



TRIBUNALE DI TREVISO

AVVISO DI VENDITA

Esecuzione immobiliare R.G. n. 161/2021
Giudice dell'esecuzione: dott.ssa Paola Torresan
Delegato alla vendita: avv. Chiara Pagotto

QUINTO ESPERIMENTO DI VENDITA

La sottoscritta Avv. Chiara Pagotto, professionista iscritta all'Ordine degli Avvocati di Treviso, in qualità di Delegato alla vendita ex art. 591 bis c.p.c. dal G.E. nella procedura esecutiva promossa da AMCO s.p.a., visti gli artt. 569 s.s. c.p.c.,

FISSA

per il **giorno 25/10/2024 alle ore 9.00**

presso la sala Aste Telematiche messa a disposizione dal Gestore della vendita telematica incaricato Zucchetti SoftwareGiuridico s.r.l. - Fallco Aste, sala sita presso il Tribunale di Treviso (TV) viale Verdi 18, piano primo, Aula D

VENDITA SINCRONA MISTA SENZA INCANTO

dei seguenti immobili:

LOTTO UNICO - UNITA' IMMOBILIARE

Prezzo base: Euro 69.300,00

Ubicazione: Cimadolmo (TV), via Cavalieri di Vittorio Veneto, 14

Diritto venduto: Piena Proprietà (100%)

Descrizione: Gli immobili in oggetto sono siti in Comune di Cimadolmo nel mezzo dell'isola fluviale lambita dal Piave e denominata "Grave di Papadopoli" e nel loro complesso rappresentano un ristorante con relativa area scoperta pertinenziale. L'accesso ai beni avviene attraverso una strada laterale di via Cavalieri di Vittorio Veneto, il cui tracciato rettilineo si sviluppa lungo i confini dei mappali 20, 210 e 209 con i mappali 281 e 15, per proseguire e svilupparsi interamente all'interno del mappale 208 (sub 9) oggetto di pignoramento, lungo il suo confine NORD-OVEST, dal quale si dirama il viale di accesso asfaltato che conduce ai margini del ristorante ed alle aree circostanti. Si segnala che su tale accesso viene esercitato il passaggio da parte degli aventi diritto sui mappali 220 e 208 sub 6, estranei alla procedura esecutiva.

Il ristorante (mapp. 208 sub 7 e sub 8) è un insieme di più corpi di fabbrica eretti in adiacenza, ma in diversi momenti temporali e con tipologie strutturali in parte differenti. Nel complesso, comunque, si possono individuare due distinte porzioni del fabbricato: la porzione OVEST (sub 7), posta di dirimpetto al viale d'accesso, e l'adiacente ed originaria porzione EST (sub 8). La porzione OVEST, che si sviluppa su una superficie di circa 220 mq, è composta da un locale bar, alcuni locali magazzino, i servizi igienici ed alcune sale da pranzo, mentre la porzione EST, la cui superficie lorda misura circa 495 mq, è composto da una zona a servizio del personale (cucina, magazzini, spogliatoi, servizi, ecc.), che precede un'ampia zona destinata alla clientela (ingresso, bar, sala da pranzo, servizi igienici, ecc.).

Le altezze utili dei locali interni variano tra i 265 ed i 325 cm, ciò in base alla quota di imposta del controsoffitto e talvolta in base alla tipologia strutturale della specifica porzione di fabbricato, tant'è, che le due porzioni, EST ed OVEST, si differenziano, sostanzialmente, sulle caratteristiche strutturali degli elementi portanti utilizzati.

In ordine alle finiture i pavimenti ed i rivestimenti sono realizzati con piastrelle di gres ceramico, i serramenti esterni presentano telai in alluminio e/o in legno con vetro e/o vetrocamera e quelli interni sono in legno tamburato. Il loro stato di conservazione e manutenzione risulta complessivamente sufficiente, ma in talune circostanze è stato rilevato un avanzato stato di degrado, tra cui alcuni serramenti in legno deteriorati dall'assorbimento d'acqua e ad alcuni tratti di muratura che presentano evidenti assorbimenti di umidità, come indicato nella perizia di stima del 22/08/2022 a firma del geom. Dario Sossai, trasfusa nel fascicolo dell'esecuzione immobiliare e alla quale si fa espresso ed integrale rinvio. Per quanto riguarda l'impiantistica del complesso tutte le forniture primarie, ovvero gas, energia elettrica e acqua, risultano installate, ed i relativi impianti risultano apparentemente tutti funzionanti ed in uno stato di manutenzione complessivamente sufficiente, ma riguardo l'approvvigionamento idrico ed elettrico si segnala che il primo proviene dal pozzo artesiano insistente sull'area del mappale 208 sub 6 (di proprietà di terzi) e quello elettrico deriva dalla vicina cabina di trasformazione tramite un'utenza intestata a terzi. L'impianto di riscaldamento e raffrescamento è composto da alcuni ventilconvettori dislocati solamente nella sala da pranzo di maggiori dimensioni e nel vicino locale cucina, oltre che da alcuni termosifoni dislocati negli altri locali, il tutto collegato a due caldaie e ad un compressore, rispettivamente installati

nel locale magazzino adiacente al locale bar della porzione EST e sull'area immediatamente esterna al medesimo vano. Una terza caldaia, invece, risulta installata nel relativo locale centrale termica ed è dedicata alla produzione dell'acqua calda sanitaria ad uso della cucina. Tutte le caldaie sono alimentate da gas GPL, il cui serbatoio di stoccaggio del combustibile è posto nell'area scoperta, nelle vicinanze del confine NORD-EST del mappale 251. In ordine agli impianti elettrico ed idraulico, si segnala che risultano in parte a vista ed in parte sottotraccia, appaiono completi in tutte le loro componenti ed in un discreto stato di manutenzione, ma si rilevano, comunque, alcune criticità in relazione ad alcuni cablaggi elettrici non propriamente riconducibili alle buone regole dell'arte.

L'area scoperta del compendio (mapp 208. Sub 9 e mapp. 251) risulta in parte destinata a parcheggio ed in parte a giardino, ed è attraversata da un percorso che congiunge il confine NORD-EST del mappale 251 consentendo l'accesso al vigneto insistente nel fondo limitrofo (mp 250) di proprietà di terzi. La zona d'ingresso presenta un'area a parcheggio con fondo inghiainato ed erboso ed un'area a giardino attrezzata di tettoie e/o gazebo in legno - quest'ultima in stato di completo degrado con le strutture lignee in completa rovina ed invase dalla vegetazione spontanea, e nella quale risulta installata la cabina elettrica dotata di trasformatore da cui trae energia il fabbricato.

Proseguendo lungo il viale asfaltato di accesso, si giunge nella zona retrostante il fabbricato, le cui aree sono tenute a semplice giardino erboso con alcuni alberi ad alto fusto, oltre ad alcune siepi che circondano e delimitano l'area in cui risulta installato il serbatoio di gas GPL.

Il complesso rientra in parte nell'area di intervento Zona di Rispetto Ambientale tipo A – area in zona di vincolo ambientale ai sensi del d.lgs. 42/2004 (fiume Piave); area fluviale (F) secondo il PAI e il vincolo idrogeologico, con fabbricati a destinazione produttiva in zona impropria – attività da confermare n. 58, il tutto regolamentato dagli artt. 35 e 49 della N.T.A., come indicato dal geom. Dario Sossai nella perizia di stima e nel CDU del 03/05/2022 rilasciato dal Comune di Cimadolmo.

Conformità urbanistico-edilizia: Secondo quanto indicato nella predetta perizia di stima, si segnala che sono state rilevate importanti diversità con lo stato di fatto, soprattutto in ordine alla porzione di fabbricato di cui al sub 7, che risulta completamente difforme da qualsiasi autorizzato (la sagoma della porzione dell'edificio e la sua partizione interna corrispondono alla rappresentazione planimetrica prodotta dal perito geom. Dario Sossai, mentre la partizione interna dell'immobile di cui al sub 8 corrisponde all'effettivo stato di fatto rilevato nel corso del sopralluogo, fatta eccezione per gli spazi delle coperture e qualche irrilevante differenza sull'effettiva partizione interna). Si segnala altresì che il Certificato di Agibilità conseguente il completamento delle opere di cui al P. di C. 04/038 ha ad oggetto il solo mappale 208 sub 8. L'intero mappale 208 sub 7 risulta, quindi, completamente difforme da quanto autorizzato e dai pareri e prescrizioni rilasciati, tanto da sussistere una situazione di insanabilità del manufatto – salvo procedere con una pratica edilizia di completamento lavori e/o di sanatoria, come indicato nella perizia di stima a cui si fa espresso ed integrale rinvio.

Pratiche edilizie:

Il suddetto CTU, oltre ad aver accertato che la prima edificazione di una porzione di fabbricato risulta anteriore all'anno 1967, ha evidenziato la presenza delle seguenti pratiche edilizie:

- C.E. in sanatoria n.245/96-264 del 4.6.1996 e successivo Certificato di Agibilità n.7/96 del 12.6.1996;
- C.E. n.C97/0029 del 8.5.1997;
- Permesso di Costruire n.P04/038 del 3.8.2004 in variante alla C.E. 22/1997 (non pervenuta) relativamente a "ristrutturazione e ampliamento struttura adibita ad attività commerciale", e successivo Certificato di Agibilità n.7/2006 del 5.10.2006.

Conformità catastale: sempre secondo il CTU, geom. Dario Sossai, la documentazione catastale in atti risulta difforme dall'effettivo stato di fatto, ma conforme allo stato autorizzato. Si rinvia sul punto quanto considerato dal predetto perito stimatore.

Identificazione Catastale:

Catasto Fabbricati del Comune di Cimadolmo (TV):

-Sezione Urbana B, Foglio 3, Mappale 208 Sub 7, via Cavalieri di Vittorio Veneto, Cat. F/3, unità in corso di costruzione, PT;

-Sezione Urbana B, Foglio 3, Mappale 208 Sub 8, cl. 1, via Cavalieri di Vittorio Veneto, Cat. C/1, cons. 408 mq, RD € 417,21, PT;

-Sezione Urbana B, Foglio 3, Mappale 208 Sub 9, via Cavalieri di Vittorio Veneto, ente urbano - area scoperta, b.c.n.c. ai sub 7 e sub 8, mq 3.838, PT.

I mappali 208 sub 7-8-9 derivano dalla soppressione degli ex mappali 208 sub 3-4-5 in forza di variazione.

Catasto Terreni

-Foglio 10, Mappale 251, seminativo, cl. 4, are 22 ca 05, RD € 11,39, RC € 6,26;

[Foglio 10, Mappale 208, Ente Urbano, are 46, ca 38 – indicato dal CTU ai fini di una migliore descrizione]

Stato dell'immobile: Libero.

Provenienza: Il bene è pervenuto all'esecutato mediante atto di costituzione di Società del 10/02/1998 rep. 42224 a firma del notaio Francesco Candido Baravelli di Treviso, trascritto a Treviso il 04/03/1998 ai nn. 6380/4796.

Servitù: si segnala la presenza di atto relativo alla specifica servitù passiva di passaggio a carico del mappale 208 sub 9 (area scoperta) ed a favore dei mappali 220-248, lungo il viale asfaltato che conduce all'ingresso del compendio, costituita con atto del 03/11/1997 rep. 41567 del Notaio F. C. Baravelli. Per il passaggio a favore del mappale 250 si rinvia a quanto indicato nella perizia di stima sul fatto che gli accertamenti hanno rinvenuto generiche servitù attive e passive inerenti e di qualsiasi specie e non specifiche servitù.

Confini: l'intero lotto confina a nord-ovest con i mappali 15 e 171, a nord-est con i mappali 171-250 e a sud-est con il

mappale 261 e sud-ovest con i mappali 209, 208 sub 6, 220 e 248.

** ** *

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 da Geom. Dario Sossai del 22/08/2022, depositata presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Treviso e pubblicata sui siti internet www.tribunale.treviso.giustizia.it ; www.asteannunci.it ; www.asteavvisi.it ; www.canaleaste.it ; www.asteonline.it ; www.rivistaastegiudiziarie.it ; www.corteappello.venezia.it ; www.pvp.giustizia.it ed alla quale si fa espresso rinvio.

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

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

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

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. Se l'immobile posto in vendita è occupato dal debitore e dal suo nucleo familiare o da terzi senza titolo, potrà essere trasferito come tale salvo che al massimo entro il termine per eseguire il saldo prezzo l'aggiudicatario consegni la dichiarazione di esonero del Custode dalla liberazione dell'immobile o la richiesta al Custode di procedere alla attuazione del provvedimento di rilascio dell'immobile che sarà emesso con il decreto di trasferimento.

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita e le spese generali del delegato per l'attività di trasferimento della proprietà, ai sensi del DM 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, debbono essere svolte in Cancelleria o avanti il G.E. saranno svolte dall'Avv. Chiara Pagotto.

Il Gestore della vendita telematica è Zucchetti Software Giuridico s.r.l. - Fallco Aste (tel. 0444346211, email: aste@fallco.it).

MODALITA' DELLA VENDITA

Le forme di svolgimento della vendita sono stabilite con MODALITÀ SINCRONA MISTA, con possibilità di presentazione di offerte cartacee o, in alternativa, offerte telematiche criptate, secondo quanto disposto dall'art. 22 del D.M. 26 febbraio 2015 n. 32. Gli offerenti che hanno formulato l'offerta telematica parteciperanno alle operazioni di vendita con modalità telematiche, mentre coloro che hanno formulato l'offerta cartacea parteciperanno con la stessa modalità comparando personalmente innanzi al Delegato alla vendita nel luogo indicato per la deliberazione sulle offerte. In caso di gara, i rilanci saranno effettuati nella stessa unità di tempo sia comparando personalmente davanti al Delegato alla vendita sia in via telematica.

1. MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE CARTACEE:

Le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa in bollo presso lo Studio dell'Avv. Chiara Pagotto sito in Treviso (TV), viale della Repubblica, 193/I, entro le ore 13.00 (tredici) del giorno precedente a quello fissato per la vendita previo appuntamento telefonico al n. 0422/433216.

Qualora tale giorno sia festivo o cada di sabato, lo stesso verrà anticipato a quello immediatamente precedente purché non festivo.

Sulla busta dovrà essere riportata la seguente dicitura "**Busta depositata da_**" seguita dalle sole generalità, senza alcuna altra specificazione, di chi presenta materialmente l'offerta, che può anche essere persona diversa dall'offerente, oltre al nome del professionista delegato e la data della vendita. Nessuna altra indicazione, né numero o nome della procedura né il bene per cui è stata fatta l'offerta né l'ora della vendita o altro, deve essere apposta sulla busta.

2. MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE TELEMATICHE:

Le offerte di acquisto dovranno essere presentate in bollo da versarsi in modalità telematica tramite il servizio "Pagamenti di bolli digitali" del Portale dei Servizi Telematici <https://pst.giustizia.it> **entro le ore 13.00 (tredici) del giorno precedente a quello fissato per la vendita 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 **offerapvp.dgsia@giustiziacert.it** (si invitano gli interessati a leggere attentamente il "Manuale utente per la presentazione dell'Offerta Telematica" indicante tutti i passaggi necessari per completare la procedura di presentazione dell'offerta in modalità telematica, disponibile nel sito ufficiale del Ministero al seguente indirizzo: http://pst.giustizia.it/PST/it/pst_26_1.wp?previousPage=pst_26&contentId=DOC4003). Per la sottoscrizione e trasmissione, in via alternativa, le offerte: a) dovranno essere sottoscritte con firma digitale e trasmesse a mezzo di casella di posta elettronica certificata; oppure b) dovranno essere sottoscritte e trasmesse direttamente a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del DM 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, la trasmissione sostituisce la firma dell'offerta a condizione che l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'art. 6, comma 4 DPR 68/2005, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso previa identificazione del richiedente (fermo restando che tale seconda modalità di sottoscrizione e trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 DM 32/2015). L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia. Il file contenente l'offerta così come generato dal portale non deve essere aperto o rinominato. Nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia comunicati al gestore della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art. 15, primo comma, DM 32/2015, l'offerta sia formulata a mezzo telefax al recapito della Cancelleria delle esecuzioni immobiliari indicato dal gestore nell'avviso con il quale il gestore ha dato notizia agli interessati del programmato mancato funzionamento dei sistemi informatici a norma del citato art. 15. Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art. 15, primo comma DM 32/2015, l'offerta si intende depositata nel momento in cui venga generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente e, in tale eventualità, previa documentazione a cura dell'offerente della tempestiva presentazione dell'offerta, il gestore della vendita è tenuto a permettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita.

3. CONTENUTO DELL'OFFERTA SIA CARTACEA SIA TELEMATICA:

L'offerta dovrà contenere:

- a. il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, 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 del sottoscrittore l'offerta, o persona giuridica della quale il sottoscrittore abbia la legale rappresentanza o 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 in favore dell'avvocato dovrà avere la forma dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata da un notaio). L'offerente dovrà presentarsi all'udienza fissata per la vendita nelle stesse modalità con cui ha formulato l'offerta. 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, dovrà essere allegata visura storica aggiornata, ossia risalente a non più di 15 giorni dalla data del deposito dell'offerta di acquisto, in caso di ente di natura imprenditoriale, ovvero atto statutario od altra documentazione (incasso 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 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.

- b. se l'offerente risiede fuori dal territorio italiano e non ha un codice fiscale rilasciato dallo stato italiano dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dal Paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 DM 32/2015;

- c. 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 riferibilità di

questa a quelli. In caso di vendita in più lotti, può essere ritenuto sufficiente il riferimento a taluno dei lotti, come formati ed ordinati (primo, secondo, terzo, etc.) nell'avviso di vendita. Inoltre, nel caso in cui l'offerente sia interessato all'acquisto di uno solo, indifferentemente, tra più lotti di beni simili (es. box) posti in vendita dalla medesima procedura in una stessa udienza, potrà fare un'unica offerta valida per più lotti, dichiarando di volerne acquistare però uno solo. In tal caso, se si renderà aggiudicatario di uno dei lotti, non sarà obbligato all'acquisto dei lotti successivi;

- d. 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 51.975,00**; eventuali offerte inferiori saranno giudicate invalide;
- e. il termine di pagamento del saldo prezzo, nonché degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita. **Detto termine non dovrà essere superiore a 90 (novanta) giorni dall'aggiudicazione**;
- f. ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta, anche in relazione all'applicazione dell'art. 574 c.p.c.;
- g. l'espressa dichiarazione da parte dell'offerente di aver preso visione della perizia di stima dell'immobile e del presente avviso di vendita;
- h. il regime fiscale e le agevolazioni fiscali spettanti per l'acquisto ed espressamente richieste dall'acquirente.

4. ALLEGATI DELL'OFFERTA:

All'offerta dovrà essere inoltre allegata:

- a. SIA PER L'OFFERTA CARTACEA CHE PER L'OFFERTA TELEMATICA: fotocopia di un valido documento d'identità dell'offerente e il codice fiscale. 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 15 giorni dalla data di deposito dell'offerta) o lo statuto, il documento d'identità del sottoscrittore l'offerta in nome e per conto dell'ente e la procura notarile o estratto autentico notarile dell'atto o del libro delle delibere da cui risulti la nomina del rappresentante legale. In caso di offerta a mezzo di procuratore, andrà allegata la procura notarile in originale o copia autentica e fotocopia del documento d'identità anche del procuratore;
- b. PER LA SOLA OFFERTA CARTACEA: **assegno circolare non trasferibile** intestato a "**Proc. esecutiva nr. 161/2021 r.g.e. Tribunale Treviso**", per un **importo pari ad almeno il 10% del prezzo offerto a titolo di cauzione**, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto e di omesso versamento del saldo prezzo.
- c. PER LA SOLA OFFERTA TELEMATICA: documentazione attestante il versamento della cauzione mediante **bonifico bancario con causale "ESEC.IMM. n. 161/2021 Tribunale di Treviso, versamento cauzione"** per un importo pari ad almeno il **10% del prezzo offerto**, che sarà trattenuto in caso di rifiuto all'acquisto e di omesso versamento del saldo prezzo. L'importo della cauzione deve essere versato esclusivamente tramite **bonifico** sul conto corrente intestato alla procedura avente **IBAN IT12J0585612001137571500395** acceso presso VOLKSBANK - BANCA POPOLARE ALTO ADIGE. Il bonifico deve essere effettuato a cura dell'offerente in modo tale da consentire l'accredito in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta; qualora nel giorno fissato per la verifica di ammissibilità delle offerte e la delibazione sulle stesse il professionista non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura l'offerta sarà considerata inammissibile. In caso di mancata aggiudicazione l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito dal professionista al soggetto offerente con disposizione di bonifico da eseguirsi nel termine di tre giorni lavorativi con la precisazione che, nel caso in cui l'offerente sia ammesso alla gara, il termine sopra indicato per la restituzione della cauzione decorrerà dalla deliberazione finale sulle offerte all'esito dei rilanci. La restituzione della cauzione avrà luogo esclusivamente mediante disposizione di bonifico da eseguirsi in favore del conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione; pertanto, dalla documentazione comprovante l'offerta dovrà risultare il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto di bonifico.

5. DISCIPLINA DELLA VENDITA SIA CARTACEA CHE TELEMATICA:

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 è tenuto a partecipare telematicamente ovvero di persona per la deliberazione sull'offerta e l'eventuale gara; coloro che hanno presentato l'offerta cartacea dovranno recarsi presso il luogo di apertura delle buste sopra indicato mentre coloro che hanno presentato l'offerta telematica dovranno partecipare online ovunque si trovino esclusivamente mediante la connessione al sito www.fallcoaste.it. 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 aste@fallco.it, oppure contattare il call center di Zucchetti Software Giuridico Srl al n. 0444 346211.

Alla data e all'ora fissata per l'esperimento il professionista delegato procederà all'esame delle offerte e alle relative deliberazioni, secondo il disposto degli artt. 572 e 573 c.p.c.

In caso di mancata presentazione, i) ove si tratti dell'unico offerente, od ii) ove l'offerta da egli presentata sia la più elevata tra quelle presentate, o la prima presentata in caso di più offerte dello stesso valore e con parità di condizioni, e non si proceda a gara ex art. 573 c.p.c. per mancanza di adesioni da parte degli altri offerenti, ovvero iii) una volta disposta la gara non si consegua, per mancanza di aumenti validi tali da raggiungere un prezzo di aggiudicazione superiore a quello dell'offerta da egli presentata, il bene gli sarà comunque aggiudicato. In caso di unica offerta, se il prezzo offerto è pari o superiore al prezzo stabilito nel presente avviso di vendita essa è senz'altro accolta. Se il prezzo offerto nell'unica offerta è inferiore rispetto al prezzo stabilito nel presente avviso di vendita in misura non superiore ad un quarto, il delegato può far luogo alla vendita quando ritenga che non vi sia una seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non siano state presentate istanze di assegnazione valide.

In caso di più offerte valide, analogiche e/o criptate, e di assenza o mancata adesione da parte di tutti alla gara prevista all'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 deve tener 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 e gli offerenti in via analogica parteciperanno comparando personalmente mentre gli offerenti telematici per via telematica. La gara verrà vinta da chi tra i partecipanti avrà effettuato il rilancio più alto. L'entità del rilancio verrà stabilita dal delegato in una forbice ricompresa tra l'1% e il 5% del prezzo base. Ai partecipanti è assegnato un termine massimo di un minuto entro il quale effettuare ogni rilancio. Non sono validi rilanci inferiori al prezzo minimo né effettuati dopo la scadenza del termine stabilito dal delegato. Sia i rilanci effettuati personalmente sia quelli in via telematica verranno riportati nel portale del gestore della vendita telematica e resi visibili agli altri partecipanti alle operazioni di vendita. L'offerente dell'ultimo rilancio, che non sia superato da altri nel termine stabilito, avrà vinto la gara. Se non ci sono istanze di assegnazioni valide, il bene sarà definitivamente aggiudicato al vincitore della gara. 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.

Non è prevista la possibilità di presentare offerte dopo la conclusione della gara, neppure se il prezzo offerto fosse superiore di oltre un quinto a quello di aggiudicazione.

6. **AGGIUDICAZIONE:** in caso di aggiudicazione, l'offerente è tenuto a versare, con le modalità che saranno concordate con il delegato, 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 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 ad un 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. L'importo degli oneri tributari sarà indicato all'aggiudicatario dopo l'aggiudicazione ed essi dovranno essere versati nello stesso termine del prezzo.

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 caso di **richiesta ex art. 41 TUB** il creditore fondiario dovrà depositare presso il delegato nota riepilogativa di precisazione del credito entro il termine perentorio di quindici 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 e infine con l'espresso impegno a comunicare immediatamente al delegato l'avvenuto pagamento a 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 sul conto della procedura.

** **

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 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 Giudiziario Aste 33 s.r.l., 31100 Treviso (TV) via Strada Vecchia di San Pelajo 20 (tel. 0422693028 - e-mail info@aste33.com).

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.asteannunci.it ; www.asteavvisi.it ; www.canaleaste.it ; www.asteonline.it ; www.rivistaastegiudiziarie.it ; www.corteappello.venezia.it ; www.pvp.giustizia.it.

Treviso, 19/06/2024

Il Professionista Delegato - Avv. Chiara Pagotto

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Chiara Pagotto', written in a cursive style.