



TRIBUNALE DI TREVISO

AVVISO DI VENDITA

Esecuzione immobiliare R.G. n. 281/2023
Giudice dell'esecuzione: dott.ssa Paola Torresan
Delegato alla vendita: avv. Chiara Pagotto

PRIMO 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 Giudice dell'esecuzione nella procedura esecutiva promossa da INTRUM ITALY S.P.A. per ORGANA SPV S.R.L., vista l'ordinanza di delega del 29/01/2025, comunicata il 29/01/2025,

FISSA

per il **giorno 23/05/2025 alle ore 11.00**

presso la sala Aste Telematiche messa a disposizione dal Gestore della vendita telematica incaricato Zucchetti Software Giuridico s.r.l. - Fallco Aste, 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 80.000,00.

Aumento minimo in caso di gara *ex art. 573 c.p.c.*: euro 2.000,00.

Ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 571 c.p.c. l'offerta non è efficace se è inferiore di oltre un quarto al prezzo base sopra indicato e quindi l'offerta minima per la partecipazione all'asta è pari ad euro 60.000,00

Ubicazione:

Castelfranco Veneto (TV), Via Resana n. 8

Diritti e quote:

Piena proprietà per l'intero (100%)

Descrizione:

Fabbricato residenziale di tipo unifamiliare sviluppato su due piani fuori terra e da un fabbricato artigianale ad uso officina (ora magazzino), con relativa area cortilizia, il tutto sito in località Campigo, Via Resana 8, del Comune di Castelfranco V.to. L'accesso al compendio è posto lungo la via pubblica e dall'area cortilizia, tenuta in parte ad area di manovra e parcheggio ed in parte a giardino e/o orto, per un'estensione di circa 464 mq, si raggiungono gli ingressi dei due corpi di fabbrica. Il corpo abitativo presenta il piano terra così composto: un ingresso, una camera, un disimpegno, un bagno, una sala da pranzo, un locale cucina ed un locale centrale termica, accessibile solo dall'area esterna, oltre ad un disimpegno-ripostiglio adiacente al locale d'ingresso, da cui si sviluppa il vano scala che conduce al piano primo, che risulta composto da un disimpegno, da quattro camere da letto e da un bagno. In ordine alle finiture dei locali si rileva che le pavimentazioni sono realizzate in gres ceramico di varie tipologie, i serramenti interni sono in legno tamburato, mentre quelli esterni sono costituiti da telaio in legno con vetro singolo e persiane in pvc.

Il tutto, come descritto e rilevato dal CTU, geom. Dario Sossai nel proprio elaborato del 16/12/2024, si presenta in mediocri condizioni di manutenzione ed in talune circostanze le condizioni di igiene e salubrità possono essere definite pessime, con particolare riferimento alle superfici murarie di alcuni locali, tra cui il bagno al piano terra ed alcune camere da letto al piano primo, che presentano evidenti ed estese formazioni di muffe, la cui causa è da imputarsi in parte ad una non adeguata conduzione dei locali ed in parte a presumibili infiltrazioni e/o perdite d'acqua dalle condotte idriche. Tutte le forniture primarie, ovvero riscaldamento, energia elettrica ed acqua, risultano installate, apparentemente funzionanti, ma in mediocri condizioni di manutenzione. L'impianto termico, si rilevata che composto da termosifoni dislocati in tutti i locali e collegati ad una caldaia, posta nel locale centrale termica, alimentata a gas metano, mentre l'approvvigionamento idrico avviene dal pozzo artesiano posto nell'area esterna ed il relativo impianto di distribuzione, alla pari di quello elettrico, è interamente sottotraccia. L'abitazione dispone di un proprio contatore ENEL e non dispone di alcun sistema di climatizzazione estiva. Il corpo di fabbrica ad uso magazzino, che come si vedrà è legittimato quale officina meccanica, è composto da un unico locale, ma presenta anch'esso un mediocre stato di manutenzione; è costituito da murature in blocchi di calcestruzzo non intonacati, da una copertura a due falde avente struttura portante in esili travi di legno e manto in lastre di eternit e dispone di un casalingo impianto elettrico a vista che risulta collegato ad un proprio contatore, risultato non attivo al momento del sopralluogo. Sul fronte OVEST del fabbricato risulta installata una precaria struttura metallica con pannellature in pvc e/o lamiera ondulate e si segnala la presenza di un box auto in lamiera posto nell'ambito della porzione di area a NORD del copro di fabbrica abitativo, in sovrapposizione alle vasche terminali di laminazione dell'impianto fognario.

Complessivamente i beni appaiono in mediocri, se non precarie, condizioni di mantenimento e a giudizio del CTU Geometra Sossai Dario necessitano di alcuni non trascurabili interventi di manutenzione, con particolare riferimento alle superfici murarie interne dell'abitazione, che come già segnalato, manifestano ingenti assorbimenti di umidità e/o infiltrazioni d'acqua.

Identificazione Catastale:

Catasto Fabbricati del Comune di Castelfranco Veneto (TV):

sez. E - foglio 4

- mp 113 sub 1, cat. F/1, area urbana, mq 464, Via Resana

- mp 113 sub 4, cat. C/3, cl. 3, mq 87, RC € 435,84, PT, Via Resana 8;

- mp 113 sub 5, cat. A/3, cl.3, 9,5 vani, mq 145, RC € 785,01, PT, Via Resana 8.

Detti beni risultano altresì identificati al C.T. foglio 35 del Comune di Castelfranco Veneto (TV), mapp. 113 – Ente Urbano, are 6 ca 36.

Confini:

L'intero compendio confina a NORD con i mp 189 e 677, a SUD con il mp 114, ad EST con la via pubblica e ad OVEST con il mp 644.

Destinazione urbanistica:

Dagli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Castelfranco V.to (TV) e dalla presa visione dei contenuti del Piano Regolatore, si rileva che gli immobili oggetto di perizia rientrano nell'area di intervento "Zone E" (agricola), regolamentata dall'art.72 delle N.T.O.

Inoltre, oltre ad aver accertato che i beni pignorati non sono stati realizzati in edilizia residenziale pubblica, convenzionata e/o agevolata.

Conformità urbanistico-edilizia:

Dagli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Castelfranco V.to (TV) e dalla presa visione dei contenuti del Piano Regolatore, siccome effettuati dal CTU, geom. Dario Sossai, si rileva che gli immobili oggetto di perizia rientrano nell'area di intervento "Zone E" (agricola), regolamentata dall'art.72 delle N.T.O.

Oltre ad aver accertato che i beni pignorati non sono stati realizzati in edilizia residenziale pubblica, convenzionata e/o agevolata, sono state riscontrate le seguenti pratiche edilizie:

-Autorizzazione per Costruzioni Edilizie. n. 9376 del 24/07/1961, relativamente ai lavori di "Costruzione casa civile";

- C.E. in sanatoria n. C-1875 del 12/02/1999, relativamente a" trasformazione di due vani da accessori ad utili, ricavo di due alloggi e costruzione capannone artigianale;

-Certificato di Abitabilità / Agibilità a seguito di sanatoria del 03/02/2000 n. 28 relativo "al fabbricato con due alloggi ed al capannone artigianale (con l'esclusione delle attività di cui al D.M. 16/02/1982);

- D.I.A. per fusione di due unità n. 864 del 08/11/2007 con allegate le tavole grafiche dello stato autorizzato;

- Certificato di Agibilità n. 2 del 04/01/2008 relativo ad all'edificio abitativo.

Secondo il CTU, geom. Sossai Dario, alla luce della documentazione rinvenuta, gli elaborati grafici che rappresentano lo stato legittimo dei fabbricati sono da ritenersi quelli allegati alla D.I.A. del 2007 per il corpo di fabbrica abitativo, e quelli di cui alla C.E. in sanatoria del 1999.

Dalla presa visione delle tavole progettuali allegate alle succitate pratiche edilizie e per quanto potuto constatare in sede di sopralluogo, sono state rilevate alcune diversità con lo stato di fatto, che riguardano esclusivamente le forometrie perimetrali del fabbricato artigianale; infatti, l'ingresso carraio all'officina è stato interamente tamponato ed il varco di accesso di cui al medesimo prospetto è stato ridotto nelle sue dimensioni, come rappresentato nell'allegato grafico comparativo. Tali difformità potrebbero risultare ostative alla commercializzazione del bene e la loro regolarizzazione, a giudizio del CTU, può avvenire esclusivamente con la messa in pristino dei fori perimetrali alle dimensioni previste dall'originario titolo edilizio in sanatoria, tenuto conto che allo stato è da escludersi l'insediamento di qualsiasi attività artigianale, stante la precarietà impiantistica e strutturale. Inoltre, relativamente al box prefabbricato posto nell'area retrostante l'abitazione, si segnala che dovrà intervenire la sua rimozione, in quanto non sanabile e/o regolarizzabile. Pertanto, secondo il CTU i presunti costi necessari alla messa in pristino delle difformità riscontrate, tenuto conto della vetustà e dell'impianto strutturale dell'edificio, sono i seguenti:

- demolizioni e ripristini, a corpo € 7.000,00;

- smontaggio e smaltimento box, a corpo € 1.000,00.

Conformità catastale:

Secondo il CTU Dalle indagini effettuate presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Treviso, la documentazione catastale risulta conforme allo stato legittimo dei beni e rende comunque chiara ogni interpretazione derivante dalla visione dello stato di fatto. Le difformità coincidono con le difformità rilevate in ambito edilizio con la modifica dei fori perimetrali; pertanto, considerato che dovrà intervenire la loro messa in pristino, si ritiene che la documentazione sia da considerarsi conforme e che non debbano intervenire variazioni.

Servitù e altri vincoli:

L'immobile viene venduto con tutte le servitù attive e passive eventualmente esistenti.

Provenienza:

L'immobile è pervenuto all'esecutato in forza dei seguenti atti:

- Atto di Compravendita del 28/01/2004 rep. 12850/1304, a firma del Notaio Giuseppe Sicari, trascritto a Treviso il 06/02/2004 ai nn. 4938/3114 R.G. / R.P., in forza del quale l'esecutato acquisì la quota indivisa di 1/5 di proprietà dei beni in oggetto.

- Atto di Cessione di quota del 22/05/2007 rep. 175672/52791, a firma del Notaio Giuseppe Fietta, trascritto a Treviso il 15/06/2007 ai nn. 28607/16148, in forza del quale l'esecutato acquisì la quota indivisa di 4/5 di piena proprietà dei beni in oggetto.

Disponibilità dell'immobile:

L'immobile è occupato dall'esecutato.

** ** *

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 16/12/2024, 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 dell'cosa venduta, oneri di qualsiasi genere, ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dall'eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore ex art. 63 disp. att. c.p.c., per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

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

MODALITÀ 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 offertapvp.dgsia@giustiziacert.it (si invitano gli interessati a leggere attentamente il "Manuale utente per la presentazione dell'Offerta Telematica" indicante tutti i passaggi necessari per completare la procedura di presentazione dell'offerta in modalità telematica, disponibile nel sito ufficiale del Ministero al seguente

indirizzo: http://pst.giustizia.it/PST/it/pst_26_1.wp?previousPage=pst_26&contentId=DOC4003).

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'inviosia 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 informativi 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'offerente dovrà presentarsi all'udienza fissata per la vendita nelle stesse modalità con cui ha formulato l'offerta.

L'offerta dovrà contenere:

- a. il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita iva, domicilio, stato civile, regime patrimoniale, recapito telefonico e indirizzo e-mail dell'offerente.

Il decreto di trasferimento non potrà essere emesso che in favore del soggetto che ha presentato l'offerta (persona fisica del sottoscrittore l'offerta, o persona giuridica della quale il sottoscrittore abbia la legale rappresentanza o uno dei due soggetti indicati nell'art. 583 c.p.c., o, infine, soggetto in nome e per conto del quale abbia presentato l'offerta o partecipato all'asta un avvocato munito di procura speciale; la procura speciale in favore dell'avvocato dovrà avere la forma dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata da un notaio).

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 allegata in copia autentica. Se l'offerente è interdetto, inabilitato o amministrato di sostegno, l'offerta deve essere sottoscritta dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del Giudice tutelare allegata in copia autentica.

Se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto (ditta individuale o società), dovrà essere allegata visura storica aggiornata, ossia risalente a non più di 30 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.

Se l'offerente è soggetto extracomunitario, dovrà essere allegata copia del permesso di soggiorno in corso di validità. Se il soggetto offerente risiede fuori dal territorio dello Stato e non ha 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 DM 32/2015.

Ai sensi dell'art. 174 disp. att. c.p.c., l'offerente dovrà altresì dichiarare la propria residenza o eleggere domicilio nel Comune nel quale ha sede il Tribunale; in mancanza le comunicazioni a lui dirette saranno eseguite presso la Cancelleria.

- 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 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;

- 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;
- d. il termine di pagamento del saldo prezzo e degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita. Detto termine non dovrà essere superiore a 90 (novanta) giorni dall'aggiudicazione;
- e. ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta, anche in relazione all'applicazione dell'art. 574 c.p.c.;
- f. l'espressa dichiarazione da parte dell'offerente di aver preso visione della perizia di stima dell'immobile e del presente avviso di vendita;
- g. il regime fiscale e la richiesta di agevolazioni fiscali (ad esempio, "prima casa" e/o "prezzo valore"), salva la possibilità di depositarla successivamente all'aggiudicazione, ma prima del versamento del saldo prezzo;
- h. l'espressa dispensa degli organi della procedura dalla produzione sia della certificazione di conformità degli impianti alle norme di sicurezza, che dell'attestato di prestazione energetica (A.P.E.), con manifestazione della volontà di provvedere direttamente a tali incombenze.

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 30 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. 281/2023 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. 281/2023 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 IT48K0585612001137571574509** 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 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. e restando piena facoltà del Giudice dell'esecuzione sospendere la vendita ai sensi dell'art. 586 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 divendita 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 stabilito 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 assegnazione 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.

** **

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina di cui alla legge 28.02.1985 n. 47, in particolare all'art. 40, siccome integrato, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dall'invio del decreto di trasferimento.

Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti disposizioni di legge anche in materia di vendite immobiliari, oltre che gli artt. 591 bis e 570 ss. c.p.c.

Si precisa che la richiesta di visita dell'immobile dovrà essere formulata mediante il Portale delle Vendite Pubbliche al Custode Istituto di Vendite Giudiziarie Via Internati 1943-'45, n. 30 – 31057 Silea (TV) – Tel. 0422 435022-30 / Fax 0422 1600120-e-mail: astemobiliari@igvtreviso.it).

Treviso, 03/03/2025

Il Professionista Delegato - Avv. Chiara Pagotto

