

TRIBUNALE DI TREVISO

Esecuzione Immobiliare: n. RE 497/2021
Giudice dell'Esecuzione: Dott. Leonardo Bianco

EX-ACTA

Associazione di Delegati alla Vendita e Custodi
Delegato Avv. Isabella Gritti

AVVISO DI VENDITA DEL PROFESSIONISTA DELEGATO

PRIMO ESPERIMENTO DI VENDITA

La sottoscritta **Avv. Isabella Gritti** con studio in Treviso, via Fogazzaro n. 5, e-mail: i.gritti@ex-acta.it, Pec: isabellagritti@pec.ordineavvocatitrevise.it, tel. 0422 591433, delegato alla vendita immobiliare ai sensi e per gli effetti dell'art. 591 bis cpc, con ordinanza di data 11.04.2023, nella procedura esecutiva n. RE 497/2021 promossa da Prelios Credit Solutions S.p.A. quale mandataria di Red Sea SPV Srl, visti gli artt. 569 e seguenti cpc

AVVISA

che il giorno 21 maggio 2025 ad ore 15,30 presso il Tribunale di Treviso, Piano Primo, Aula D, Viale Giuseppe Verdi n. 18, si terrà la

VENDITA SENZA INCANTO

dei seguenti immobili

LOTTO UNICO

Diritti e quote:

per la quota di 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni.

Descrizione dell'immobile:

Appartamento posto al piano primo di un edificio condominiale ad uso residenziale e commerciale denominato "Lorenzo da Ponte", sito nel capoluogo del Comune di Vittorio Veneto -TV-, in Via Giuseppe Garibaldi, 8 - int. 4.

L'alloggio appartiene ad un fabbricato condominiale con sviluppo su sette livelli fuori terra, serviti da vano scala con ascensore.

L'edificio è stato eretto sul mappale del catasto terreni n° 25 del Foglio 63 del Comune di Vittorio Veneto, Ente Urbano già dall'impianto meccanografico del 20.04.1976, della consistenza catastale di mq 560.

L'unità immobiliare offerta in vendita ha diritto alle corrispondenti quote di comproprietà sulle parti comuni dell'intero complesso immobiliare, nonché sulle fondazioni, sui muri perimetrali, sulle strutture portanti, sul tetto, sugli impianti e su quant'altro comune ai sensi dell'art. 1117 C.C.. In particolare, con riferimento alla



Associazione di Delegati alla Vendita e Custodi Tel.: +39 0422 591 433
Strada Comunale delle Corti, 71
31100 Treviso (TV)
CF e P IVA: 04907650263

www.ex-acta.it
Fax: +39 0422 591 784
PEC: info@pec.ex-acta.it
Email: info@ex-acta.it
i.gritti@ex-acta.it

scheda catastale agli atti, identificativa dell'unità immobiliare di interesse, risultano comuni: l'atrio, l'ingresso, il vano scale e l'ascensore ai piani terra e primo.

L'unità immobiliare ad uso appartamento, identificata dal Sub. 55 (m.n. 25 Sez. E, Fg. 8) è posta al piano primo e confina con perimetro esterno a nord ovest, con vano scale a sud est e con altre unità immobiliari sui restanti lati. L'appartamento è privo di garage e di altri locali accessori ed è accessibile dal vano scale condominiale dotato di ascensore. Le parti comuni condominiali, così come rappresentate nella planimetria catastale, delle quali l'unità immobiliare dispone, per la quota di 15/1000, sono: l'atrio, l'ingresso, il vano scale e l'ascensore ai piani terra e primo. Il compendio immobiliare è ubicato in zona centrale rispetto al centro abitato di Vittorio Veneto.

L'appartamento si colloca al piano primo e si compone di un ingresso, dal quale si accede ad un wc e un ripostiglio ciechi, ad una camera e ad una cucina dalla quale, direttamente, senza disimpegno, si accede ad un altro locale destinato a camera. L'appartamento versa in cattivo stato di conservazione.

Non stati reperiti né i certificati di conformità degli impianti tecnologici né l'attestato di prestazione energetica.

STATO MANUTENZIONE: mediocre

Per una più dettagliata descrizione e individuazione dei beni e per ogni altro approfondimento si rimanda alla relazione di stima di data 28.02.2023 consultabile sul sito internet del tribunale di Treviso (www.tribunale.treviso.giustizia.it), nell'area dedicata alle vendite giudiziarie e nella scheda del lotto di vendita pubblicato sul PVP, ovvero sul sito: www.portalevenditepubbliche.giustizia.it.

Identificazione catastale:

COMUNE DI VITTORIO VENETO (TV) – CATASTO EDILIZIO URBANO - SEZ. E, FOGLIO 8

MAPPAL N. 25 SUB 55, Cat. A/2, classe 4, Vani 4, Piano 1°, Superficie catastale totale 82 mq, escluse aree scoperte mq 82, Rendita catastale Euro 537.12

L'edificio di cui fa parte l'alloggio è stato eretto sul mappale del catasto terreni n° 25 del Foglio 63 del Comune di Vittorio Veneto, Ente Urbano già dall'impianto meccanografico del 20.04.1976, della consistenza catastale di mq 560.

Le unità immobiliari in oggetto hanno diritto alle corrispondenti quote di comproprietà sulle parti comuni dell'intero complesso immobiliare, nonché sulle fondazioni, sui muri perimetrali, sulle strutture portanti, sul tetto, sugli impianti e su quant'altro comune ai sensi dell'art. 1117 C.C.. In particolare, con riferimento alla scheda catastale agli atti, identificativa dell'unità immobiliare di interesse, risultano comuni: l'atrio, l'ingresso, il vano scale e l'ascensore ai piani terra e primo.

CONFORMITA' CATASTALE

L'unità immobiliare necessita di aggiornamento catastale per allineamento della planimetria urbana con lo stato di fatto una volta legittimato con pratica edilizia in sanatoria.

Confini:



Associazione di Delegati alla Vendita e Custodi Tel.: +39 0422 591 433
Strada Comunale delle Corti, 71
31100 Treviso (TV)
CF e P IVA: 04907650263

www.ex-acta.it
Fax: +39 0422 591 784
PEC: info@pec.ex-acta.it
Email: info@ex-acta.it
i.gritti@ex-acta.it

Il lotto confina a partire da nord e in senso orario, con strade, denominate Via Lorenzo Da Ponte e Via Giuseppe Garibaldi, e con i mappali n. 396, 397 e 465, salvo altri, variati e/o più precisi.

Notizie urbanistiche:

Per la destinazione urbanistica del terreno di cui all'art. 30 del D.P.R. 380/2001 e le notizie previste dagli artt. 46 del citato decreto e 40 della L. 47/1985 si fa riferimento alla perizia di stima depositata agli atti del fascicolo della procedura esecutiva, dalla quale risulta in particolare:

il fabbricato è stato edificato con licenza edilizia n. 17139 rilasciata in data 03.06.1962, cui ha fatto seguito il rilascio dell'autorizzazione all'agibilità n. 68 in data 01.07.1964. Successivamente l'immobile è stato interessato da interventi di manutenzione tra i quali: adeguamento della centrale termica eseguito con Autorizzazione edilizia n. 18569/SV/dp del 25.09.1984; sistemazione grondaie, cornicioni, pluviali e terrazze, eseguita con comunicazione del 17.11.1993 e presa d'atto Prot. n. 26647/93; interventi termoidraulici di cui alla DIA Prot. n. 39410 del 26.10.2009.

Non sono state reperite altre pratiche edilizie di rilievo inerenti, in particolare, l'unità oggetto di vendita. La pratica edilizia n. 17139 del 1962 si compone di diversi elaborati grafici, tra i quali le planimetrie del piano interrato, del piano ammezzato, del piano attico e una planimetria del "piano tipo". Sono inoltre presenti una sezione e altri elaborati, anche di carattere tecnologico, quali, ad esempio, lo smaltimento dei reflui.

Dal punto di vista urbanistico l'area è classificata dal vigente piano regolatore, in zona -A-, centro storico, corrispondente ad *"Aree ed edifici di antico impianto di interesse culturale e ambientale"*.

Con riferimento alla tavola dei vincoli di Prg si rileva che il sito è vincolato ai sensi degli artt. 10 e 12 del Codice dei Beni Culturali (D.Lgs 42/2004), ricadente in area e località ad alto rischio archeologico, da verificare presso la competente Soprintendenza, come espressamente indicato nella tavola di Prg. La Zto -A- è regolamentata, in particolare, dagli artt. 26 e 27 delle norme di attuazione.

L'unità immobiliare urbana sopra descritta ha destinazione d'uso coerente con quella ammessa per la zona urbanistica in cui ricade.

Spese condominiali:

L'importo medio delle spese fisse e di manutenzione condominiali, calcolato sulla base degli ultimi esercizi è attualmente stimato, mediamente, in circa Euro 2.800,00 (duemilattocento/00) annui. Sulle spese condominiali incide in modo particolare l'onere per il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria centralizzati. L'importo delle spese condominiali annue che, pertanto, su base prognostica, resteranno a carico dell'aggiudicatario, sono stimate pari a Euro 2.800,00 per anno di esercizio. Nel biennio anteriore alla data dell'aggiudicazione del bene maturerà quindi un importo stimato di Euro 5.600,00 (cinquemilaseicento). Non risultavano al momento di redazione della perizia di stima deliberate spese per interventi di manutenzione straordinaria di rilievo.

Disponibilità del bene: OCCUPATO SENZA TITOLO.

Prezzo base: €36.500,00,00 (trentaseimilacinquecento/00)

**Offerta minima per la partecipazione all'asta: € 27.375,00 (ventisetteemilatrecentosettantacinque/00
pari al 75% del prezzo base)**

Aumento in caso di gara ex art. 573 cpc: € 1.000,00 (mille/00)



Associazione di Delegati alla Vendita e Custodi Tel.: +39 0422 591 433
Strada Comunale delle Corti, 71
31100 Treviso (TV)
CF e P IVA: 04907650263

www.ex-acta.it
Fax: +39 0422 591 784
PEC: info@pec.ex-acta.it
Email: info@ex-acta.it
i.gritti@ex-acta.it

CONDIZIONI DELLA VENDITA

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, anche con riferimento alla legge 47/1985 e al DPR 380/01, come descritti nella perizia di stima depositata presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Treviso e pubblicata sul Portale delle Vendite Pubbliche, sul sito internet del Tribunale di Treviso www.tribunale.treviso.giustizia.it e sui portali nazionali www.asteannunci.it, www.asteavvisi.it, www.canaleaste.it, www.rivistaastegiudiziarie.it, www.asteonline.it, www.fallcoaste.it, www.corteappello.venezia.it, che ogni interessato è tenuto a consultare e alla quale si fa espresso riferimento. Con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive e fermi il disposto dell'art. 2922 cod. civ. e le condizioni stabilite dal "Regolamento per la partecipazione alla vendita telematica sincrona a partecipazione mista, ai sensi del DM 32/2015" (pubblicato sul sito www.garavirtuale.it).

- Per le violazioni della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985, n.47 come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;

- 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 dalla eventuale necessità di adeguamento degli impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore ex art. 63 disp. att. cod. civ., anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

- L'immobile viene venduto libero dalle formalità pregiudizievoli (iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di pignoramenti) che possono essere cancellate. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di pignoramenti saranno cancellate a cura e spese della procedura salvo esonero da parte dell'aggiudicatario. Si precisa che non verranno cancellate le formalità di trascrizione di vincolo di destinazione, né quelle di trascrizione di verbale di separazione consensuale con assegnazione di beni.

- Se l'immobile posto in vendita è occupato dal debitore o da terzi senza titolo, lo stesso potrebbe essere trasferito occupato da cose e/o dall'esecutato e dal suo nucleo familiare. In tal caso l'aggiudicatario potrà chiedere al Custode Giudiziario la liberazione del bene a spese della procedura con la precisazione che **l'istanza di liberazione rivolta al Custode dovrà essere consegnata al Professionista Delegato alla vendita al più tardi contestualmente al versamento del saldo prezzo.** Se l'immobile è occupato dal debitore o da terzi senza titolo o con titolo non opponibile alla procedura, sempre che l'aggiudicatario non abbia esonerato la procedura, la liberazione potrà avvenire a cura del custode giudiziario, secondo quanto previsto dall'art. 560 c.p.c..

- Ogni onere fiscale, tributario e spesa derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario, nonché il compenso e le spese generali spettanti al Professionista Delegato per le attività di trasferimento della proprietà, ai sensi del D.M. 227/2015.

- Non sono comunque dovuti compensi per mediazione a terzi.



Associazione di Delegati alla Vendita e Custodi Tel.: +39 0422 591 433
Strada Comunale delle Corti, 71
31100 Treviso (TV)
CF e P IVA: 04907650263

www.ex-acta.it
Fax: +39 0422 591 784
PEC: info@pec.ex-acta.it
Email: info@ex-acta.it
i.gritti@ex-acta.it

- Agli effetti del DM 22 gennaio 2008 e del D.Lgs. 192/05 e s.m.i., l'aggiudicatario, dichiarandosi edotto sui contenuti dell'ordinanza di vendita e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine agli impianti, dispenserà 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.

- La presente vendita è soggetta ad imposta di Registro secondo le aliquote previste dalla normativa in materia e alle imposte ipotecaria e catastale fisse.

CONTENUTO DELL'OFFERTA E MODALITA' DI PRESENTAZIONE

L'esperimento si terrà nella sola forma della vendita analogica in conformità a quanto prescritto dall'ordinanza di vendita delegata 11.04.2023 e dalle disposizioni sulle vendite immobiliari delegate di cui alla circolare 19.12.2023 ed eventuali successive modificazioni della seconda sezione civile del Tribunale di Treviso.

Gli interessati all'acquisto - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge - potranno presentare un'offerta irrevocabile di acquisto in forma cartacea.

Le offerte di acquisto dovranno essere conformi a quanto prescritto dall'art. 571 c.p.c.

Al momento dell'offerta, l'offerente dovrà dichiarare la residenza o eleggere domicilio nel comune nel quale ha sede il Tribunale; in mancanza le comunicazioni verranno eseguite presso la cancelleria del Tribunale.

L'offerta dovrà contenere:

1) indicazione del cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, regime patrimoniale, recapito telefonico e/o numero di fax e indirizzo e-mail dell'offerente.

Qualora il soggetto offerente:

a) risieda fuori dal territorio dello Stato Italiano e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26 febbraio 2015;

b) sia coniugato e si trovi in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge; qualora si volesse 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 cod. civ., ovvero dovrà rilasciare successivamente detta dichiarazione comparando avanti il Professionista Delegato;

c) sia minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice tutelare e dovrà essere allegata copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia autentica del provvedimento di autorizzazione del Giudice tutelare;

d) agisca quale legale rappresentante di altro soggetto dovrà essere allegata una visura societaria 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 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



Associazione di Delegati alla Vendita e Custodi Tel.: +39 0422 591 433
Strada Comunale delle Corti, 71
31100 Treviso (TV)
CF e P IVA: 04907650263

www.ex-acta.it
Fax: +39 0422 591 784
PEC: info@pec.ex-acta.it
Email: info@ex-acta.it
i.gritti@ex-acta.it

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, ma solo da parte di avvocati, la presentazione di offerte per persona da nominare.

Si precisa che 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 cpc, o, infine, soggetto in nome e per conto del quale abbia presentato l'offerta o partecipato all'asta un avvocato munito di procura speciale; la procura speciale a favore dell'avvocato dovrà avere la forma dell'atto pubblico o scrittura privata autenticata da notaio).

2) I dati identificativi dell'immobile per il quale l'offerta è proposta, sufficienti a rendere, unitamente a 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 e ordinati (primo, secondo, terzo, ecc.) nell'avviso di vendita.

3) Indicazione del prezzo offerto, che, a pena di inefficacia dell'offerta, non potrà essere inferiore di oltre un quarto al prezzo base indicato nell'avviso di vendita e che è precisato nel presente avviso alla voce: **Offerta minima per la partecipazione all'asta** (si richiamano in proposito gli artt. 571 e 572 c.p.c., come modificati dal D.L. 83/2015, convertito nella L. 132/2015).

4) Espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e del contenuto dell'avviso di vendita.

5) La dichiarazione di esonero della procedura della produzione della certificazione di conformità di impianti e A.P.E., che l'aggiudicatario acquisirà a propria cura e spese.

6) all'offerta dovrà essere inoltre allegata una fotocopia del documento di identità dell'offerente (in caso di offerta presentata da società od altro ente collettivo, dovrà essere allegata la relativa visura camerale o lo statuto e il documento di identità del sottoscrittore l'offerta in nome e per conto dell'ente).

PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA IN FORMA CARTACEA

Le offerte di acquisto, in bollo (attualmente pari a € 16,00) dovranno essere presentate in busta chiusa, entro le ore 13.00 del giorno precedente la data della vendita presso lo Studio del Professionista Delegato avv. ISABELLA GRITTI, in Treviso, **Via Fogazzaro n. 5.**

La presentazione delle offerte potrà avvenire dal lunedì al venerdì dalle ore 9,00 alle ore 13,00 previo appuntamento. Sulla busta dovrà essere riportata la seguente dicitura: "busta depositata da " seguita dalle sole generalità, senza alcuna specificazione, di chi consegna la busta (che può anche essere persona diversa dall'offerente), il nome del Professionista Delegato alla vendita e la data della vendita. Nessuna ulteriore 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.

All'offerta dovrà essere allegato, a titolo di cauzione, un **assegno circolare non trasferibile**, intestato a **Esec. Imm. n. 497/2021 Tribunale di Treviso**, per un importo **pari o superiore al 10 % del prezzo offerto**, che sarà trattenuto in caso di omesso versamento del saldo prezzo; **detta somma sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto**.



Associazione di Delegati alla Vendita e Custodi Tel.: +39 0422 591 433

Strada Comunale delle Corti, 71
31100 Treviso (TV)
CF e P IVA: 04907650263

www.ex-acta.it
Fax: +39 0422 591 784
PEC: info@pec.ex-acta.it
Email: info@ex-acta.it
i.gritti@ex-acta.it

In caso di mancata aggiudicazione l'importo versato a titolo di cauzione verrà tempestivamente restituito.

ALLEGATI ALL'OFFERTA CARTACEA

All'offerta dovranno essere allegati:

- a) copia del documento d'identità e del codice fiscale del soggetto offerente;
- b) se il soggetto offerente è coniugato, in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge;
- c) se il soggetto offerente è extracomunitario, copia del permesso di soggiorno in corso di validità;
- d) se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia autentica del provvedimento di autorizzazione del Giudice tutelare;
- e) se l'offerente agisca quale legale rappresentante di altro soggetto dovrà essere allegata una visura societaria aggiornata (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 la procura o l'atto di nomina che attribuiscono al rappresentante o al procuratore il potere di agire in nome dell'ente ai fini della partecipazione alla vendita.

E' consentita, ma solo da parte di avvocati, la presentazione di offerte per persona da nominare.

Si precisa che 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 cpc, o, infine, soggetto in nome e per conto del quale abbia presentato l'offerta o partecipato all'asta un avvocato munito di procura speciale; la procura speciale a favore dell'avvocato dovrà avere la forma dell'atto pubblico o scrittura privata autenticata da notaio).

f) richiesta di agevolazioni fiscali (ad esempio "prima casa" e/o "prezzo valore"), salva la facoltà di depositarla al momento dell'aggiudicazione o nei 20 giorni successivi;

g) in caso di offerta telematica formulata da più persone alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica: la procura dovrà essere redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e potrà essere allegata anche in copia per immagine;

h) dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e del contenuto dell'avviso di vendita;

g) la dichiarazione di esonero della procedura della produzione della certificazione di conformità di impianti e A.P.E., che l'aggiudicatario acquisirà a propria cura e spese.

DISCIPLINA DELL'OFFERTA E DELLA VENDITA

L'offerta e la partecipazione alla vendita senza incanto sono soggette alla seguente disciplina:

L'offerta presentata è irrevocabile salvo le eccezioni previste dall'art. 571 c.p.c.; essa peraltro non dà diritto all'acquisto restando in facoltà del Giudice dell'Esecuzione sospendere la vendita ai sensi dell'art. 586 c.p.c.

I creditori e gli offerenti sono invitati a partecipare di persona per la deliberazione sull'offerta e per l'eventuale gara.

All'udienza di deliberazione sulle offerte gli offerenti dovranno recarsi presso il luogo di apertura delle buste sopra indicato.



Associazione di Delegati alla Vendita e Custodi Tel.: +39 0422 591 433
Strada Comunale delle Corti, 71
31100 Treviso (TV)
CF e P IVA: 04907650263

www.ex-acta.it
Fax: +39 0422 591 784
PEC: info@pec.ex-acta.it
Email: info@ex-acta.it
i.gritti@ex-acta.it

Alla data fissata per l'esperimento il Professionista Delegato procederà, nei locali indicati per la celebrazione dell'esperimento di vendita, alle ore 15.30 all'apertura e all'esame delle buste contenenti le offerte e alle relative deliberazioni, secondo il disposto degli artt. 572 e 573 c.p.c.

In caso di mancata presentazione dell'offerente: **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.

IN CASO DI OFFERTA UNICA, se pari o superiore al prezzo stabilito nell'avviso di vendita, essa è senz'altro accolta.

Se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo stabilito nell'avviso di vendita in misura non superiore a un quarto, si opererà come segue:

- qualora specifiche circostanze consentano di ritenere che ricorre una seria possibilità di aggiudicare l'immobile a prezzo superiore, il Professionista Delegato disporrà, anche in presenza di istanze di assegnazione, che si proceda ad un ulteriore tentativo di vendita alle stesse condizioni (e, dunque, senza incanto e con identico prezzo base);
- qualora non sussistano tali specifiche circostanze e un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente a prezzo almeno pari a quello base, il bene sarà assegnato al creditore;
- qualora non sussistano tali specifiche circostanze e nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene sarà aggiudicato all'unico offerente.

IN CASO DI PLURALITÀ DI OFFERTE valide 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 o la prima presentata, in caso di più offerte dello stesso valore e con parità di condizioni.

Ai fini dell'individuazione della migliore offerta, il Delegato dovrà tenere conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme, dei modi e dei tempi del pagamento e di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta. 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, ed anche in presenza di istanze di assegnazione, il Professionista Delegato inviterà gli offerenti ad una gara sull'offerta più alta.

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 dal Delegato in una forbice ricompresa tra l'1% e il 5% del prezzo base ed è indicata nel presente avviso alla voce: rilancio minimo in caso di gara ex art. 573 c.p.c.

Ai partecipanti è assegnato un termine compreso tra 1 e 3 minuti entro il quale effettuare ogni rilancio. Non sono validi rilanci inferiori al prezzo minimo come sopra stabilito, né effettuati scaduto il termine stabilito dal Delegato.

Il termine per il rilancio decorrerà dal momento indicato dal Delegato, previo accertamento della visibilità per tutti i partecipanti della precedente offerta. E' rimessa al Delegato la valutazione dell'ordine con il quale i rilanci vengono effettuati.



Associazione di Delegati alla Vendita e Custodi Tel.: +39 0422 591 433
Strada Comunale delle Corti, 71
31100 Treviso (TV)
CF e P IVA: 04907650263

www.ex-acta.it
Fax: +39 0422 591 784
PEC: info@pec.ex-acta.it
Email: info@ex-acta.it
i.gritti@ex-acta.it

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.

Quando all'esito della gara tra gli offerenti l'offerta più alta ovvero la più vantaggiosa risulti pari al prezzo base, il bene è senz'altro aggiudicato.

Se l'offerta più alta o più vantaggiosa è inferiore al prezzo base:

- qualora un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente a prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;
- qualora nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato al miglior offerente.

Non potranno essere esaminate offerte pervenute dopo scaduto 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. E' fatto salvo quanto previsto dall'art. 586 c.p.c.

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 dell'associazione (o dello studio) e tramite e.mail ai recapiti che il presentatore/offerente indicherà al momento del deposito dell'offerta.

AGGIUDICAZIONE

Nell'ipotesi in cui il procuratore legale abbia effettuato l'offerta ex art. 579 c.p.c. e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, egli dovrà dichiarare al Delegato nei tre giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha formulato l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale notarile, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa.

Il creditore che è rimasto assegnatario a favore di un terzo dovrà dichiarare al Delegato, nei cinque giorni dal provvedimento di assegnazione, il nome di colui a favore del quale deve essere trasferito l'immobile, depositando la dichiarazione del terzo di volerne profittare, con sottoscrizione autenticata da pubblico ufficiale e i documenti comprovanti i poteri e le autorizzazioni eventualmente necessari. In mancanza, il trasferimento è fatto a favore del creditore. In ogni caso, gli obblighi derivanti dalla presentazione della istanza di assegnazione sono esclusivamente a carico del creditore.

- In caso di aggiudicazione il pagamento avverrà con le seguenti modalità, previo appuntamento da fissarsi telefonicamente:
- L'aggiudicatario è tenuto a versare, entro il termine massimo di 90 giorni dalla data di aggiudicazione (salvo il minor termine di pagamento eventualmente indicato dall'offerente stesso) 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 oneri, diritti e spese di vendita 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. 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.



Associazione di Delegati alla Vendita e Custodi Tel.: +39 0422 591 433
Strada Comunale delle Corti, 71
31100 Treviso (TV)
CF e P IVA: 04907650263

www.ex-acta.it
Fax: +39 0422 591 784
PEC: info@pec.ex-acta.it
Email: info@ex-acta.it
i.gritti@ex-acta.it

- 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.

- **Art. 41 T.U.B.** In caso di richiesta ex art. 41, T.U.B. il creditore fondiario dovrà depositare nota riepilogativa di precisazione del credito entro il termine perentorio di 15 giorni dall'aggiudicazione con specifica indicazione delle modalità tramite le quali potrà essere effettuato il pagamento con indicazione dell'IBAN relativo al conto su cui le somme potranno essere versate dall'aggiudicatario tramite bonifico ed infine con l'espresso impegno a comunicare immediatamente al delegato l'avvenuto pagamento ad opera dell'aggiudicatario. 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 del residuo prezzo dovrà essere versata direttamente al creditore fondiario e quale parte dovrà essere versata sul conto della procedura. La parte del residuo prezzo spettante al creditore fondiario potrà comunque essere determinata dal Delegato come segue: a) in misura non superiore al 70-75% del ricavato della vendita, qualora tale ricavato superi gli € 50.000,00.=; b) in misura non superiore al 50% qualora il ricavato sia inferiore ad € 50.000,00.= e a condizione che il creditore fondiario sia il creditore procedente. In difetto di tale condizione l'istanza potrà essere rigettata. Qualora il saldo prezzo sia stato già versato alla procedura dall'aggiudicatario, il versamento di quanto spetta al creditore fondiario sarà effettuato dal Delegato. Qualora il creditore fondiario non provvedesse alla richiesta di cui all'art. 41 T.U.B., nel termine perentorio sopra indicato, il Delegato senza necessità di preventiva liquidazione delle spese presunte, procederà al pagamento di una somma come sopra determinata. Il pagamento al creditore fondiario si intende effettuato con efficacia provvisoria.

- In caso di diffidanda costruttiva l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28.02.1985 n. 47, come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, e dovrà presentare domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento emesso dall'Autorità Giudiziaria.

DISPOSIZIONI GENERALI

Il sottoscritto Avvocato effettuerà presso il proprio Studio - sito in Treviso via Fogazzaro n. 5, tel. **0422. 591433**; fax **0422 591784**; PEC isabellagritti@pec.ordineavvocatitrevise.it; e-mail i.gritti@ex-acta.it tutte quelle attività che, a norma degli artt. 571 e seguenti cpc, debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, fatta eccezione per l'asta che sarà tenuta presso il **Tribunale di Treviso, Piano Primo, Aula D, Viale Giuseppe Verdi n. 18.**

Trovano applicazione, per quanto sopra non specificamente stabilito, le disposizioni di cui agli artt. 591 bis e 570 e ss. cpc, la normativa regolamentare di cui all'art. 161 ter disp. att. cpc e il DM n. 32/2015 (pubblicato sul sito www.garavirtuale.it), anche per il caso di mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia, nonché le vigenti norme di legge.

La partecipazione alla vendita implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso e nella relazione di stima.

La presentazione delle offerte potrà avvenire all'indirizzo di studio sopra indicato, dal lunedì al venerdì dalle ore 9,30 alle ore 13,00, previo appuntamento.

Maggiori informazioni circa gli immobili potranno essere reperite consultando la perizia di stima dei beni posti in vendita pubblicata sui siti www.asteannunci.it; www.asteavvisi.it; www.tribunale.treviso.giustizia.it e presso il custode giudiziario **ASTE COM. srl, Istituto di Vendite Giudiziarie**, Via Internati 1943-45, n. 30, Treviso, tel. **0422 435030**, fax **0422 435022**; e-mail asteimmobiliari@ivgtreviso.it, con il quale è possibile fissare appuntamenti per visite. Si specifica che la



Associazione di Delegati alla Vendita e Custodi Tel.: +39 0422 591 433
Strada Comunale delle Corti, 71
31100 Treviso (TV)
CF e P.IVA: 04907650263

www.ex-acta.it
Fax: +39 0422 591 784
PEC: info@pec.ex-acta.it
Email: info@ex-acta.it
i.gritti@ex-acta.it

richiesta di visita dell'immobile dovrà essere formulata al custode giudiziario mediante il PVP del Ministero della Giustizia.

Per ulteriori informazioni sulle modalità di partecipazione alle vendite e per scaricare la modulistica consultare il sito **www.ex-acta.it** o contattare il Professionista Delegato.

Treviso, 24 gennaio 2025.

Il Professionista Delegato

Avv. Isabella Gritti



Associazione di Delegati alla Vendita e Custodi Tel.: +39 0422 591 433
Strada Comunale delle Corti, 71
31100 Treviso (TV)
CF e P IVA: 04907650263

www.ex-acta.it
Fax: +39 0422 591 784
PEC: info@pec.ex-acta.it
Email: info@ex-acta.it
i.gritti@ex-acta.it

