



**TRIBUNALE DI TREVISO**

**AVVISO DI VENDITA**

**DEL PROFESSIONISTA DELEGATO**

Esecuzione: n. 241/2015 R.G.

Giudice dell'esecuzione: **Dott.ssa Alessandra Burra**

Delegato alla vendita: **Avv. Antonio Benetton**

**SECONDO ESPERIMENTO DI VENDITA**

Il sottoscritto **Avv. Antonio Benetton**, delegato ai sensi e per gli effetti dell'art. 591 bis c.p.c. dal Giudice dell'Esecuzione della procedura esecutiva in epigrafe, visti gli artt. 569 e segg. c.p.c.,

**FISSA**

per il giorno **20 aprile 2021** ad ore **15,30** presso lo Studio Legale e Tributario Benetton Porrizzo in Treviso, Viale Verdi n. 36 (primo piano, int.7), la

**VENDITA SENZA INCANTO  
MEDIANTE PROCEDURA TELEMATICA SINCRONA**

dei seguenti immobili costituenti un **LOTTO UNICO**:

**Diritti e quote**

Piena proprietà per l'intero

**Descrizione immobili**

Unità immobiliari ubicate in Comune di Zero Branco (TV), Zona Industriale, via Guido Rossa/via Giuseppe Taliercio, costituite da una porzione di fabbricato artigianale disposta al piano terra per una superficie lorda complessiva di circa mq. 1.463 dei quali mq. 352 adibiti ed uffici/wc e mq. 311 adibiti a show room. Area scoperta di pertinenza esclusiva di mq. 1.368. Si precisa che uno degli accessi all'immobile ricade sul m.n. 360 (C.T. Foglio 21) di proprietà dell'esecutata e non pignorato.

Stato di conservazione: discreto

**Dati catastali**

Comune di Zero Branco – N.C.E.U., Sez. C, Foglio 9

M.N. 376 sub 1 – Cat. C/3, Classe 3, mq. 494, sup.cat. mq. 497, R.C. € 995,00, via Guido Rossa,  
piano T

M.N. 376 sub 4 – area urbana, mq. 218, via Guido Rossa

M.N. 376 sub 5 – area urbana mq. 340, via Guido Rossa

M.N. 380 sub 1 - Cat. C/3, Classe 3, mq. 478, sup.cat. mq. 501, R.C. € 962,78,  
via Giuseppe Taliercio, piano T

M.N. 380 sub 2 - Cat. C/3, Classe 3, mq. 478, sup.cat. mq. 508, R.C. € 962,78,  
via Giuseppe Taliercio, piano T

M.N. 380 sub 3 – area urbana mq. 260, via Giuseppe Taliercio

M.N. 380 sub 4 – area urbana mq. 550, via Giuseppe Taliercio

confinanti, nel loro insieme, con m.n. 373, 376 sub 2, strada, m.n. 358, 360, 381 e 270, salvo altri o variati

### **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 L. 47/1985 si fa riferimento alla perizia di stima dell'ing. Giorgio Basso depositata agli atti del fascicolo della procedura esecutiva dalla quale risulta, in particolare, che i fabbricati sono stati edificati in forza di:

- Concessione edilizia 12/8/1988 n. 173 e successiva variante del 18/5/1989 n. 72;
- Concessione edilizia in variante del 30/5/1989 n. 85
- Certificato di agibilità parziale del 13/3/1990 n. 71/988
- Concessione edilizia 4/7/1995 n. 94/181.

Nell'elaborato peritale si evidenzia la presenza di difformità edilizie per diversa distribuzione interna dei locali.

### **Disponibilità**

Occupati da terzi senza titolo

**Prezzo base: Euro 636.000,00**

**Offerta minima per la partecipazione all'asta (vds. sub 2/c): € 477.000,00.= (pari al 75% del prezzo base)**

**Aumento minimo in caso di gara ex art. 573 c.p.c. (vds. sub 3/f): € 10.000,00.=**

**Non sono comunque dovuti compensi per mediazione a terzi.**

## **1) MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA**

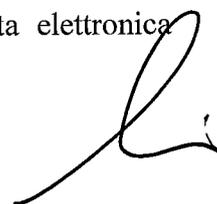
**1a)** Ciascun interessato all'acquisto, escluso il debitore e gli altri soggetti ai quali la legge fa divieto, è ammesso a presentare offerta irrevocabile di acquisto che sarà formulata esclusivamente con modalità telematiche.

**1b)** L'offerta dovrà essere formulata esclusivamente con modalità telematiche **tramite i moduli e le procedure indicate** nel Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia, selezionando il bene di interesse e, tramite i comandi "Effettua un'offerta nel sito del gestore vendita telematica" e inviata a mezzo PEC all'indirizzo [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it).

Si invitano gli interessati a leggere con attenzione il "Manuale Utente" reperibile nel Portale delle Vendite Pubbliche nella sezione "Inserimento Offerta" di ciascuna procedura ed a questo indirizzo [http://pst.giustizia.it/PST/resources/cms/documents/Manuale\\_utente\\_presentazione\\_Offerta\\_telematica\\_PVP.pdf](http://pst.giustizia.it/PST/resources/cms/documents/Manuale_utente_presentazione_Offerta_telematica_PVP.pdf).

L'offerta, in via alternativa, potrà:

a) essere sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;



b) qualora si utilizzi la casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi degli artt. 12, quarto comma, e 13 del D.M. 32/2015, essere direttamente trasmessa all'indirizzo [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it). In questo secondo caso si precisa che 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, quarto comma, del D.P.R. n. 68/2005; il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso previa identificazione del richiedente (fermo restando che tale seconda 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, quarto comma, del D.M. 32/2015.

**1c)** Le offerte, in regola col bollo, dovranno pervenire **entro le ore 13.00 del giorno precedente a quello fissato per la vendita**. Si precisa che l'offerta 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.

Il bollo, nella misura prevista per legge, può essere pagato tramite il portale dei servizi telematici ([pst.giustizia.it](http://pst.giustizia.it)) nella sezione "Pagamento di bolli digitali", oppure tramite carta di credito o bonifico bancario.

**1d)** 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, D.M. n. 32/2015, l'offerta sarà formulata a mezzo telefax al recapito indicato dal gestore nell'avviso con il quale il gestore ha dato notizia agli interessati del programmato mancato funzionamento dei sistemi informatici a norma del citato art. 15;

**1e)** Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. n. 32/2015, l'offerta si intenderà depositata nel momento in cui venga 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.

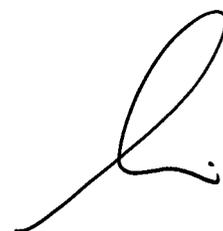
## 2) CONTENUTO DELLE OFFERTE

L'offerta dovrà essere redatta in conformità a quanto previsto dall'art. 12 e segg. del DM. n. 32 del 26 febbraio 2015 e contenere:

**2a)** Indicazione del cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita iva, domicilio, stato civile, regime patrimoniale, recapito telefonico e/o numero di fax, indirizzo *e-mail* e indirizzo PEC dell'offerente, con fotocopia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente; ciò anche nel caso in cui l'offerta sia presentata in nome e per conto di soggetti diversi. Dovranno altresì essere indicate le eventuali agevolazioni fiscali che competono.

Se l'offerente:

- è coniugato e si trova in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge; al fine di 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 c.c.;



- è minorenne o interdetto o inabilitato o sottoposto ad amministrazione di sostegno, l'offerta dovrà essere sottoscritta, dai soggetti muniti dei necessari poteri (genitori, il tutore, il curatore, o l'amministratore di sostegno) previa autorizzazione del giudice tutelare da allegare in copia autentica;
- agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, dovrà essere allegata visura storica del registro delle imprese (in caso di ente di natura imprenditoriale), risalente a non più di 30 giorni prima del deposito dell'offerta, ovvero atto statutario od 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 soggetto extracomunitario dovrà essere allegata copia del permesso di soggiorno in corso di validità.

In caso di offerta telematica formulata da più persone, dovrà essere allegata copia anche per immagine della procura (atto pubblico o scrittura privata autenticata) rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica

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

Il decreto di trasferimento non può essere emesso che in favore del soggetto che ha presentato l'offerta (specificatamente: 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.; la procura speciale a favore dell'avvocato dovrà avere la forma dell'atto pubblico o scrittura privata autenticata da notaio).

**2b)** Menzione dei dati identificativi dell'immobile per il quale l'offerta è proposta, in modo che siano sufficienti a rendere, unitamente ad ogni altro elemento risultante dal contenuto dell'offerta medesima, ragionevolmente inequivoca la riferibilità di questa a quelli. In caso di vendita in più lotti, può essere ritenuto sufficiente il riferimento a taluno dei lotti, come formati ed ordinati (primo, secondo, terzo, etc.) nell'avviso di vendita;

**2c)** Indicazione del prezzo offerto, che, a pena di inefficacia dell'offerta, non potrà essere inferiore al 75% del **Prezzo base**, 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);

**2d)** Espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e del contenuto dell'avviso di vendita;

**2e)** Indicazione dell'importo versato **a titolo di cauzione, pari al 10% del prezzo offerto**; il versamento dovrà essere effettuato tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura esecutiva alle seguenti coordinate bancarie **IT68 L058 5612 0011 3757 1428 624** indicando come causale la seguente dicitura "*ESEC. IMMOB. N.241/2015 Trib. TV- Cauzione partecipazione asta*".

L'offerta dovrà contenere le indicazioni di data, ora e numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione nonchè i codici identificativi (IBAN e SWIFT) del conto sul quale è stata addebitata la somma versata a titolo di cauzione, anche al fine del suo riaccredito in ipotesi di mancata aggiudicazione.

L'accredito dovrà risultare nella disponibilità della procedura entro il giorno e l'ora fissati per l'apertura delle buste a pena di inammissibilità dell'offerta. È precauzionalmente consigliato di



effettuare la disposizione di bonifico con congruo anticipo rispetto al termine fissato per la presentazione delle offerte. Si richiama il contenuto del paragrafo 1c).

In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito al soggetto offerente con disposizione di bonifico da eseguirsi in favore del conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione, nel termine di tre giorni lavorativi.

**L'importo della cauzione sarà trattenuto in caso di rifiuto all'acquisto o di mancato versamento del saldo prezzo.**

**2f)** Si richiama il disposto dell'art.174 Disp. Att. C.p.c. *“chi offre un prezzo per l'acquisto senza incanto dell'immobile pignorato deve dichiarare la residenza o eleggere il domicilio nel comune nel quale ha sede il Tribunale. In mancanza le comunicazioni gli sono fatte presso la cancelleria”*

### **3) DISCIPLINA DELL'OFFERTA E DELLA VENDITA**

Le offerte e la partecipazione alla vendita senza incanto sono soggette alla seguente disciplina:

**3a)** Il Professionista Delegato utilizzerà la piattaforma predisposta dal gestore della vendita telematica EDICOM S.R.L.;

**3b)** L'offerta presentata è irrevocabile. Alla data fissata per l'esperimento il professionista delegato procederà all'esame delle offerte e alle relative deliberazioni, secondo il disposto degli artt. 572 e 573 c.p.c.. Almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita gli offerenti riceveranno dal gestore della vendita telematica, a norma dell'art. 16 del DM 32/2015, un invito a connettersi e le relative credenziali di accesso da utilizzare. Le operazioni di vendita si svolgeranno esclusivamente mediante connessione al sito del gestore della vendita [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it), accedendo all'area riservata con le credenziali personali e seguendo le istruzioni ricevute.

**3c)** Le domande di partecipazione alla vendita saranno esaminate il giorno e ora fissati per l'esame delle offerte alla presenza *on line* degli offerenti telematici tramite la piattaforma del gestore della vendita telematica. Si procederà, quindi, alle verifiche della regolarità delle offerte, dei documenti allegati e dell'avvenuto versamento della cauzione nella misura prescritta nonché alle deliberazioni previste dagli artt. 572, 573 e 591 bis, c. 3°, c.p.c.

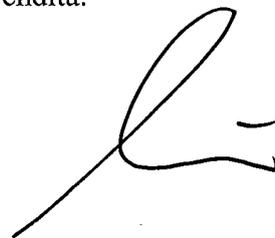
Qualora il delegato non riscontrasse l'avvenuto accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura entro la data e l'ora indicate l'offerta telematica sarà considerata inammissibile.

**3d) In caso di assenza o mancato collegamento telematico degli offerenti:** i) ove si tratti dell'unico offerente, od 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 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 iii) 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.**

**3e) In caso di offerta unica**, qualora sia pari o superiore al prezzo base, essa è senz'altro accolta. Se il prezzo offerto nell'unica offerta è inferiore nei limiti di un quarto rispetto al prezzo base, il Delegato può far luogo alla vendita quando non ci sia una seria possibilità di ottenere un prezzo superiore con una nuova asta e non siano state depositate valide istanze di assegnazione.

**3f) In caso di pluralità di offerte**, e anche in presenza di istanze di assegnazione, si procederà a gara sulla base dell'offerta più alta.

Ciascun offerente potrà effettuare, nel termine di **1 minuto** dall'offerta precedente, rilanci di importo pari o superiore all'aumento minimo indicato nel presente avviso di vendita.



**3g) In caso di più offerenti** e di loro mancato collegamento telematico ovvero di mancata adesione da parte di tutti alla gara prevista dall'art. 573 c.p.c., il delegato accoglierà l'offerta più alta. In caso di più offerte dello stesso valore e con parità di condizioni, verrà preferita la prima depositata.

**3h) In caso di più offerenti** e in presenza di istanze di assegnazione valide, non si darà luogo all'aggiudicazione se il prezzo più alto offerto all'esito della gara sia inferiore al prezzo base.

#### **4) AGGIUDICAZIONE**

**4)** In caso di aggiudicazione il saldo del prezzo avverrà con le seguenti modalità.

**4/a)** L'aggiudicatario è tenuto a versare, entro il termine massimo di 120 giorni dalla data di aggiudicazione, o nel minor termine di pagamento indicato nell'offerta, **il saldo prezzo e le spese per gli oneri tributari e gli altri esborsi connessi al trasferimento del bene, nella misura che sarà quantificata dal Delegato successivamente all'aggiudicazione.** Il versamento dovrà essere eseguito previo accordo telefonico ai riferimenti che verranno resi all'esito dell'aggiudicazione.

**4/b)** 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.

**4/c)** L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita, ai sensi dell'art. 585 c.p.c.; in tal caso dovrà darne espressa comunicazione al delegato alla vendita.

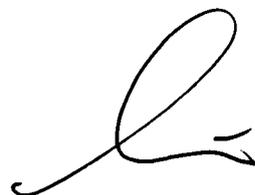
**4d)** Ove il creditore precedente o un creditore intervenuto abbiano azionato un contratto di mutuo fondiario, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 41 comma 5 del D. Lgs. 1 settembre 1993 n. 385, ha facoltà di subentrare nel contratto di mutuo purché entro 15 (quindici) giorni dalla data di aggiudicazione definitiva paghi al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese. Eventuali disguidi od omissioni nell'indicazione del calcolo da parte dell'Istituto di Credito o contestazioni del medesimo da parte dell'aggiudicatario non potranno essere addotte come giusta causa per il mancato versamento del prezzo e l'aggiudicatario sarà tenuto al pagamento nel termine indicato nel offerta oppure nel termine di 120 giorni dall'esito della gara.

**4e)** L'avvocato che abbia presentato l'offerta criptata ex art. 579 c.p.c. per persona da nominare e sia rimasto aggiudicatario dovrà dichiarare al Delegato, nei tre giorni successivi alla vendita, il nome del soggetto per il quale ha formulato l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale notarile, rilasciate in data antecedente alla vendita stessa.

**4f)** Non saranno esaminate offerte pervenute oltre 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, salvo quanto previsto dall'art. 586 cpc.

#### **5) DISPOSIZIONI GENERALI**

**5a)** La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura. Le eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo.



**5b)** Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura.

**5c)** Se l'immobile posto in vendita è occupato dal debitore o da terzi senza titolo, 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.

Si avvisa che l'aggiudicatario potrà chiedere al custode giudiziario la liberazione dell'immobile con apposita istanza da consegnare al Delegato alla vendita contestualmente al versamento del saldo del prezzo. Nel caso in cui l'immobile fosse occupato da terzi senza titolo o con titolo non opponibile alla procedura, la bozza del decreto di trasferimento sarà predisposta e depositata in cancelleria dopo che il custode avrà comunicato di aver liberato l'immobile.

**5d)** Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario, così come il compenso e le spese generali spettanti a Professionista Delegato per le attività di trasferimento della proprietà ai sensi del DM 227/2015.

\* \* \* \* \*

Trovano applicazione, per quanto sopra non specificamente stabilito, le disposizioni di cui agli artt. 591 bis e 570 ss. c.p.c., le Disposizioni sulle Vendite Immobiliari Delegate e le Note relative, reperibili sul sito del Tribunale di Treviso <http://www.tribunale.treviso.giustizia.it/> e tutte le altre norme che regolano la materia.

\* \* \* \* \*

Il sottoscritto professionista effettuerà presso il proprio Studio in Treviso, Viale Verdi 36, primo piano, interno 7, STUDIO LEGALE E TRIBUTARIO BENETTON-PORRAZZO (tel. 0422/540361 – Fax 0422/56125 – e.mail: [antonio.benetton@studioassociato.tv.it](mailto:antonio.benetton@studioassociato.tv.it) - [venditedelegatetv@gmail.com](mailto:venditedelegatetv@gmail.com)) tutte quelle attività che a norma degli artt. 571 s.s. c.p.c. debbono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione.

Maggiori informazioni circa gli immobili potranno essere reperite consultando la perizia di stima degli immobili posti in vendita e presso il custode giudiziario "Istituto Vendite Giudiziarie di Treviso" con sede in Silea (TV), via Internati 43-45, n. 30 tel. 0422/435022, fax 0422/298830 – e.mail [asteimmobiliari@ivgtreviso.it](mailto:asteimmobiliari@ivgtreviso.it), sito internet [www.ivgtreviso.it](http://www.ivgtreviso.it), con il quale si potrà concordare la visita degli immobili formulando richiesta tramite il Portale delle Vendite Pubbliche.

Treviso, 26 gennaio 2021

*Il Delegato*

