



TRIBUNALE DI TREVISO
Esecuzione immobiliare n. 367/2022 r.g.
promossa da
Banca Delle Terre Venete Credito Cooperativo – Società Cooperativa

Giudice dell'Esecuzione: dr.ssa Paola Torresan

ASSET
Associazione Esecuzioni Treviso
Delegato alla vendita dott. Raffaele Gallina

**** ****

AVVISO DI VENDITA DEL PROFESSIONISTA DELEGATO

**** ****

Il sottoscritto dott. Raffaele Gallina, professionista iscritto all' Albo dei dottori commercialisti ed esperti contabili di Treviso, in qualità di professionista delegato alla vendita ex art. 591 bis c.p.c. dal G.E. nella procedura esecutiva n. 367/2022 r.g., visti gli artt. 569 s.s. c.p.c.,

FISSA

per il giorno **03 dicembre 2024 alle ore 15:00**
presso "ASSET - Associazione Esecuzioni Treviso", in Viale G. Appiani n. 26/B, Treviso (TV)
il 2° esperimento di

**VENDITA SENZA INCANTO EX ART. 573 C.P.C. MEDIANTE
PROCEDURA TELEMATICA SINCRONA MISTA**

LOTTO N. 1

BENI OGGETTO DI ESECUZIONE: villa, garage e terreno

Ubicazione: Comune di Montebelluna (TV) - Via Monte Rosa

Diritto venduto: piena proprietà (100%)

Descrizione: lotto composto da un'unità immobiliare ad uso abitazione in villa che si sviluppa su due livelli fuori terra e un livello interrato per complessivi 419 mq, un'unità immobiliare ad uso autorimessa di 45 mq e un'area scoperta di mq 1.881.

L'edificio residenziale è composto: al piano interrato da tre magazzini, corridoio, w.c. e disbrigo interno; al piano terra da ingresso/disimpegno, una cucina, un soggiorno, due w.c., una lavanderia, due camere, un ripostiglio, un bagno e tre portici; al piano primo da disimpegno, due camere, un bagno e due logge.

L'unità immobiliare comprende un' autorimessa di 45 mq.

L'area scoperta è tenuta per la maggior parte a giardino con alberi, arbusti, siepi e aiuole e sono presenti marciapiedi, camminamenti e aree di manovra.

Identificazione Catastale

Catasto Fabbricati - Comune di Montebelluna - Sezione Urbana D - Foglio 3 – Particella 2254:

- *Sub 1, categoria A/8, classe 2, consistenza 14 vani, rendita Euro 1.545,14, superficie totale 419 mq, piano S1-T-1;*
- *Sub 2, categoria C/6, classe 4, consistenza 45 mq, rendita Euro 165,01, superficie 45 mq, superficie totale 45 mq, piano T.*

Vi è inoltre bene comune ai suddetti immobili, così identificato:

Catasto Fabbricati - Comune di Montebelluna - Sezione Urbana D - Foglio 3 – Particella 2254 Sub 3, ente comune, B.C.N.C., piano T.

Stato dell'immobile: occupato dall'esecutato e la moglie.

Prezzo base: Euro 540.000,00 (cinquecentoquarantamila/00)

Offerta minima: Euro 405.000,00 (quattrocentocinquemila/00)

Rilancio minimo: Euro 10.000,00 (diecimila/00)

ULTERIORI INFORMAZIONI:

L'Esperto Stimatore rileva che il Comune di Montebelluna (TV) ha rilasciato i seguenti provvedimenti autorizzativi:

- concessione edilizia N. 2937 del 11/07/1997 per i lavori di "costruzione civile abitazione";

- autorizzazione edilizia N. 8797 del 24/08/1998 per i lavori di “costruzione recinzione ed accessi di civile abitazione”;
- concessione edilizia gratuita N. 25977 del 18/02/1999 per i lavori di “variante alla C.E. n. 2937/97 del 11/07/1997 (costruzione civile abitazione)”;
- concessione edilizia N. 13652 del 06/10/1999 per i lavori di “variante alla C.E. n. 25977/98 del 18/02/1999 già variante alla C.E. n. 2937/97 del 11/07/1997 (costruzione civile abitazione) a sanatoria ai sensi dell’art. 97 della L.R. 61/85”;
- permesso di abitabilità N. 273 del 01/02/2000.

Verifica di conformità fra stato di fatto e ultimo stato di progetto autorizzato

Sono state rilevate le seguenti difformità ritenute sanabili, per un costo stimato di euro 20.500,00, di cui il perito ha tenuto conto nella determinazione del valore di stima:

- al piano interrato la parete interna sud della cantina è stata realizzata in posizione differente non creando la rientranza;
- al piano interrato il corridoio a nord risulta chiuso con una porta;
- al piano terra nel bagno risulta realizzata una spalletta in muratura nella parete est dell’antibagno;
- il bagno risulta parzialmente controsoffittato;
- la cucina risulta parzialmente controsoffittata;
- al primo piano la parte di soppalco che si sviluppa sopra la rampa di scale non risulta realizzata;
- i gradini del pianerottolo tra il piano terra e il primo piano sono realizzati in modo differente rispetto a quello rappresentato;
- la rappresentazione di alcuni locali non rispetta perfettamente la loro effettiva dimensione;
- la parete sud del garage presenta un inspessimento che si sviluppa per quasi tutta la lunghezza;
- risulta realizzato un manufatto ad uso cabina elettrica attualmente dismessa di dimensioni in pianta pari a circa 2,5 m x 4,5 m e altezza di circa 2,5 m eretto sull’area scoperta;
- le dimensioni e la disposizione dei vari ambienti, delle murature e dei fori oltre che del fabbricato in generale, sono lievemente differenti rispetto a quelle indicate progettualmente.

Verifica di conformità fra stato di fatto e planimetrie catastali

La perizia di stima evidenzia quanto segue:

Con riguardo all’U.I. di cui al M.N. 2254 sub 1:

La rappresentazione planimetrica dell’U.I. di cui al M.N. 2254 sub 1 è pressoché conforme a quanto è realizzato, a meno di lievi differenze dimensionali che L’Esperto Stimatore reputa essere contenute entro i limiti delle tolleranze costruttive, a meno delle difformità già descritte nel precedente paragrafo “Verifica di conformità fra stato di fatto e ultimo stato di progetto autorizzato” e a meno delle seguenti ulteriori difformità:

- al piano interrato è realizzata una porta per accedere al sottoscala interno;
- il piano interrato presenta i locali con altezze differenti rispetto a quella indicata come generale;
- al piano terra il bagno risultano realizzate due ulteriori spallette;
- il piano terra presenta i locali con altezze differenti rispetto a quella indicata come generale;
- al primo piano non è rappresentata la terrazza che si sviluppa oltre la loggia ovest;
- le dimensioni e la disposizione dei vari ambienti, delle murature e dei fori oltre che del fabbricato in generale, sono lievemente differenti rispetto a quelle indicate progettualmente.

Con riguardo all’U.I. di cui al M.N. 2254 sub 2:

La rappresentazione planimetrica dell’U.I. di cui al M.N. 2254 sub 2 è pressoché conforme a quanto è realizzato, a meno di lievi differenze dimensionali che L’Esperto Stimatore reputa essere contenute entro i limiti delle tolleranze costruttive e a meno della difformità già descritta nel precedente paragrafo “Verifica di conformità fra stato di fatto e ultimo stato di progetto autorizzato”.

Con riguardo alla documentazione catastale

Il perito ribadisce che presso il Catasto Fabbricati non risulta reperibile alcun elaborato planimetrico per il M.N. 2254, ma che agli atti del Comune di Montebelluna, tra i documenti dell’agibilità del fabbricato, risulta allegata la ricevuta di avvenuta dichiarazione fabbricati urbano comprendente anche l’elaborato planimetrico. In detto elaborato il M.N. 2254 sub 3 viene così descritto “B.C.N.C. ai subb 1 e 2 area scoperta di 1881 mq”.

Considerazioni conclusive dell’Esperto Stimatore:

il perito in via cautelativa ritiene necessaria la presentazione di una denuncia di variazione catastale per dare lo stato rappresentato pienamente conforme a quanto realizzato e comunque la verifica dell’esistenza o meno dell’elaborato planimetrico

Servitù

La vendita dei beni avverrà “con relativi diritti, ragioni, azioni, servitù attive e passive esistenti ed esercitate, col diritto di passaggio, sosta e parcheggio sulle aree aventi tale destinazione nonché di allacciamento ed uso degli impianti previsti di

uso comune”.

Il perito stimatore al riguardo evidenzia quanto segue:

Il bene è pervenuto al debitore esecutato con atto di compravendita a firma del Notaio Dott. Battista Parolin di Montebelluna (TV) in data 08/06/1995, rep. 117978 racc. 25067, registrato a Montebelluna (TV) in data 27/6/1995 al N. 1563 serie 1V e trascritto a Treviso in data 19/06/1995 ai numeri 16167/11886 (cfr. allegato 9 alla perizia di stima).

In detto atto viene precisato che:

- art. 1: “*l'Esecutato ... acquista l'area seguente classificata nel vigente strumento urbanistico in 'zona residenziale di espansione': COMUNE DI MONTEBELLUNA FOGLIO 20 già sezione D foglio III° CATASTO TERRENI ... M.N. 1994 ... M.N. 1995 ... M.N. 1986 ...*”;

- art. 2: “*l'area in oggetto fa parte di una lottizzazione regolarmente approvata dalle competenti Autorità per la cui attuazione tra il Comune di Montebelluna ed i signori Proprietario 1, Proprietario 2, Proprietario 3, odierni venditori, venne stipulata la 'Convenzione' giusta atto in data 13/9/1994 n. 115069 di mio rep. registrato a Montebelluna il 19 mm. Al n. 1119 Pubblici, trascritto a Treviso il 21/9/1994 ai nn.ri 23410/17241.*”

Tutti gli obblighi ed oneri previsti in detta convenzione a carico dei lottizzanti rimangono a carico degli stessi con pieno sollievo per la Parte acquirente”;

- art. 7: “*le compravendite si intendono effettuate come attualmente si trova il terreno che ne forma rispettivo oggetto, con relativi diritti, ragioni, azioni, servitù attive e passive esistenti ed esercitate, col diritto di passaggio, sosta e parcheggio sulle aree aventi tale destinazione nonché di allacciamento ed uso degli impianti previsti di uso comune nella citata convenzione di lottizzazione*”.

Il perito segnala che agli atti del Comune di Montebelluna è stato reperito l'atto di vincolo di destinazione d'uso autenticato nelle firme dal Notaio Battista Parolin al rep. 126784 in data 09/05/1997 registrato a Montebelluna in data 14/05/1997 al N. 928 Privati Serie 2 e trascritto a Treviso in data 02/06/1997 ai nn. 16709/12210 (cfr. allegato sub 10 alla perizia di stima).

Il perito, inoltre, segnala l'esistenza di un cancelletto per il passaggio pedonale in prossimità dell'angolo nord-ovest dell'area scoperta di cui M.N. 2254 sub 3 comunicante con l'area di cui al M.N. 2633 non pignorata.

Per ogni ulteriore dettaglio si rinvia alla perizia di stima redatta dall' Ing. Leonardo Tesser agli atti della procedura.

** ** *

CONDIZIONI DELLA VENDITA

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni e azioni, servitù attive e passive, come descritto nella perizia di stima redatta dal Ing. Leonardo Tesser, 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.tribunale.treviso.giustizia.it; www.ca-venezia.giustizia.it; www.asteannunci.it; www.asteonline.it; www.asteavvisi.it; www.canaleaste.it; www.rivistaastegiudiziarie.it; www.fallcoaste.it ed eventuali altri siti 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 dell'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 all'norme di sicurezza, che la certificazione/attestato di qualificazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze.

L'immobile viene venduto libero 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 la sua liberazione potrà avvenire a cura del custode giudiziario secondo le modalità e tempi stabiliti dal Giudice dell'Esecuzione. Si avvisa che in caso di occupazione dal debitore esecutato e dal suo nucleo familiare e/o beni mobili, ai sensi dell'art. 560 c.p.c., l'immobile potrà essere trasferito occupato. Con il versamento del saldo prezzo l'aggiudicatario potrà chiedere al custode la liberazione, a cura e spese a carico della procedura, o rilasciare dichiarazione di esonero.

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.

MODALITA' 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 l'ASSET - Associazione Esecuzioni Treviso, Viale G. Appiani n. 26/b, Treviso (TV). Sulla busta dovrà essere riportata la seguente dicitura "Busta depositata da ___" seguita dalle 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. Nessuna altra specificazione e/o 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 dal sito www.fallcoaste.it, selezionando il bene di interesse e, tramite il comando "Iscriviti alla vendita", compilando il modulo ministeriale "Presentazione offerta", firmandolo digitalmente, scaricandolo in formato criptato e inviandolo a mezzo PEC all'indirizzo 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: https://pst.giustizia.it/PST/resources/cms/documents/ManualeUtenteOfferta08_11_2022.pdf). 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:

Ai sensi dell'art. 571 c.p.c., l'offerta dovrà essere sottoscritta dall'offerente e contenere:

- a. il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, residenza o domicilio nel comune nel quale ha sede il Tribunale (in mancanza le comunicazioni verranno eseguite presso la cancelleria del Tribunale), stato civile, regime patrimoniale, recapito telefonico e/o numero di fax ed 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 sottoscrittore l'offerta, o persona giuridica della quale il sottoscrittore abbia la legale rappresentanza, o uno de 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 (società/ente), dovranno essere allegati: visura storica aggiornata (non oltre 30 giorni prima della data del deposito dell'offerta di acquisto) del Registro delle Imprese, atto statutario (in caso di ente non iscritto al Registro delle Imprese) o altra documentazione da cui risultino i poteri e tutti i documenti che attribuiscono al rappresentante legale o procuratore i poteri di agire in nome e per conto dell'ente se non desumibili dalla visura, ai fini della partecipazione alla vendita, in particolare si chiede:

- in caso di incarico conferito a terzo non amministratore delle società o ente: procura speciale a favore di avvocato rilasciata a mezzo atto pubblico o scrittura privata autenticata da notaio;
- per le società di capitali o enti, in caso di incarico conferito per delega di amministrazione (se 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;

è consentita anche nelle vendite senza incanto, 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 ad 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, ovvero con offerta minima per il LOTTO N.1 di Euro 405.000,00 (quattrocentocinquemila/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. 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. si precisa che in caso di mancanza di un **domicilio o residenza presso il comune ove ha sede il Tribunale**, le comunicazioni verranno eseguite presso la Cancelleria delle Esecuzioni immobiliari;
- i. **l'offerta dovrà essere in bollo**, attualmente pari ad 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 od altro ente collettivo, dovrà essere allegata la relativa **visura camerale storica aggiornata (ossia risalente a non più di 30 giorni prima della data di deposito dell'offerta)** o lo statuto (in caso di ente non iscritto al registro delle imprese), il documento d'identità del sottoscrittore l'offerta in nome e per conto della società o dell'ente e la procura speciale notarile o l'estratto autentico notarile dell'atto o del libro delle delibere da cui risulti la nomina del rappresentante legale e il conferimento allo stesso di tutti i poteri di agire in tale sede in nome e per conto dello stesso (se non desumibili dalla visura camerale); in caso di offerta a mezzo di procuratore legale, andrà allegata la procura notarile, fotocopia del documento d'identità del procuratore e copia tesserino dell'Ordine;
- b. la **documentazione attestante il versamento dell'importo pari o superiore al 10% del prezzo offerto a titolo di cauzione (che sarà trattenuto in caso di decadenza dell'aggiudicatario), da versare tramite a seconda della modalità di offerta prescelta, tramite:**
 - **offerta cartacea:** assegno circolare non trasferibile (o titolo equivalente) intestato a "Tribunale di Treviso, proc. esecutiva n. 367/2022 r.g.e.";
 - **offerta telematica:** bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura esecutiva "Tribunale di Treviso E.I. 367/2022" alle seguenti coordinate bancarie
IBAN IT19 0058 5612 0011 3757 1555 725 c/o Banca Popolare Alto Adige - Volksbank, indicando come causale la seguente dicitura "Esecuzione immobiliare nr. 367/2022 cauzione Lotto n.1 ". 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. In via precauzionale è 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 (<http://pst.giustizia.it/PST/>) 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 n. 0444/346211.

4. DISCIPLINA DELLA VENDITA SINCRONA MISTA :

1. Irrevocabilità dell'offerta

L'offerta presentata è irrevocabile. L'offerente perciò potrà intervenire, di persona o telematicamente, nel luogo e ora stabiliti per l'esame delle offerte. In caso di mancata presentazione: a) ove si tratti dell'unico offerente, o b) ove l'offerta da egli presentata sia la più elevata tra quelle presentate, o la prima presentata in caso di più offerte dello stesso valore e con parità di condizioni, e non si proceda a gara ex art. 573 c.p.c. per mancanza di adesioni da parte degli altri offerenti, ovvero c) una volta disposta la gara non si consegua, per mancanza di aumenti validi tali da raggiungere un prezzo di aggiudicazione superiore a quello dell'offerta da egli presentata, il bene gli sarà comunque aggiudicato.

2. Apertura delle buste e partecipazione.

L'apertura delle buste sia telematiche che cartacee contenenti le offerte di acquisto ex art. 571 c.p.c., la deliberazione sulle offerte d'acquisto ex art. 572 c.p.c. e l'eventuale gara ex art. 573 c.p.c. si svolgeranno nel luogo indicato dal delegato nell'avviso di vendita. Il delegato alla vendita, nel caso in cui il numero dei partecipanti non consentisse di rispettare le norme sanitarie di distanziamento in vigore alla data dell'asta, procederà ad un rinvio, per garantire una sede d'asta più capiente che consenta il rispetto di tali norme. Gli offerenti in via telematica 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 gli offerenti con modalità cartacea sono

tenuti a presentarsi al sopra indicato esperimento di vendita, nel luogo e ora stabiliti per l'esame delle offerte. Gli offerenti in via telematica che saranno ammessi alla gara riceveranno, prima dell'inizio delle operazioni di vendita, all'indirizzo mail indicato nel modulo di registrazione, una comunicazione di autorizzazione alla partecipazione.

Le buste telematiche e cartacee saranno aperte 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.

3. Offerta unica

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

4. Pluralità di offerte

In caso di più offerenti e di assenza o 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, la prima presentata. Ai fini dell'individuazione della migliore offerta, il delegato deve tenere conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme e dei modi e dei tempi del pagamento nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa. Nel caso in cui sia stato determinante per l'aggiudicazione il termine indicato dall'offerente per il pagamento, l'aggiudicatario dovrà obbligatoriamente rispettare il termine da lui stesso indicato a pena di decadenza. In caso di più offerenti e di adesione alla gara prevista dall'art. 573 c.p.c., e anche in presenza di istanze di assegnazione, la gara si svolgerà il giorno stesso stabilito per l'esame delle offerte, subito dopo esaurite le relative operazioni, sulla base dell'offerta più alta. La gara verrà vinta da chi tra i partecipanti avrà effettuato il rilancio più alto.

L'entità del rilancio è stabilita come da tabella seguente; ai partecipanti è assegnato un termine di 1 minuto entro il quale effettuare ogni rilancio.

Identificazione lotto	Prezzo base	Offerta minima	Rilancio minimo
Lotto n. 1	€ 540.000,00	€ 405.000,00	€ 10.000,00

Non sono validi rilanci inferiori al rilancio minimo come sopra stabilito, né effettuati dopo la scadenza del termine stabilito dal delegato. L'offerente dell'ultimo rilancio, che non sia superato da altri nel termine stabilito, avrà vinto la gara. Se non ci sono istanze di assegnazione valide, il bene sarà definitivamente aggiudicato al vincitore della gara.

5. Istanze di assegnazione

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

6. Scadenza del termine

Non potranno essere esaminate offerte pervenute dopo la scadenza del termine assegnato per la loro presentazione. Una volta conclusa la gara e pronunciata l'aggiudicazione al miglior offerente, le eventuali offerte successivamente pervenute non potranno essere prese in considerazione al fine di revocare l'aggiudicazione e riaprire la gara. E' fatto salvo quanto previsto dall'art. 586 c.p.c.. Immediatamente dopo la gara, 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.

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.

6. 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 esolamente 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 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.

Appuntamenti per visite dell'immobile da concordare con il custode, Aste 33 s.r.l., con sede in Treviso (TV), Strada Vecchia di San Pelajo n. 20 (tel. 0422-693028; e-mail: info@aste33.com).

Per informazioni o chiarimenti sulle modalità di vendita, rivolgersi al professionista delegato dott. Raffaele Gallina con studio in Treviso, Via le Canevare n. 30, tel. 0422-22117, email: segreteria@studiosolve.it

Del presente avviso di vendita, dell'ordinanza di delega e della perizia di stima è stato disposto l'inserimento sul Portale delle Vendite pubbliche www.pvp.giustizia.it, nonché nei siti internet Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero di Giustizia; www.tribunale.treviso.it; www.asteannunci.it; www.asteavvisi.it; www.canaleaste.it; www.asteonline.it; www.rivistaastegiudiziarie.it; www.ca-venezia.giustizia.it; www.fallcoaste.it.
Treviso, 26 settembre 2024.

Il professionista delegato
dott. Raffaele Gallina



