

Tribunale di Treviso

Seconda Sezione Civile

nella procedura di fallimento n. 102/2014 RFA contro **FARAM S.P.A.**
giudice delegato dott.ssa **PETRA ULIANA**
curatore dott. **RICCARDO PUCHER PRENCIS**

AVVISO DI VENDITA

Il sottoscritto dott. Riccardo Pucher Prencis,
nominato curatore del fallimento con sentenza n. 110/2014 del 9-12.05.2014,
visti gli artt. 107 e 108 L.F.,

FISSA

udienza avanti a sé per lo svolgimento del

PRIMO ESPERIMENTO DI VENDITA COMPETITIVA

CON MODALITÀ ANALOGICA E TELEMATICA SINCRONA MISTA

per il giorno

20 settembre 2023, alle ore 09:30

con apertura delle buste alle ore 09:30

nella sala delle aste telematiche, messa a disposizione dal Gestore delle vendite telematiche Edicom Finance S.r.l. (C.F. 05091140961, iscritto al registro delle vendite telematiche di cui all'art. 3 del DM n. 32/2015) **presso Aste 33 Srl**, in via Strada Vecchia di San Pelaio n. 20, Treviso (TV), di persona e tramite la piattaforma

www.garavirtuale.it

OGGETTO DELLA VENDITA:

in **lotto unico**,

per la **piena proprietà** e per l'intero (1000/1000),

degli immobili così identificati:

LOTTO UNICO

Comune di Portogruaro

- Catasto fabbricati- foglio 12- mappale 442- sub 44- A2- cl.3- 6 vani- 132 m² (120m² escl. aree scoperte)- r.c. € 371,85- via S Benedetto p.3 int 13 Scala A;
- Catasto fabbricati- foglio 12- mappale 442- sub. 22- C6- cl. 6- 35m²- sup. cat. 40 m²- r.c.€104,84- via S Benedetto S1;
- Catasto fabbricati- foglio 12- mappale 442- sub 25- C6- cl. 6- 39m²- sup. cat. 45 m²- r.c.€116,82- via S Benedetto S1
- Ai subalterni sopra menzionati competono un totale di 58,42 /1000 delle parti comuni.
- Catasto terreni- foglio 22- map. 421- sem. arb.- cl. 1- 800 mq.- r.d. € 8,39- r.a. € 4,54

Il compendio è ubicato nella frazione di Summaga di Portogruaro (VE) via San Benedetto,15 e fa parte di un più ampio compendio denominato "Residenza San Benedetto". La costruzione risale al 2003. La zona è tipica delle periferie di centri urbana a prevalente destinazione residenziale in compresenza di attività commerciali e terziarie. La zona dista circa 5 km dal centro di Portogruaro. L'appezzamento su cui insiste il compendio è di forma regolare, confina a nord con i mapp. n° 499 e 496, a ovest con il map. n° 133, a Sud con i mapp. n° 439 e 235 e a est con il map. n° 441. L'area circostante l'edificio è parte a verde e parte a parcheggio pavimentata con

betonelle e c.a. I confini sono delimitati da cordoli in c.a., recinzione e cancello carraio metallico a comando elettrico.

Trattasi di edificio a destinazione terziario/commerciale e residenziale. L'edificio ha 4 piani fuori terra ed un piano interrato adibito a garage e cantine. A pian terreno si trovano le unità commerciali mentre gli appartamenti occupano i piani dal primo al terzo. Lo stato di conservazione dell'immobile è buono, ingresso con portoncino in alluminio e vetro, scale in marmo, ed ascensore condominiale. L'unità in oggetto è situata al terzo e ultimo piano, è esposto su tre lati, nord, est e ovest. Ogni lato esterno è dotato di ampia terrazza abitabile. L'unità è composta da: ingresso, soggiorno con caminetto, cucina, corridoio, camera, guardaroba, camera matrimoniale con bagno e secondo bagno. Struttura a telaio in c.a. e tamponamento in laterizio, solai in laterizio tramezze in laterizio tinteggiato, tetto in legno a vista, serramenti a vetrocamera con rotolante. Pavimento in legno, bagni con pareti in ceramica e mosaico.

Al Sub 25 autorimessa doppia con pavimento piastrellato e pareti parzialmente piastrellate, doppio basculante elettrico. Al sub 22 l'autorimessa è stata trasformata in magazzino lavanderia.

Per quanto attiene al terreno, lo stesso è inserito dallo strumento urbanistico rilevato dal CTU porzione in Zona omogenea C1 – Residenziale nuova formazione- NTO P.I art.22 e porzione in Viabilità- NTO P.I art.22. Salvo più aggiornata destinazione urbanistica.

Per una più dettagliata descrizione ed individuazione dei beni e per ogni altro approfondimento si rimanda all'elaborato di stima nonché allo strumento urbanistico vigente.

Confini: l'appartamento confina per tre lati con i muri perimetrali dell'edificio e per il quarto con altra unità immobiliare sub 43 e con il vano scale sub 63; il magazzino (sub 22) confina con il sub 57, il sub 23, muro perimetrale e il sub 21; il garage (sub 25) confina con il sub 57, sub 26, muro perimetrale e sub 24; il terreno confina con a nord con il mapp. n. 420, a est con i mapp. nn. 206 e 633, a sud con il mapp. 422 e a nord con la via Gobetti

Disponibilità dei beni: **l'appartamento è libero; il terreno è libero.**

Locazioni registrate: no ed opponibili: no.

Servitù: si evidenziano in primo luogo quelle derivanti dalla costituzione del condominio.

Ulteriormente il CTU ha individuato quanto segue:

- Atto di unilaterale d'obbligo in data 07.02.2001 rep. n.11915 notaio Roberto Cortelazzo, trascritto a Venezia il 02.03.2001 ai nn.6119/4240. Immobile oggetto di vincolo identificato al catasto terreni F.12 n.139 are 29.15. Note riportate nel quadro D della nota di trascrizione: «*Premesso che la società Strutture S.r.l. in data 27 giugno 2000 ha presentato istanza per il rilascio di concessione edilizia per la costruzione di un fabbricato ad uso residenziale, commerciale direzionale, da eseguire in frazione di Summaga e in data 1 dicembre 2000 ha presentato il progetto esecutivo per l'esecuzione di opere di urbanizzazione (realizzazione di un parcheggio previsto da P.R.G.) a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria, dovuti per la realizzazione del nuovo fabbricato; tutto ciò premesso come parte integrante della presente dichiarazione impegnativa la società "Strutture S.r.l." si impegna ad eseguire a propria cura e spese un parcheggio come da elaborati grafici e computo metrico stimativo presentato al comune in data 1 dicembre 2000 prot. 53.107.*»

- Atto di costituzione di vincolo in data 13.02.2001 rep. n.11932 notaio Roberto Cortelazzo, trascritto a Venezia il 06.03.2001 ai nn.6516/4484. Immobile oggetto di vincolo identificato al catasto terreni F.12 n.139 are 29.15. Note riportate nel quadro D della nota di trascrizione: «*La società "Strutture S.r.l.", vincola la porzione nord ovest del terreno di sua proprietà come area di pertinenza del fabbricato oggetto dell'intervento edilizio da effettuarsi sul terreno oggetto dell'iscrivendo titolo; inoltre si impegna a destinare l'edificio oggetto di intervento edilizio alla*

destinazione d'uso commerciale, direzionale e residenziale, giusto progetto presentato dalla ditta medesima, in data 27 giugno 2000 n. 0028446 prot., per ottenere la concessione edilizia ed esaminato nella commissione edilizia della seduta in data 11 gennaio 2001, verbale n. 4. Tale vincolo e specificatamente richiesto dall'art. 38 del regolamento edilizio comunale. La servitù "non edificandi" si estende sul terreno in oggetto nei limiti e con la verifica dell'indice di densità fondiaria previsto dalle norme di attuazione del vigente P.R.G. la destinazione d'uso richiesta in progetto e conforme a quelle previste dall'art. 27 delle norme tecniche di attuazione del P.R.G. per la zona 05. L'impegno che precede viene assunto dalla società "Strutture Srl" per se ed aventi causa a qualsiasi titolo.».

Conformità Urbanistica

Le opere interne sono conformi al progetto depositato, è presente la certificazione dell'impianto elettrico dell'unità e delle parti comuni. Non sono state riscontrate le certificazioni degli impianti idrotermosanitari di tutto il terzo piano al quale fa parte l'unità in oggetto.

Per completezza di esposizione, si riportano gli estremi dei documenti riscontrati e degli atti autorizzativi:

- Concessione edilizia n°11560 del 8 marzo 2001;
- Variante n° 57871 del 6 dicembre 2002 alla conc. edilizia n° 11560;
- Variante n° 58503 del 10 dicembre 2002 alla conc. edilizia n° 11560;
- Certificato di Agibilità n° 11501 del 6 marzo 2003.

Conformità catastale

Sono state rilevate difformità interne rispetto alle planimetrie depositate sia in comune che in catasto queste difformità riguardano la chiusura con vetrate mobili di una parte del terrazzo lato nord ovest e che contrasta con un vincolo limitativo a costruire Rep.11932 del 13.02.2001 di seguito riportato. La realtà costruttiva dell'involucro esterno risulta rispettare in linea di massima il progetto depositato.

Al Sub 22 si riscontano delle irregolarità quali la sostituzione del basculante con muro e la presenza di una zona lavanderia e di un box doccia con scarichi nella zona garage per i quali si dovrà accertare la presenza delle autorizzazioni di rito.

Oneri e pendenze condominiali: dalla data della dichiarazione di fallimento alla data dell'atto di trasferimento dell'immobile, gli oneri condominiali fanno carico al fallimento.

Oneri tributari gravanti sulla proprietà: dalla data della dichiarazione di fallimento alla data dell'atto di trasferimento dell'immobile, gli oneri tributari gravanti sulla proprietà fanno carico al fallimento

Prezzo base: € 200.000,00 (duecentomila/00)

Offerta minima per la partecipazione all'asta: € 200.000,00 (duecentomila/00)

Aumento in caso di gara: € 1.000,00 (mille/00)

N.B.: la gara è indetta sulla base di una offerta già pervenuta alla procedura e conforme al regolamento delineato in questo avviso di vendita.

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 380/2001, come descritti nell'elaborato di stima depositato presso la Cancelleria Fallimenti 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.venezia.it e sui portali nazionali www.asteannunci.it, www.asteavvisi.it, www.canaleaste.it, www.asteonline.it, www.rivistaastegiudiziarie.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 e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c.

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, a esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dall'eventuale necessità di adeguamento degli impianti alle leggi vigenti, 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, salvo espresso esonero dell'aggiudicatario e il disposto dell'art. 508 c.p.c.

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 persone. In tal caso l'aggiudicatario potrà chiedere al curatore la liberazione del bene a spese della procedura con la precisazione che l'istanza di liberazione rivolta al curatore dovrà essere consegnata al medesimo al più tardi contestualmente al versamento del saldo prezzo. Allo stesso modo, dovrà essere consegnata al curatore la dichiarazione di esonero dalla liberazione dell'immobile. Il provvedimento di rilascio dell'immobile sarà emesso con il decreto che ordina la cancellazione dei gravami.

Ogni onere fiscale, tributario e spesa derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.

Non sono comunque dovuti compensi a terzi per mediazione.

L'aggiudicatario, con la partecipazione alla vendita competitiva, si dichiara edotto sui contenuti dell'avviso di vendita e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine agli impianti, **dispensa per ciò solo la procedura esecutiva dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza, sia la certificazione/attestato di qualificazione energetica**, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze. L'aggiudicatario curerà anche l'acquisizione del **certificato di destinazione urbanistica**, con la collaborazione del curatore.

La presente vendita è soggetta alle imposte di legge (imposta proporzionale di registro, ipotecaria e catastali fisse per l'appartamento e le relative pertinenze nonché IVA per il terreno) secondo le aliquote previste dalla normativa in materia. **Le imposte fanno carico all'aggiudicatario.**

Il trasferimento del compendio avverrà mediante atto notarile, a cura e spese dell'aggiudicatario. Pertanto, l'aggiudicatario dovrà scegliere un notaio di fiducia, ma fra quelli che abbiano l'ufficio nelle provincie di Treviso oppure Pordenone oppure Venezia e comunque nel raggio di non oltre 50 km dal luogo ove si trova il compendio immobiliare stesso.

Per gli **immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia**, 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 comunicazione del decreto di trasferimento.

L'elaborato peritale è disponibile per la consultazione, unitamente all'ordinanza di delega e all'avviso di vendita, nel Portale delle Vendite Pubbliche (<https://vvp.giustizia.it>) e nei siti internet nei quali sarà effettuata la pubblicità.

CONTENUTO DELL'OFFERTA E MODALITÀ DI PRESENTAZIONE

Gli interessati all'acquisto - escluso il fallito e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge - potranno presentare un'**offerta irrevocabile di acquisto in forma telematica oppure in forma cartacea**.

Le offerte di acquisto dovranno contenere le **indicazioni** di cui all'art. 12 comma 1 del D.M. 32/2015. Se l'offerente non intende partecipare all'asta personalmente e intende avvalersi della figura del mandatario ex art. 579 cpc, questi potrà essere solo un **procuratore legale** (avvocato) munito di procura speciale che deve essere redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e dovrà essere allegata **in copia per immagine** ex art. 12 comma 4 D.M. 32/2015 alle offerte telematiche o **in originale** per le offerte cartacee.

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 fallimenti del Tribunale; oppure potrà eleggere espressamente **domicilio elettronico**, mediante indicazione di una casella pec in grado di ricevere messaggi da qualunque altra casella pec.

L'offerta dovrà contenere:

- 1) L'indicazione dell'**ufficio giudiziario** presso il quale pende il fallimento con specificazione dell'**anno**, del **numero di ruolo generale** dello stesso e del curatore della procedura;
- 2) L'indicazione del **cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, regime patrimoniale, recapito telefonico, indirizzo e-mail, indirizzo PEC dell'offerente**.

Qualora il soggetto offerente:

a) **risieda fuori dal territorio dello Stato italiano** e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità di questo 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, 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;

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 dovrà rendere la dichiarazione prevista dall'art. 179 cod. civ. sottoscrivendola personalmente già nell'offerta, ovvero dovrà rilasciare successivamente detta dichiarazione comparando avanti il professionista delegato; nel caso in cui il coniuge rilasci la dichiarazione predetta nell'offerta, è necessario allegare anche copia del documento di identità del dichiarante; nel caso in cui il coniuge renda la dichiarazione a verbale, occorre che si presenti munito del proprio documento di identità;

c) **sia minorenne**, 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 attribuiscono 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 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 l'atto di vendita 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 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 dell'atto pubblico o scrittura privata autenticata da notaio).

3) **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.

4) **L'indicazione del prezzo offerto**, che, a pena di inefficacia dell'offerta, non potrà essere inferiore al prezzo base indicato nell'avviso di vendita, precisato alla voce Offerta minima per la partecipazione all'asta e il termine per il relativo pagamento.

5) L'indicazione dell'importo versato a titolo di **cauzione**; tale importo non potrà essere inferiore al **10,00% dell'importo offerto**;

6) **La data, l'orario e il numero di CRO del bonifico** effettuato per il versamento della cauzione nel caso di offerta telematica; il **riferimento all'assegno circolare non trasferibile** (numero dell'assegno, banca emittente, data di emissione) emesso per l'importo versato a titolo di cauzione nel caso di offerta cartacea;

7) **Il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma** oggetto del bonifico di cui al precedente n. 7) nel caso di offerta telematica.

8) L'indicazione dell'**indirizzo di posta elettronica certificata** o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste. Si precisa che quest'ultima modalità di trasmissione dell'offerta, ovvero a mezzo della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta a' sensi dell'art. 12 comma 4 e dell'art. 13 del D.M. 32/2015 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. 32/2015, nel caso di offerta telematica.

9) L'espressa **dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e del contenuto dell'avviso di vendita (per le offerte presentate dopo la pubblicazione.**

Le offerte di acquisto telematiche 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 in forma cartacea dovranno essere **presentate entro le ore 13:00 del giorno precedente alla data della vendita, in busta chiusa** (tranne quelle presentate prima della pubblicazione dell'avviso di vendita) sulla quale dovranno risultare esclusivamente il nome e cognome, il numero di cellulare, l'indirizzo postale e quello elettronico (e-mail) del **soggetto che la presenta**, la data della vendita (per le offerte presentate dopo la pubblicazione dell'avviso) e il nome e cognome del professionista delegato; la busta deve essere consegnata presso lo studio del professionista delegato, in Treviso, Via Callalta 31/E (n.b.: taluni apparecchi navigatori non rilevano *Via* Callalta nel Comune di Treviso: occorre allora indicare *Strada* Callalta). L'accesso allo studio del professionista delegato può avvenire **solo previo appuntamento**, da prendersi mediante e-mail all'indirizzo rpp@pucher.pro oppure pec rpp@pec.pucher.pro.

Le offerte di acquisto devono essere presentate in bollo (attualmente pari a € 16,00) da versarsi in modalità telematica per le offerte telematiche (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". Per le offerte cartacee, la marca deve essere applicata sull'offerta a cura dell'offerente.

L'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente per le offerte telematiche, ovverosia 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 D.M. 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 D.P.R. 68/2005 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 D.M. 32/2015).

L'offerta dovrà essere sottoscritta in originale, per le offerte cartacee.

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 momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia. Si segnala che il file contenente l'offerta così come generato dal portale non deve essere aperto o rinominato pena il rifiuto da parte del sistema ricevente.

Le offerte telematiche dovranno essere conformi a quanto stabilito dagli artt. 12 e segg. del D.M. 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 richiamate).

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.

L'offerta d'acquisto cartacea, con i relativi allegati, dovrà essere **consegnata presso lo studio del curatore**, come sopra indicato.

Le offerte cartacee non sono soggette a un vincolo di forma ma è necessario che contengano tutte le **indicazioni di cui al presente avviso** e dalla normativa vigente.

All'offerta telematica dovrà essere allegata la **documentazione attestante il versamento della cauzione** (copia della contabile di avvenuto pagamento), per un importo pari o superiore al 10,00% del **prezzo offerto**; detta somma sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto.

Per l'offerta telematica l'importo della **cauzione deve essere versato esclusivamente tramite bonifico bancario** sul conto corrente intestato alla procedura «FALL 102/2018 Tribunale di Treviso» al seguente IBAN IT88 U060 4562 1800 0000 1022 014, presso Cassa di Risparmio di Bolzano - Filiale di Treviso-Villorba).

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.

Nel caso di offerta cartacea, la cauzione dovrà essere allegata all'offerta stessa, nella forma di **assegno circolare non trasferibile**, intestato "FALL. 102/2014 TRIBUNALE DI TREVISO" per un importo pari o superiore al 10,00% del **prezzo offerto**.

In **caso di mancata aggiudicazione**, nel caso di offerta telematica, 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.

La **restituzione della cauzione**, sempre nel caso di offerta telematica, avrà luogo esclusivamente mediante disposizione di bonifico da eseguirsi in favore del conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione.

Nel caso di offerta cartacea, invece, la **restituzione dell'assegno** avverrà immediatamente dopo la conclusione dell'esperimento di vendita e la redazione del relativo verbale.

ALLEGATI ALL'OFFERTA

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. Per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 cod. civ. allegandola all'offerta;
- 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 commerciali 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 commerciali 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 prima del versamento del saldo prezzo;
- g) in caso di **offerta 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; essa peraltro non dà diritto all'acquisto restando in facoltà del curatore sospendere la vendita ai sensi dell'art. 107, co. 4, L.F., e del Giudice delegato parimenti sospendere la vendita ai sensi dell'art. 108, co. 1, L.F.

I creditori e gli offerenti che hanno presentato l'offerta telematicamente sono invitati a **partecipare telematicamente all'udienza per la vendita** per la deliberazione sull'offerta e per l'eventuale gara **esclusivamente tramite l'area riservata del sito www.garavirtuale.it**. L'apertura delle buste telematiche avverrà alle ore 09:30.

I creditori e gli offerenti che hanno presentato l'offerta in forma cartacea sono invitati a **partecipare di persona all'udienza per la vendita** per la deliberazione sulle offerte presentate in forma cartacea ciascun creditore è tenuto a presentarsi nella sala delle aste telematiche, messa a disposizione dal Gestore delle vendite telematiche Edicom Finance S.r.l. (C.F. 05091140961, iscritto al registro delle vendite telematiche di cui all'art. 3 del DM n. 32/2015) **presso Aste 33 Srl**, in via Strada Vecchia di San Pelaio n. 20, Treviso (TV) alle ore 09:30.

A quell'ora il professionista delegato procederà all'esame delle offerte e alle relative deliberazioni.

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, il professionista delegato inviterà in ogni caso tutti gli offerenti a una vendita sincrona sull'offerta più alta e in caso di gara, gli eventuali rilanci saranno formulati nella medesima unità di tempo.

Alle operazioni di vendita senza incanto possono prendere parte, con modalità telematiche o di persona, il Giudice delegato, e il cancelliere. Con le medesime modalità possono partecipare anche altri soggetti se autorizzati dal Giudice o dal professionista delegato.

Il gestore della vendita telematica, a norma dell'art. 16 del D.M. 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 consolle lato utente.

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 comparizione telematica o personale all'udienza per la vendita**: 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.

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

Si precisa che anche in caso di mancata comparizione telematica da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.

IN CASO DI PLURALITÀ DI OFFERTE VALIDE e di **assenza o mancata adesione da parte di tutti alla gara** il curatore accoglierà l'offerta più alta o la prima presentata, in caso di più offerte dello stesso valore e con parità di condizioni.

Ai fini **dell'individuazione della migliore offerta**, il 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, il professionista delegato inviterà gli offerenti a una gara sull'offerta più alta.

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.

Ai partecipanti è assegnato un **termine compreso tra 1 e 3 minuti entro il quale effettuare ogni rilancio**. Non sono validi rilanci inferiori al minimo come stabilito alla voce "Aumento in caso di gara", né effettuati dopo che sia

scaduto il termine stabilito dal curatore. Il termine verrà indicato dal curatore al momento dell'apertura della gara.

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 curatore la valutazione dell'ordine con il quale i rilanci vengono effettuati.

I rilanci effettuati 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 indicato nell'ordinanza di vendita**, il bene è senz'altro aggiudicato.

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

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 dagli artt. 107, co. 4, e 108, co. 1, L.F.

AGGIUDICAZIONE

In caso di **rifiuto dell'acquisto**, la cauzione sarà trattenuta e si procederà successivamente alla **vendita in danno**.

Nell'ipotesi in cui il procuratore legale abbia effettuato l'offerta ex art. 579 c.p.c. 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.

In caso di **aggiudicazione** l'aggiudicatario è tenuto a versare entro il **termine massimo di 60 giorni dalla data di aggiudicazione** (salvo il minor termine di pagamento eventualmente indicato dall'offerente stesso) **il saldo prezzo, l'IVA e gli altri esborsi** connessi al trasferimento del bene come quantificati dal professionista delegato, esclusivamente mediante **bonifico bancario** al conto corrente intestato alla procedura, alle coordinate IBAN: IT88 U060 4562 1800 0000 1022 014, intestato "FALL. 102/2014 TRIBUNALE DI TREVISO", con causale "saldo prezzo di trasferimento e spese". Invece, **le imposte di registro, ipotecaria, catastale e di bollo andranno versati al notaio al momento del rogito**, unitamente al compenso e agli accessori dovuti a quest'ultimo.

L'aggiudicatario è altresì tenuto al versamento, sempre mediante bonifico bancario al conto corrente della procedura, **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, a seguito di eventuale diversa quantificazione da parte dell'Agenzia delle Entrate.

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.

Ai sensi dell'art. 585 c.p.c., 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.

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.

DISPOSIZIONI GENERALI

Trovano applicazione, **per quanto sopra non specificamente stabilito**, la normativa vigente e il D.M. 32/2015 (pubblicato sul sito www.garavirtuale.it), anche per il caso di mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia.it, nonché le vigenti norme di legge.

La partecipazione alla vendita **implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso e nella relazione di stima.**

* * * * *

Il sottoscritto delegato effettuerà presso il proprio Studio - sito in Treviso via Callalta, 31/E, Treviso (TV), tel. 0422 582999, mail rpp@pucher.pro, pec rpp@pec.pucher.pro - tutte le attività, fatta eccezione per gli esperimenti di vendita che saranno tenuti presso la sala Aste Telematiche messa a disposizione dal Gestore delle vendite telematiche incaricato, Edicom Finance S.r.l. sita in Treviso (TV), via Strada Vecchia di San Pelaio, n. 20, presso Aste 33 S.r.l.

Maggiori informazioni circa gli immobili potranno essere reperite consultando l'elaborato di stima dei beni posti in vendita e presso il curatore, con il quale è possibile fissare appuntamenti per visite.

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 contattare il curatore.

Treviso, lì 07.07.2023

il professionista delegato
dott. Riccardo Pucher Prencis
