



TRIBUNALE DI TREVISO
Esecuzione immobiliare n. 336/2022
promossa da Fidis S.p.A.
G.E. Dott. Leonardo Bianco

ASSET
Associazione Esecuzioni Treviso
Delegato alla Vendita Dott. Danilo Porrazzo

** **

AVVISO DI VENDITA DEL PROFESSIONISTA DELEGATO

** **

Il sottoscritto Dott. Danilo Porrazzo, professionista iscritto all'Ordine dei Dottori Commercialisti ed Esperti Contabili di Treviso, sez. A, al n. 347, in qualità di Delegato alla Vendita *ex art. 591-bis c.p.c.* nominato dal G.E. nella procedura esecutiva n. 336/2022, visti gli artt. 569 e s.s. c.p.c.,

FISSA

per il giorno **martedì 7 maggio 2024 alle ore 10:00**
presso "ASSET - Associazione Esecuzioni Treviso", in Viale G. Appiani n. 26/B, Treviso (TV)

il **primo esperimento** di

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

in **unico lotto** dei seguenti beni immobili:

**LOTTO UNICO - EDIFICI DI TIPO INDUSTRIALE/COMMERCIALE CON RELATIVA AREA
SCOPERTA PERTINENZIALE**

Ubicazione: Treviso, Viale Monte Grappa e Via Monterumici.

Diritto venduto: piena proprietà per l'intero.

Descrizione: Lotto composto da edificio di tipo industriale/commerciale adibito a concessionaria auto, comprendente esposizione/vendita, uffici, servizi, officina, magazzino, laboratorio, ecc., con relativa area scoperta pertinenziale, nonché da un complesso di altri edifici di tipo industriale, con relativa area scoperta pertinenziale, il tutto tra loro collegato internamente senza soluzione di continuità.

L'intero lotto sviluppa una superficie lorda convenzionale commerciale di 4.043,3 m².

Identificazione Catastale:

Comune di Treviso - Catasto Fabbricati - Sezione D - Foglio 4

- Particella n. 212 sub 20, Viale Monte Grappa, p. T, categoria F/1, consistenza 1.233 m²;
- Particella n. 212 sub 21, Viale Monte Grappa n. 27, p. S1-T-1, categoria D/8, rendita catastale € 23.448,00;

- Particella n. 237 sub 1, Via Daniele Monterumici, p. T, categoria F/1, consistenza 1.878 m²;
- Particella n. 237 sub 2, Via Daniele Monterumici, p. T, categoria D/1, rendita catastale € 4.286,59.

Si precisa che alle suddette unità immobiliari spetta la proporzionale quota delle parti comuni, come per destinazione e/o legge.

Le unità immobiliari di cui alla particella n. 212 sub 20 e 21 insistono sul terreno descritto al C.T. in Comune di Treviso nel Foglio 22 con il M.N. 212 di are 34.20, in forza di tipo mappale del 27/08/1985 pratica n. TV0065461 in atti dal 25/02/2005 (n. 46100.1/1985).

Le unità immobiliari di cui alla particella n. 237 sub 1 e 2 insistono sul terreno descritto al C.T. in Comune di Treviso nel Foglio 22 con il M.N. 237 di are 27.54, in forza di frazionamento del 06/10/2016 pratica n. TV0126734 in atti dal 06/10/2016 presentato il 06/10/2016 (n. 126734.1/2016).

Con riferimento ai terreni di cui ai mappali n. 212 e n. 237 su cui insistono i beni oggetto di pignoramento formanti il lotto unico, i confini risultanti dalla mappa catastale, da nord in senso orario, risultano: pubblica via denominata Viale Monte Grappa, mappali n. 243, n. 1101, n. 238, n. 242, n. 27, n. 336, n. 392, n. 393, n. 721, n. 1141, n. 1140, n. 1157, n. 715, n. 813, n. 812, n. 1096, n. 810, n. 1098, n. 808, n. 1155 e pubblica strada denominata Via Daniele Monterumici, tutti salvo altri e/o più precisi.

Notizie urbanistiche:

Per le notizie previste dall'art. 46 del D.P.R. 380/2001 si fa riferimento alla perizia di stima dell'Ing. Lanfranco Tesser, depositata agli atti del fascicolo della procedura esecutiva, dalla quale risulta, in particolare, che il fabbricato è stato costruito secondo i seguenti provvedimenti autorizzativi rilasciati dal Comune di Treviso:

- Nulla osta di cui al prot. 20, al gen. n. 9720 e alla C.E. n. 20/14 in data 08/05/1958 per i lavori di “nuova costruzione civile e industriale”;
- Nulla osta di cui al prot. 24, al gen. n. 33455 e alla C.E. n. 24/39 in data 11/11/1959 per i lavori di “variante costruzione industriale”;
- Autorizzazione di abitabilità di cui al prot. 35718 in data 16/01/1960;
- Concessione edilizia n. 45/15-78 di cui al prot. gen. 12193 in data 18/07/1978 per i lavori di “sistemazione interna”;
- Concessione edilizia n. 66/1-79 di cui al prot. gen. 30496 in data 06/02/1979 per i lavori di “variante in corso d’opera e ristrutturazione fabbricato”;
- Autorizzazione di abitabilità di cui al prot. 6933 in data 07/04/1979;
- Pratica n. 98/25-80 per i lavori di “ampliamento deposito olii minerali” e relativi allegati. L’Esperto Stimatore rileva che, seppur nella cartella vi sia il timbro del “parere favorevole” della Commissione Edilizia emesso nella seduta n. 25 del 26/09/1980 e il timbro “visto, si autorizza il rilascio della concessione edilizia” in data 11/10/1980, tra la documentazione fornita dal Comune di Treviso non è stata reperita la concessione edilizia;
- Pratica n. 54/25-83 per i lavori di “imp. distrib. carb. in V.le Montegrappa ditta SO.TRE.VA” e relativi allegati. L’Esperto Stimatore rileva che, seppur nella cartella vi sia il timbro del “parere favorevole” della Commissione Edilizia emesso nella seduta n. 25 del 11/11/1983, tra la documentazione fornita dal Comune di Treviso non è stata reperita la concessione edilizia;

- Pratica n. 2/21-88 per i lavori di “ristrutturazione facciata” e relativi allegati. L’Esperto Stimatore rileva che, seppur nella cartella vi sia il timbro del “parere favorevole” della Commissione Edilizia emesso nella seduta n. 21 del 02/09/1988, tra la documentazione fornita dal Comune di Treviso non è stata reperita la concessione edilizia;
- Concessione edilizia in sanatoria (L. 28/02/1985 n. 47 e successive modifiche) n. spec. 2696 di cui al prot. gen. 12686-86 in data 18/05/1992 per la “sanatoria delle opere abusive, individuate nella domanda stessa”;
- Autorizzazione per l’esecuzione di opere edili di cui alla C.E. n. 30/36-90 di cui al prot. gen. n. 38226 in data 29/12/1990 per i lavori di “manutenzione straordinaria del tetto di un fabbricato adibito a magazzino”;
- Pratica n. 130/2-95 per i lavori di “ristrutturazione delle facciate in viale Monte Grappa e via Monterumici al fabbricato ad uso commerciale con l’ampliamento di alcune vetrate” e relativi allegati. L’Esperto Stimatore rileva che, seppur nella cartella vi sia il timbro del “parere favorevole” della Commissione Edilizia emesso nella seduta n. 2 del 02/02/1995, tra la documentazione fornita dal Comune di Treviso non è stata reperita la concessione edilizia;
- D.I.A. di cui all’identificativo 822/05/AE e al prot. 29771 del 21/04/2005 per i lavori di “lavori di manutenzione straordinaria ...”;
- D.I.A. di cui all’identificativo 823/05/AE e al prot. 29891 del 21/04/2005 per i lavori di “lavori di manutenzione straordinaria ...”;
- D.I.A. di cui all’identificativo 1751/05/AE e al prot. 74581 del 26/09/2005 per i lavori di “lavori di manutenzione straordinaria in officina e piazzale interno...”;
- D.I.A. di cui all’identificativo 1752/05/AE e al prot. 74579 del 26/09/2005 per i lavori di “lavori in variante alla D.I.A. spec. 822/05/AE del 21/04/2005 ...”;
- D.I.A. di cui all’identificativo 1799/05/AE e al prot. 77130 del 04/10/2005 per i lavori di “installazione di tensostrutture tipo gazebo a carattere provvisorio ... realizzazione di pensilina triangolare di collegamento ...”;
- D.I.A. di cui all’identificativo 52/06/AE e al prot. 3047 del 13/01/2006 per i lavori di “variante alla D.I.A. spec. 822/05/AE del 21/04/2005, già oggetto di variante precedente alla presente, protocollata in data 26/09/2005...”;
- Domanda di autorizzazione apertura di nuovo esercizio di cui al n. 788/06/AE prot. 37130 del 17/05/2006;
- D.I.A. di cui all’identificativo 1843/07/AE e al prot. 97765 del 27/11/2007 per i lavori di “installazione di tensostrutture tipo gazebo a carattere provvisorio ... realizzazione di pensilina triangolare di collegamento”;
- D.I.A. in sanatoria di cui all’identificativo 94/07/AE e al prot. 4824 del 22/01/2007 per i lavori di “mutamento di destinazione d’uso di immobile senza opere a ciò preordinate da industriale a commerciale”;
- D.I.A. in sanatoria di cui all’identificativo 1844/07/AE e al prot. 97762 del 27/11/2007 per i lavori di “adeguamento a parcheggi effettivamente realizzati rif. spec. n. 94/07/AE del 22/01/07 ...”;

- Certificato di agibilità di cui al prot. 69107 del 26/09/2011.

Il Perito evidenzia di aver verificato la conformità edilizia dei fabbricati sulla base di un complesso di pratiche edilizie sviluppatesi in un ampio arco temporale, le quali sono risultate non sempre corredate da grafici progettuali puntualmente quotati e tra loro non sempre coerenti. Alle pagine da 37 a 46 della perizia di stima, l'Ing. Tesser fornisce puntuale evidenza delle difformità riscontrate. Ritiene pertanto opportuna e necessaria la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria che riguardi nel loro complesso tutti i fabbricati compresi nelle U.I. oggetto di pignoramento per dare lo stato assentito pienamente conforme a quanto realizzato.

Di tali probabili costi, così come dei probabili costi per la demolizione delle tettoie e/o delle altre opere non autorizzate e/o non sanabili, ne è stato tenuto conto nel determinare il valore di stima degli immobili costituenti il lotto unico.

Verifica di conformità fra stato di fatto e planimetrie catastali:

Il Perito evidenzia che le rappresentazioni planimetriche sono pressoché conformi a quanto è realizzato, a meno di lievi differenze dimensionali che lo stesso reputa essere contenute entro i limiti delle tolleranze costruttive, a meno di alcune differenze che corrispondono a quelle descritte in perizia al paragrafo "Verifica di conformità fra stato di fatto e ultimo stato di progetto autorizzato". In via cautelativa il Perito valuta opportuna, una volta perfezionata la pratica edilizia in sanatoria, la presentazione di una denuncia di variazione catastale per dare tutte le planimetrie delle U.I. oggetto di pignoramento pienamente conformi allo stato realizzato e a quello assentito.

Di tali più probabili costi ne è stato tenuto conto nella stima dei beni immobili.

Stato dell'immobile:

Il Perito indica che le unità immobiliari si presentano in sufficienti condizioni conservative e manutentive e che attualmente le stesse risultano concesse in godimento a terzi (per una superficie lorda commerciale convenzionale di 3.711,0 m²) in forza di contratto di locazione commerciale opponibile, della durata di anni sei e tacitamente rinnovabile, stipulato in data 30/11/2018 e registrato a Treviso al n. 11214 Serie 3T anno 2018, per un canone annuo di Euro 100.000,00.

Prezzo base: Euro 1.970.000,00 (unmilionenovecentosettantamila/00)

Offerta minima per la partecipazione alla gara: Euro 1.477.500,00 (unmilionequattrocentosettantasettemilacinquecento/00)

Aumento minimo in caso di gara ex art. 573 c.p.c.: Euro 50.000,00 (cinquantamila/00)

** ** *

CONDIZIONI DELLA VENDITA

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni e azioni, servitù attive e passive, come descritti nella perizia di stima redatta dall'Ing. Lanfranco Tesser, depositata presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Treviso e pubblicata sul portelevenditepubbliche.giustizia.it nonché sui siti internet www.tribunale.treviso.giustizia.it, www.asteannunci.it, www.asteavvisi.it, www.canaleaste.it, www.asteonline.it, www.rivistaastegiudiziarie.it, www.corteappello.venezia.it, www.fallcoaste.it e ai quali si fa espresso rinvio.

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

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità 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.

Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti; se esistenti al momento della vendita, dette eventuali iscrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura o dei soggetti precedentemente obbligati a tali formalità (che in caso di mancato adempimento ne risponderanno come per legge). Se gli immobili posti in vendita sono occupati dal debitore o da terzi senza titolo, la loro 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. L'aggiudicatario potrà richiedere la liberazione a spese della procedura di tutte le eventuali cose rinvenute all'interno dell'immobile e delle sue pertinenze, che non sono state asportate dal debitore o da terzi occupanti, a condizione che tale richiesta sia presentata, al più tardi, contestualmente al versamento del saldo prezzo. In caso di immobile occupato, sempre non oltre il momento del versamento del saldo prezzo, l'aggiudicatario consegnerà al Delegato dichiarazione di esonero dalla liberazione del bene aggiudicato, ovvero richiesta indirizzata al Custode affinché proceda alla liberazione di esso.

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

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

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

MODALITÀ DELLA VENDITA

1. MODALITÀ DI PRESENTAZIONE OFFERTE

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

- **in modalità cartacea**, previo appuntamento telefonico allo 0422/235034, **l'offerta dovrà essere presentata in busta chiusa presso 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, 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;

- **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: http://pst.giustizia.it/PST/it/pst_26_1.wp?previousPage=pst_26&contentId=DOC4003).

L'offerta presentata in tale modalità si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia (data indicata nella ricevuta di consegna generata dal sistema PEC).

2. CONTENUTO DELL'OFFERTA SIA TELEMATICA CHE CARTACEA

L'offerta, sottoscritta da parte dell'offerente e conforme a quanto prescritto dall'art. 571 c.p.c., dovrà contenere:

- a. il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio nel comune nel quale ha sede il Tribunale (in mancanza del quale le comunicazioni verranno effettuate presso la cancelleria del tribunale), stato civile, regime patrimoniale, recapito telefonico e/o numero di fax e 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 minorenni, 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 (non oltre 30 giorni dal deposito) del Registro delle Imprese, ovvero atto statutario o altra documentazione (in caso di ente non iscritto al Registro delle Imprese), da cui risultino la effettiva vigenza dell'ente, i poteri ovvero la procura notarile o l'atto di nomina per estratto autentico notarile che attribuiscono al rappresentante o procuratore il potere di agire in nome dell'ente ai fini della partecipazione alla vendita; 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 a ogni altro elemento risultante dal contenuto dell'offerta medesima, ragionevolmente inequivoca la sua riferibilità;

- c. l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà, a pena di inefficacia dell'offerta, essere inferiore di oltre un quarto del prezzo stabilito nell'avviso di vendita. Si richiamano in proposito gli artt. 571 e 572 c.p.c., come modificati dal D.L. 83/2015, convertito in L. n. 132/2015. È quindi **valida l'offerta che indichi un prezzo pari al 75% del prezzo base**, ovverosia **con offerta minima di Euro 1.477.500,00 (unmilionequattrocentosettantasettemilacinquecento/00) per il lotto unico**; eventuali offerte inferiori saranno giudicate invalide;
- d. il termine di pagamento del saldo prezzo, nonché degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita, **non dovrà essere superiore a 90 (novanta) giorni dall'aggiudicazione**;
- e. ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta, anche in relazione all'applicazione dell'art. 574 c.p.c.;
- f. l'espressa dichiarazione da parte dell'offerente di aver preso visione della perizia di stima dell'immobile e del contenuto dell'avviso di vendita;
- g. l'espressa richiesta delle eventuali agevolazioni fiscali spettanti per l'acquisto;
- h. **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. 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 allegato il documento d'identità del sottoscrittore. Se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, dovrà essere allegata la relativa **visura camerale aggiornata** (ossia risalente a non più di 30 giorni prima della data di deposito dell'offerta di acquisto) 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:
 - 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 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;documenti tutti che attribuiscano al rappresentante o procuratore il potere di agire in nome dell'ente ai fini della partecipazione alla vendita;
- b. la **documentazione attestante il versamento dell'importo non inferiore al 10% del prezzo offerto a titolo di cauzione (che sarà trattenuto in caso di decadenza dell'aggiudicatario), da versare, a seconda della modalità di offerta prescelta, tramite:**
 - **offerta cartacea**: tramite assegno circolare non trasferibile intestato a **“Proc. esecutiva nr. 336/2022 Tribunale di Treviso”**;

- **offerta telematica**: tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura esecutiva alle seguenti coordinate bancarie **IT88 F058 5612 0011 3757 1545 008 (BIC BPAAIT2BXXX)** indicando come causale la seguente dicitura “Cauzione partecipazione asta del 7 maggio 2024”. 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, ovvero al momento dell’apertura delle buste fissato per il giorno 7 maggio 2024 alle ore 10:00. È precauzionalmente consigliato di effettuare la disposizione di bonifico con congruo anticipo rispetto al termine fissato per la presentazione delle offerte;
- c. **marca da bollo** dovuta per legge, che può essere pagata, a seconda della modalità di offerta prescelta, nei seguenti modi:
 - **offerta cartacea**: applicando la marca da bollo sull’offerta;
 - **offerta telematica**: sul portale dei servizi telematici (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 S.r.l. al nr. 0444 346211.

4. DISCIPLINA DELLA VENDITA SINCRONA MISTA

L’offerta presentata per la vendita senza incanto è per legge irrevocabile salvo le eccezioni previste dall’art. 571 comma 3, c.p.c. e fermo restando che alla vendita si applica in ogni caso l’art. 586 c.p.c. Essa, peraltro, non dà diritto all’acquisto del bene, restando piena facoltà del professionista delegato di valutare se dar luogo o meno alla vendita, e ciò anche in caso di unico offerente, salvo quanto disposto dall’art. 572 c.p.c.

Le buste cartacee saranno aperte il giorno e ora fissati per l’esame delle offerte, con espresso invito agli offerenti a voler presenziare all’apertura delle buste. In caso di presentazione di un numero di offerte superiori alla capienza della sala d’asta, il Delegato rinvierà l’asta, al fine di celebrarla in un locale idoneo, dandone comunicazione entro tre ore dalla scadenza del termine per la presentazione delle offerte sul sito www.associazione-asset.it, nonché inviando avviso tramite mail o sms ai recapiti che il presentatore/offerente indicherà. Qualora sia in vigore il divieto di assembramento, potranno accedere alla sala d’asta solo gli offerenti, salvo specifiche necessità del singolo offerente.

Gli **offerenti telematici** 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 l’**offerente cartaceo** è tenuto a presentarsi al sopra indicato esperimento di vendita, nel luogo e ora stabiliti per l’esame delle offerte.

Gli offerenti telematici 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.

In caso di mancata presentazione i) ove si tratti dell’unico offerente, oppure ii) 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 a parità

di condizioni, e non si proceda a gara *ex art. 573 c.p.c.* per mancanza di adesioni da parte degli altri offerenti, il bene gli sarà comunque aggiudicato.

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. **Il rilancio minimo per il lotto unico è stabilito in Euro 50.000,00 (cinquantamila/00)**. Ai partecipanti è assegnato a discrezione del Delegato il termine entro il quale effettuare ogni rilancio. Il Delegato provvederà a informare i partecipanti di ogni rilancio effettuato. Il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi, a seguito di rilanci, abbia offerto il prezzo più alto, senza che nel tempo stabilito vi siano stati ulteriori rilanci. In assenza di adesione alla gara, l'immobile verrà aggiudicato a colui che avrà presentato la migliore offerta (valutata in termini non solo di prezzo, ma anche della misura della cauzione e tempi di saldo prezzo). Ove le offerte siano tutte equiparabili l'immobile verrà aggiudicato a chi ha depositato l'offerta per primo.

Non è prevista la possibilità di presentare alcuna offerta dopo la conclusione della gara, neppure se il prezzo offerto fosse superiore di oltre un quinto a quello di aggiudicazione.

5. TERMINE DI PAGAMENTO

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

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

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

EVENTUALE SUBENTRO NEL CONTRATTO DI FINANZIAMENTO FONDIARIO

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

In caso di richieste *ex art. 41 T.u.b.*, il creditore fondiario dovrà depositare nota di precisazione del credito entro il termine perentorio di 15 (quindici) giorni dall'aggiudicazione con specifica indicazione delle modalità tramite le quali potrà essere effettuato il pagamento. A fronte di tale istanza, il Delegato, verificata la nota di precisazione del credito sulla base della documentazione in atti, comunicherà all'aggiudicatario e per conoscenza al creditore fondiario quale parte dovrà essere versata sul conto della procedura. Qualora il saldo prezzo sia già versato alla procedura dall'aggiudicatario, il versamento di quanto spetta al creditore fondiario sarà effettuato dal Delegato.

Qualora il creditore fondiario non provveda al deposito della nota riepilogativa di precisazione del credito nel termine perentorio sopra indicato, il Delegato, senza necessità di preventiva liquidazione delle spese presunte, procederà al pagamento di una somma in ogni caso non superiore al 70-75% del ricavato della vendita. Il pagamento al creditore fondiario si intende effettuato con efficacia provvisoria.

** **

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

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

Si precisa che la richiesta di visita dell'immobile dovrà essere formulata mediante il Portale delle Vendite pubbliche al Custode, Aste 33 S.r.l., con sede in Treviso, Strada Vecchia di San Pelajo n. 20, tel. 0422693028 (e-mail info@aste33.it).

Per informazioni sulle modalità della vendita, rivolgersi al Delegato alla Vendita, Dott. Danilo Porrazzo, con studio in Treviso, Viale Giuseppe Verdi n. 36, tel. 0422543344 / 0422540361 / 0422411955 (e-mail danilo.porrazzo@studioassociato.tv.it).

Il trattamento dei dati personali comunicati dagli offerenti si svolgerà in conformità alle disposizioni del regolamento UE/2016/679 (GDPR).

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

Treviso, 22 febbraio 2024.

Il Professionista delegato

Dott. Danilo Porrazzo