



TRIBUNALE DI TREVISO

AVVISO DI VENDITA

DEL NOTAIO DELEGATO

Esecuzione n. 393/2020 R.G.

Delegato: Notaio Roberta Varano

ESPERIMENTO DI VENDITA

Il sottoscritto Notaio Roberta Varano, delegato *ex art. 591 bis c.p.c.* dal Giudice dell'Esecuzione nella procedura esecutiva in epigrafe promossa da "NEPAL S.R.L.", con sede in Milano (es. riunita n. 33/2023), visti gli artt. 569 s.s. c.p.c.

FISSA

per il giorno **25/06/2024** alle ore **10:30** nei locali dell'"Associazione Professionale per le Esecuzioni della provincia di Treviso" (in sigla A.P.E.T.), in Treviso, Via Giacomo Camillo De Carlo n. 1, piano 1, tel. 0422.590556 / fax 0422.411322 (apertura al pubblico nei giorni feriali lunedì, mercoledì e venerdì dalle ore 9.30 alle ore 13.00) e-mail *apet@notariato.it*, e in caso di asta telematica con collegamento *Internet* secondo quanto infra previsto, la

VENDITA SENZA INCANTO SINCRONA MISTA

dei seguenti immobili.

Lotto 1

Diritti e quote

Proprietà per le quote sotto indicate

Bene venduto

Unità immobiliari facenti parte di un palazzo storico risalente nel nucleo originario al XV secolo, denominato "Palazzo Bidasio-Zoppas" sito in Comune di Conegliano (TV), con accessi da Via XX Settembre e Corso Vittorio Emanuele II, e precisamente:

- appartamento allo stato grezzo avanzato al terzo piano, con cantina al piano terra;
- posto auto per due veicoli al piano interrato sviluppato su due livelli sovrapposti, con l'ausilio di piattaforma elevatrice;
- quota di locale cabina elettrica;
- quota di proprietà dell' area sulla quale insistono locali accessori sui quali a loro volta risultano costituiti diritti di superficie per l'intero a favore di terzi.

Descrizione catastale

In Catasto dei Fabbricati del Comune di Conegliano (TV) alla Sezione E, Foglio 4:

piena proprietà per l'intero:

- Particella 551, subalterno 31, Categoria F/3, in corso di costruzione, Via XX Settembre, p. 3;
- Particella 551, subalterno 77, Categoria C/2, Classe 8, consistenza m.q. 18, superficie catastale m.q. 25, R.C. Euro 82,83, Via XX Settembre, p. T;

proprietà superficiaria per l'intero e proprietà per l'area per 5553/100.000:

- Particella 2799, subalterno 1, Categoria C/6, Classe 6, consistenza m.q. 32, superficie catastale m.q. 39, R.C. Euro 157,66, Corso Vittorio Emanuele II, p. S1-S2;

proprietà per l'area per 5553/100.000:

- Particella 551, subalterno 59, Categoria C/2, Classe 10, consistenza m.q. 14, superficie catastale m.q. 18, R.C. Euro 79,32, Corso Vittorio Emanuele II, p. S1;
- Particella 551, subalterno 60, Categoria A/2, Classe 3, consistenza vani 1, superficie catastale m.q. 33 (escluse aree scoperte m.q. 33), R.C. Euro 142,03, Corso Vittorio Emanuele II, p. S1;
- Particella 551, subalterno 61, Categoria C/2, Classe 10, consistenza m.q. 8, superficie catastale m.q. 10, R.C. Euro 45,32, Corso Vittorio Emanuele II, p. S1;
- Particella 551, subalterno 62, Categoria C/6, Classe 6, consistenza m.q. 83, superficie catastale m.q. 95, R.C. Euro 408,94, Corso Vittorio Emanuele II, p. S1-S2;
- Particella 551, subalterno 63, Categoria C/6, Classe 6, consistenza m.q. 32, superficie catastale m.q. 37, R.C. Euro 157,66, Corso Vittorio Emanuele II, p. S1-S2;
- Particella 551, subalterno 66, Categoria C/2, Classe 10, consistenza m.q. 13, superficie catastale m.q. 18, R.C. Euro 73,65, Corso Vittorio Emanuele II, p. S1;
- Particella 551, subalterno 67, Categoria C/6, Classe 5, consistenza m.q. 15, superficie catastale m.q. 16, R.C. Euro 64,38, Corso Vittorio Emanuele II, p. S1;
- Particella 551, subalterno 68, Categoria C/6, Classe 5, consistenza m.q. 15, superficie catastale m.q. 18, R.C. Euro 64,38, Corso Vittorio Emanuele II, p. S1;
- Particella 551, subalterno 83, Categoria C/6, Classe 6, consistenza m.q. 33, superficie catastale m.q. 37, R.C. Euro 162,59, Corso Vittorio Emanuele II, p. S1-S2;
- Particella 551, subalterno 84, Categoria C/6, Classe 6, consistenza m.q. 33, superficie catastale m.q. 41, R.C. Euro 162,59, Corso Vittorio Emanuele II, p. S1-S2;
- Particella 2799, subalterno 2, Categoria C/6, Classe 6, consistenza m.q. 32, superficie catastale m.q. 36, R.C. Euro 157,66, Corso Vittorio Emanuele II, p. S1-S2;
- Particella 2800, subalterno 1, Categoria C/6, Classe 6, consistenza m.q. 32, superficie catastale m.q. 36, R.C. Euro 157,66, Corso Vittorio Emanuele II, p. S1-S2;
- Particella 2800, subalterno 2, Categoria C/6, Classe 6, consistenza m.q. 32, superficie catastale m.q. 40, R.C. Euro 157,66, Corso Vittorio Emanuele II, p. S1-S2;

piena proprietà per 5553/100.000:

- Particella 2799, subalterno 11 graffata con Particella 2800 subalterno 13, Categoria D/1, R.C. Euro 88,00, Corso Vittorio Emanuele II, p. S1.

Si precisa che:

- l'attuale particella n. 551 sub 31 deriva, tra l'altro, dalla particella 551 sub 9 giusta variazione catastale in data 08/07/2008 prot.n. TV0210758;
- l'attuale particella n. 551 sub 77, deriva tra l'altro, dalla particella 551 sub 15 (ex sub 10) giusta variazione catastale in data 29/07/2020 prot.n. TV0209142;
- le particelle nn. 2800 sub 1 e sub 2, n. 2799 sub 1 e sub 2, n. 2799 sub 11 graffata con particella 2800 sub 13, fanno parte:
 - a) della particella n. 2799 (ex 925) ente urbano di mq. 369 del Foglio 32, stesso Comune del Catasto dei Terreni, giusta variazione catastale in data 26/05/2010 prot.n. TV 0133706;
 - b) della particella n. 2800 (ex 926) ente urbano di mq. 347 del Foglio 32, stesso Comune, del Catasto dei Terreni, giusta variazione catastale in data 26/05/2010 prot.n. TV0133706.

Stato occupazione immobile: libero.

Con diritto alle parti comuni di cui all'art. 1117 s.s. c.c., in particolare particelle n. 2799 sub 5 e n. 2800 sub 7, b.c.n.c. - tunnel accesso garage, particella n. 2800 sub 6 b.c.n.c. - locale tecnico, particella n. 2799 sub 10 graffata con particella n. 2800 sub 12 b.c.n.c. - area manovra.

Prezzo base Euro 353.600,00.

Offerta minima per la partecipazione all'asta Euro 265.200,00.

Il trasferimento potrebbe essere soggetto ad I.V.A.

Lotto 2

Diritti e quote

Piena proprietà per l'intero.

Bene venduto

Complesso immobiliare denominato "Villa San Gottardo" sito in Comune di Vittorio Veneto (TV), in Via San Gottardo n. 45, e precisamente:

- Villa Liberty costituita da tre unità ad uso dirigenziale, con servizi e locali accessori ai piani terra, primo, secondo e terzo; pertinenziali tre garages, due con servizi e uno con ripostiglio al piano terra ed aree esclusive di complessivi catastali mq. 820;
- su corpo staccato, dependance ad uso residenziale catastalmente costituita da: ingresso, tre camere, ciascuna con bagno, disimpegni, corridoio, due cabine armadio, stireria, centrale termica, due bagni, sauna, magazzino, cantina, deposito attrezzi, piscina al piano terra; cucina, pranzo, soggiorno, bagno, portico, due locali ad uso deposito macchinari al piano primo; pertinenziali corti esclusive di complessivi catastali mq. 535 ai piani terra e primo;
- aree scoperte di complessivi catastali mq. 3.165 in parte censite al Catasto dei Terreni.

Descrizione catastale

In Catasto dei Fabbricati del Comune di Vittorio Veneto (TV) alla Sezione C, Foglio 9:

- Particella 226, subalterno 16, Categoria A/10, Classe 2, consistenza vani 9, superficie catastale m.q. 360, R.C. Euro 3.300,16, Via San Gottardo, p. T;
- Particella 226, subalterno 17, Categoria A/10, Classe 2, consistenza vani 7, superficie catastale m.q. 194, R.C. Euro 2.566,79, Via San Gottardo, p. T-1;
- Particella 226, subalterno 18, Categoria A/10, Classe 2, consistenza vani 6,5, superficie catastale m.q. 215, R.C. Euro 2.383,45, Via San Gottardo, p. T-2-3;
- Particella 226, subalterno 13, Categoria C/6, Classe 9, consistenza m.q. 42, superficie catastale m.q. 47, R.C. Euro 173,53, Via San Gottardo, p. T;
- Particella 226, subalterno 14, Categoria C/6, Classe 9, consistenza m.q. 41, superficie catastale m.q. 47, R.C. Euro 169,40, Via San Gottardo, p. T;
- Particella 226, subalterno 15, Categoria C/6, Classe 9, consistenza m.q. 37, superficie catastale m.q. 44, R.C. Euro 152,87, Via San Gottardo, p. T;
- Particella 226, subalterno 6, b.c.n.c. - area scoperta, Via San Gottardo n. 45, p. T-1;
- Particella 226, subalterno 7, b.c.n.c. - androne di ingresso, vano scala e ascensore, Via San Gottardo n. 45, p. T-1-2;
- Particella 226, subalterno 8, b.c.n.c. - c.t., locale filtro e vano tecnico, Via San Gottardo n. 45, p. 1;
- Particella 1173, subalterno 5, Categoria A/7, Classe 2, consistenza vani 17, superficie catastale m.q. 448 (escluse aree scoperte m.q. 445), R.C. Euro 1.946,47, Via San Gottardo, p.

T-1;

- Particella 1174, Categoria F/1, area urbana, consistenza m.q. 104, Via San Gottardo, p. T;
- Particella 1224, Categoria F/1, area urbana, consistenza m.q. 350, Via San Gottardo, p. T;
- Particella 1223, Categoria F/1, area urbana, consistenza m.q. 24, Via San Gottardo, p. T;

In Catasto dei Terreni del Comune di Vittorio Veneto (TV), Foglio 49:

- Particella 1226, semin arbor cl. 2, m.q. 1.633, R.D. Euro 8,43, R.A. Euro 5,48;
- Particella 1228, semin arbor cl. 2, m.q. 314, R.D. Euro 1,62, R.A. Euro 1,05;
- Particella 1176, semin arbor cl. 2, m.q. 104, R.D. Euro 0,54, R.A. Euro 0,35;
- Particella 1177, semin arbor cl. 2, m.q. 57, R.D. Euro 0,29, R.A. Euro 0,19;
- Particella 1178, semin arbor cl. 2, m.q. 368, R.D. Euro 1,90, R.A. Euro 1,24;
- Particella 1180, semin arbor cl. 2, m.q. 169, R.D. Euro 0,87, R.A. Euro 0,57;
- Particella 1181, semin arbor cl. 2, m.q. 42, R.D. Euro 0,22, R.A. Euro 0,14.

Si precisa che:

- l'attuale particella 226 sub 16 deriva dalla soppressione delle particelle 226 sub 9 e sub 10;
 - l'attuale particelle 226 sub 17 deriva dalla soppressione della particella 226 sub 11;
 - l'attuale particella 226 sub 18 deriva dalla soppressione della particella sub 12;
- giusta variazioni catastali in data 23/12/2009 prot.n. TV 0405274, in data 23/09/2005 prot.n. TV0282434 e in data 04/08/2014 prot.n. TV0195520;
- l'attuale particella 1173 sub 5 deriva dalla soppressione delle particelle 1173 sub 4 (già particella 1173 sub 1), 1173 sub 2 e sub 3 giusta variazione catastale in data 04/08/2014 prot.n. TV0195520;
 - l'attuale particella 1224 deriva dalla soppressione della particella 1172 giusta variazione catastale in data 14/03/2012 prot.n. TV0051766;
 - le attuali particelle 1226 e 1228 derivano dalla soppressione rispettivamente delle particelle 1175 e 1179 giusta variazione catastale in data 29/02/2012 prot.n. TV 0040785.

Stato occupazione immobile: libero (chiavi presso esecutato).

Prezzo base Euro 2.740.000,00.

Offerta minima per la partecipazione all'asta Euro 2.055.000,00.

Il trasferimento potrebbe essere soggetto ad I.V.A.

Le offerte pari o superiori all'offerta minima ma inferiori al prezzo base potrebbero subire le limitazioni ai fini dell'aggiudicazione previste dalla legge; per le quali si rinvia al dettaglio di cui infra al punto "b" del paragrafo "Disciplina".

Condizioni della vendita

La vendita avviene nello stato di fatto e diritto in cui i beni si trovano, come descritti nella perizia di stima depositata presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Treviso e pubblicata sul *Portale delle Vendite Pubbliche* (P.V.P.) del Ministero della Giustizia www.pvp.giustizia.it e sui siti *internet* www.tribunale.treviso.giustizia.it, www.corteappello.venezia.it, www.asteannunci.it, www.asteavvisi.it, www.canaleaste.it, www.rivistaastejudiziarie.it, www.fallcoaste.it e www.asteonline.it, alla quale si fa espresso riferimento; con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. 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 la mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità

o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere, ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento degli impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore ex art. 63 disp. att. c.c., anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

Sono a carico dell'aggiudicatario ogni onere fiscale e spesa derivante dalla vendita, nonché il compenso e spese generali del delegato per le attività di trasferimento della proprietà, ai sensi del D.M. 15/10/2015 n. 227.

Non sono comunque dovuti compensi per mediazione a terzi.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizione di pignoramenti; se esistenti al momento della vendita, dette eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura.

Si rende avviso che se l'immobile posto in vendita fosse occupato da cose e/o dall'esecutato e dal suo nucleo familiare, esso potrebbe essere trasferito all'aggiudicatario come tale. In tale ipotesi, l'aggiudicatario potrà chiedere al custode la liberazione a spese della procedura. L'istanza di liberazione rivolta al custode dovrà essere consegnata al delegato alla vendita al più tardi contestualmente al versamento del saldo prezzo.

Lotto 1

Si segnalano:

- servitù per installazione cabina Enel costituita con atto autentificato nelle firme dal notaio Giuseppe Ferretto di Conegliano in data 10/11/2010, rep.n. 114978; trascritto a Treviso in data 07/12/2010 ai nn. 43811/27266;
- servitù passiva di passaggio e di elettrodotto costituite con atto autentificato nelle firme dal notaio Giuseppe Ferretto di Conegliano in data 10/11/2010, rep.n. 114978; trascritte a Treviso in data 07/12/2010 rispettivamente ai nn. 43812/27267 e 43813/27268;
- servitù passiva di passaggio costituita con atto a rogito del notaio Giuseppe Ferretto di Conegliano in data 08/02/2012, rep.n. 118051; trascritto a Treviso in data 24/02/2012 ai nn. 5899/4485.

I beni sono sottoposti a vincolo del Ministero dei Beni Culturali ai sensi della Legge 20/06/1909, n. 364 (successivamente sostituita dalla Legge 01/06/1939 n. 1089, dal D.Lgs 29/10/1999 n. 490, quest'ultimo abrogato e sostituito dal D.lgs 22/01/2004 n. 42) giusta D.M. 29/11/1923, trascritto a Treviso in data 09/04/2008 ai nn. 13872/8895 sulla tutela delle cose di interesse artistico e storico. Il decreto di trasferimento sarà sottoposto alla condizione sospensiva del mancato esercizio della prelazione da parte dello Stato entro 60 giorni. In pendenza di detto termine, non sarà effettuata la consegna all'aggiudicatario dei beni acquistati.

Lotto 2

Si segnalano:

- servitù passiva di passaggio per reti tecnologiche costituita con atto autentificato nelle firme dal notaio Giuseppe Ferretto di Conegliano in data 06/12/2006, rep.n. 104073; trascritto a Treviso in data 03/01/2007 ai nn. 123/87;
- servitù attiva di passaggio per tubatura gas con relativo contatore di cui all'atto a rogito del Notaio Alberta Pianca di Vittorio Veneto in data 07/10/2014, rep.n. 30313; trascritto a Treviso in data 27/10/2014 ai nn. 28880/21315;
- vincolo di destinazione a parcheggio di pertinenza del fabbricato ai sensi degli articoli 2 e 9 della Legge 24/03/1989 n. 122, registrato a Vittorio Veneto in data 01/07/2004 al n. 1087 Serie

3 (vedi perizia pag.103).

Per la destinazione urbanistica del terreno, di cui all'art. 30 del d.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, e le notizie previste dall'art. 46 del medesimo decreto e dall'art. 40 della legge 28 febbraio 1985 n. 47, si fa riferimento alla perizia sopra citata, da cui risulta in particolare quanto segue.

Lotto 1

I lavori di edificazione del fabbricato sono stati iniziati anteriormente al giorno 1 settembre 1967; il medesimo fabbricato è stato oggetto di:

- concessione edilizia in sanatoria in data 24/08/1993 prat.n. 1217/93 cond. 223;
- permesso di costruire in data 14/04/2006 prat.n. 49/2006;
- permesso di costruire in data 09/05/2007 n. 78/07;
- permesso di costruire per variante in data 19/02/2009 prat. n. 78/07;
- denuncia inizio attività edilizia in data 29/12/2008 prot.n. 65854 (variante cabina Enel);
- denuncia inizio attività edilizia in data 08/03/2010 prot.n. 12136;
- permesso di costruire in data 28/07/2011 prat.n. 132/2011;
- permesso di costruire in data 02/02/2012 prat.n. 132/2011;
- permesso di costruire in data 07/10/2013 prat.n. 147/13;
- permesso di costruire per variante in data 23/01/2014 prat.n. 132/2011;
- permesso di costruire in data 06/06/2019 prat.n. 40/19;

tutti del Comune di Conegliano.

Abitabilità/agibilità: certificato di agibilità in data 13/08/2010 n. 79 (autorimessa) e in data 15/09/2010 n. 83 (cantina).

Si segnala la presenza di modeste difformità urbanistiche, sanabili (vedi perizia pag.33).

Lotto 2

I lavori di edificazione del fabbricato alla particella n. 226 (Villa Liberty) sono stati iniziati anteriormente al giorno 1 settembre 1967; il medesimo fabbricato è stato oggetto di:

- denuncia di inizio attività edilizia in data 24/12/2003 prot.n. 51143;
- denuncia di inizio attività edilizia in data 30/01/2004 prot.n. 3962;
- denuncia di inizio attività edilizia prot.n. 15105 del 2004;
- permesso di costruire in data 16/06/2004 n. 262;
- permesso di costruire in data 25/03/2005 n. 100;
- autorizzazione edilizia in data 26/03/2007 n. 34043;
- comunicazione per cambio destinazione d'uso in data 26/11/2009 prot.n. 43941;

del Comune di Vittorio Veneto.

Abitabilità/agibilità: attestazione di agibilità di cui alla comunicazione in data 15/03/2006 prot. n. 10579, per silenzio assenso; attestazione di agibilità di cui alla comunicazione in data 22/06/2007 prot.n. 24941, per silenzio assenso.

I lavori di edificazione del fabbricato alla particella n. 1173 (dependance) sono stati iniziati anteriormente al giorno 1 settembre 1967; il medesimo fabbricato è stato oggetto di:

- domanda di concessione in sanatoria in data 05/04/2005 prat.n. 8484;
- permesso di costruire in data 06/04/2005 n. 115;
- denuncia di inizio attività edilizia in data 11/07/2006 prot.n. 27263;
- denuncia di inizio attività edilizia in data 11/07/2006 prot.n. 27264;
- denuncia di inizio attività edilizia in data 19/04/2007 prot.n. 15742;
- permesso di costruire in sanatoria in data 29/02/2012 n. 38;

- segnalazione certificata inizio attività in data 31/08/2012 n. 27657;
 - permesso di costruire in data 22/05/2014 n. 084;
 - segnalazione certificata inizio attività in data 13/03/2014 n. 8203;
 - segnalazione certificata inizio attività in data 29/07/2014 prot.n. 23445;
- del Comune di Vittorio Veneto.

Abitabilità/agibilità: attestazione di agibilità di cui alla comunicazione in data 24/09/2012 prot.n. 30160, per silenzio assenso; attestazione di agibilità di cui alla comunicazione in data 23/01/2013 prot.n. 2722, per silenzio assenso.

Si segnala la presenza di abusi edilizi sanabili (vedi perizia).

Il terreno presenta le seguenti destinazioni urbanistiche:

- particelle nn.1176 e 1180: parte a Zona "Verde di rispetto o tutelato" in cui sono vietate nuove edificazioni come meglio precisato dall'art.100 delle N.T.A. del vigente P.R.G. e parte a Zona di tipo F3 "Viabilità esistente";
- particella n. 1177: parte a Zona di tipo E "Zone a destinazione agricola e tutela ambientale" distinte nella sottozona agricola E3.BC0 assoggettata alle disposizioni di cui al Titolo V delle vigenti Norme di attuazione del P.R.G., parte a Zona di tipo F3 "Viabilità esistente" e parte ad "Ambiti di valorizzazione del territorio a fini ricreativi";
- particella n. 1178: parte a Zona di tipo E "Zone a destinazione agricola e tutela ambientale" distinte nella sottozona agricola E3.BC0 assoggettata alle disposizioni di cui al Titolo V delle vigenti Norme di attuazione del P.R.G., parte a Zona di tipo F3 "Viabilità esistente", parte a "Verde di rispetto o tutelato" in cui sono vietate nuove edificazioni come meglio precisato dall'art.100 delle N.T.A. del vigente P.R.G., parte a Zona di tipo A1 area di antico impianto di interesse culturale e ambientale, che nello specifico prevede "Edifici, isolati o riuniti a gruppi, di interesse architettonico/ambientale" e parte ad "Ambiti di valorizzazione del territorio a fini ricreativi";
- particella n. 1181: parte a Zona di tipo F3 "Viabilità esistente", parte a Zona di tipo A1 area di antico impianto di interesse culturale e ambientale, che nello specifico prevede "Edifici, isolati o riuniti a gruppi, di interesse architettonico/ambientale";
- particella n. 1226: parte a Zona di tipo B2 "Zone edificate sature" nelle quali sono ammessi interventi di riassetto edilizio, urbanistico e funzionale. Ove si proceda a lavori di ristrutturazione sono consentiti, ai fini dell'adeguamento tecnologico e funzionale dell'edificio, i seguenti lavori:
 - a) gli ampliamenti volumetrici strettamente necessari ad accogliere impianti tecnici mancanti o per altre esigenze tecnico-funzionali, per un massimo di mc 150;
 - b) negli edifici che non superino l'altezza di gronda di ml 10,00 è possibile la sopraelevazione delle murature perimetrali e del colmo del tetto per un'altezza massimo di ml. 0,50, al fine di rendere abitabili i sottotetti esistenti;
 parte a "Verde di rispetto o tutelato" in cui sono vietate nuove edificazioni come meglio precisato dall'art.100 delle N.T.A. del vigente P.R.G. e parte a Zona di tipo F3 "Viabilità esistente";
- particella n. 1228: parte a "Verde di rispetto o tutelato" in cui sono vietate nuove edificazioni come meglio precisato dall'art.100 delle N.T.A. del vigente P.R.G..

Contenuto delle offerte

L'offerta dovrà contenere quanto segue.

- a) L'offerta dovrà essere in bollo. In caso di asta telematica il pagamento del bollo sarà

eseguito con modalità telematica (segnatamente, tramite bonifico bancario o carta di credito). Il mancato assolvimento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta; salvo segnalazione immediata all'Agenzia delle Entrate competente per l'avvio delle procedure a carico dell'offerente per il recupero coattivo dell'imposta evasa, delle sanzioni e degli interessi.

b) Il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile e regime patrimoniale, recapito telefonico e indirizzo *email* 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, ovvero soggetto in nome e per conto del quale abbia presentato l'offerta o partecipato all'asta un avvocato munito di procura speciale; la procura speciale a favore dell'avvocato dovrà avere la forma dell'atto pubblico o scrittura privata autenticata da notaio). Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati nell'offerta 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 minorenni, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare.

Se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto (società/ente), dovranno essere allegati:

- in caso di ente di natura imprenditoriale (società) una visura societaria aggiornata, ossia risalente a non più di 30 giorni prima della data del deposito dell'offerta di acquisto;

- in caso di ente non iscritto al registro delle imprese, atto statutario o altra documentazione da cui risultino i poteri del rappresentante legale;

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

- in caso di incarico conferito a terzo non amministratore 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 della società o 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.

In caso di offerta in asta telematica formulata da più persone, all'offerta medesima deve essere allegata procura notarile rilasciata dagli altri offerenti al sottoscrittore (art. 12 co. 4 e 5 D.M. Ministero della Giustizia 26/02/2015 n. 32 - *Regolamento vendita telematica*).

E' consentita, anche nelle vendite senza incanto, da parte degli avvocati, la presentazione di offerte per persona da nominare.

c) I dati identificativi dell'immobile 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.

d) L'indicazione del prezzo offerto, che non potrà, a pena di inefficacia dell'offerta, essere

inferiore di oltre un quarto al prezzo base indicato nell'avviso (si richiamano gli artt. 571 e 572 c.p.c.).

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

f) All'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità dell'offerente.

In caso di offerta presentata da società od altro ente collettivo, dovrà essere allegata la relativa visura camerale o lo statuto, il documento d'identità del sottoscrittore l'offerta in nome e per conto della società od altro ente collettivo e la procura notarile o estratto autentico notarile dell'atto di nomina del rappresentante legale.

In caso di offerta a mezzo procuratore, dovrà essere allegata la procura notarile (in originale o in copia autentica) e fotocopia del documento d'identità anche del procuratore.

Alle offerte digitali, la procura notarile e l'estratto notarile dovranno essere allegati in copia autentica notarile digitale (non saranno accolte le offerte con allegazione di copie semplici prive di autentica digitale).

La mancata allegazione dei documenti indicati costituirà motivo di invalidità dell'offerta, con esclusione dell'offerente. Sarà ugualmente motivo di invalidità dell'offerta l'allegazione alla stessa di copie semplici non autentiche, in luogo dei documenti per i quali sia previsto il deposito in originale o in autentica notarile (analogica o digitale).

L'allegazione non è necessaria nel caso i documenti giustificativi dei poteri di firma siano depositati presso il registro delle imprese e risultino dalla visura storica.

g) All'offerta dovrà essere inoltre allegato quanto segue a titolo di cauzione:

i) in caso di offerta cartacea (asta analogica):

- n. 1 (uno) assegno circolare (o titolo equivalente) non trasferibile intestato **a Tribunale Treviso con indicazione del numero della procedura** per un importo pari al 10% del prezzo offerto; che sarà trattenuto in caso di omesso versamento del saldo prezzo;

ii) in caso di offerta digitale (ammessa solo in caso di asta telematica secondo quanto infra stabilito) la documentazione (copia bonifico) attestante il versamento di un importo pari o superiore al 10 per cento del prezzo offerto a titolo di cauzione con le modalità infra dettagliate; che sarà trattenuto in caso di omesso versamento del saldo prezzo.

Disciplina

a) L'offerta presentata è irrevocabile, pur non dando senz'altro diritto all'acquisto del bene, essendo facoltà del Giudice valutare se dar luogo o meno alla vendita. L'offerente perciò potrà intervenire, di persona o telematicamente in caso di asta telematica, nel luogo ed ora stabiliti per l'esame delle offerte.

b) L'offerta e la partecipazione alla vendita senza incanto sono soggette alla seguente disciplina.

i. In caso di mancata presenza il bene sarà comunque aggiudicato all'offerente: 1) ove si tratti dell'unico offerente, o 2) 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 3) nella gara non si consegua un prezzo di aggiudicazione superiore a quello dell'offerta da egli presentata.

ii. In caso di unica offerta, se pari o superiore al prezzo stabilito nell'avviso di vendita essa è senz'altro accolta.

Se il prezzo offerto nell'unica offerta è inferiore rispetto al prezzo stabilito nell'avviso di vendita in misura non superiore ad 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.

iii. 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 o la prima presentata, in caso di più offerte dello stesso valore e con parità di condizioni.

iv. In caso di più offerenti e di adesione alla gara prevista dall'art. 573 c.p.c., ed anche in presenza di istanze di assegnazione (gli eventuali richiedenti l'assegnazione non parteciperanno alla gara in quanto non offerenti), 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 verrà stabilita dal delegato in una forbice ricompresa tra l'1% e il 5% del prezzo base.

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

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 potranno essere esaminate offerte pervenute dopo scaduto il termine assegnato per la loro presentazione. Una volta conclusa la gara e pronunciata l'aggiudicazione al miglior offerente, le eventuali offerte successivamente pervenute non potranno in alcun caso essere prese in considerazione, al fine di revocare l'aggiudicazione e riaprire la gara, qualunque fosse il prezzo tardivamente offerto. E' fatto salvo quanto previsto dall'art. 586 c.p.c..

e) In caso di aggiudicazione, l'offerente è tenuto al versamento del saldo prezzo e le spese per oneri tributari ed altri esborsi, come quantificati dal delegato, entro 90 (novanta) giorni dalla aggiudicazione, salvo il minor termine di pagamento eventualmente indicato dall'offerente stesso. Il versamento dovrà essere eseguito secondo le modalità indicate da A.P.E.T. successivamente all'aggiudicazione.

In caso di richiesta ex art. 41 TUB il creditore fondiario dovrà depositare presso il delegato istanza corredata di 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, e in particolare:

- dell'IBAN relativo al conto su cui le somme potranno essere versate dall'aggiudicatario tramite bonifico, e

- con l'espresso impegno a comunicare immediatamente al delegato l'avvenuto pagamento ad opera dell'aggiudicatario.

Sulla istanza provvederà il delegato.

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

e) 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..

Modalità della vendita e presentazione delle offerte

La vendita avverrà senza incanto con le seguenti modalità.

Vendita sincrona mista

L'esperimento si svolgerà nella forma della vendita sincrona mista: con possibilità di offerte sia analogiche (cartacee) che digitali.

Oltre a quanto sopra stabilito in ordine al contenuto ed esame delle offerte e della gara tra gli offerenti, è stabilito che le offerte di acquisto sia analogiche che digitali dovranno essere presentate entro le ore 13 (tredici) del giorno precedente la data della vendita.

Inoltre in particolare.

Offerte di acquisto analogiche

Le offerte di acquisto analogiche dovranno essere presentate in busta chiusa entro le ore 13 (tredici) del giorno precedente la data della vendita presso l' "Associazione Professionale per le Esecuzioni della provincia di Treviso" (in sigla A.P.E.T.); sulla busta dovranno essere indicate le sole generalità di chi presenta l'offerta, che può anche essere persona diversa dall'offerente, il nome del professionista delegato alla vendita 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.

Le buste contenenti le offerte analogiche saranno aperte dal delegato **nel medesimo giorno ed ora fissati per la vendita**; gli offerenti dell'offerta analogica potranno presenziare alla apertura. La busta dovrà contenere l'assegno circolare della cauzione ed in allegato tutti i documenti come sopra descritti e necessari per l'ammissibilità dell'offerta; assegno circolare che dovrà recare l'intestazione e l'importo sopra indicati.

Offerte di acquisto digitali

Le offerte di acquisto digitali dovranno essere presentate entro le ore 13 (tredici) del giorno precedente la data della vendita in conformità di quanto stabilito dal Decreto 26/2/2015 n. 32 artt.12 e segg. e secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul portale delle vendite telematiche del Ministero della Giustizia; il bonifico relativo alla cauzione dovrà essere eseguito in tempo utile affinché la stessa risulti accreditata, al momento dell'apertura delle buste, sul conto corrente intestato alla procedura (si avverte che entro l'orario indicato dovrà essere generata anche la ricevuta di consegna).

Inoltre in particolare:

a) quanto all'offerta

- l'offerta sarà formulata esclusivamente con modalità telematiche tramite il modulo web "Offerta Telematica" fornito dal Ministero della Giustizia ed a cui è possibile accedere anche dal portale del gestore della vendita;

- il gestore della vendita telematica è "NOTARTEL S.p.a." con portale reperibile all'indirizzo <https://astepubbliche.notariato.it>;

- è necessario che per la sottoscrizione e trasmissione, in via alternativa, l'offerta: a) sia sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata; oppure: b) sia direttamente trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32 del 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 del D.P.R. n. 68 del 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 del D.M. n. 32 del 2015);

- l'offerta, con allegati tutti i documenti come sopra descritti necessari per l'ammissibilità dell'offerta, sarà inviata all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it, con la precisazione che: 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;

- 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, D.M. n. 32 del 2015, l'offerta sarà formulata a mezzo *telex* al recapito 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, D.M. n. 32 del 2015, l'offerta si intenderà 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

b) quanto alla cauzione

- l'importo della cauzione (nella misura sopra indicata) sarà versato esclusivamente tramite bonifico su IBAN n. IT66P083561200100000078155 intestato alla procedura presso la Banca di Credito Cooperativo Pordenonese e Monsile con causale "**Cauzione asta del giorno 25/06/2024 es. n. 393/2020 R.G. - Lotto n. __**" (riportare l'indicazione della data della vendita, il numero R.G. della procedura e il numero del Lotto di cui all'offerta);

- il bonifico dovrà essere effettuato a cura dell'offerente in modo tale da consentire l'accredito in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta; pertanto come ricordato in tempo utile affinché la cauzione risulti già accreditata al momento dell'apertura delle buste (si avverte che entro l'orario indicato dovrà essere generata anche la ricevuta di consegna dell'offerta).

Si precisa che:

1) 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 ovvero il difetto di allegazione di tutti i documenti digitali previsti l'offerta digitale sarà considerata inammissibile;

2) le offerte digitali criptate contenenti le domande di partecipazione per la vendita sincrona mista saranno aperte ed esaminate unitamente a quelle analogiche esclusivamente il giorno fissato per l'asta tenuta dal delegato ed alla presenza degli offerenti *on line* e di quelli comparsi personalmente o per delega avanti il delegato alla vendita presso l'"Associazione Professionale per le Esecuzioni della provincia di Treviso" (A.P.E.T.);

3) qualora siano state presentate più offerte criptate e/o analogiche, il delegato inviterà tutti gli offerenti ad una vendita sincrona mista sull'offerta più alta (sia essa analogica o digitale);

4) il delegato stabilirà e comunicherà l'entità del rilancio minimo;

5) ai partecipanti all'eventuale gara sarà assegnato dal delegato un termine compreso tra 1 e 3 minuti, entro il quale effettuare ogni rilancio;

6) in caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione sarà restituito dal professionista delegato al soggetto offerente:

- in caso di offerta analogica, con restituzione dopo la vendita degli assegni circolari depositati;
- in caso di offerta digitale, esclusivamente mediante disposizione di bonifico (al netto degli oneri bancari) in favore del medesimo conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione.

Si rende noto che:

- in caso di presentazione di un numero di offerte superiore alla capienza stimata della sala d'asta, il delegato rinvierà l'asta, al fine di celebrarla in un locale idoneo; dandone comunicazione entro tre ore dalla scadenza del termine per la presentazione delle offerte sul sito dell'Associazione www.apetv.it e tramite *email* o *sms* ai recapiti che il presentatore/offerente indicherà al momento del deposito dell'offerta.

Il sottoscritto notaio effettuerà presso l'"Associazione Professionale per le Esecuzioni della provincia di Treviso" (in sigla A.P.E.T.) tutte quelle attività che a norma degli artt. 571 s.s. c.p.c. debbono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, ovvero dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione. Ogni ulteriore informazione potrà essere acquisita presso l'A.P.E.T. tel. 0422.590556 / fax 0422.411322; e-mail apet@notariato.it e all'indirizzo www.apetv.it (ove reperibili anche la modulistica per la partecipazione alle aste e gli esiti degli esperimenti di vendita successivamente alla data dell'asta).

Maggiori informazioni inerenti gli immobili potranno inoltre essere reperite presso il custode "Istituto Vendite Giudiziarie di Treviso", con sede in Silea (TV), Via Internati '43-'45 n. 30, tel. 0422.435022 - 0422.435030 / fax 0422.298830, e.mail asteimmobiliari@ivgtreviso.it. Sarà altresì possibile la visita degli immobili posti in vendita mediante prenotazione diretta sul *Portale delle Vendite Pubbliche* (P.V.P.) del Ministero della Giustizia www.pvp.giustizia.it con congruo anticipo.

In data 22 marzo 2024

Il delegato Notaio Roberta Varano