

TRIBUNALE DI TREVISO

Esecuzione Immobiliare: n. RE 582/2018

Giudice dell'Esecuzione: Dott. ssa Francesca Vortali

EX-ACTA

Associazione di Delegati alla Vendita e Custodi

Delegato Avv. Isabella Gritti

AVVISO DI VENDITA DEL PROFESSIONISTA DELEGATO

PRIMO ESPERIMENTO DI VENDITA

La sottoscritta **Avv. Isabella Gritti** con studio in Treviso, via Fogazzaro n. 5, e-mail: i.gritti@ex-acta.it, Pec: isabellagritti@pec.ordineavvocatitrevise.it, tel.0422 591433, delegato alla vendita immobiliare ai sensi e per gli effetti dell'art. 591 bis cpc, con ordinanza di data 16.10.2019, nella procedura esecutiva n. RE 582/2018 promossa da Credit Agricole Friuladria Spa, visti gli artt. 569 e seguenti cpc

AVVISA

che il giorno 11 febbraio 2020 ad ore 15.45

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 MODALITÀ TELEMATICA SINCRONA MISTA

In particolare, si procederà all'apertura delle buste cartacee e telematiche relative alle offerte per l'acquisto senza incanto dei beni immobili oggetto di procedura. Le buste presentate con la modalità cartacea saranno aperte alla presenza del Professionista Delegato e degli offerenti e saranno inserite nella piattaforma www.garavirtuale.it a cura del Professionista Delegato. Le buste presentate con la modalità telematica saranno aperte dal Professionista Delegato tramite la piattaforma del gestore della vendita telematica www.garavirtuale.it. 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. Coloro che hanno formulato offerta con modalità telematica parteciperanno alle operazioni di vendita con la medesima modalità, coloro che hanno formulato offerta cartacea parteciperanno comparendo innanzi al Professionista Delegato alla vendita. In caso di gara, gli eventuali rilanci saranno formulati nella medesima unità di tempo, sia in via telematica, sia comparendo innanzi al Professionista Delegato alla vendita.

LOTTO UNICO

Diritti e quote:

Piena proprietà per l'intero

Descrizione dell'immobile:

Trattasi di capannone artigianale/industriale formato da un unico corpo di fabbrica con scoperto di pertinenza. Sorge nell'area ad ovest del territorio comunale di Volpago del Montello, nella frazione di Venegazzù ed è inserito nell'area artigianale/industriale urbanizzata negli anni 1980, che si trova in adiacenza a sud di una principale direttrice viaria, ex strada statale SchiavonescaMarosticana ora SP 248, ed è vicina alla Villa Veneta "Spineda Gasparini Loredan". E' ben collegato alla viabilità pubblica (Via Spineda), che ne costeggia il lato ovest verso la quale ha un accesso carrabile diretto, ed anche attraverso la strada privata che interseca tale viabilità e poi si estende lungo il lato sud del lotto ove insistono due distinti accessi carrabili. L'edificio è costituito da una struttura principale avente forma ad L della lunghezza di 121,32 m, larghezza variabile da 35,82 a 53,36 m, per un'altezza netta di 6,09/6,26 mt, con due appendici lungo il fianco nord adibite a locali tecnici.

Il capannone è in prevalenza destinato a magazzino per mq 4.334 e con servizi per mq 95, mentre nella porzione a sud/ovest si trova un blocco uffici che si articola su due piani per la superficie lorda di 750 mq, e nell'opposto angolo a nord/ovest si trova uno spazio adibito a laboratorio/uffici della consistenza di 179 mq con ricavato, nella parte superiore, un soppalco della superficie di 210 mq. In adiacenza a nord si trovano dei locali tecnici adibiti a cabina elettrica, locale compressori, ricovero carrelli e deposito



Associazione di Delegati alla Vendita e Custodi Tel.: +39 0422 591 433

Via Pier Maria Pennacchi, 5

31100 Treviso (TV)

CF e PIVA: 04907650263

www.ex-acta.it

Fax: +39 0422 591 784

PEC: info@pec.ex-acta.it

Email: custodi@ex-acta.it

i.gritti@ex-acta.it

liquidi infiammabili, per una superficie coperta di 128 mq, e nel piano interrato si trova il locale caldaia della superficie di coperta di 87 mq ed in posizione distaccata più ad est vi è un vano tecnico antincendio con vasca di riserva acqua e locale pompe.

Complessivamente l'unità ha una superficie coperta di mq 5.118 per una volumetria fuori terra di 31.270 mc, ed uno scoperto della superficie nominale di mq 7.676.

STATO MANUTENZIONE: scadente e caratterizzato dalla presenza di infiltrazione d'acqua dalla copertura e da segni di degrado delle pareti interne di alcuni locali con distacco dell'intonaco o presenza di muffe sui pannelli di cartongesso.

Per una più dettagliata descrizione e individuazione dei beni e per ogni altro approfondimento si rimanda alla relazione di stima di data 16.09.2019 consultabile sul sito internet del tribunale di Treviso (www.tribunale.treviso.giustizia.it), nell'area dedicata alle vendite giudiziarie e nella scheda del lotto di vendita pubblicato sul PVP, ovvero sul sito: www.portalevenditepubbliche.giustizia.it.

Identificazione catastale:

Per l'intero della piena proprietà

Catasto dei Fabbricati Comune di VOLPAGO DEL MONTELLO (TV):

Sez. C, Fg. 3, mapp. n. 595 sub 5, Via Spineda, piano S1-T-1, cat. D/1, rendita € 31.926,00.

Detto fabbricato insiste nell'area distinta al Catasto Terreni al foglio 23 m.n. 595 di 12.794 mq, ente urbano.

Confini: Al Catasto Terreni confina, nel foglio 23, partendo da nord in senso orario con il m.n. 1, 628, 629, 1408, sedime demaniale corso d'acqua, mn 619, 618, 617, sedime demaniale strada comunale Via Spineda.

Servitù: Si richiamano inoltre gli impegni assunti con le servitù di cui agli atti:

- in data 10/1/1980-5/2/1980 nn. 6126/6503 di rep. Notaio Ucci di Treviso, ivi trascritta il 29/2/1980 ai nn. 4967/4104, servitù linea elettrica aerea da 20 Kv ed un palo di sostegno, a favore di ENEL;
- in data 8/9/1981 n. 6230 di rep. Notaio Novelli di Montebelluna, trascritto a Treviso il 22/9/1981 ai nn. 22407/18409, relativa all'atto d'obbligo a favore del Comune di Volpago del Montello per i lavori di esecuzione delle opere di urbanizzazione dell'area dove poi è stato eretto il capannone d'interesse ed altri due nei lotti contigui;
- in data 10/12/1982 n. 14108 di rep. Notaio Dussin di Montebelluna, trascritto a Treviso il 6/1/1983 ai nn. 373/326, con cui viene identificata la servitù di passaggio comune e precisata l'istituzione di servitù perpetua di passaggio a carico della striscia larga 5 m lungo il confine nord del m.n. 617 ed a favore del m.n. 595 e viceversa;
- in data 15/11/1983-10/1/1984 nn. 56676/57703 di rep. Notaio Parolin di Montebelluna, trascritto a Treviso il 3/2/1984 ai nn. 3373/2898, servitù a favore di ENEL per l'apertura di fori sulle pareti della cabina elettrica da realizzare sui mn 628 e 629, concessione di passaggio di linee elettriche e per l'accesso al manufatto;
- in data 23/10/1986-13/1/1987 nn. 79258/81043 di rep. Notaio Parolin di Montebelluna, trascritto a Treviso i nn. 3872/3166 il 12/2/1987, servitù linea elettrica aerea per tre conduttori e per infiggere un sostegno a favore di ENEL;
- in data 23/10/1986-13/1/1987 nn. 79259/81044 di rep. Notaio Parolin di Montebelluna, trascritto a Treviso ai nn. 3873/3167 il 12/2/1987, servitù cavo elettrico interrato a favore di ENEL;
- in data 16/4/1987-22/6/1987 nn. 83228/84466 di rep. Notaio Parolin di Montebelluna, trascritto a Treviso ai nn. 18142/13704 il 22/7/1987, servitù a favore di ENEL per l'apertura di fori sulle pareti della cabina elettrica da realizzare sul mn 678 e concessione di passaggio di linee elettriche ed obbligo di costruire a distanza.

Notizie urbanistiche: Per la destinazione urbanistica del terreno di cui all'art. 30 del D.P.R. 380/2001 e le notizie previste dagli artt. 46 del citato decreto e 40 della L. 47/1985 si fa riferimento alla perizia di stima di data 16.09.2019, agli atti del fascicolo della procedura esecutiva, dalla quale risulta in particolare che:

Il fabbricato è stato realizzato a seguito dei seguenti titoli autorizzativi:

- Concessione edilizia n. 154/86 del 16/12/1986, per costruzione di un fabbricato ad uso industriale;
- Inizio lavori il 18/12/1986;
- Concessione edilizia n. 85/87 del 10/07/1987, per variante alla c.ed. 154/86 relativa alla costruzione di un fabbricato ad uso industriale;
- Agibilità n. 154/86 e 85/87 del 17/7/1987;
- Concessione edilizia n. 3 del 10/5/1990, per la costruzione di bussola d'ingresso;
- Concessione edilizia n. 50 del 26/08/1996, per modifiche interne su opificio industriale;
- Agibilità n. 50/96 del 18/12/1997;
- Concessione edilizia n. 31 del 17/4/2001, per lavori di modifica bussola d'ingresso agli uffici dell'opificio;



Associazione di Delegati alla Vendita e Custodi Tel.: +39 0422 591 433

Via Pier Maria Pennacchi, 5
31100 Treviso (TV)
CF e P IVA: 04907650263

www.ex-acta.it
Fax: +39 0422 591 784
PEC: info@pec.ex-acta.it
Email: custodi@ex-acta.it
i.gritti@ex-acta.it

- Inizio lavori 27/9/2001;
- D.I.A. prot. n. 0012333/05 del 14/07/2005, per realizzazione di nuovi uffici con pareti di cartongesso e vano tecnico per ricovero carrelli elevatori;
- D.I.A. prot.n. 0008053/08 del 07/05/2008, per modifiche pareti interne in cartongesso nella zona uffici, rimozione della parete divisoria nel ripostiglio, realizzazione divisorio nel vano nord/est per ricavare il ricovero dei carrelli elevatori, modifica della destinazione nella zona produzione che diventa magazzino, lievi modifiche prospettiche (apertura di nuovi fori);
- Fine lavori pratiche del 2005 e del 2008, il 10/7/2008

Dal confronto tra la documentazione succitata e l'attuale stato dei luoghi, risultano difformità, quali:

a) Realizzazione di un manufatto in struttura metallica ad uso centrale termica, dimensioni di pianta 8,50 x 4,49 m ed altezza media 3,10 m, installato in assenza di titolo edilizio; costruzione due tettoie, con pilastri di acciaio e copertura in telo, poste nello spazio antistante due portoni del magazzino ed aventi le dimensioni di pianta di 3,00 x 6,09 m ed altezza media di 4,35 m; b) Nelle tavole del progetto allegate alla concessione n. 50 del 26/08/1996, non è rappresentato il vano tecnico interrato per installazione pompa antincendio con vasca di riserva d'acqua, mentre è dichiarato nelle tavole del progetto di prevenzioni incendi e nel progetto dell'impianto elettrico allegati alla stessa pratica, tuttavia non vi è perfetta corrispondenza con quanto realizzato perché nei grafici suddetti non appare la scala esterna di accesso; c) Modifiche estetiche per installazione di tettoie in policarbonato a protezione di alcune porte esterne; d) Modifiche interne per spostamento di alcune pareti, demolizione di altre e costruzione di nuove, nonché rimozione del grigliato metallico di divisione nel magazzino tra la parte più a sud; e) Minor altezza interna dei locali del blocco uffici al piano primo che ora misurano 2,65 in luogo di 2,70 m; f) Ricavo di un soppalco sulla copertura interna del blocco adibito al laboratorio/uffici/servizi, non menzionato nella D.I.A. prot.n. 0008053/08 del 07/05/2008 benché nelle tavole di progetto sia visibile una scala al piano terra. Per la sanatoria, regolarizzazione, costi e sanzioni si rimanda alla perizia del Geom. Francesco De Zen agli atti.

Il vigente strumento urbanistico (Piano di Assetto del Territorio, Piano degli Interventi) assegna a buona parte, circa 11.514 mq, dell'area in esame la destinazione a zto DI ARTIGIANALE INDUSTRIALE DI COMPLETAMENTO. L'attività edilizia è regolata dall'art. 11 delle Norme Tecniche Operative. Una residua fascia dei lati sud ed ovest del lotto, dell'estensione di complessivi 1280 mq, è classificata Viabilità e le disposizioni urbanistiche sono contenute nell'art. 25 dell N.T.O. Si segnala inoltre che il comune è classificato zona sismica di terza categoria.

Disponibilità del bene: LIBERO

Prezzo base: € 1.180.000,00 (unmilionecentottantamila/00)
Offerta minima per la partecipazione all'asta: €885.000,00
(ottocentottantacinquemila/00 pari al 75% del prezzo base)
Aumento in caso di gara ex art. 573 cpc: € 10.000,00 (diecimila/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 nella perizia di stima depositata presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Treviso e pubblicata sul Portale delle Vendite Pubbliche, sul sito internet del Tribunale di Treviso www.tribunale.treviso.giustizia.it e sui portali nazionali www.asteannunci.it, www.asteavvisi.it, www.canaleaste.it, www.asteonline.it, www.rivistaastegiudiziarie.it, www.corteappello.venezia.it che ogni interessato è tenuto a consultare e alla quale si fa espresso riferimento. Con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive e fermi il disposto dell'art. 2922 cod. civ. e le condizioni stabilite dal "Regolamento per la partecipazione alla vendita telematica sincrona a partecipazione mista, ai sensi del DM 32/2015" (pubblicato sul sito www.garavirtuale.it).

- Per le violazioni della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985, n.47 come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;

- 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 dalla eventuale necessità di



Associazione di Delegati alla Vendita e Custodi Tel.: +39 0422 591 433
 Via Pier Maria Pennacchi, 5
 31100 Treviso (TV)
 CF e P IVA: 04907650263

www.ex-acta.it
 Fax: +39 0422 591 784
 PEC: info@pec.ex-acta.it
 Email: custodi@ex-acta.it
i.gritti@ex-acta.it

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.

- Se l'immobile posto in vendita è occupato dal debitore o da terzi senza titolo, e sempre che l'aggiudicatario non abbia esonerato la procedura, la 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.

- Ogni onere fiscale, tributario e spesa derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario, nonché il compenso e le spese generali spettanti al Professionista Delegato per le attività di trasferimento della proprietà, ai sensi del D.M. 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 (Imposta di Registro o IVA) 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 c.p.c.

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 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:

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 c. 2 del D.M. 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 comprendendo avanti il Professionista Delegato;

c) sia minorene, 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.

E' 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).



Associazione di Delegati alla Vendita e Custodi Tel.: +39 0422 591 433
Via Pier Maria Pennacchi, 5
31100 Treviso (TV)
CF e P IVA: 04907650263

www.ex-acta.it
Fax: +39 0422 591 784
PEC: info@pec.ex-acta.it
Email: custodi@ex-acta.it
i.gritti@ex-acta.it

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 e che è precisato nel presente avviso alla voce: **Offerta minima per la partecipazione all'asta** (si richiamano in proposito gli artt. 571 e 572 c.p.c., come modificati dal D.L. 83/2015, convertito nella L. 132/2015).

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

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. ISABELLA GRITTI, in Treviso, Via Fogazzaro n. 5.

La presentazione delle offerte potrà avvenire dal lunedì al venerdì dalle ore 9.00 alle ore 13.00. Sulla busta dovranno essere indicate le sole generalità di chi presenta l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente), il nome del Professionista Delegato alla vendita e la data della vendita. Nessuna 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. n. **582/2018 Tribunale di Treviso**, per un importo pari o superiore al 10 % 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 D.P.R. 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 D.M. 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 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.M. n. 32/2015 - e depositate secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" - e alle disposizioni stabilite dal Tribunale (da intendersi qui integralmente richiamati).

Quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato Italiano, e non gli risulta 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 D.M. 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 c.p.c.; in tali



Associazione di Delegati alla Vendita e Custodi Tel.: +39 0422 591 433
Via Pier Maria Pennacchi, 5
31100 Treviso (TV)
CF e P IVA: 04907650263

www.ex-acta.it
Fax: +39 0422 591 784
PEC: info@pec.ex-acta.it
Email: custodi@ex-acta.it
i.gritti@ex-acta.it

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 D.M. 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. n. 582/2018 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. n. 582/2018 Tribunale di Treviso) al seguente IBAN:IT 95 V058 5612 0011 3757 1433 223 (c/o VOLKSBANK – BANCA POPOLARE DELL'ALTO ADIGE - filiale di Treviso – Viale Monte Grappa).

Il predetto 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.

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 od 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;
- f) richiesta di agevolazioni fiscali (ad esempio "prima casa" e/o "prezzo valore"), salva la facoltà di depositarla al momento dell'aggiudicazione o nei 20 giorni successivi;
- 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:



Associazione di Delegati alla Vendita e Custodi Tel.: +39 0422 591 433
Via Pier Maria Pennacchi, 5
31100 Treviso (TV)
CF e P IVA: 04907650263

www.ex-acta.it
Fax: +39 0422 591 784
PEC: info@pec.ex-acta.it
Email: custodi@ex-acta.it
i.gritti@ex-acta.it

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

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

Alla data fissata per l'esperimento il Professionista Delegato procederà all'esame delle offerte, sia digitali che analogiche, e alle relative deliberazioni, secondo il disposto degli artt. 572 e 573 c.p.c.

Le offerte criptate contenenti le domande di partecipazione per la vendita saranno aperte ed esaminate unitamente a quelle analogiche esclusivamente il giorno fissato per l'asta tenuta dal Professionista Delegato presso il luogo sopra indicato ed alla presenza degli offerenti *on line* e di quelli comparsi personalmente o per delega avanti il Delegato alla Vendita.

Le buste presentate con la modalità cartacea saranno aperte ed 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 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 D.M. 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 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 *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 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.

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 ricorre una seria possibilità di aggiudicare l'immobile a prezzo superiore, il Professionista Delegato disporrà, anche in presenza di istanze di assegnazione, che si proceda ad 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 c.p.c. il Delegato accoglierà l'offerta più alta o la prima presentata, in caso di più offerte dello stesso valore e con parità di condizioni.

Ai fini dell'individuazione della migliore offerta, il 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.



Associazione di Delegati alla Vendita e Custodi Tel.: +39 0422 591 433
Via Pier Maria Pennacchi, 5
31100 Treviso (TV)
CF e P IVA: 04907650263

www.ex-acta.it
Fax: +39 0422 591 784
PEC: info@pec.ex-acta.it
Email: custodi@ex-acta.it
i.gritti@ex-acta.it

In caso di più offerenti, ed anche in presenza di istanze di assegnazione, il Professionista Delegato inviterà gli offerenti ad una gara sull'offerta più alta. In caso di adesione alla gara prevista dall'art. 573 c.p.c. 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 Delegato in una forbice ricompresa tra l'1% e il 5% del prezzo base ed è indicata nel presente avviso alla voce: rilancio minimo in caso di gara ex art. 573 c.p.c.

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 Delegato.

Il termine per il rilancio decorrerà dal momento indicato dal Delegato, previo accertamento della visibilità per tutti i partecipanti della precedente offerta. E' rimessa al 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. E' fatto salvo quanto previsto dall'art. 586 c.p.c.

AGGIUDICAZIONE

Nell'ipotesi in cui il procuratore legale abbia effettuato l'offerta criptata o analogica ex art. 579 c.p.c. e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, egli dovrà dichiarare al 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 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 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 120 giorni dalla data di aggiudicazione (salvo il minor termine di pagamento eventualmente indicato dall'offerente stesso) il saldo prezzo e le spese per gli oneri tributari e gli altri esborsi connessi al trasferimento del bene come quantificati dal Delegato.

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

- 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.

- 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 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



Associazione di Delegati alla Vendita e Custodi Tel.: +39 0422 591 433
Via Pier Maria Pennacchi, 5
31100 Treviso (TV)
CF e P IVA: 04907650263

www.ex-acta.it
Fax: +39 0422 591 784
PEC: info@pec.ex-acta.it
Email: custodi@ex-acta.it
i.gritti@ex-acta.it

comunicazione al Delegato alla vendita.

- In caso di richiesta ex art. 41 T.U.B. il creditore fondiario dovrà depositare nota riepilogativa di precisazione del credito entro il termine perentorio di quindici giorni dall'aggiudicazione con specifica indicazione delle modalità tramite le quali potrà essere effettuato il pagamento, con indicazione dell'IBAN relativo al conto su cui le somme potranno essere versate dall'aggiudicatario tramite bonifico bancario e con l'esplicito impegno a comunicare immediatamente al Delegato l'avvenuto pagamento ad opera dell'aggiudicatario. A fronte di tale istanza il 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. Qualora il saldo prezzo sia già stato versato alla procedura dall'aggiudicatario, il versamento di quanto spetta al creditore fondiario verrà fatto dal Delegato.

- 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

Il sottoscritto Avvocato effettuerà presso il proprio Studio - sito in Treviso via Fogazzaro n. 5, tel. 0422. 591433; fax 0422 591784; PEC isabellagritti@pec.ordineavvocatitrevise.it; e-mail i.gritti@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.

Per quanto non espressamente previsto, le modalità della vendita sincrona mista saranno regolate dal DM 32/205 (anche per il caso di mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio Giustizia – cfr. art. 15) e comunque dalle disposizioni di cui agli artt. 591 bis e 570 e ss cpc oltre che dalle vigenti norme di legge.

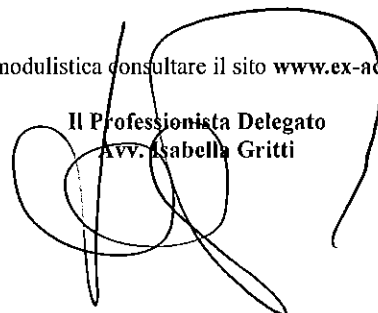
Maggiori informazioni circa gli immobili potranno essere reperite consultando la perizia di stima dei beni posti in vendita pubblicata sui siti www.asteannunci.it; www.asteavvisi.it; www.tribunale.treviso.giustizia.it e presso il Custode Giudiziario ASTE 33 srl, via Strada Vecchia di San Pelajo n. 20, 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, 15 novembre 2019.


Il Professionista Delegato
Avv. Isabella Gritti



Associazione di Delegati alla Vendita e Custodi Tel.: +39 0422 591 433

Via Pier Maria Pennacchi, 5
31100 Treviso (TV)
CF e P IVA: 04907650263

www.ex-acta.it
Fax: +39 0422 591 784
PEC: info@pec.ex-acta.it
Email: custodi@ex-acta.it
i.gritti@ex-acta.it

