



TRIBUNALE DI TREVISO
Esecuzione immobiliare n. 237/2022
promossa da Buonconsiglio 3 S.r.l.
G.E. Dott.ssa Paola Torresan

ASSET
Associazione Esecuzioni Treviso
Delegato alla Vendita Dott. Danilo Porrazzo

** **

AVVISO DI VENDITA DEL PROFESSIONISTA DELEGATO

** **

Il sottoscritto Dott. Danilo Porrazzo, professionista iscritto all'Ordine dei Dottori Commercialisti ed Esperti Contabili di Treviso, sez. A, al n. 347, in qualità di Delegato alla Vendita *ex art. 591-bis c.p.c.* nominato dal G.E. nella procedura esecutiva n. 237/2022, visti gli artt. 569 e s.s. c.p.c.,

FISSA

per il giorno **martedì 29 ottobre 2024 alle ore 10:00**

presso "ASSET - Associazione Esecuzioni Treviso", in Viale G. Appiani n. 26/B, Treviso (TV)

il **primo esperimento** di

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

MEDIANTE PROCEDURA TELEMATICA SINCRONA MISTA

in **unico lotto** dei seguenti beni immobili:

LOTTO UNICO – UNITÀ IMMOBILIARE A USO ABITAZIONE E GARAGE CON RELATIVA AREA SCOPERTA PERTINENZIALE

Ubicazione: Orsago (TV), Via Partigiani n. 18.

Diritto venduto: piena proprietà per l'intero.

Descrizione: Abitazione di testa ricavata nella porzione ad ovest di un edificio plurifamiliare, dotata di scoperto esclusivo e di garage al piano interrato. A piano terra si trovano soggiorno/cucina, atrio, w.c., scala di collegamento ai piani. Al piano primo, l'appartamento risulta composto da atrio, camera doppia, camera singola, bagno, terrazzo. Al piano interrato, oltre al garage, si trovano ripostiglio e w.c. L'area esterna a uso esclusivo si sviluppa su tre lati del fabbricato. L'intero lotto sviluppa una superficie commerciale di circa 172 m².

Identificazione Catastale:

Comune di Orsago (TV) - Catasto Fabbricati - Foglio 2

- Particella n. 2308 sub 4, Via Partigiani, p. S1-T-1, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 6,5 vani, Superficie catastale 168 m², Totale escluse aree scoperte 143 m², Rendita catastale € 520,33;
- Particella n. 2308 sub 5, Via Partigiani, p. S1, Categoria C/6, Classe U, Consistenza 28 m², Superficie catastale 34 m², Rendita catastale € 86,76.

Alle unità suddette spetta il proporzionale diritto di comproprietà sulle parti e impianti comuni indivisibili, previste dall'art. 1117 del Codice Civile e successivi, fra cui la particella n. 2308 sub 1 - bene comune non censibile ai sub. 2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13, area scoperta mq. 618 e la particella n. 2308 sub 2 - bene comune non censibile ai sub. 1-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13, rampa di accesso e spazi di manovra mq. 205.

Le unità immobiliari di cui sopra sono parte di un fabbricato che insiste sul terreno descritto al C.T. in Comune di Orsago nel Foglio 2 con il M.N. 2308 di are 19,78.

Il M.N. 2308, con quanto sovraeretto, confina: a Nord-Est con M.N. 71; a Sud-Est con M.N. 76; a Ovest con strada comunale.

Al Catasto Fabbricati, foglio n. 2, confina: l'appartamento con scoperto (M.N. 2308 sub 4) M.N. 71, M.N. 2308 sub 5, sub 6, sub 7, sub 8, sub 1, strada pubblica; garage (M.N. 2308 sub 5), con muro di fondazione, M.N. 2308 sub 2, sub 4.

Notizie urbanistiche:

Per le notizie previste dall'art. 46 del D.P.R. 380/2001 si fa riferimento alla perizia di stima del Geom. Francesco De Zen, depositata agli atti del fascicolo della procedura esecutiva, dalla quale risulta, in particolare, che il fabbricato è stato costruito secondo i seguenti provvedimenti autorizzativi rilasciati dal Comune di Orsago:

- Permesso di costruire n. 55 prot. n. 817 dell'11.6.2004, pratica edilizia I03079, relativa alla costruzione di un edificio residenziale con n. 5 alloggi e demolizione abitazione esistente;
- Comunicazione di inizio dei lavori di data 23.6.2004 con effetto dal 28.6.2004;
- Permesso di costruire n. 40 prot. n. 3836 del 4.5.2005, pratica edilizia V03079, relativa alla costruzione di un edificio residenziale con n. 5 alloggi e demolizione abitazione esistente - var. 1 C.E. n. 55 dell'11.6.2004;
- Permesso di costruire n. 44 prot. n. 3796 del 5.5.2005, pratica edilizia P05052, relativa alla costruzione di recinzione d'accesso carraio;
- Certificato di agibilità n. 9 in data 19.8.2005.

Il Perito, con riferimento alla documentazione consultata e ritirata in copia dagli uffici tecnici del Comune e in base al sopralluogo effettuato, evidenzia che le unità immobiliari adibite ad appartamento e garage non sono conformi al progetto autorizzato, con riferimento a:

- a) modeste modifiche della sagoma per maggior larghezza (+ 8 cm; rilevati 8,18 m in luogo di 8,10), incremento altezza fuori terra (+ 8 cm) per maggior spessore dei solai interpiano ed altezze interne; riduzione dell'altezza degli accessori interrati da 2,40 m a 2,38;
- b) modifiche interne per riduzione larghezza scala di collegamento del piano terra al piano superiore (da 1,10 m a 1,00 m) e conseguente allargamento del soggiorno; allargamento camera al piano primo per riduzione larghezza del vano scala; lievi spostamenti della posizione delle porte interne e delle dimensioni in pianta dei vani;
- c) parziale chiusura con parete tra il soggiorno e l'angolo cucina; installazione del portoncino d'ingresso con pannello pressoché cieco;
- d) riduzione altezza utile del garage da 2,40 m a 2,21 m;

- e) installazione manufatto precario costituito da pannelli in alluminio coibentato, avente larghezza di 2,05 m, lunghezza 6,00 m, altezza media di 1,80 m;
- f) maggior larghezza colonna tra l'accesso carraio e pedonale e diversa tipologia; nuovo tratto recinzione nord lungo il confine con altra unità ad est.

Per quanto riguarda, invece, la proprietà comune il Perito evidenzia una minor altezza del tunnel di accesso coperto ai locali interrati: autorizzata 2,40 m, realizzata 2,21.

In merito a quanto suindicato, il Perito ritiene che:

- le modeste variazioni descritte alla lett. a) rientrano nei limiti della tolleranza in fase di esecuzione previste dell'art. 34-bis del DPR 380/01 testo unico in materia edilizia e non costituiscono violazione;
- le discordanze indicate alle lett. b) e f) sono suscettibili di sanatoria ordinaria ai sensi dell'art. 37 del DPR 380/01, previo il versamento della sanzione amministrativa, attualmente applicata nella misura pari ad € 1.032,00, oltre a diritti di segreteria € 52,00 ed alle spese tecniche e accessorie quantificabili in € 2.000,00;
- le modifiche descritte alle lett. c), d), e) non appaiono suscettibili di sanatoria perché contrastano con la normativa vigente e di conseguenza si dovrà provvedere a sostituire il portoncino d'ingresso con altro avente pannello vetrato o porta vetrata con scuro; rimuovere la parete divisoria tra soggiorno e cucina in quanto quest'ultimo locale non rispetta il rapporto aeroilluminante di legge; intervenire per abbassare la quota del pavimento del garage in modo da raggiungere l'altezza utile di 2,40 m stabilita dal vigente Regolamento Edilizio; rimuovere la precaria costruzione in pannelli di alluminio; i relativi costi possono essere stimati pari a complessivi € 7.000,00;
- in merito alla proprietà comune, la riduzione di altezza non è conforme al vigente regolamento edilizio e di conseguenza non è suscettibile di sanatoria; si dovrà intervenire per abbassare la quota del pavimento in modo da raggiungere l'altezza utile di 2,40 m; i relativi costi possono essere stimati pari a complessivi € 15.000,00. Considerato che all'esecutato compete la quota di 1/5 sulle parti comuni, il costo di sua spettanza sarà ad € 3.000,00.

Di tali spese ne è stato tenuto conto nel determinare il valore di stima degli immobili costituenti il lotto unico. Si segnala, infine, quanto riportato a pagina n. 5 dell'elaborato peritale, in merito alla corrispondenza tra i confini della mappa del Catasto Terreni e le planimetrie del Catasto Fabbricati: precisa, infatti, il Perito che dai rilievi metrici effettuati si è riscontrata una erronea rappresentazione dell'area scoperta del sub 4 e del bene comune sub. 1. In particolare risulta che la fascia dell'ampiezza media di circa 2,00 m del lato sud del sub 4 e dell'ampiezza variabile da 4,30 a 2,30 m del sub 1, insistono sul sedime demaniale delle strade comunali Via Montanin e Via Partigiani (vedi allegato n. 2 all'elaborato peritale, area color giallo).

Verifica di conformità fra stato di fatto e planimetrie catastali:

Il Perito precisa che per l'unità immobiliare sub 4 (abitazione con corte esclusiva), come rilevata nel corso del sopralluogo eseguito il 2.10.2023, vi è la necessità di rettificare l'elaborato con l'esatta consistenza dell'area

scoperta pertinenziale. Il costo stimato è di € 700,00. Quanto al sub 5 (garage), non si rilevano discordanze che possano influire nella rendita catastale. Anche di tale spesa ne è stato tenuto conto nel determinare il valore di stima degli immobili costituenti il lotto unico.

Stato dell'immobile:

Il Perito indica che le unità immobiliari si presentano in sufficienti condizioni conservative e manutentive e che l'alloggio è inutilizzato, avendo - nel dicembre 2023 - l'ufficio anagrafe comunale provveduto a cancellare, per irreperibilità, la residenza dell'esecutato.

Trascrizione pregiudizievole successiva al pignoramento:

Si precisa che sulle unità immobiliari poste in vendita risulta trascritta, in data 7 luglio 2023, e quindi successivamente al pignoramento che ha dato impulso alla presente procedura, sentenza di confisca a favore del Demanio dello Stato, la quale, inefficace nei confronti della presente procedura esecutiva e degli aventi causa da essa, dovrà essere cancellata, a cura e spese dell'aggiudicatario, così come indicato nel provvedimento del G.E. di data 31.7.2024.

Prezzo base: Euro 116.000,00 (centosedicimila/00)

Offerta minima per la partecipazione alla gara: Euro 87.000,00 (ottantasettemila/00)

Aumento minimo in caso di gara ex art. 573 c.p.c.: Euro 2.000,00 (duemila/00)

** ** *

CONDIZIONI DELLA VENDITA

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni e azioni, servitù attive e passive, come descritti nella perizia di stima redatta dal Geom. Francesco De Zen, depositata presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Treviso e pubblicata sul portale delle vendite pubbliche www.pvp.giustizia.it nonché sui siti internet www.asteannunci.it, www.asteavvisi.it, www.canaleaste.it, www.asteonline.it, www.rivistaastegiudiziarie.it, www.tribunale.treviso.giustizia.it, ca-venezia.giustizia.it, www.fallcoaste.it e ai quali si fa espresso rinvio.

La vendita è a corpo e non a misura; le eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

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

Agli effetti del D.M. n. 37/2008 e del D.Lgs n. 192/05 e s.m.i., l'aggiudicatario, dichiarandosi edotto sui contenuti dell'ordinanza di vendita e sulle descrizioni contenute nell'elaborato peritale in ordine agli impianti, dispenserà esplicitamente la procedura esecutiva dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli

stessi 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 gli immobili posti in vendita sono occupati dal debitore o da terzi senza titolo, la loro 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.

Ogni onere fiscale derivante nonché il compenso e le spese generali del Delegato per l'attività di trasferimento della proprietà, ai sensi del D.M. 15/10/2015 n. 227, sarà a carico dell'aggiudicatario.

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

Il sottoscritto Delegato avvisa, altresì, che tutte le attività le quali, a norma dell'art. 576 c.p.c., debbono essere svolte in Cancelleria o avanti il G.E. saranno svolte dal Professionista delegato Dott. Danilo Porrizzo.

MODALITÀ DELLA VENDITA

1. MODALITÀ DI PRESENTAZIONE 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**, previo appuntamento telefonico allo 0422/235034, **l'offerta dovrà essere presentata in busta chiusa presso ASSET - Associazione Esecuzioni Treviso, Viale G. Appiani n. 26/b, Treviso (TV)**. Sulla busta dovranno essere indicate le sole generalità di chi presenta materialmente l'offerta, che può anche essere persona diversa dall'offerente, il nome del professionista delegato 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;
- **in modalità telematica**, **previo accesso al Portale delle Vendite Pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>) oppure al sito www.fallcoaste.it**, selezionando il bene di interesse e, tramite il comando "Iscriviti alla vendita", compilando il modulo ministeriale di "Presentazione offerta", firmandolo digitalmente, scaricandolo in formato criptato e inviandolo a mezzo PEC all'indirizzo **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).

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).

2. CONTENUTO DELL'OFFERTA SIA TELEMATICA CHE CARTACEA

L'offerta, sottoscritta da parte dell'offerente e conforme a quanto prescritto dall'art. 571 c.p.c., dovrà contenere:

- a. il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio nel comune nel quale ha sede il Tribunale (in mancanza del quale le comunicazioni verranno effettuate presso la cancelleria del tribunale), stato civile, regime patrimoniale, recapito telefonico e/o numero di fax e indirizzo e-mail dell'offerente. Il decreto di trasferimento non potrà essere emesso che in favore del soggetto che ha presentato l'offerta (persona fisica del sottoscrittore l'offerta, o persona giuridica della quale il sottoscrittore abbia la legale rappresentanza, o uno dei due soggetti indicati nell'art. 583 c.p.c., o, infine, soggetto in nome e per conto del quale abbia presentato l'offerta o partecipato all'asta un avvocato munito di procura speciale; la procura speciale a favore dell'avvocato dovrà avere la forma di atto pubblico o di scrittura privata autenticata da notaio ai sensi dell'art. 579, comma 2, c.p.c.). Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Qualora l'offerente coniugato e in regime di comunione legale voglia - ricorrendone i presupposti - acquistare l'immobile quale suo bene personale, dovrà manifestare tale intenzione già nell'offerta, ugualmente indicando anche i corrispondenti dati del coniuge, seppur non acquirente. Se l'offerente è 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 storica aggiornata (non oltre 30 giorni prima della data del deposito dell'offerta di acquisto) del Registro delle Imprese, ovvero atto statutario o 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 persona da nominare;
- b. i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta sufficienti a rendere, unitamente a ogni altro elemento risultante dal contenuto dell'offerta medesima, ragionevolmente inequivoca la sua riferibilità;
- c. l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà, a pena di inefficacia dell'offerta, essere inferiore di oltre un quarto del prezzo stabilito nell'avviso di vendita. Si richiamano in proposito gli artt. 571 e 572 c.p.c., come modificati dal D.L. 83/2015, convertito in L. n. 132/2015. È quindi **valida l'offerta che indichi un prezzo pari al 75% del prezzo base, ovverosia con offerta minima di Euro 87.000,00 (ottantasettemila/00) per il lotto unico**; 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. ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta, anche in relazione all'applicazione dell'art. 574 c.p.c.;
- f. l'espressa dichiarazione da parte dell'offerente di aver preso visione della perizia di stima dell'immobile e del contenuto dell'avviso di vendita;
- g. l'espressa richiesta delle eventuali agevolazioni fiscali spettanti per l'acquisto;

h. **l'offerta dovrà essere in bollo**, attualmente pari a Euro 16,00. Il mancato assolvimento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta, salvo l'avvio 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 o altro ente collettivo, dovrà essere allegato il documento d'identità del sottoscrittore. Se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, dovrà essere allegata la relativa **visura camerale aggiornata** (ossia risalente a non più di 30 giorni prima della data di 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 delle Imprese) da cui risultino i poteri, ovvero:

- in caso di incarico conferito a terzo non amministratore della società o ente: procura speciale a favore di avvocato rilasciata a mezzo atto pubblico o scrittura autenticata da notaio;
- per le società di capitali o enti, in caso di incarico conferito per delega di amministrazione (se prevista dallo statuto vigente) a componente dell'organo amministrativo: estratto autentico notarile del libro delle deliberazioni dell'organo competente dell'ente da cui risulti la delega;
- per le società di persone con poteri di firma congiunti di più soci amministratori, in caso di incarico conferito da soci amministratori ad altri soci amministratori: procura speciale rilasciata a mezzo atto pubblico o scrittura privata autenticata da notaio;

documenti tutti che attribuiscano al rappresentante o procuratore il potere di agire in nome dell'ente ai fini della partecipazione alla vendita;

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, tramite:**

- **offerta cartacea**: tramite assegno circolare non trasferibile intestato a **“Proc. esecutiva nr. 237/2022 Tribunale di Treviso”**;
- **offerta telematica**: tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura esecutiva alle seguenti coordinate bancarie **IT94 N058 5612 0011 3757 1557 407 (BIC BPAAIT2BXXX)** indicando come causale la seguente dicitura **“Cauzione partecipazione asta del 29 ottobre 2024”**. 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 29 ottobre 2024 alle ore 10:00. È precauzionalmente consigliato di 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:

- **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 S.r.l. al nr. 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 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.

Le buste cartacee saranno aperte il giorno e 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 rinverrà l’asta, al fine di celebrarla in un locale idoneo, dandone comunicazione entro tre ore dalla scadenza del termine per la presentazione delle offerte sul sito www.associazione-asset.it, nonché inviando avviso tramite mail o sms ai recapiti che il presentatore/offerente indicherà. Qualora sia in vigore il divieto di assembramento, potranno accedere alla sala d’asta solo gli offerenti, salvo specifiche necessità del singolo offerente.

Gli **offerenti telematici** parteciperanno alle operazioni di vendita esclusivamente mediante connessione al sito 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.

In caso di mancata presentazione i) ove si tratti dell’unico offerente, oppure 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 a parità di condizioni, e non si proceda a gara ex art. 573 c.p.c. per mancanza di adesioni da parte degli altri offerenti, il bene gli sarà comunque aggiudicato.

Le buste telematiche e cartacee saranno aperte il giorno e 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 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 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. **Il rilancio minimo per il lotto unico è stabilito in Euro 2.000,00 (duemila/00).** Ai partecipanti è assegnato a discrezione del Delegato il termine entro il quale

effettuare ogni rilancio. Il Delegato provvederà a 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 adesione alla gara, l'immobile verrà aggiudicato a colui che avrà presentato la migliore offerta (valutata in termini non solo di prezzo, ma anche della 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 modalità che saranno concordate con il Delegato alla vendita, entro il termine massimo di 90 (novanta) giorni dalla data dell'aggiudicazione il saldo prezzo e le spese per gli oneri tributari e gli altri esborsi connessi al trasferimento del bene come quantificati sommariamente 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 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.

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.

EVENTUALE SUBENTRO NEL CONTRATTO DI FINANZIAMENTO FONDIARIO

L'aggiudicatario, nell'eventualità in cui vi sia un creditore fondiario fra i creditori muniti di titolo esecutivo e solamente in presenza di istanza *ex art. 41 T.u.b.* presentata dal creditore stesso, avrà la facoltà – sempreché ne ricorrano le condizioni – di versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto di vendita ai sensi dell'art. 585 c.p.c.

In caso di richieste *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 dell'IBAN relativo al conto su cui le somme potranno essere versate. A fronte di tale istanza, il Delegato, verificata la nota di precisazione del credito sulla base della documentazione in atti e tenuto conto con approssimazione per eccesso dell'entità delle somme che godono o godranno della prededuzione, comunicherà all'aggiudicatario e per conoscenza al creditore fondiario quale parte dovrà essere versata sul conto della procedura. Qualora il saldo prezzo sia già 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 misura non superiore al 70-75% del ricavato della vendita, qualora tale ricavato superi i 50.000 Euro;

- in misura non superiore al 50% qualora il ricavato sia inferiore a 50.000 Euro e a condizione che il creditore fondiario sia il creditore procedente. In difetto di tale condizione l'istanza potrà essere rigettata.

Il pagamento al creditore fondiario si intende effettuato con efficacia provvisoria.

**** ****

In caso di difformità costruttiva l'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi 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 previsto si applicano le vigenti disposizioni di legge anche in materia di vendite immobiliari.

Si precisa che la richiesta di visita dell'immobile dovrà essere formulata mediante il Portale delle Vendite pubbliche al Custode, Aste 33 S.r.l., con sede in Treviso, Strada Vecchia di San Pelajo n. 20, tel. 0422693028 (e-mail info@aste33.it).

Per informazioni sulle modalità della vendita, rivolgersi al Delegato alla Vendita, Dott. Danilo Porrazzo, con studio in Treviso, Viale Giuseppe Verdi n. 36, tel. 0422543344 / 0422540361 / 0422411955 (e-mail danilo.porrazzo@studioassociato.tv.it).

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

Del presente avviso di vendita, dell'ordinanza di delega e della perizia di stima è stato disposto l'inserimento su www.pvp.giustizia.it, nonché sui siti internet www.tribunale.treviso.giustizia.it, www.asteannunci.it, www.asteavvisi.it, www.canaleaste.it, www.asteonline.it, www.rivistaastegiudiziarie.it, ca-venezia.giustizia.it, www.fallcoaste.it, www.associazione-asset.it.

Treviso, 1° agosto 2024.

Il Professionista delegato

Dott. Danilo Porrazzo