

TRIBUNALE DI TREVISO

Esecuzione Immobiliare: **n. 89/2021 RE**
Giudice dell'Esecuzione: **Dottoressa Paola Torresan**

EX-ACTA
Associazione di Delegati alla Vendita e Custodi
Delegato Avv. Giovanni Cattarozzi

AVVISO DI VENDITA DEL PROFESSIONISTA DELEGATO

PRIMO ESPERIMENTO DI VENDITA

Il sottoscritto **Avvocato Giovanni Cattarozzi**, delegato ex art. 591 bis cpc dal Giudice dell'Esecuzione Dottorssa Paola Torresan con ordinanza di data 20 settembre 2023, comunicata in pari data, nella procedura esecutiva n. 89/2021 RE promossa da Intesa Sanpaolo Spa (ora Organa SPV Srl), visti gli artt. 569 s.s. cpc

AVVISA

che il giorno martedì 14 maggio 2024 alle ore 16:30

nella sala Aste Telematiche messa a disposizione dal Gestore della vendita telematica incaricato Edicom Finance Srl (CF: 05091140961, iscritto al registro delle vendite telematiche di cui all'art. 3 del DM n. 32/2015), sala sita in Treviso (TV), via Strada Vecchia di San Pelajo n. 20, presso Aste 33 Srl, si procederà alla

VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' SINCRONA MISTA

dei seguenti immobili:

LOTTO UNICO

Diritti e quote

Piena proprietà per l'intero.

Descrizione immobili

Unità abitativa sita al piano primo e garage al piano interrato, in comune di Silea (TV), via Giovanni Maria Vanti n. 24, facenti parte del complesso immobiliare "La Casa Rossa". L'appartamento posto al piano primo con soffitta al piano secondo (quest'ultima priva di legittimazione urbanistica e catastale) risulta composto al piano primo da zona cottura - soggiorno con piccolo terrazzo, disbrigo, bagno e camera. Nella zona soggiorno è stata installata una scala a chiocciola per accedere alla soffitta al piano secondo composta da tre locali adibiti a disimpegno, wc e ripostiglio/guardaroba. Il garage coperto posto al piano interrato risulta essere composto da un'unica stanza di forma rettangolare, il suo accesso carraio avviene attraverso una rampa e successiva zona di manovra coperta comune, il suo accesso



Associazione di Delegati alla Vendita e Custodi
Strada Comunale delle Corti, 71
31100 Treviso (TV)
CF e P IVA: 04907650263
www.ex-acta.it

Tel.: +39 0422 410 181
Fax: +39 0422 591 784
PEC: info@pec.ex-acta.it
E-mail: custodi@ex-acta.it
g.cattarozzi@ex-acta.it

pedonale avviene attraverso corridoio e vano scale comuni.

Per una più dettagliata descrizione e individuazione dei beni e per ogni altro approfondimento si rimanda all'elaborato di stima.

Disponibilità

Occupato senza titolo opponibile alla procedura.

Identificazione catastale

per l'intero della piena proprietà:

Comune di Silea (TV) – NCEU – sez. C – Foglio 4:

- mapp. n. 737 sub 5 - cat. A/2 - cl. 1 - vani 3,0 - RC€ 302,13;
- mapp. n. 737 sub 17 - cat. C/6 - cl. 2 - superficie 17 mq - RC € 31,61.

L'unità immobiliare in oggetto si collega alle seguenti parti comuni:

- mapp. n. 737 sub 6 - vano scale;
- mapp. n. 737 sub 8 - area scoperta
- mapp. n. 737 sub 12 - spazio di manovra e accesso ai garage.

Aree scoperte pertinenziali destinate a verde e parcheggi pubblici censite al Catasto Terreni, stesso Comune, foglio 18 coi mapp. n.705 di mq. 360 e 707 di mq. 137.

Area scoperta a uso comune censita al Catasto Terreni, stesso Comune, foglio 18 con mapp. n.706 di mq. 418.

Con le corrispondenti quote di comproprietà sulle parti e impianti comuni dell'intero edificio, quali per legge o per destinazione.

Confini

L'appartamento confina con unità n. 737 sub 1 – 737 sub 3 – prospetto su area scoperta. L'autorimessa confina con unità n. 737 sub 16 – 737 sub 18 – 737 sub 12 – terrapieno.

Servitù:

Nella nota di trascrizione dell'atto di provenienza (atto di compravendita di data 17 gennaio 2008 n. 156015 Rep. e n. 25361 Racc. a rogito Notaio Dottor Domenico Curione) vengono menzionate le seguenti servitù:

- servitù di deroga distanze richiamata nell'atto in data 29 aprile 1997 n. 40463 Rep. a rogito Notaio Dott. Baravelli, trascritto il 20 maggio 1997 ai nn. 15256/11205;
- servitù di passaggio e di uso pubblico di cui all'atto in data 31 maggio 2002 n. 78816 Rep. a rogito Notaio Dott. Bianconi, trascritto il 17 giugno 2002 ai nn. 24439-24440/17297-17298 e di cui all'atto in data 26 febbraio 2002 n. 50242 Rep. a rogito Notaio Dott. Baravelli, trascritto il 6 marzo 2002 ai nn. 8628-8629/6211-6212.

Notizie urbanistiche

Dalle verifiche effettuate dall'Esperto Stimatore (visione del P.I. vigente e lettura delle Norme Tecniche di Operative) l'intero compendio immobiliare risulta classificato in Z.T.O. "C1", parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi, parzialmente edificate.

Dal punto di vista della regolarità urbanistica il fabbricato è stato edificato a seguito di concessione



Associazione di Delegati alla Vendita e Custodi
Strada Comunale delle Corti, 71
31100 Treviso (TV)
CF e P IVA: 04907650263
www.ex-acta.it

Tel.: +39 0422 410 181
Fax: +39 0422 591 784
PEC: info@pec.ex-acta.it
E-mail: custodi@ex-acta.it
g.cattarozzi@ex-acta.it

edilizia in data 24/02/2000 n.24/00 prot.11178 e concessione edilizia in variante in data 20/12/2001 n.146/01 prot.5433, con dichiarazione di agibilità rilasciata in data 30/01/2002 prot. n.1049.

All'atto del sopralluogo l'Esperto Stimatore ha riscontrato delle difformità nell'unità immobiliare identificata al mapp. n. 737 sub. 5 (abitazione). In particolare, l'ingresso dell'appartamento identificato dal mapp. n.737 sub. 5 è stato ampliato sul sub. 6 (BCNC); la porta di accesso alla camera del piano primo è stata spostata dalla parete est alla parete sud; all'ingresso dell'appartamento risulta essere installata una scala a chiocciola per l'accesso al piano secondo/soffitta, piano che non risulta essere accatastato, né tantomeno urbanisticamente autorizzato e che non presenta i requisiti minimi per l'abitabilità.

Per una migliore descrizione delle difformità riscontrate dall'Esperto Stimatore, per l'eventuale sanabilità o meno e per i relativi costi si rinvia alla lettura dell'elaborato di stima.

Si segnala che i BCNC identificati ai mapp. n. 737 sub. 6 e 8 (vano scale che collega il piano interrato col piano primo e corridoio esterno d'accesso pedonale) sono stati assegnati in uso esclusivo all'odierno esecutato con l'atto di compravendita che costituisce il titolo di provenienza, con diritto di alienare detto uso unitamente alle porzioni immobiliari cui ineriscono in deroga all'art. 1024 cod. civ. Tale clausola – che pare aver natura obbligatoria – risulta menzionata nella nota di trascrizione dell'atto di compravendita, al quadro D, senza, però, che in relazione alla stessa sia stata avanzata un'autonoma o distinta richiesta di trascrizione, con conseguente profilo di possibile inopponibilità.

Si segnala la presenza di un insoluto per spese condominiali.

Prezzo base: € 64.750,00 (sessantaquattromilasettecentocinquanta/00)
Offerta minima per la partecipazione all'asta: € 48.562,50
(quarantottomilacinquecentosessantadue/50 pari al 75% del prezzo base)
Aumento in caso di gara ex art. 573 cpc: € 3.000,00 (cinquemila/00)

CONDIZIONI DELLA VENDITA

- La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, anche con riferimento alla legge 47/1985 e al DPR 380/01, come descritti nell'elaborato di stima depositato presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Treviso e pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche, sul sito internet del Tribunale di Treviso www.tribunale.treviso.giustizia.it; su quello della Corte d'Appello di Venezia www.corteappello.venezias.it e sui portali nazionali www.asteonline.it, www.asteannunci.it, www.asteavvisi.it, www.canaleaste.it, www.rivistaastegiudiziarie.it, www.fallcoaste.it che ogni interessato è tenuto a consultare e al quale si fa espresso riferimento.
Con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni e azioni, diritti, 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 mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa



Associazione di Delegati alla Vendita e Custodi
Strada Comunale delle Corti, 71
31100 Treviso (TV)
CF e P IVA: 04907650263
www.ex-acta.it

Tel.: +39 0422 410 181
Fax: +39 0422 591 784
PEC: info@pec.ex-acta.it
E-mail: custodi@ex-acta.it
g.cattarozzi@ex-acta.it

venduta, oneri di qualsiasi genere, ivi compresi, a esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dall'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. cod. civ., anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

- L'immobile viene venduto libero dalle formalità pregiudizievoli (iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di pignoramenti). Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a cura e spese della procedura. **Si segnala che i BCNC identificati ai mapp. n. 737 sub. 6 e 8 (vano scale che collega il piano interrato col piano primo e corridoio esterno d'accesso pedonale) sono stati assegnati in uso esclusivo all'odierno esecutato con l'atto di compravendita che costituisce il titolo di provenienza, con diritto di alienare detto uso unitamente alle porzioni immobiliari cui ineriscono in deroga all'art. 1024 cod. civ. Tale clausola risulta menzionata nella nota di trascrizione dell'atto di compravendita, al quadro D, senza, però, che in relazione alla stessa sia stata avanzata un'autonoma o distinta richiesta di trascrizione, con conseguente profilo di possibile inopponibilità.**
- Se l'immobile posto in vendita è occupato dal debitore o da terzi senza titolo, lo stesso potrebbe essere trasferito occupato da cose e/o dall'esecutato e dal suo nucleo familiare. In tal caso l'aggiudicatario potrà chiedere al Custode Giudiziario la liberazione del bene a spese della procedura con la precisazione che l'istanza di liberazione rivolta al Custode dovrà essere consegnata al Professionista Delegato alla vendita al più tardi contestualmente al versamento del saldo prezzo.
- Ogni onere fiscale, tributario e spesa derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario, così come il compenso e le spese generali spettanti al Professionista Delegato per le attività di trasferimento della proprietà, ai sensi del D.MAPP. 227/2015.
- Non sono comunque dovuti compensi per mediazione a terzi.
- Agli effetti del DM 22 gennaio 2008 e del D.Lgs. 192/05 e s.m.i., l'aggiudicatario, dichiarandosi edotto sui contenuti dell'ordinanza di vendita e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine agli impianti, dispenserà esplicitamente la procedura esecutiva dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme sulla sicurezza, che la certificazione/attestato di qualificazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze.
- La presente vendita è soggetta alle imposte di legge (IVA e/o Imposta di Registro) secondo le aliquote previste dalla normativa in materia.

CONTENUTO DELL'OFFERTA E MODALITA' DI PRESENTAZIONE

Gli interessati all'acquisto - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge - potranno presentare un'offerta irrevocabile di acquisto in forma cartacea o telematica in base alla modalità di partecipazione scelta.

Le offerte di acquisto dovranno essere conformi a quanto prescritto dall'art. 571 cpc.

Al momento dell'offerta, l'offerente dovrà dichiarare la residenza o eleggere domicilio nel comune nel quale ha sede il Tribunale; in mancanza le comunicazioni verranno eseguite presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale.

L'offerta dovrà contenere:

- 1) indicazione del cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, regime patrimoniale, recapito telefonico e/o numero di fax e/o indirizzo e-mail e/o indirizzo PEC dell'offerente.

Qualora il soggetto offerente:



Associazione di Delegati alla Vendita e Custodi
Strada Comunale delle Corti, 71
31100 Treviso (TV)
CF e P IVA: 04907650263
www.ex-acta.it

Tel.: +39 0422 410 181
Fax: +39 0422 591 784
PEC: info@pec.ex-acta.it
E-mail: custodi@ex-acta.it
g.cattarozzi@ex-acta.it

a) risieda fuori dal territorio dello Stato Italiano e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12, comma 2, del DM n. 32 del 26 febbraio 2015;

b) sia coniugato e si trovi in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Qualora si volesse escludere, in caso di aggiudicazione, il bene dalla comunione medesima, l'offerente dovrà manifestare tale intenzione già nell'offerta, ugualmente indicando anche i corrispondenti dati del coniuge, che, comunque, dovrà essere presente all'esame delle offerte per rendere la dichiarazione prevista dall'art. 179 cod. civ., ovvero dovrà rilasciare successivamente detta dichiarazione comparando avanti il Professionista Delegato;

c) sia minorenni, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare;

d) agisca quale legale rappresentante di altro soggetto dovrà essere allegata una visura societaria aggiornata (in caso di ente di natura imprenditoriale) ovvero atto statutario o altra documentazione (in caso di ente non iscritto al registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che attribuisce al rappresentante o al procuratore il potere di agire in nome dell'ente ai fini della partecipazione alla vendita ovvero:

- in caso di incarico conferito a terzo non amministratore della società o ente: procura speciale a favore di avvocato rilasciata a mezzo atto pubblico o scrittura privata autenticata da notaio;
- per le società di capitali o enti, in caso di incarico conferito per delega di amministrazione (se prevista dallo Statuto vigente) a componente dell'organo amministrativo: estratto autentico notarile del libro delle delibere dell'organo competente dell'ente da cui risulti la delega;
- per le società di persone con poteri di firma congiunti di più soci amministratori, in caso di incarico conferito da soci amministratori ad altri soci amministratori: procura speciale rilasciata a mezzo atto pubblico o scrittura privata autenticata da notaio.

È consentita, ma solo da parte di avvocati, la presentazione di offerte per persona da nominare.

Si precisa che il Decreto di Trasferimento non potrà essere emesso che in favore del soggetto che ha presentato l'offerta (specificamente: 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 cpc, 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 dell'atto pubblico o scrittura privata autenticata da notaio).

- 2) I dati identificativi dell'immobile per il quale l'offerta è proposta, sufficienti a rendere, unitamente a 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 e ordinati (primo, secondo, terzo, ecc.) nell'avviso di vendita.
- 3) Indicazione del prezzo offerto, che, a pena di inefficacia dell'offerta, non potrà essere inferiore di oltre un quarto al prezzo base indicato nell'avviso di vendita, precisato alla voce **Offerta minima per la partecipazione all'asta** (si richiamano in proposito gli artt. 571 e 572 cpc, come modificati dal DL 83/2015, convertito nella L. 132/2015).
- 4) Espresa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e del contenuto dell'avviso di vendita.

In caso di presentazione di un numero di offerte superiori alla capienza della sala d'asta, il Professionista 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 (o dello studio) e inviando detta comunicazione tramite mail ai recapiti che il presentatore/offrente indicherà.

PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA IN FORMA CARTACEA

Le offerte di acquisto, in bollo (attualmente pari a € 16,00) dovranno essere presentate in busta chiusa, entro le ore 13:00 del giorno precedente la data della vendita presso lo Studio del Professionista Delegato **Avv. Giovanni Cattarozzi** in Treviso (TV), via Risorgimento n. 18. **Non è previsto il deposito di offerte a mezzo posta.**

La presentazione delle offerte potrà avvenire all'indirizzo di studio sopra indicato, nelle giornate di lunedì, martedì, mercoledì, giovedì e venerdì dalle ore 9:30 alle ore 13:00, **previo appuntamento telefonico.**

Sulla busta dovrà essere riportata la seguente dicitura: *“busta depositata da _____”* seguita dalle sole generalità, senza alcuna specificazione, di chi consegna la busta (che può anche essere persona diversa dall'offerente), il nome del Professionista Delegato alla vendita e la data della vendita. Nessuna ulteriore 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.

All'offerta dovrà essere allegato, a titolo di cauzione, un **assegno circolare non trasferibile**, intestato a **Esec. Imm. R.G.E. 89/2021 Trib. TV**, per un importo **pari o superiore al 10,00 % del prezzo offerto**. **Detta somma sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto**. In caso di mancata aggiudicazione l'importo versato a titolo di cauzione verrà tempestivamente restituito.

PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA IN FORMA TELEMATICA

Le offerte di acquisto dovranno essere presentate e pervenire entro le ore 13:00 del giorno precedente la data della vendita tramite il modulo web **“Offerta Telematica”** messo a disposizione dal Ministero della Giustizia, che permette la compilazione guidata dell'offerta per partecipare all'esperimento di vendita e al quale è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale www.garavirtuale.it. Dal modulo web e dal sito <https://pvp.giustizia.it> è scaricabile il “Manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica”.

Le offerte di acquisto devono essere presentate in bollo (attualmente pari a € 16,00) da versarsi in modalità telematica (segnatamente tramite carta di credito o bonifico bancario) tramite il servizio “Pagamento di bolli digitali” presente sul Portale dei Servizi Telematici <https://pst.giustizia.it>, seguendo le istruzioni indicate nel “Manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica”.

L'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero sia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata. In alternativa, è possibile trasmettere l'offerta e i documenti allegati a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del DM n. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, la trasmissione sostituisce la firma dell'offerta a condizione che l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'art. 6 comma 4 del DPR n. 68 del 2005 e il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio (o in un suo allegato) di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente (questa 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 DM n. 32/2015).

L'offerta d'acquisto telematica e i relativi documenti allegati dovranno essere inviati all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it e si intenderanno depositati nel



Associazione di Delegati alla Vendita e Custodi
Strada Comunale delle Corti, 71
31100 Treviso (TV)
CF e P.IVA: 04907650263
www.ex-acta.it

Tel.: +39 0422 410 181
Fax: +39 0422 591 784
PEC: info@pec.ex-acta.it
E-mail: custodi@ex-acta.it
g.cattarozzi@ex-acta.it

momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

Le offerte dovranno essere conformi a quanto stabilito dagli artt. 12 e segg. del D.MAPP. n. 32/2015 - e depositate secondo le indicazioni riportate nel "Manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" - e alle disposizioni stabilite dal Tribunale (da intendersi qui integralmente richiamati).

Quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato Italiano e non gli risulti attribuito il codice fiscale, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale a esempio un codice di sicurezza sociale. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'International Organization for Standardization.

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 del DM n. 32/2015, i gestori ne daranno notizia agli interessati mediante avviso pubblicato sui propri siti internet e richiederanno di pubblicare un analogo avviso ai soggetti che gestiscono i siti internet ove è eseguita la pubblicità di cui all'articolo 490 cpc. In tali casi l'offerta sarà formulata a mezzo telefax al recapito della Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari indicato dal gestore nell'avviso con il quale ha dato notizia agli interessati del programmato mancato funzionamento dei sistemi informatici a norma del citato art. 15. Non prima del giorno precedente l'inizio delle operazioni di vendita il gestore ritira le offerte formulate a norma del presente comma dall'ufficio giudiziario.

Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art. 15, primo comma, del DM n. 32/2015, l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene 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.

All'offerta dovrà essere allegata la documentazione attestante il versamento della cauzione (copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario con causale "**ESEC. IMM. R.G.E. 89/2021 Tribunale di Treviso, versamento cauzione**", per un importo **pari o superiore al 10,00% del prezzo offerto**; detta somma sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto.

Da detta documentazione dovrà risultare il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico.

L'importo della cauzione deve essere versato esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura (Esec. Imm. R.G.E. 89/2021 Tribunale di Treviso) al seguente **IBAN IT60 D058 5612 0011 3757 1533 631** (c/o VOLKSBANK – BANCA POPOLARE DELL'ALTO ADIGE - filiale di Treviso – piazza San Vito).

Il già menzionato bonifico dovrà essere eseguito in tempo utile affinché la cauzione 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) e quindi in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta.

Nel caso in cui, nel giorno fissato per la verifica di ammissibilità delle offerte e la deliberazione sulle stesse il Professionista Delegato non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente della procedura, l'offerta sarà considerata inammissibile.

In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto di eventuali oneri bancari) sarà restituito all'offerente con disposizione di bonifico da eseguirsi nel termine di tre giorni lavorativi, con la precisazione che, nel caso in cui l'offerente sia ammesso alla gara, il termine sopra indicato per la restituzione della cauzione decorrerà dalla deliberazione finale sulle offerte dei rilanci.



Associazione di Delegati alla Vendita e Custodi
Strada Comunale delle Corti, 71
31100 Treviso (TV)
CF e P IVA: 04907650263
www.ex-acta.it

Tel.: +39 0422 410 181
Fax: +39 0422 591 784
PEC: info@pec.ex-acta.it
E-mail: custodi@ex-acta.it
g.cattarozzi@ex-acta.it

La restituzione della cauzione avrà luogo esclusivamente mediante disposizione di bonifico da eseguirsi in favore del conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione.

ALLEGATI ALL'OFFERTA CARTACEA O TELEMATICA

All'offerta dovranno essere allegati:

- a) copia del documento d'identità e del codice fiscale del soggetto offerente;
- b) se il soggetto offerente è coniugato, in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge;
- c) se il soggetto offerente è extracomunitario, copia del permesso di soggiorno in corso di validità;
- d) se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia autentica del provvedimento di autorizzazione del Giudice Tutelare;
- e) se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, dovrà essere allegata una visura societaria aggiornata, ossia risalente a non più di 30 giorni prima, in caso di ente di natura imprenditoriale, ovvero atto statutario o altra documentazione (in caso di ente non iscritto al registro delle imprese), da cui risultino i poteri, ovvero la procura o l'atto di nomina che attribuiscono al rappresentante o procuratore il potere di agire in nome dell'ente ai fini della partecipazione alla vendita ovvero:
 - in caso di incarico conferito a terzo non amministratore della società o ente: procura speciale a favore di avvocato rilasciata a mezzo atto pubblico o scrittura privata autenticata da notaio;
 - per le società di capitali o enti, in caso di incarico conferito per delega di amministrazione (se prevista dallo Statuto vigente) a componente dell'organo amministrativo: estratto autentico notarile del libro delle 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.
- f) richiesta di agevolazioni fiscali (a esempio "prima casa" e/o "prezzo valore"), salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione, ma al più tardi contestualmente al versamento del saldo prezzo;
- g) in caso di offerta telematica formulata da più persone alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica: la procura dovrà essere redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e potrà essere allegata anche in copia per immagine;
- h) dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e del contenuto dell'avviso di vendita.

DISCIPLINA DELL'OFFERTA E DELLA VENDITA

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

L'offerta presentata è irrevocabile salvo le eccezioni previste dall'art. 571 cpc; essa peraltro non dà diritto all'acquisto restando in facoltà del Giudice dell'Esecuzione sospendere la vendita ai sensi dell'art. 586 cpc.

I creditori e gli offerenti sono invitati a partecipare telematicamente ovvero di persona per la deliberazione sull'offerta e per l'eventuale gara.

All'udienza di deliberazione sulle offerte, coloro che hanno scelto la presentazione dell'offerta cartacea dovranno recarsi presso il luogo di apertura delle buste sopra indicato, mentre coloro che hanno scelto la presentazione telematica dell'offerta dovranno partecipare online ovunque si trovino, esclusivamente tramite l'area riservata del sito www.garavirtuale.it.



Associazione di Delegati alla Vendita e Custodi
Strada Comunale delle Corti, 71
31100 Treviso (TV)
CF e P IVA: 04907650263
www.ex-acta.it

Tel.: +39 0422 410 181
Fax: +39 0422 591 784
PEC: info@pec.ex-acta.it
E-mail: custodi@ex-acta.it
g.cattarozzi@ex-acta.it

Alla data fissata per l'esperimento il **Professionista Delegato** procederà, nei locali indicati per la celebrazione dell'esperimento di vendita, **alle ore 16:30 all'apertura delle buste contenenti le offerte**, per cui si invitano gli offerenti a presenziare a detta operazione, e, in momento immediatamente successivo, il Professionista Delegato procederà all'esame delle offerte, sia digitali che analogiche, e alle relative deliberazioni secondo il disposto degli artt. 572 e 573 cpc.

Le buste presentate con la modalità cartacea saranno aperte e inserite nella piattaforma www.garavirtuale.it e le buste presentate con modalità telematica saranno aperte tramite la medesima piattaforma del gestore della vendita telematica. In seguito alle necessarie verifiche sulla regolarità formale della partecipazione e sul versamento della cauzione, il Professionista Delegato provvederà all'ammissione o meno dei partecipanti alla vendita. Qualora siano presentate più offerte criptate e/o analogiche, il Professionista Delegato inviterà in ogni caso tutti gli offerenti a una vendita sincrona mista sull'offerta più alta. In caso di gara, gli eventuali rilanci saranno formulati nella medesima unità di tempo, sia in via telematica, sia comparando innanzi al Professionista Delegato.

Ai sensi dell'art. 20 del DM n. 32/2015 alle operazioni di vendita senza incanto possono prendere parte, con modalità telematiche, il Giudice, il referente della procedura (che, nel caso di specie, è il Professionista Delegato) e il Cancelliere. Con le medesime modalità possono partecipare anche altri soggetti se autorizzati dal Giudice o dal referente della procedura.

Il gestore della vendita telematica, a norma dell'art. 16 del DM 32/2015, provvederà, non meno di trenta minuti prima delle operazioni di vendita, a inviare all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato dall'offerente in fase di compilazione dell'offerta un invito a connettersi e le relative credenziali di accesso per accedere alla *console* lato utente.

In caso di offerte presentate su supporto digitale, il portale del gestore della vendita telematica assicura l'accesso degli offerenti al documento informatico contenente i dati delle offerte e sostituisce i nominativi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurarne l'anonimato.

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 cpc 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.

IN CASO DI OFFERTA UNICA, se pari o superiore al prezzo stabilito nell'avviso di vendita, essa è senz'altro accolta.

Se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo stabilito nell'avviso di vendita in misura non superiore a un quarto, si opererà come segue:

- qualora specifiche circostanze consentano di ritenere che ricorra una seria possibilità di aggiudicare l'immobile a prezzo superiore, il Professionista Delegato disporrà, anche in presenza di istanze di assegnazione, che si proceda a un ulteriore tentativo di vendita alle stesse condizioni (e, dunque, senza incanto e con identico prezzo base);
- qualora non sussistano tali specifiche circostanze e un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente a prezzo almeno pari a quello base, il bene sarà assegnato al creditore;
- qualora non sussistano tali specifiche circostanze e nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene sarà aggiudicato all'unico offerente.

IN CASO DI PLURALITÀ DI OFFERTE criptate e/o analogiche valide e di assenza o mancata adesione da parte di tutti alla gara prevista dall'art. 573 cpc il Professionista Delegato accoglierà l'offerta più alta o la prima presentata, in caso di più offerte dello stesso valore e con parità di condizioni.



Associazione di Delegati alla Vendita e Custodi
Strada Comunale delle Corti, 71
31100 Treviso (TV)
CF e P IVA: 04907650263
www.ex-acta.it

Tel.: +39 0422 410 181
Fax: +39 0422 591 784
PEC: info@pec.ex-acta.it
E-mail: custodi@ex-acta.it
g.cattarozzi@ex-acta.it

Ai fini dell'individuazione della migliore offerta, il Professionista Delegato dovrà tenere conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme, dei modi e dei tempi del pagamento e di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta. 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 anche in presenza di istanze di assegnazione, il Professionista Delegato inviterà gli offerenti a una gara sull'offerta più alta. In caso di adesione alla gara prevista dall'art. 573 cpc gli offerenti telematici parteciperanno in via telematica e gli offerenti analogici comparando personalmente.

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 dal Professionista Delegato in una forbice ricompresa tra l'1,00% e il 5,00% del prezzo base ed è indicata nel presente avviso alla voce: rilancio minimo in caso di gara ex art. 573 cpc.

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

Il termine per il rilancio decorrerà dal momento indicato dal Professionista Delegato, previo accertamento della visibilità per tutti i partecipanti della precedente offerta. È rimessa al Professionista Delegato la valutazione dell'ordine con il quale i rilanci vengono effettuati.

I rilanci effettuati sia personalmente sia in via telematica verranno riportati nel portale del gestore della vendita telematica e resi visibili a tutti coloro che partecipano alle operazioni di vendita.

L'offerente dell'ultimo rilancio, che non sia superato da altri nel termine stabilito, avrà vinto la gara. Se non ci sono istanze di assegnazione valide, il bene sarà definitivamente aggiudicato al vincitore della gara.

Quando all'esito della gara tra gli offerenti l'offerta più alta ovvero la più vantaggiosa risulti pari al prezzo base, il bene è senz'altro aggiudicato.

Se l'offerta più alta o più vantaggiosa è inferiore al prezzo base:

- qualora un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente a prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;
- qualora nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato al miglior offerente.

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 essere prese in considerazione, al fine di revocare l'aggiudicazione e riaprire la gara. È fatto salvo quanto previsto dall'art. 586 cpc.

AGGIUDICAZIONE

Nell'ipotesi in cui il procuratore legale abbia effettuato l'offerta criptata o analogica ex art. 579 cpc e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, egli dovrà dichiarare al Professionista Delegato nei tre giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha formulato l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale notarile, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa.

Il creditore che è rimasto assegnatario a favore di un terzo dovrà dichiarare al Professionista Delegato, nei cinque giorni dal provvedimento di assegnazione, il nome di colui a favore del quale deve essere trasferito l'immobile, depositando la dichiarazione del terzo di volerne profittare, con sottoscrizione autenticata da pubblico ufficiale e i documenti comprovanti i poteri e le autorizzazioni eventualmente



Associazione di Delegati alla Vendita e Custodi
Strada Comunale delle Corti, 71
31100 Treviso (TV)
CF e P IVA: 04907650263
www.ex-acta.it

Tel.: +39 0422 410 181
Fax: +39 0422 591 784
PEC: info@pec.ex-acta.it
E-mail: custodi@ex-acta.it
g.cattarozzi@ex-acta.it

necessari. In mancanza, il trasferimento è fatto a favore del creditore. In ogni caso, gli obblighi derivanti dalla presentazione della istanza di assegnazione sono esclusivamente a carico del creditore. In caso di aggiudicazione l'aggiudicatario è tenuto a versare con le stesse modalità con le quali ha versato la cauzione ed entro il termine massimo di 90 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 Professionista Delegato.

Il pagamento a mezzo assegno circolare dovrà avvenire secondo modalità indicate dal Professionista Delegato e previo accordo per specifico appuntamento.

L'aggiudicatario sarà altresì tenuto al versamento, entro il termine di 30 giorni dalla richiesta, degli eventuali oneri, diritti e spese di vendita per la differenza, qualora risultassero di importo maggiore a quello come sopra quantificato.

Nel termine fissato per il versamento del prezzo, l'aggiudicatario dovrà altresì consegnare al delegato dichiarazione scritta con tutte le informazioni in materia di antiriciclaggio prescritte dall'articolo 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007 n. 231.

In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 587 cpc. 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, cpc.

Ai sensi dell'art. 585 cpc, l'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita, rivolgendosi preventivamente alle banche che offrono detto servizio. In tal caso dovrà darne espressa comunicazione al Professionista Delegato.

In caso di richiesta ex art. 41 TUB il creditore fondiario dovrà depositare nota riepilogativa di precisazione del credito entro il termine di 15 giorni dall'aggiudicazione, con specifica indicazione delle modalità tramite le quali potrà essere effettuato il pagamento con indicazione dell'IBAN relativo al conto su cui le somme potranno essere versate dall'aggiudicatario tramite bonifico e infine con l'espresso impegno a comunicare immediatamente al Professionista Delegato l'avvenuto pagamento a opera dell'aggiudicatario. A fronte di tale istanza il Professionista Delegato, verificata la nota di precisazione del credito sulla base della documentazione in atti e tenuto conto con approssimazione per eccesso dell'entità delle somme che godono o godranno della prededuzione, comunicherà all'aggiudicatario e per conoscenza al creditore fondiario quale parte del residuo prezzo dovrà essere versata direttamente al creditore fondiario e quale parte dovrà essere versata sul conto della procedura. La parte del residuo prezzo spettante al creditore fondiario verrà determinata dal Professionista Delegato come segue: a) in misura non superiore al 70,00-75,00% del ricavato della vendita, qualora tale ricavato superi gli euro 50.000,00. =; b) in misura non superiore al 50,00% qualora il ricavato sia inferiore a euro 50.000,00. = e a condizione che il creditore fondiario sia il creditore precedente. In difetto di tale condizione l'istanza potrà essere rigettata. Qualora il saldo prezzo sia stato già versato alla procedura dall'aggiudicatario, il versamento di quanto spetta al creditore fondiario sarà effettuato dal Professionista Delegato.

Qualora il creditore fondiario non provvedesse al deposito della nota riepilogativa di precisazione del credito nel termine sopra indicato, il Professionista Delegato procederà al pagamento di una somma come sopra determinata. Il pagamento al creditore fondiario si intende effettuato con efficacia provvisoria.

In caso di difformità costruttiva l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della L. 47/85 come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 380/2001, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento emesso dall'Autorità Giudiziaria.



Associazione di Delegati alla Vendita e Custodi
Strada Comunale delle Corti, 71
31100 Treviso (TV)
CF e P.IVA: 04907650263
www.ex-acta.it

Tel.: +39 0422 410 181
Fax: +39 0422 591 784
PEC: info@pec.ex-acta.it
E-mail: custodi@ex-acta.it
g.cattarozzi@ex-acta.it

DISPOSIZIONI GENERALI

Trovano applicazione, per quanto sopra non specificamente stabilito, le disposizioni di cui agli artt. 591 bis e 570 e ss. cpc, il D.MAPP. n. 32/2015 (pubblicato sul sito www.garavirtuale.it), anche per il caso di mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia e le vigenti norme di legge.

* * * * *

Il sottoscritto Avvocato effettuerà presso il proprio Studio - sito in Treviso via Risorgimento n. 18, tel. **0422. 410181**; fax **0422 410201**; PEC giovannicattarozzi@pec.ordineavvocattreviso.it; e-mail g.cattarozzi@ex-acta.it - tutte quelle attività che, a norma degli artt. 571 e seguenti cpc, debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, fatta eccezione per gli esperimenti di vendita che saranno tenuti presso la sala Aste Telematiche messa a disposizione dal Gestore della vendita telematica incaricato Edicom Finance Srl sita in Treviso (TV), via Strada Vecchia di San Pelajo, n. 20, presso Aste 33 Srl.

Maggiori informazioni circa gli immobili potranno essere reperite consultando l'elaborato di stima dei beni posti in vendita e presso il Custode Giudiziario **ASTE 33 Srl, strada Vecchia di San Pelajo n. 20 - Treviso, tel. 0422 693028**; fax **0422 316032**; e-mail info@aste33.com, con il quale è possibile fissare appuntamenti per visite. Si specifica che la richiesta di visita dell'immobile dovrà essere formulata al custode giudiziario mediante il PVP del Ministero della Giustizia.

Per ricevere maggiori informazioni sulle modalità di partecipazione in via telematica è possibile contattare il *Contact Center* del Gruppo Edicom Finance Srl attivo dal lunedì al venerdì, dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle 14:30 alle ore 18:00, mediante i seguenti mezzi di contatto:

- *Help Desk*: 041-8622235.

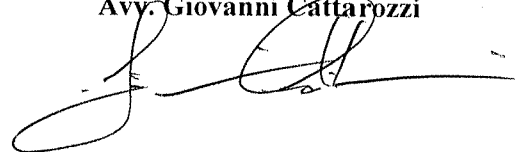
- *E-mail*: venditetelematiche@edicomsrl.it.

- *Chat online*: disponibile sul portale www.garavirtuale.it.

Per ulteriori informazioni sulle modalità di partecipazione alle vendite e per scaricare la modulistica consultare il sito www.ex-acta.it o contattare il Professionista Delegato.

Treviso, 21 febbraio 2024

**Il Professionista Delegato
Avv. Giovanni Cattarozzi**



Associazione di Delegati alla Vendita e Custodi
Strada Comunale delle Corti, 71
31100 Treviso (TV)
CF e P IVA: 04907650263
www.ex-acta.it

Tel.: +39 0422 410 181
Fax: +39 0422 591 784
PEC: info@pec.ex-acta.it
E-mail: custodi@ex-acta.it
g.cattarozzi@ex-acta.it