicazione.

**4b)** In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 587 c.p.c. L'aggiudicatario perderà tutte le somme versate a titolo di cauzione e potrà essere tenuto, in caso di successiva vendita 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.

**4c)** L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita, ai sensi dell'art. 585 c.p.c.; in tal caso dovrà darne espressa comunicazione al delegato alla vendita.

**4d)** Ove il creditore precedente o un creditore intervenuto abbiano azionato un contratto di mutuo fondiario, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 41 comma 5 del D. Lgs. 1 settembre 1993 n. 385, ha facoltà di subentrare nel contratto di mutuo purché entro 15 (quindici) giorni dalla data di aggiudicazione definitiva paghi al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese. Eventuali disguidi od omissioni nell'indicazione del calcolo da parte dell'Istituto di Credito o contestazioni del medesimo da parte dell'aggiudicatario non potranno essere adotte come giusta causa per il mancato versamento del prezzo e l'aggiudicatario sarà tenuto al pagamento nel termine indicato nell'offerta oppure nel termine di 90 giorni dall'esito della gara.

**4e)** L'avvocato che abbia presentato l'offerta, anche criptata, ex art. 579 c.p.c. per persona da nominare e sia rimasto aggiudicatario dovrà dichiarare al Delegato, nei tre giorni successivi alla vendita, il nome del soggetto per il quale ha formulato l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale notarile, rilasciate in data antecedente alla vendita stessa.

**4f)** Non saranno esaminate offerte pervenute oltre il termine assegnato per la loro presentazione. Una volta conclusa la gara e pronunciata l'aggiudicazione al miglior offerente, le eventuali offerte successivamente pervenute non potranno essere prese in considerazione al fine di revocare l'aggiudicazione e riaprire la gara, salvo quanto previsto dall'art. 586 c.p.c.

**4g)** Gli importi versati a titolo di cauzione con assegni circolari o con bonifico saranno restituiti o riaccreditati agli offerenti non risultati aggiudicatari.

## **5) DISPOSIZIONI GENERALI**

**5a)** La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura. Le eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo.

**5b)** Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti, gravami che saranno cancellati a cura e a spese della procedura.

**5c)** 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. In tal caso, l'aggiudicatario potrà chiedere al Custode giudiziario la liberazione dell'immobile con apposita istanza da consegnare al Delegato alla vendita contestualmente al versamento del saldo del prezzo. Nel caso in cui l'immobile fosse occupato da terzi senza titolo o con titolo non opponibile alla procedura, la bozza del decreto di trasferimento sarà predisposta e depositata in cancelleria dopo che il Custode avrà comunicato di aver liberato l'immobile.

**5d)** Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario, così come il compenso e le spese generali spettanti a Professionista Delegato per le attività di trasferimento della proprietà ai sensi del DM 227/2015.

\* \* \*

Trovano applicazione, per quanto sopra non specificamente stabilito, le disposizioni di cui agli artt. 591 bis e 570 ss. c.p.c., le Disposizioni sulle Vendite Immobiliari Delegate e le Note relative, reperibili sul sito del Tribunale di Treviso <http://www.tribunale.treviso.giustizia.it/> e tutte le altre norme che regolano la materia.

Maggiori informazioni circa gli immobili potranno essere reperite consultando la perizia di stima dei beni posti in vendita e presso il Custode “Istituto Vendite Giudiziarie di Treviso”, con sede in Silea (TV), via Internati 1943-‘45 n. 30, tel. 0422/435022, fax 0422/298830, mail [asteimmobiliari@ivgtreviso.it](mailto:asteimmobiliari@ivgtreviso.it), sito internet [www.ivgtreviso.it](http://www.ivgtreviso.it).

Si specifica che la richiesta di visita dell’immobile dovrà essere formulata al Custode mediante il Portale delle Vendite Pubbliche.

Maggiori informazioni, anche relative alle generalità del debitore, potranno altresì essere fornite dalla Cancelleria del Tribunale di Treviso a chiunque vi abbia interesse.

Treviso, 20 dicembre 2024.

Il Professionista Delegato  
- avv. Chiara Torresan -