



TRIBUNALE DI TREVISO
Esecuzione immobiliare n. 274/2022 r.g.
promossa da
BANCA DELLA MARCA CREDITO COOP.VO SOC. COOP

Giudice dell'Esecuzione: dott. Leonardo Bianco

ASSET
Associazione Esecuzioni Treviso
Delegato alla vendita dott. Raffaele Gallina

**** ****

AVVISO DI VENDITA DEL PROFESSIONISTA DELEGATO

**** ****

Il sottoscritto dott. Raffaele Gallina, professionista iscritto all' Albo dei dottori commercialisti ed esperti contabili di Treviso, in qualità di professionista delegato alla vendita ex art. 591 bis c.p.c. dal G.E. nella procedura esecutiva n. 274/2022 r.g., visti gli artt. 569 s.s. c.p.c.,

FISSA

per il giorno 14 maggio 2025 alle ore 15:00
presso "ASSET - Associazione Esecuzioni Treviso", in Viale G. Appiani n. 26/B, Treviso
il 1° esperimento di

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

LOTTO N. 1

BENI OGGETTO DI ESECUZIONE: unità immobiliare al grezzo avanzato con posto auto coperto e area scoperta esclusiva

Ubicazione: Comune di Mareno di Piave (TV) - Via Campolongo

Diritto venduto: piena proprietà, per l'intero (100%)

Descrizione: unità al grezzo avanzato, a destinazione residenziale, porzione di testa (sud-ovest) su fabbricato a schiera; sviluppata ai piani interrato, terra e primo, con posto auto coperto al piano interrato e un'area scoperta di mq. 1001 catastali. L'unità abitativa è al grezzo avanzato; i vani principali hanno una superficie di 203 mq.

Identificazione Catastale

Catasto dei Fabbricati - Comune di Mareno di Piave - Sezione Urbana A - Foglio 1 - Particella 609:

- *Sub 5, categoria F/4 - in corso di definizione (autorizzata come abitazione), via Campolongo 1, piano S1-T-1;*

- *Sub 6, categoria F/4 - in corso di definizione (autorizzata come garage), via Campolongo 1, piano S1.*

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

Catasto Fabbricati - Comune di Mareno di Piave - Sezione Urbana A - Foglio 1 - Particella 609 Sub 1, ente comune, B.C.N.C., area scoperta di mq. 1001 come ai subb. 5 e 6, via Campolongo 1, piano T.

Stato dell'immobile: occupato dagli esecutati con beni mobili di varia natura.

Prezzo base: Euro 107.000,00 (centosettemila/00)

Offerta minima: Euro 80.250,00 (ottantamiladuecentocinquanta/00)

Rilancio minimo: Euro 2.000,00 (duemila/00)

ULTERIORI INFORMAZIONI:

L'Esperto Stimatore rileva che l'Ufficio tecnico comunale ha fornito i seguenti dati inerenti le autorizzazioni edilizie concesse:

- concessione edilizia n. 2210 del 08.02.1995 per demolizione fabbricati rurali esistenti e costruzione nuovo fabbricato residenziale con n. 3 alloggi;
- concessione edilizia n. 2210 del 08.02.2001 per variante in corso d'opera c.e. 2210/95;
- autorizzazione edilizia n. 848 del 27.03.2001 per costruzione recinzione con ricavo n. 3 accessi carrai

Non risulta rilasciata/segnalata l'agibilità.

Servitù

Gli atti di provenienza, così indicano in relazione ad eventuali servitù:

“Quanto oggetto del presente atto viene compravenduto a corpo, nel suo stato e grado attuale, con i relativi annessi, connessi, con le servitù attive e passive, con il possesso immediato e con ogni garanzia di legge circa la buona e piena proprietà e la più assoluta libertà da pesi, oneri, vincoli, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.”

“Garantiscono reciprocamente i detti condividenti la libertà degli immobili in contratto da qualsiasi peso, vincolo, onere o ipoteca volendo, in caso contrario, rispondere come per Legge, ad eccezione dei patti e condizioni previsti nell’atto unilaterale d’obbligo i data 12 gennaio 1995 n. 14.676 di rep. del Notaio dr. Alberto Sartorio di Conegliano, qui registrato in data 01 febbraio 1995, al n. 266, Serie 2, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Treviso in data 8 febbraio 1995 ai nn. 3670/2642.” La durata di tale atto d’obbligo risulta indicata nel quadro D della nota di trascrizione del 08/02/1995 (reg. gen. 3670, reg. part. 2642) in venti anni.

Si precisa che negli atti di provenienza non sono richiamate servitù reciproche per gli accessi alle singole unità immobiliari; i passaggi sono desumibili solo dai grafici di progetto agli atti non essendo rappresentati nelle planimetrie o negli elaborati planimetrici catastali.

Difformità dall’autorizzato

Si ritiene opportuno riportare nel presente bando l’intero contenuto dell’apposito paragrafo dedicato (paragrafo 9.3 riferito al Lotto 1) della perizia di stima agli atti della procedura:

“Le verifiche sono state eseguite con riferimento all’ultimo titolo abilitativo, in ordine di tempo, fornito/rilasciato dal Comune di Mareno di Piave.

L’immobile rilevato non risulta conforme a quello autorizzato. Le modifiche consistono:

- *ampliamento del piano interrato al fine di ricavare vani accessori, aree di manovra e lastrico solare al piano terra;*
- *lievi modifiche delle tramezze interne al piano interrato;*
- *modifiche del distributivo interno al piano secondo ed altezze maggiori rispetto a quelle autorizzate;*
- *modifiche prospettiche alle fronti ed ai fori porta e finestra;*
- *la superficie coperta è superiore a quella autorizzata (vedi allegato schema variazioni documento 5-3 – lotto 1).*

Non sono evidenti altre sostanziali modifiche rispetto all’autorizzato.

L’Ufficio tecnico Comunale il 18.04.2024 interrogato al riguardo riferisce che:

- *in zona EI, per i fabbricati esistenti all’entrata in vigore della L.R. n. 11/2004 è possibile un ampliamento fino a 800mc per organismo edilizio (ciascuna unità perché divise verticalmente e l’interrato non viene considerato);*
- *per quanto riguarda la superficie coperta realizzata maggiore del 2% rispetto al titolo edilizio, non essendoci nella zona EI il parametro edilizio del rapporto di copertura, se l’aumento rientra negli 800mc, è sanabile.*

Riguardo la porzione di area scoperta vincolata a destinazione parcheggio, area di manovra e verde, vincolo rilasciato dagli esecutati in favore di altro fondo appartenete agli stessi esecutati ma non oggetto della presente procedura esecutiva, occorre evidenziare:

- *che vincolo di destinazione richiamato non è stato reso pubblico, ma semplicemente allegato alle pratiche edilizie delle unità non pignorate, ed è stato dichiarato:*
 - *successivamente al rilascio del primo titolo abilitativo alla costruzione delle unità pignorate;*
 - *precedentemente al titolo edilizio rilasciato per la variante in corso d’opera delle unità pignorate;*

L’Ufficio Tecnico Comunale sentito a riguardo dell’incidenza del richiamato vincolo sui beni oggetto di esecuzione, riferisce che, trattandosi di pratiche relative alla medesima ditta ma non oggetto della richiesta di accesso agli atti presentata dallo scrivente, nulla può riferire senza una previa apposita istruttoria.

L’ampliamento interrato andrà rimosso in quanto grava su aree a vincolo paesaggistico e a pericolosità idraulica.

Dette difformità possono interessare parti strutturali dell’edificio, sicché quanto più oltre esposto in ordine alla sanabilità delle stesse deve intendersi, in ogni caso, subordinato alla verifica della normativa vigente in materia di sicurezza degli edifici (collaudo statico o certificazione di idoneità statica) e degli impianti.

Il costo della sanatoria edilizio-urbanistica comprese le spese tecniche, sanzioni e il costo per il ripristino dei luoghi, calcolati secondo i dati attualmente disponibili, sono stimati in complessivi:

€ 8.850,00 iva ed acc. di legge compresi nella misura attuale (sanz., spese tecniche, oneri);

€ 20.282,50 iva ed acc. di legge compresi nella misura attuale (dem. e ripristini).

Quanto sopra esposto in termini economici è fatto salvo per quanto si dirà più oltre riguardo la questione sismica e di sicurezza e degli impianti e/o di differenti sanzioni pecuniarie che potrebbero essere rilevate dai competenti Uffici.

I costi delle demolizioni e dei ripristini sono stimati mediante valutazione a vista delle caratteristiche dei locali, con l’impossibilità di poter riferire circa lo spostamento di impianti e/o allacciamenti.

Non sono quindi calcolati i costi di ripristino, anche parziali, delle opere già realizzate che potranno risultare in violazione delle norme antisismiche e di sicurezza degli impianti, e di quelle eventuali necessarie di conformazione alla normativa tecnica da eseguirsi. Si ritiene consigliabile, pertanto, per gli interessati all’acquisto di diritti sul medesimo immobile di procedere con ogni altro necessario approfondimento presso i competenti Uffici.

Data la complessità dello storico edilizio-urbanistico del fabbricato, della incompletezza dei documenti esaminati, della irrituale formazione dei titoli, si ritiene consigliabile per gli interessati all’acquisto di diritti sul medesimo immobile di procedere con ogni altro necessario approfondimento presso il competente Ufficio Comunale di Edilizia ed Urbanistica.

Non è attualmente in corso alcun provvedimento sanzionatorio.

Non sono state eseguite altre verifiche edilizio-urbanistiche delle parti condominiali, se non strettamente connesse alle unità pignorate.

Relativamente alle difformità dall’autorizzato di cui è afflitta l’unità immobiliare, ed alle più approfondite verifiche sulla eventuale sanzionabilità/sanabilità delle stesse, lo scrivente rileva l’impossibilità pratica di poter fornire un quadro

dettagliato, esaustivo e conclusivo sul punto, nel rispetto dell'incarico ricevuto, pur nella precipua volontà di fornire dati e informazioni complete.

D'altronde, per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare plausibile intenderlo teso fin tanto a sostituire l'espressione che compete per legge agli Uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti. Gli Uffici medesimi, è da ribadire, subordinano le proprie manifestazioni all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di una pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio.

E' pertanto qui puntualizzato che, in ossequio del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, il contenuto del presente elaborato è da intendersi esposto in termini orientativi e previsionali e, particolarmente per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di fornire un quadro di massima d'utilità esclusiva per le finalità peritali.

E' da precisarsi, pertanto, che le indicazioni sopra esposte possono essere soggette a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale".

Per ogni ulteriore dettaglio si rinvia alla perizia di stima redatta dal Geom. Carlo Cason agli atti della procedura.

LOTTO N. 2

BENI OGGETTO DI ESECUZIONE: unità immobiliare con posto auto coperto e area scoperta esclusiva

Ubicazione: Comune di Mareno di Piave (TV) - Via Campolongo

Diritto venduto: piena proprietà per l'intero (100%)

Descrizione: unità a destinazione residenziale su fabbricato a schiera; trattasi di porzione di testa (nord-est), costituita da abitazione ultimata ed abitabile sviluppata ai piani interrato, terra e primo, con posto auto coperto al piano interrato e un'area scoperta di mq. 853 catastali, di cui parte destinata a parcheggio a favore di altro fondo.

L'edificio residenziale è composto: al piano interrato da taverna, lavanderia, anti-bagno, bagno e disimpegno; al piano terra da disimpegno, una cucina, un soggiorno, bagno ed un ripostiglio; al piano primo da disimpegno, tre camere e due bagni.

Identificazione Catastale

Catasto Fabbricati - Comune di Mareno di Piave - Sezione Urbana A - Foglio 1 – Particella 609:

- Sub 13, categoria A/7, classe 1, consistenza 8 vani, superficie catastale 222 mq (escluse aree scoperte 219 mq), rendita Euro 743,70, via Campolongo 1, piano S1-T-1;
- Sub 14, categoria C/6, classe 5, consistenza 18 mq, superficie catastale 19 mq, rendita Euro 31,61, via Campolongo 1, piano T.

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

Catasto Fabbricati - Comune di Mareno di Piave - Sezione Urbana A - Foglio 1 – Particella 609 Sub 12, ente comune, B.C.N.C., area scoperta di mq 853 comune ai subb. 13 e 14, via Campolongo 1, piano T.

Stato dell'immobile: occupato dagli esecutati e relativo nucleo familiare.

Prezzo base: Euro 186.600,00 (centottantaseimilaseicento/00)

Offerta minima: Euro 139.950,00 (centotrentanovemilanovecentocinquanta/00)

Rilancio minimo: Euro 2.000,00 (duemila/00)

ULTERIORI INFORMAZIONI:

Servitù

Gli atti di provenienza, così indicano in relazione ad eventuali servitù:

“Quanto oggetto del presente atto viene compravenduto a corpo, nel suo stato e grado attuale, con i relativi annessi, connessi, con le servitù attive e passive, con il possesso immediato e con ogni garanzia di legge circa la buona e piena proprietà e la più assoluta libertà da pesi, oneri, vincoli, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.”

“Garantiscono reciprocamente i detti condividenti la libertà degli immobili in contratto da qualsiasi peso, vincolo, onere o ipoteca volendo, in caso contrario, rispondere come per Legge, ad eccezione dei patti e condizioni previsti nell'atto unilaterale d'obbligo i data 12 gennaio 1995 n. 14.676 di rep. del Notaio dr. Alberto Sartorio di Conegliano, qui registrato in data 01 febbraio 1995, al n. 266, Serie 2, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Treviso in data 8 febbraio 1995 ai nn. 3670/2642.” La durata di tale atto d'obbligo risulta indicata nel quadro D della nota di trascrizione del 08/02/1995 (reg. gen. 3670, reg. part. 2642) in venti anni.

Si precisa che negli atti di provenienza non sono richiamate servitù reciproche per gli accessi alle singole unità immobiliari; i passaggi sono desumibili solo dai grafici di progetto agli atti non essendo rappresentati nelle planimetrie o negli elaborati planimetrici catastali.

Difformità dall'autorizzato e destinazione dell'area scoperta

L'Esperto Stimatore rileva che l'Ufficio tecnico comunale ha fornito i seguenti dati inerenti la conformità edilizia:

- concessione edilizia n. 2210 del 08.02.1995 per demolizione fabbricati rurali esistenti e costruzione nuovo fabbricato residenziale con n. 3 alloggi;
- concessione edilizia n. 2210 del 08.02.2001 per variante in corso d'opera c.e. 2210/95;
- autorizzazione edilizia n. 848 del 27.03.2001 per costruzione recinzione con ricavo n. 3 accessi carrai;
- certificato di agibilità n. 2210 del 12.05.2005 per i mm.nn. 609 sub. 13 abitazione e sub. 14 garage;

- denuncia di Inizio Attività depositata in data 26.01.2009 per realizzazione pompeiana (sub 12-13).

L'immobile rilevato non risulta conforme a quello autorizzato. Le modifiche consistono in:

- lievi modifiche delle tramezze interne al piano interrato;
- pompeiana realizzata in difformità totale dal titolo edilizio essendo di fatto un portico coperto, peraltro di dimensioni maggiori alle dichiarate. Tale opera andrà rimossa.

Per quanto concerne l'area scoperta il perito evidenzia quanto segue:

“Riguardo la porzione di area scoperta vincolata a destinazione parcheggio, area di manovra e verde, vincolo rilasciato dagli esecutati in favore di altro fondo appartenete agli stessi esecutati ma non oggetto della presente procedura esecutiva, occorre evidenziare:

- che ivi grava porzione della rampa di accesso agli interrati e la pompeiana (ora portico da rimuovere).
- che vincolo di destinazione richiamato non è stato reso pubblico, ma semplicemente allegato alle pratiche edilizie delle unità non pignorate, ed è stato dichiarato:
 - ° successivamente al rilascio del primo titolo abilitativo alla costruzione delle unità pignorate;
 - ° precedentemente al titolo edilizio rilasciato per la variante in corso d'opera delle unità pignorate;
 - ° precedentemente al rilascio dell'agibilità delle unità pignorate;
 - ° precedentemente alla costruzione della pompeiana (ora portico).

L'Ufficio Tecnico Comunale interrogato sull'incidenza del richiamato vincolo sui beni oggetto di esecuzione, riferisce che, trattandosi di pratiche relative alla medesima ditta ma non oggetto della richiesta di accesso agli atti presentata dallo scrivente, nulla può riferire senza una previa apposita istruttoria.

Non sono evidenti altre sostanziali modifiche rispetto all'autorizzato.

Dette difformità possono interessare parti strutturali dell'edificio, sicché quanto più oltre esposto in ordine alla sanabilità delle stesse deve intendersi, in ogni caso, subordinato alla verifica della normativa vigente in materia di sicurezza degli edifici (collaudo statico o certificazione di idoneità statica) e degli impianti.

Il costo della sanatoria edilizio-urbanistica comprese le spese tecniche, sanzioni e il costo per la demolizione del porticato, calcolati secondo i dati attualmente disponibili, sono stimati in complessivi:

€ 3.085,50 iva ed acc. di legge compresi nella misura attuale (sanz., spese tecniche, oneri);

€ 1.220,00 iva ed acc. di legge compresi nella misura attuale (dem. e ripristini).

Quanto sopra esposto è fatto salvo di differenti sanzioni pecuniarie che potrebbero essere rilevate dai competenti Uffici.

Non è attualmente in corso alcun provvedimento sanzionatorio.

Non sono state eseguite altre verifiche edilizio-urbanistiche delle parti condominiali, se non strettamente connesse alle unità pignorate. Non sono calcolati i costi di ripristino, anche parziali, delle opere che potranno risultare in violazione delle norme sulla sicurezza degli impianti e degli edifici.

Data la complessità dello storico edilizio-urbanistico del fabbricato, della incompletezza dei documenti esaminati, della irrituale formazione dei titoli, si ritiene consigliabile per gli interessati all'acquisto di diritti sul medesimo immobile di procedere con ogni altro necessario approfondimento presso il competente Ufficio Comunale di Edilizia ed Urbanistica. (raccomandare alla parte aggiudicataria di verificare la regolarità urbanistica sotto ogni profilo).

Relativamente alle difformità dall'autorizzato di cui è afflitta l'unità immobiliare, ed alle più approfondite verifiche sulla eventuale sanzionabilità/sanabilità delle stesse, lo scrivente rileva l'impossibilità pratica di poter fornire un quadro dettagliato, esaustivo e conclusivo sul punto, nel rispetto dell'incarico ricevuto, pur nella precipua volontà di fornire dati e informazioni complete.

D'altronde, per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare plausibile intenderlo teso fin tanto a sostituire l'espressione che compete per legge agli Uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti. Gli Uffici medesimi, è da ribadire, subordinano le proprie manifestazioni all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di una pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio.

E' pertanto qui puntualizzato che, in ossequio del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, il contenuto del presente elaborato è da intendersi esposto in termini orientativi e previsionali e, particolarmente per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di fornire un quadro di massima d'utilità esclusiva per le finalità peritali.

E' da precisarsi, pertanto, che le indicazioni sopra esposte possono essere soggette a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale”.

Per ogni ulteriore dettaglio si rinvia alla perizia di stima redatta dal Geom. Carlo Cason agli atti della procedura.

*** **

CONDIZIONI DELLA VENDITA

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni e azioni, servitù attive e passive, come descritto nella perizia di stima redatta dal Ing. Leonardo Tesser, depositata presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Treviso e pubblicata sul portale delle vendite pubbliche www.pvp.giustizia.it; nonché sui siti internet www.tribunale.treviso.giustizia.it; www.ca-venezias.giustizia.it; www.asteannunci.it; www.asteonline.it; www.asteavvisi.it; www.canaleaste.it; www.rivistaastegiudiziarie.it;

www.fallcoaste.it ed eventuali altri siti ai quali si fa espresso rinvio.

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

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

Agli effetti del D.M. n. 37/2008 e del D.Lgs n. 192/05 e s.m.i., l'aggiudicatario, dichiarandosi edotto sui contenuti dell'ordinanza di vendita e sulle descrizioni contenute nell'elaborato peritale in ordine agli impianti, dispenserà esplicitamente la procedura esecutiva dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli stessi all'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 o dei soggetti precedentemente obbligati a tali formalità (che in caso di mancato adempimento ne risponderanno come per legge). Se l'immobile posto in vendita è occupato la sua liberazione potrà avvenire a cura del custode giudiziario secondo le modalità e tempi stabiliti dal Giudice dell'Esecuzione. Si avvisa che in caso di occupazione dal debitore esecutato e/o beni mobili, ai sensi dell'art. 560 c.p.c., l'immobile potrà essere trasferito occupato. Con il versamento del saldo prezzo l'aggiudicatario potrà chiedere al custode la liberazione, a cura e spese a carico della procedura, o rilasciare dichiarazione di esonero.

Ogni onere fiscale derivante nonché il compenso e le spese generali del delegato per l'attività di trasferimento della proprietà, ai sensi del D.M. 15/10/2015 N. 227, sarà a carico dell'aggiudicatario.

Non sono in ogni caso dovuti compensi per mediazione a terzi.

Il sottoscritto Delegato avvisa, altresì, che tutte le attività le quali, a norma dell'art. 576 c.p.c., debbono essere svolte in Cancelleria o avanti il G.E. saranno svolte dal professionista delegato.

MODALITÀ DELLA VENDITA

1. MODALITÀ DI PRESENTAZIONE OFFERTE:

Per partecipare alla procedura competitiva di vendita ciascun interessato dovrà depositare l'offerta di acquisto **entro le ore 13:00 del giorno precedente a quello fissato per la vendita:**

- **in modalità cartacea**, previo appuntamento telefonico allo 0422/235034, l'offerta **dovrà essere presentata in busta chiusa presso l'ASSET - Associazione Esecuzioni Treviso, Viale G. Appiani n. 26/b, Treviso (TV)**. Sulla busta dovrà essere riportata la seguente dicitura "**Busta depositata da__**" seguita dalle sole generalità di chi presenta materialmente l'offerta, che può anche essere persona diversa dall'offerente, il nome del professionista delegato e la data della vendita. Nessuna altra specificazione e/o indicazione, né numero o nome della procedura né il bene per cui è stata fatta l'offerta né l'ora della vendita o altro, deve essere apposta sulla busta;
- **in modalità telematica**, previo accesso al **Portale delle Vendite Pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>) oppure dal sito www.fallcoaste.it**, selezionando il bene di interesse e, tramite il comando "Iscriviti alla vendita", compilando il modulo ministeriale "Presentazione offerta", firmandolo digitalmente, scaricandolo in formato criptato e inviandolo a mezzo PEC all'indirizzo offertapvp.dgsia@giustiziacerit.it (si invitano gli interessati a leggere attentamente il "Manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" indicante tutti i passaggi necessari per completare la procedura di presentazione dell'offerta in modalità telematica, disponibile nel sito ufficiale del Ministero al seguente indirizzo: https://pst.giustizia.it/PST/resources/cms/documents/ManualeUtenteOfferta08_11_2022.pdf). L'offerta presentata in tale modalità si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia (data indicata nella ricevuta di consegna generata dal sistema PEC).

2. CONTENUTO DELL'OFFERTA SIA TELEMATICA CHE CARTACEA:

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

- a. il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, residenza o domicilio nel comune nel quale ha sede il Tribunale (in mancanza le comunicazioni verranno eseguite presso la cancelleria del Tribunale), stato civile, regime patrimoniale, recapito telefonico e/o numero di fax ed indirizzo e-mail dell'offerente.
Il decreto di trasferimento non potrà essere emesso che in favore del soggetto che ha presentato l'offerta (persona fisica sottoscrittore l'offerta, o persona giuridica della quale il sottoscrittore abbia la legale rappresentanza, o uno dei due soggetti indicati nell'art. 583 c.p.c., o infine, soggetto in nome e per conto del quale abbia presentato l'offerta o partecipato all'asta un avvocato munito di procura speciale; la procura speciale a favore dell'avvocato dovrà avere la forma di atto pubblico o di scrittura privata autenticata da notaio ai sensi dell'art. 579, comma 2, c.p.c.). Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Qualora l'offerente coniugato e in regime

di comunione legale voglia, ricorrendone i presupposti, acquistare l'immobile quale suo bene personale, dovrà manifestare tale intenzione già nell'offerta, ugualmente indicando anche i corrispondenti dati del coniuge, seppur non acquirente. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del giudice tutelare. Se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto (società/ente), dovranno essere allegati: visura storica aggiornata (non oltre 30 giorni prima della data del deposito dell'offerta di acquisto) del Registro delle Imprese, atto statutario (in caso di ente non iscritto al Registro delle Imprese) o altra documentazione da cui risultino i poteri e tutti i documenti che attribuiscono al rappresentante legale o procuratore i poteri di agire in nome e per conto dell'ente se non desumibili dalla visura, ai fini della partecipazione alla vendita, in particolare si chiede:

- in caso di incarico conferito a terzo non amministratore delle società o ente: procura speciale a favore di avvocato rilasciata a mezzo atto pubblico o scrittura privata autenticata da notaio;
- per le società di capitali o enti, in caso di incarico conferito per delega di amministrazione (se prevista dallo statuto vigente) a componente dell'organo amministrativo: estratto autentico notarile del libro delle 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;

è consentita anche nelle vendite senza incanto, ma solo da parte di avvocati, la presentazione di offerte per persona da nominare.

- b. i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta sufficienti a rendere, unitamente ad ogni altro elemento risultante dal contenuto dell'offerta medesima, ragionevolmente inequivoca la sua riferibilità;
- c. **l'indicazione del prezzo offerto**, che non potrà, a pena di inefficacia dell'offerta, essere inferiore di oltre un quarto del prezzo stabilito nell'avviso di vendita. Si richiamano in proposito gli artt. 571 e 572 c.p.c., come modificati dal D.L. 83/2015, convertito in L. n. 132/2015. È quindi **valida l'offerta che indichi un prezzo pari al 75% del prezzo base, ovvero con offerta minima per il LOTTO N. 1 di Euro 80.250,00 (ottantamila duecentocinquanta/00) e LOTTO N. 2 di Euro 139.950,00 (centotrentanove milanovecentocinquanta/00)**; eventuali offerte inferiori saranno giudicate invalide;
- d. il termine di pagamento del saldo prezzo, nonché degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita, **non dovrà essere superiore a 90 (novanta) giorni dall'aggiudicazione**;
- e. ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta, anche in relazione all'applicazione dell'art. 574 c.p.c.;
- f. l'espressa dichiarazione da parte dell'offerente di aver preso visione della perizia di stima dell'immobile e del contenuto dell'avviso di vendita;
- g. l'espressa richiesta delle eventuali agevolazioni fiscali spettanti per l'acquisto;
- h. si precisa che in caso di mancanza di un **domicilio o residenza presso il comune ove ha sede il Tribunale**, le comunicazioni verranno eseguite presso la Cancelleria delle Esecuzioni immobiliari;
- i. **l'offerta dovrà essere in bollo**, attualmente pari ad Euro 16,00. Il mancato assolvimento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo).

3. ALLEGATI DELL'OFFERTA SIA TELEMATICA CHE CARTACEA:

All'offerta dovrà essere, inoltre, **allegata**:

- a. una fotocopia di un **valido documento d'identità e codice fiscale** dell'offerente. Se l'offerente è coniugato in regime di comunione dei beni dovranno essere allegati anche i documenti del coniuge. In caso di offerta presentata da società od altro ente collettivo, dovrà essere allegata la relativa **visura camerale storica aggiornata (ossia risalente a non più di 30 giorni prima della data di deposito dell'offerta)** o lo statuto (in caso di ente non iscritto al registro delle imprese), il documento d'identità del sottoscrittore l'offerta in nome e per conto della società o dell'ente e la procura speciale notarile o l'estratto autentico notarile dell'atto o del libro delle delibere da cui risulti la nomina del rappresentante legale e il conferimento allo stesso di tutti i poteri di agire in tale sede in nome e per conto dello stesso (se non desumibili dalla visura camerale); in caso di offerta a mezzo di procuratore legale, andrà allegata la procura notarile, fotocopia del documento d'identità del procuratore e copia tesserino dell'Ordine;
- b. la **documentazione attestante il versamento dell'importo pari o superiore al 10% del prezzo offerto a titolo di cauzione (che sarà trattenuto in caso di decadenza dell'aggiudicatario), da versare tramite a seconda della modalità di offerta prescelta, tramite**:
 - **offerta cartacea**: assegno circolare non trasferibile (o titolo equivalente) intestato a "Tribunale di Treviso, proc. esecutiva n. 274/2022 r.g.e.";
 - **offerta telematica**: bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura esecutiva "Tribunale di Treviso E.I. 274/2022" alle seguenti coordinate bancarie

IBAN IT60 P058 5612 0011 3757 1575 526 c/o Banca Popolare Alto Adige - Volksbank, indicando come causale la seguente dicitura "Esecuzione immobiliare nr. 274/2022 cauzione Lotto n.1" per il Lotto n. 1 e "Esecuzione immobiliare nr. 274/2022 cauzione Lotto n. 2" per il Lotto n. 2. Il bonifico dovrà essere effettuato a cura dell'offerente in modo tale che l'accredito sia nelle disponibilità della procedura in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta. In via precauzionale è consigliato di effettuare la

- disposizione di bonifico con congruo anticipo rispetto al termine fissato per la presentazione delle offerte;
- c. **marca da bollo** dovuta per legge, che può essere pagata, a seconda della modalità di offerta prescelta, nei seguenti modi:
- **offerta cartacea**: applicando la marca da bollo sull'offerta;
 - **offerta telematica**: sul portale dei servizi telematici (<http://pst.giustizia.it/PST/>) nella sezione "Pagamento di bolli digitali", oppure tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "Manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica";

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

4. DISCIPLINA DELLA VENDITA SINCRONA MISTA :

1. Irrevocabilità dell'offerta

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

2. Apertura delle buste e partecipazione.

L'apertura delle buste sia telematiche che cartacee contenenti le offerte di acquisto ex art. 571 c.p.c., la deliberazione sulle offerte d'acquisto ex art. 572 c.p.c. e l'eventuale gara ex art. 573 c.p.c. si svolgeranno nel luogo indicato dal delegato nell'avviso di vendita. Il delegato alla vendita, nel caso in cui il numero dei partecipanti non consentisse di rispettare le norme sanitarie di distanziamento in vigore alla data dell'asta, procederà ad un rinvio, per garantire una sede d'asta più capiente che consenta il rispetto di tali norme. Gli offerenti in via telematica parteciperanno alle operazioni di vendita esclusivamente mediante connessione al sito www.fallcoaste.it nell'area riservata, accedendo alla stessa con le credenziali personali e in base alle istruzioni ricevute, mentre gli offerenti con modalità cartacea sono tenuti a presentarsi al sopra indicato esperimento di vendita, nel luogo e ora stabiliti per l'esame delle offerte.

Gli offerenti in via telematica che saranno ammessi alla gara riceveranno, prima dell'inizio delle operazioni di vendita, all'indirizzo mail indicato nel modulo di registrazione, una comunicazione di autorizzazione alla partecipazione.

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

Si precisa che, qualora nel giorno fissato per la verifica di ammissibilità delle offerte il professionista non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura sin dalla data indicata quale termine ultimo per la presentazione delle offerte, l'offerta telematica sarà considerata inammissibile.

Verificata la regolarità e completezza delle domande pervenute telematicamente unitamente a quelle analogiche, qualora siano presenti più offerte valide, abilitati tutti i partecipanti e oscurando i dati personali degli offerenti on line, si procederà alla gara tra gli offerenti sulla base dell'offerta migliore, che potrà essere anche quella formulata dall'offerente non presente.

3. Offerta unica

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

4. Pluralità di offerte

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

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

Identificazione lotto	Prezzo base	Offerta minima	Rilancio minimo
Lotto n. 1	€ 107.000,00	€ 80.250,00	€ 2.000,00
Lotto n. 2	€ 186.600,00	€ 139.950,00	€ 2.000,00

Non sono validi rilanci inferiori al rilancio minimo come sopra stabilito, né effettuati dopo la scadenza del termine stabilito dal delegato. L'offerente dell'ultimo rilancio, che non sia superato da altri nel termine stabilito, avrà vinto la

gara. Se non ci sono istanze di assegnazione valide, il bene sarà definitivamente aggiudicato al vincitore della gara.

5. Istanze di assegnazione

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

6. Scadenza del termine

Non potranno essere esaminate offerte pervenute dopo la scadenza del termine assegnato per la loro presentazione. Una volta conclusa la gara e pronunciata l'aggiudicazione al miglior offerente, le eventuali offerte successivamente pervenute non potranno essere prese in considerazione al fine di revocare l'aggiudicazione e riaprire la gara. E' fatto salvo quanto previsto dall'art. 586 c.p.c.. Immediatamente dopo la gara, gli importi versati o depositati dagli offerenti a titolo di cauzione saranno riaccreditati tempestivamente ovvero restituiti agli offerenti che non si sono aggiudicati il bene.

5. TERMINE DI PAGAMENTO

In caso di aggiudicazione, l'offerente è tenuto a versare, con le modalità che saranno concordate con il Delegato alla vendita, **entro il termine massimo di 90 (novanta) giorni dalla data dell'aggiudicazione** il saldo prezzo e le spese per gli oneri tributari e gli altri esborsi connessi al trasferimento del bene come quantificati sommariamente dal Delegato. Sarà altresì tenuto al versamento, entro il termine di 30 giorni dalla richiesta, degli eventuali ulteriori oneri, diritti e spese per la differenza, qualora risultassero di importo maggiore a quello come sopra quantificato.

In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 587 c.p.c. e l'aggiudicatario perderà tutte le somme versate a titolo di cauzione e potrà essere tenuto, in caso di successiva vendita a prezzo inferiore a quello per il quale aveva ottenuto l'aggiudicazione, al pagamento della differenza ai sensi dell'art. 587, co. 2, c.p.c..

Dopo la vendita sincrona mista gli importi versati o depositati dagli offerenti a titolo di cauzione saranno riaccreditati tempestivamente ovvero restituiti agli offerenti che non si sono aggiudicati il bene.

6. EVENTUALE SUBENTRO NEL CONTRATTO DI FINANZIAMENTO FONDIARIO

L'aggiudicatario, nell'eventualità in cui vi sia un creditore fondiario fra i creditori muniti di titolo esecutivo esolamente in presenza di istanza ex art. 41 T.u.b. presentata dal creditore stesso, avrà la facoltà - sempreché ne ricorrano le condizioni - di versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto di vendita ai sensi dell'art. 585 c.p.c..

** **

In caso di difformità costruttiva l'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni di cui alla legge 28.02.1985 n. 47, dovrà presentare domanda di concessione in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento emesso dall'Autorità Giudiziaria.

Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti disposizioni di legge anche in materia di vendite immobiliari.

Appuntamenti per visite dell'immobile da concordare con il custode Aste.com S.r.l. – Istituto Vendite Giudiziarie di Treviso (tel. 0422-435022/435030; fax 0422 435022; e-mail: asteimmobiliari@ivgtreviso.it; pec: ivgtreviso@pec.ivgtreviso.it).

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

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

Treviso, 04 marzo 2025

Il professionista delegato
dott. Raffaele Gallina

