



TRIBUNALE DI TREVISO
Esecuzione immobiliare n. 523/2017 r.g. promossa da Banca Popolare dell'Alto Adige SpA
G.E: Paola Torresan

ASSET
Associazione Esecuzioni Treviso
Delegato alla vendita Dott. Marco Parpinel

** **

AVVISO DI VENDITA DEL PROFESSIONISTA DELEGATO

** **

Il sottoscritto Dott. Marco Parpinel, professionista iscritto all'Albo dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili di Treviso al n. A691, in qualità di Delegato alla vendita ex art. 591 bis c.p.c. dal G.E. nella procedura esecutiva n. 523/2017 r.g., visti gli artt. 569 s.s. c.p.c.,

FISSA

per il giorno **09/04/2025 alle ore 15:00**
presso ASSET - Associazione Esecuzioni Treviso, in Viale G. Appiani n. 26/B, Treviso (TV)

il 1° esperimento di
VENDITA SENZA INCANTO EX ART. 573 C.P.C.
MEDIANTE PROCEDURA TELEMATICA SINCRONA MISTA

al **prezzo base di Euro 74.000,00** dei seguenti beni immobili:

LOTTO UNO - APPARTAMENTO CON GARAGE IN SANTA LUCIA DI PIAVE (TV)

Ubicazione: Santa Lucia di Piave (TV) Via Giuseppe Saragat

Diritto venduto: Piena Proprietà (100%)

Descrizione: Appartamento al piano primo del complesso condominiale Granza, composto da ingresso, soggiorno-pranzo, cucina, corridoio, due camere, bagno, ripostiglio-lavanderia, un terrazzo con sola accessibilità dal soggiorno, un terrazzo con accessibilità da cucina e camera matrimoniale ed un terrazzo con sola accessibilità da camera singola. Al piano interrato sono posti il garage e la cantina, accessibili internamente da scala ed esternamente dalla rampa e corsia di manovra.

Identificazione Catastale

Catasto Fabbricati - Comune di Santa Lucia di Piave (TV)

Sez. A, Foglio 3, Mappale 1928, Sub 12, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 5,5 vani, Superficie catastale totale 114 mq, Rendita € 454,48;

Sez. A, Foglio 3, Mappale 1928, Sub 20, Categoria C/6, Classe 3, Superficie catastale totale 27 mq, Rendita € 58,57.

Stato dell'immobile: Occupato dalla famiglia dell'esecutato.

Prezzo base: Euro 74.000,00;

Offerta minima: Euro 55.500,00;

Rilanci: 2.000,00.

Parti comuni: alla suddetta unità immobiliare compete la quota proporzionale sulle parti comuni ed indivisibili del fabbricato di cui fa parte.

Vincoli e servitù: la rampa di accesso ai garages, oltre che al fabbricato contenente i beni pignorati, è a servizio anche del fabbricato limitrofo.

Ulteriori informazioni: per ogni dettaglio si consulti la perizia di stima redatta dall'Ing. Evaristo De Marchi.

** ** *

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. Evaristo De Marchi, depositata presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Treviso e pubblicata sui siti internet

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.

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 dal debitore o da terzi senza titolo, la sua 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. Tutti gli **eventuali beni mobili (ivi compresi eventuali rifiuti)** rinvenuti all'interno dell'immobile e delle sue pertinenze, che non sono stati asportati dal debitore o da terzi occupanti, saranno smaltiti a cura e spese dell'aggiudicatario. In caso di occupazione dell'immobile, lo stesso potrà essere trasferito occupato da cose e/o dall'esecutato e dal suo nucleo familiare. In tal caso, **l'aggiudicatario potrà chiedere al custode la liberazione** a spese della procedura con la precisazione che, al fine di evitare ritardi nello svolgimento della stessa, l'istanza di liberazione rivolta al custode dovrà essere consegnata al delegato alla vendita al più tardi contestualmente al versamento del saldo prezzo. L'eventuale provvedimento di liberazione dell'immobile sarà emesso contestualmente al decreto di trasferimento (art. 586 comma II c.p.c.).

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. Marco Parpinel.

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 **devrà 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 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@giustiziacerit.it** (si invitano gli interessati a leggere attentamente il "Manuale utente per la presentazione dell'Offerta Telematica" indicante tutti i passaggi necessari per completare la procedura di presentazione dell'offerta in modalità telematica, disponibile nel sito ufficiale del Ministero al seguente indirizzo: http://pst.giustizia.it/PST/it/pst_26_1.wp?previousPage=pst_26&contentId=DOC4003). L'offerta presentata in tale modalità si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia (data indicata nella ricevuta di consegna generata dal sistema PEC. Il bonifico relativo alla cauzione dovrà essere eseguito in tempo utile affinché la stessa risulti accreditata sul conto corrente intestato alla procedura **entro il giorno fissato per il deposito dell'offerta;**

2. CONTENUTO DELL'OFFERTA SIA TELEMATICA CHE CARTACEA :

L'offerta dovrà contenere:

- a. cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, stato civile, regime patrimoniale, recapito telefonico e indirizzo e-mail dell'offerente, dichiarazione di residenza o elezione di domicilio nel comune nel quale ha sede il Tribunale (si precisa che in mancanza di dichiarazione di residenza o elezione di domicilio nei termini suddetti le comunicazioni verranno eseguite presso la cancelleria del Tribunale). L'offerta deve essere sottoscritta dall'offerente e conforme a quanto prescritto dall'art. 571 c.p.c..

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 minorenne, 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:

- in caso di ente di natura imprenditoriale (società) una visura storica aggiornata, ossia risalente a non più di 30 giorni prima della data del deposito dell'offerta di acquisto, oltre alla documentazione più avanti dettagliata;
- in caso di ente non iscritto al registro delle imprese, atto statutario o altra documentazione da cui risultano i poteri del rappresentante legale;

inoltre, sempre se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto (società/ente), oltre ai predetti dovranno essere allegati tutti i documenti che attribuiscono al rappresentante o procuratore il potere di agire in nome della società o dell'ente ai fini della partecipazione alla vendita e quindi:

- 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 delibere dell'organo competente dell'ente da cui risulti la delega**;
- per le società di persone con poteri di firma congiunti di più soci amministratori, in caso di incarico conferito da soci amministratori ad altri soci amministratori: procura speciale rilasciata a mezzo atto pubblico o scrittura privata autenticata da notaio;
- **documenti tutti che attribuiscono al rappresentante o procuratore il potere di agire** in nome dell'ente ai fini della partecipazione alla vendita.

E' consentita, anche nelle vendite senza incanto, ma solo da parte di avvocati, la presentazione di offerta 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 di Euro 55.500,00 per il Lotto Uno - Appartamento con garage in Santa Lucia di Piave (TV)**; 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 di aver preso visione della relazione 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, nuovamente, che in caso di mancanza di dichiarazione di residenza o elezione di domicilio nel **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. In caso di asta telematica il pagamento del bollo sarà eseguito con modalità telematica (tramite bonifico bancario o carta di credito). 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 documentazione come meglio precisata nel presente avviso di vendita al punto 2-a CONTENUTO DELL'OFFERTA nonché il documento di identità del sottoscrittore l'offerta in nome e per conto della società o dell'ente;
- b. la **documentazione attestante il versamento dell'importo pari al 10% del prezzo offerto a titolo di cauzione (che sarà trattenuto in caso di omesso versamento del saldo prezzo), da versare tramite:**
 - offerta telematica tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura esecutiva alle seguenti coordinate bancarie **IBAN: IT19K083991200000000131668** c/o Istituto BCC TERRE VENETE - agenzia di FILIALE DI TREVISO VIA S. VENIER,56. L'accredito dovrà risultare dal conto corrente della procedura **entro il giorno fissato per il deposito dell'offerta;**
 - offerta cartacea tramite assegno circolare non trasferibile intestato a **“Es.Imm. RG 523/2017-Del. Parpinel Dott. Marco”;**
- c. **marca da bollo** dovuta per legge, che può essere pagata, a seconda della modalità di offerta prescelta, nei seguenti modi:
 - **offerta cartacea:** applicando la marca da bollo sull'offerta;
 - **offerta telematica:** sul portale dei servizi telematici (pst.giustizia.it) nella sezione “Pagamento di bolli digitali”, oppure tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel “Manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica”.

Qualora l'offerente telematico necessiti di assistenza per eventuali problematiche connesse alla presentazione dell'offerta o alla partecipazione all'asta, potrà essere inviata una e-mail all'indirizzo help@fallco.it, oppure contattare il call center di Zucchetti Software Giuridico Srl al nr. 0444 346211.

4. DISCIPLINA DELLA VENDITA SINCRONA MISTA :

L'offerta presentata per la vendita senza incanto è per legge irrevocabile salvo le eccezioni previste dall'art. 571 co. 3 c.p.c. e fermo restando che alla vendita si applica in ogni caso l'art. 586 c.p.c.. Essa, peraltro, non dà diritto all'acquisto del bene, restando piena facoltà del professionista delegato di valutare se dar luogo o meno alla vendita, e ciò anche in caso di unico offerente, salvo quanto disposto dall'art. 572 c.p.c.. L'offerente potrà intervenire, telematicamente o di persona, nel luogo e ora stabiliti per l'esame delle offerte.

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 ed ora stabiliti per l'esame delle offerte.

In caso di mancata presenza il bene gli sarà comunque aggiudicato: 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 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, ovvero c) nella gara non si consegua un prezzo di aggiudicazione superiore a quello dell'offerta da egli presentata.

Le buste telematiche e cartacee saranno aperte il giorno ed ora fissati per l'esame delle offerte alla presenza on line degli offerenti e di quelli comparsi personalmente.

Si precisa che, qualora nel giorno fissato per la verifica di ammissibilità delle offerte e la deliberazione sulle stesse il professionista non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura l'offerta sarà considerata inammissibile.

In caso di un numero di offerte (complessivamente depositate per le aste indette nella medesima giornata) superiore rispetto alla capienza del luogo di svolgimento dell'asta, questa potrà essere rinviata e le comunicazioni al riguardo saranno pubblicate sul sito della associazione Asset Servizi www.associazione-asset.it.

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 online, 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 è stabilito in euro 2.000,00 (duemila/00). Ai partecipanti è assegnato un termine di 1 minuto entro il quale effettuare ogni rilancio. Il delegato provvederà ad informare i partecipanti di ogni rilancio effettuato. Il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi, a seguito di rilanci, abbia offerto il prezzo più alto, senza che nel tempo stabilito vi siano stati ulteriori rilanci. Per la validità dei rilanci, si richiede la presenza di tutti i soggetti che acquisterebbero la titolarità del bene in caso di aggiudicazione. 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, allora l'immobile verrà aggiudicato a chi ha depositato l'offerta per primo.

Non è prevista la possibilità di presentare alcuna offerta dopo la conclusione della gara, neppure se il prezzo offerto

fosse superiore di oltre un quinto a quello di aggiudicazione.

5. TERMINE DI PAGAMENTO

In caso di aggiudicazione, l'offerente è tenuto a versare, con le stesse modalità con le quali ha versato la cauzione, entro il termine 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 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 delle modalità tramite le quali potrà essere effettuato il pagamento. A fronte di tale istanza, il delegato, verificata la nota di precisazione del credito sulla base della documentazione in atti, comunicherà all'aggiudicatario e per conoscenza al creditore fondiario quale parte 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% del ricavato della vendita qualora tale ricavato superi i 50.000 euro;
- in misura non superiore al 50% qualora il ricavato sia inferiore ai 50.000 euro 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.COM SrL (IVG), con sede in Silea (TV) Via Internati 1943-'45 n.30.

Delegato alla vendita Dott. Marco Parpinel con studio in Treviso (TV) Via Canova n.6 (tel. 0422-590304 - e-mail esecuzioni@addendastudio.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 nei siti

internet www.tribunale.treviso.giustizia.it www.associazione-asset.it www.asteannunci.it
www.asteavvisi.it www.canaleaste.it www.rivistaastegiudiziarie.it www.asteonline.it www.fallcoaste.it ca.venezia.giustizia.it
portalevenditepubbliche.giustizia.it

Treviso, 17/01/2025.

Il Professionista Delegato
Dott. Marco Parpinel

