



TRIBUNALE DI TREVISO

Esecuzione Immobiliare n. 440/2021 r.g.

promossa da

DOVALUE S.P.A. per BCC NPLS 2021 S.R.L.

G.E: Dott. Leonardo Bianco

ASSET

Associazione Esecuzioni Treviso

AVVISO DI VENDITA DEL PROFESSIONISTA DELEGATO

Il sottoscritto Raffaele Gallina, professionista iscritto all'Albo dei Dottori Commercialisti ed Esperti Contabili di Treviso, in qualità di delegato alla vendita ex art. 591 bis c.p.c. dal G.E. nella procedura esecutiva n. 440/2021 r.g., visti gli artt. 569 e s.s. del c.p.c.,

FISSA

per il giorno 21 maggio 2024 alle ore 11:00

presso la sede di "Asset -Associazione Esecuzioni Treviso",
in Treviso (TV), Viale G. Appiani n. 26/B, tel. 0422-235034

il 3° esperimento di

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

1) DIRITTI VENDUTI E DESCRIZIONE

LOTTO n. 1

Beni oggetto di esecuzione: deposito allo stato grezzo avanzato al secondo piano.

Diritto venduto: piena proprietà per l'intero.

Ubicazione: Comune di Quinto di Treviso (TV), Via San Cassiano.

Descrizione: locale catastalmente ad uso deposito attualmente al grezzo avanzato, di circa 578 mq, sito al secondo piano di un più ampio complesso immobiliare costituito da varie unità immobiliari a destinazione non residenziale.

Identificazione Catastale del Lotto:

CATASTO FABBRICATI - COMUNE DI QUINTO DI TREVISO (TV), SEZIONE B - FOGLIO 3

- Particella n. 563, Sub 9, Cat. D/8, Rendita Euro 2.742,39; Via San Cassiano - Piano T-1-2.

Si precisa che nella descrizione catastale i piani sono indicati in modo errato: l'unità si trova al piano secondo mentre nelle planimetrie e nella visura sono indicati i piani T-1-2.

Stato dell'immobile: libero.

Prezzo base: Euro 72.320,00 (settantaduemilatrecentoventi/00).

Offerta minima: Euro 54.240,00 (cinquantaquattromiladuecentoquaranta/00).

Rilancio minimo in caso di gara ex art. 573 c.p.c.: Euro 1.000,00 (mille/00).

Identificazione lotto	Prezzo base	Offerta minima	Rilancio minimo
Lotto n. 1	€ 72.320,00	€ 54.240,00	€ 1.000,00

ULTERIORI INFORMAZIONI:

Rimangono a carico dell'acquirente:

- la realizzazione di tamponamento varco vano scale di collegamento tra i piani con solaio calpestabile atto a sostenere i carichi in base all'uso a cui i locali sono destinati, e le relative pratiche strutturali/ urbanistiche;
- le opere per il distacco attuale lampada/impianto elettrico dall'impianto unità al piano sottostante, la realizzazione di impianti autonomi, elettrico, e se necessitassero, idrico, fognario (alla data del sopralluogo non sono stati rinvenute colonne di scarico nell'unità oggetto della presente), gas, rispetto alle altre unità presenti nel complesso, ivi compresi gli allacci alle utenze e relativi oneri;
- i lavori di completamento secondo l'uso destinato, le pratiche ed oneri tutti per l'agibilità dei locali.

Si rileva la seguente servitù:

- servitù di passaggio per pedoni e veicoli di qualsiasi specie costituita con l'atto autentificato dal Notaio Francesco Giopato di Treviso in data 14 giugno 1989 repertorio n. 29156 che qui integralmente si riporta: "Viene costituita servitù di passaggio per pedoni e veicoli di qualsiasi specie e portata, nonchè di parcheggio, a cavaliere della linea di confine tra il mappale 226 e il mappale 563 nonchè sulla residua superficie scoperta del mappale 563, con precisazione che la servitù di passaggio avrà una larghezza di ml. 4 e la rimanente superficie sarà destinata a parcheggio. Si fa presente che l'area su cui grava la servitù è evidenziata nella planimetria allegata sub "D" al predetto atto repertorio n. 29156 del Notaio Giopato. La servitù viene costituita a favore e a carico dei complessi immobiliari sovracostruiti a detti mappali. Su tutta l'area gravata da servitù viene inoltre costituita servitù per la installazione di reti e di impianti tecnologici a servizio dei complessi sopraccitati."

Si rilevano le seguenti difformità rispetto agli elaborati depositati grafici depositati in Comune e precisamente rispetto a quanto riportato nelle tavole 9 e 10 allegate alla C.E. concessione edilizia n. 146/1989 del 28 giugno 1990:

- presenza di unico locale con diversa destinazione catastale (Deposito) rispetto a due locali con destinazione "laboratorio artigianale" indicata negli elaborati grafici di progetto;
- lievi modifiche interne distributive;
- riguardo l'intero complesso presenza di una scala esterna non presente nello stato di fatto, con accesso da vano scale comune fino a piano terra.

Trattandosi di unità attualmente al grezzo avanzato, si ritiene che i costi relativi alla regolarizzazione urbanistica, catastale e l'ottenimento dell'agibilità, come anche i costi di un eventuale completamento lavori, ricadano sull'eventuale futuro acquirente ma non debbano essere qui quantificati e detratti dal valore dell'unità al grezzo avanzato, in quanto la loro realizzazione andrà eventualmente ad aumentare il valore dell'immobile a finito. Per le difformità eventualmente da sanare per modifiche interne e per scala esterna non presente, gli oneri tutti, compreso spese tecniche, sanzioni, diritti di segreteria e catastali sono stati stimati in circa 6.000/00 Euro compresi accessori.

Per ogni ulteriore dettaglio si rinvia alla perizia di stima redatta dall'Ing. Claudio Rossi agli atti della procedura.

LOTTO n. 2

Beni oggetto di esecuzione: locale adibito a palestra e centro benessere al primo piano.

Diritto venduto: piena proprietà per l'intero.

Ubicazione: Comune di Quinto di Treviso (TV), Via San Cassiano.

Descrizione: fabbricato adibito a palestra e centro benessere, sito al primo piano. L'unità è composta da un ingresso principale a cui si accede direttamente dal vano scale comune, da un locale principale ad uso palestra dotato di spogliatoi/docce e servizi igienici, un secondo locale sempre destinato alla palestra, da una zona solarium, da una zona centro benessere diviso in varie cabine, dotato di zona relax con sauna e bagno turco. La superficie commerciale complessiva è di mq 1141.

Identificazione Catastale del Lotto:

CATASTO FABBRICATI - COMUNE DI QUINTO DI TREVISO (TV), SEZIONE B - FOGLIO 3
- *Particella n. 563, Sub 27, Cat. D/6, Rendita Euro 6.960,00; Via San Cassiano – Piano 1.*

Si precisa che tale descrizione deriva dalla variazione in atti dal 28.03.2012.

Stato dell'immobile: occupato a titolo di locazione con scadenza 31.12.2025 e canone di locazione annuo di euro 30.000,00, pari ad euro 2.500,00 mensili.

Prezzo base: Euro 270.720,00 (duecentosettantamilaasettecentoventi/00).

Offerta minima: Euro 203.040,00 (duecentotremilaquaranta/00)

Rilancio minimo in caso di gara ex art. 573 c.p.c.: Euro 5.000,00 (cinquemila/00)

Identificazione lotto	Prezzo base	Offerta minima	Rilancio minimo
Lotto n. 2	€ 270.720,00	€ 203.040,00	€ 5.000,00

ULTERIORI INFORMAZIONI:

Si rilevano le seguenti difformità rispetto agli elaborati depositati grafici depositati in Comune:

- lievi modifiche distributive interne rispetto a quanto riportato nell'ultimo stato legittimato dell'unità stessa, di cui alla tavola 2 allegata alla D.I.A. protocollo 5747 del 17 aprile 2007;
- riguardo l'intero complesso presenza nei grafici tavole 9 e 10 allegate alla C.E. concessione edilizia n. 146/1989 del 28 giugno 1990 di una scala esterna non presente nello stato di fatto, con accesso da vano scale comune fino a piano terra.

Le difformità risultano sanabili con CILA/SCIA in sanatoria; gli oneri per sanatoria e adeguamento catastale sono stati stimati in Euro 6.000/00 circa comprensivi di sanzioni, diritti di segreteria/catastali, spese tecniche ed accessorie.

Si rileva la seguente servitù:

- servitù di passaggio per pedoni e veicoli di qualsiasi specie costituita con l'atto autenticato dal Notaio Francesco Giopato di Treviso in data 14 giugno 1989 repertorio n. 29156 che qui integralmente si riporta: "Viene costituita servitù di passaggio per pedoni e veicoli di qualsiasi specie e portata, nonchè di parcheggio, a cavaliere della linea di confine tra il mappale 226 e il mappale 563 nonchè sulla residua superficie scoperta del mappale 563, con precisazione che la servitù di passaggio avrà una larghezza di ml. 4 e la rimanente superficie sarà destinata a parcheggio. Si fa presente che l'area su cui grava la servitù è evidenziata nella planimetria allegata sub "D" al predetto atto repertorio n. 29156 del Notaio Giopato. La servitù viene costituita a favore e a carico dei complessi immobiliari sovra eretti a detti mappali. Su tutta l'area gravata da servitù viene inoltre costituita servitù per la installazione di reti e di impianti tecnologici a servizio dei complessi sopracitati."

Per ogni ulteriore dettaglio si rinvia alla perizia di stima redatta dall'Ing. Claudio Rossi agli atti della procedura.

2) 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 dall'Ing. Claudio Rossi, depositata presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Treviso, pubblicata sui siti internet www.tribunale.treviso.giustizia.it, www.asteannunci.it, www.asteavvisi.it, www.canaleaste.it, www.rivistaastegiudiziarie.it, www.corteappello.venezia.it, www.fallcoaste.it, portalevenditepubbliche.giustizia.it ed alla quale si fa espresso rinvio. La vendita è a corpo e non a misura; le eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

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

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

Il diritto immobiliare 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 che in caso di inadempimento ne risponderanno ai sensi di legge), fatta eccezione per le eventuali formalità trascritte successivamente all'atto di pignoramento, o comunque non opponibili.

Se l'immobile di cui al diritto posto in vendita è occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la sua liberazione potrà avvenire, a cura del custode giudiziario, secondo modalità e tempi stabiliti dal Giudice dell'Esecuzione, ai sensi dell'art. 560 c.p.c..

Se l'immobile è occupato potrebbe essere trasferito occupato da cose e/o dall'esecutato e dal suo nucleo familiare. In tal caso l'aggiudicatario potrà chiedere al custode la liberazione a spese della procedura. Al fine di evitare ritardi nello svolgimento 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.

Ogni onere fiscale derivante nonché il compenso e le spese generali del professionista delegato per l'attività di trasferimento della proprietà, ai sensi del D.M. 227/2015, saranno a carico dell'aggiudicatario. Non sono in ogni caso dovuti compensi per mediazione a terzi.

Il 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 sottoscritto.

3) PARTECIPAZIONE

3.1 Modalità di presentazione delle 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 scegliendo una delle due seguenti modalità tra loro alternative:

- a) in modalità cartacea, previo appuntamento telefonico allo 0422/235034, l'offerta dovrà essere presentata in busta chiusa presso ASSET - Associazione Esecuzioni Treviso, Viale G. Appiani n. 26/b, Treviso (TV). Sulla busta dovranno essere indicate le sole generalità di chi presenta materialmente l'offerta, soggetto che può anche essere persona diversa dall'offerente, il nome

del professionista delegato e la data della vendita. Nessun'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;

- b) in modalità telematica, 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: 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).

3.2 Contenuto dell'offerta:

L'offerta dovrà contenere:

- a) il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, regime patrimoniale, recapito telefonico e/o 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 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, dovrà essere allegata visura storica aggiornata (ossia non oltre 30 giorni prima del deposito dell'offerta) 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 o procuratore legale i poteri di agire in nome dell'ente ai fini della partecipazione alla vendita se non desumibili dalla visura, in particolare si richiede:

- 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 deliberazioni 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, 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 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;
- 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 nella L. n. 132/2015. È quindi **valida l'offerta che indichi un prezzo pari al 75% del prezzo base, ovvero un'offerta minima per il Lotto n. 1 di Euro 54.240,00 (cinquantaquattromiladuecentoquaranta/00) e per il Lotto n. 2 di Euro 203.040,00 (duecentotremilaquaranta/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; 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 contenuto dell'avviso di vendita;
- g) il regime fiscale e le eventuali agevolazioni fiscali spettanti per l'acquisto ed espressamente richieste dall'acquirente;
- h) **l'offerta dovrà essere in bollo**, attualmente pari a Euro 16,00. Il mancato assolvimento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta, salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo.

3.3 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 o altro ente collettivo, dovrà essere allegata la relativa visura camerale aggiornata (ossia risalente a non più di 30 giorni prima della 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 di nomina del rappresentante legale; in caso di offerta a mezzo di procuratore legale, andrà allegata la procura notarile e fotocopia del documento d'identità del procuratore e tesserino dell'ordine;
- b. la documentazione attestante il deposito dell'importo non inferiore al 10% del prezzo offerto a titolo di cauzione da depositare, a seconda della modalità di offerta prescelta, tramite:
 - o in caso di offerta cartacea: tramite assegno circolare non trasferibile intestato a "Tribunale di Treviso, proc. esecutiva n. r.g.e. 440/2021";
 - o in caso di offerta telematica: tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato a "Tribunale di Treviso E.I. 440/2021", identificato dal seguente codice IBAN "IT78 Y058 5612 0011 3757 1526 865" c/o Banca Popolare dell'Alto Adige – Volksbank filiale di Treviso, indicando come causale la seguente dicitura "Esecuzione immobiliare nr. 440/2021 cauzione Lotto uno" oppure "Esecuzione immobiliare nr. 440/2021 cauzione Lotto due". 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:
 - o offerta cartacea: applicando la marca da bollo sull'offerta;

- o offerta telematica: sul portale dei servizi telematici (<http://pst.giustizia.it>) 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 nr. 0444 346211.

4) DISCIPLINA DELLA VENDITA

4.1 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.

4.2 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.

4.3 Offerta unica

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 base 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.

4.4 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.

Lotto n. 1

Identificazione lotto	Prezzo base	Offerta minima	Rilancio minimo
Lotto n 1	€ 72.320,00	€ 54.240,00	€ 1.000,00

Lotto n. 2

Identificazione lotto	Prezzo base	Offerta minima	Rilancio minimo
Lotto n. 2	€ 270.720,00	€ 203.040,00	€ 5.000,00

Non sono validi rilanci inferiori al minimo come sopra stabilito, né effettuati scaduto il termine di un minuto. L'offerente dell'ultimo rilancio, che non sia superato da altri nel termine di un minuto, avrà vinto la gara. Se non ci sono istanze di assegnazione valide, il bene sarà definitivamente aggiudicato al vincitore della gara.

4.5 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 del diritto immobiliare stabilito nell'avviso di vendita.

4.6 Scadenza del termine

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 migliore 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, i fondi depositati unitamente alle offerte saranno restituiti ai non aggiudicatari.

5) PAGAMENTO

5.1 Termine

In caso di aggiudicazione, l'offerente è tenuto a versare, entro il termine massimo di 90 (novanta) giorni dalla data di aggiudicazione (salvo il minor termine di pagamento eventualmente indicato dall'offerente stesso), il saldo prezzo e le spese per gli oneri tributari e gli altri esborsi connessi al trasferimento del bene, come quantificati dal Delegato. E' altresì tenuto al versamento, entro 30 giorni dalla richiesta, degli eventuali ulteriori oneri, diritti e spese per la differenza, qualora risultassero di importo maggiore rispetto a quanto sopra quantificato. In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 587 c.p.c.. L'aggiudicatario perderà tutte le somme versate a titolo di cauzione e potrà essere tenuto, in caso di successiva vendita a prezzo inferiore a quello per il quale aveva ottenuto l'aggiudicazione, al pagamento della differenza ai sensi dell'art. 587 comma 2 c.p.c..

5.2 Mutuo

L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo diritto immobiliare 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 emesso dall'Autorità Giudiziaria.

Per tutto quanto qui non esplicitamente 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).

Del presente avviso di vendita, dell'ordinanza di delega e della perizia di stima è stato disposto l'inserimento su portalevenditepubbliche.giustizia.it, nonché sui siti internet www.tribunale.treviso.giustizia.it, www.asteannunci.it, www.asteavvisi.it, www.canaleaste.it, www.rivistaastegiudiziarie.it, www.corteappello.venezia.it, www.fallcoaste.it.

Treviso, 28 febbraio 2024

Il professionista delegato
dott. Raffaele Gallina

