

## TRIBUNALE DI TREVISO

Esecuzione Immobiliare: n. 289/2019 RE  
Giudice dell'Esecuzione: Dottor Leonardo Bianco

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

### AVVISO DI VENDITA DEL PROFESSIONISTA DELEGATO

#### QUARTO ESPERIMENTO DI VENDITA

Il sottoscritto **Avvocato Giovanni Cattarozzi**, delegato ex art. 591 bis cpc dall'allora Giudice dell'Esecuzione Dottoressa Alessandra Burra (ora Dottor Leonardo Bianco) con ordinanza di data 24 febbraio 2021, comunicata in pari data, nella procedura esecutiva n. 289/2019 RE promossa da ICCREA Bancaimpresa Spa, visti gli artt. 569 s.s. cpc, visto l'esito infruttuoso dei precedenti esperimenti di vendita

#### AVVISA

**che il giorno martedì 16 maggio 2023 alle ore 16:30**

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

#### VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' SINCRONA MISTA

dei seguenti immobili:

#### LOTTO UNICO

##### Diritti e quote

Piena proprietà per l'intero.

##### Descrizione immobili

Villa veneta con edificio a uso magazzini su corpo staccato, destinata ad attività turistico ricettiva, con chiesetta attigua e vasta area scoperta di oltre 4 ettari destinata a parco, il tutto formante un solo corpo, sito in comune di Mogliano Veneto, via Marignana n. 45/A.

Il fabbricato principale è un hotel a 4 stelle composto da una successione di costruzioni in linea in direzione est-ovest, delle quali la parte centrale, in pianta pressoché quadrata a 3 piani fuori terra, è costituita da una villa veneta presumibilmente sei-settecentesca, mentre le due parti laterali, quella a ovest (parte a tre piani e parte a due piani) e quella a est (a due piani) sono presumibilmente state edificate negli anni 900.



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

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

I magazzini, di circa 50 mq lordi e 39 mq netti sono a un solo piano (terra) posto in adiacenza alla chiesetta e sono composti da quattro locali a magazzino, oltre a un locale tecnico.

Di fronte al fabbricato (fronte sud) c'è un tendone-gazebo di pianta quadrata di lato 10x10 m circa.

La chiesetta-oratorio, di circa 90 mq lordi e 75 mq netti, è formata dalla chiesetta vera e propria a pianta rettangolare di circa 11x6m e soffitto a volta di altezza di oltre 5 m con ingresso dal lato nord, più un corridoio di uscita e due stanze sul lato est dell'altezza di circa 2,68 m.

L'area scoperta è in gran parte destinata a parco, soprattutto a sud, di fronte al fabbricato, ed è composta da gruppi di piante secolari di vario tipo, tra le quali sequoie, querce, magnolie, tassi, pini e moltissime altre piante di alto fusto e da frutta. Nel parco ci sono anche tre piccoli laghetti collegati tra di loro da canali a propria volta collegati da delle chiuse al fiume Dese, che confina con la proprietà sul lato sud.

Per una più dettagliata descrizione e individuazione dei beni e per ogni altro approfondimento si rimanda all'elaborato di stima, segnalando come lo stato dei beni sia parzialmente mutato rispetto alla descrizione ivi contenuta a causa di episodi di vandalismo già denunciati dal Custode Giudiziario alla competente autorità.

### **Disponibilità**

L'immobile è stato rilasciato da parte esecutata ed è attualmente libero, con chiavi detenute dal Custode Giudiziario.

### **Identificazione catastale**

*Comune di Mogliano Veneto – NCEU – sez. D – foglio 11:*

- mapp. n. 6 sub 2 – via Marignana n. 45/A – piano T-1-2 – Cat. D/2 – RCE 44.192,00;
- mapp. n. 6 sub 3 – via Marignana n. 45/A – piano T – Cat. B/7 – Classe U – mc 433 – Superficie Catastale Totale 89 mq – RCE 559,06;
- mapp. n. 6 sub. 4 – via Marignana n. 45/A – piano T – area scoperta – BCNC ai sub. 2 - 3;

*Comune di Mogliano Veneto – Catasto Terreni – foglio 37:*

- mapp. n. 6 ente urbano ha 4.17.49;
- mapp. A ente urbano ha 0.00.86;
- mapp. n. 411 vigneto 2 ha 0.27.25 – RDE 18,30 – RA€ 11,26;
- mapp. n. 596 prato 1 Ha. 0.06.35 – RDE. 2,46 – RA€ 1,64.

### **Confini:**

Il lotto oggetto di vendita forma un sol corpo confinante a partire da nord in senso orario, con via Marignana, mappali 404, 546, 1, 397, 394, via Marignana, mappali 45, 12 e 13, fiume Dese, mappali 762, 761 e 95, salvo altri o più precisi.

### **Notizie urbanistiche**

Secondo il piano degli interventi e relative Norme di Attuazione l'area catastalmente censita in comune di Mogliano Veneto, foglio n. 37 mapp. A, 6, 411 e 596 è classificata come “verde privato vincolato”. Agli immobili è assegnato il grado di protezione I.

Presso il Comune di Mogliano Veneto l'Esperto Stimatore ha riscontrato le pratiche edilizie di seguito riportate:

- Pratica edilizia n. 344/72/15840/73 – licenza n. 35 del 02/03/1973 rilasciata in data 11/06/1973 con collaudo statico in data 12/04/1974 e abitabilità in data 05/06/1974' per “l'ampliamento,



risanamento, sistemazione (ricavo locale caldaia, servizi di cucina, locale per infermeria) del fabbricato”;

- Pratica edilizia n. 228/81 - concessione edilizia n. 192 del 14/07/1982 rilasciata in data 26/08/1982 con certificato di agibilità rilasciato in data 20/01/1983;
- Pratica edilizia n. 162/83 - concessione edilizia n. 223 del 01/09/1983 ritirata in data 07/11/1983 con certificato di agibilità del 08/08/1984;
- Condono edilizio n. 334/03. La domanda, depositata in data 13/12/2004, è relativa a “opere interne che consistono in lievi modifiche alla distribuzione interna di alcuni locali”. Il Comune di Mogliano Veneto, con protocollo n. 11.231 del 16/04/2013 ha chiesto varie integrazioni, tra le quali una relazione tecnico-descrittiva e una copia di tavola comparativa. In data 09/02/2015, con protocollo n. 3583, il Comune ha informato che in attesa di delucidazioni il procedimento è sospeso e in data 15/06/2015 con oggetto cond. 334/03 -335/03 ha confermato tale sospensione;
- Condono edilizio n. 335/03 respinto;
- In data 06/05/2016 il Comune di Mogliano Veneto, con prot. 14926 a oggetto “*richiesta di permesso di costruire presentata a prot. 41628...*” comunica che “... *vista la domanda di condono edilizio presentata in data 13/12/2004 diniega la domanda di permesso di costruire*”.

Per quanto riguarda sia i magazzini adiacenti alla chiesetta che la chiesetta stessa, essi non sono rappresentati in pianta in nessun progetto, solamente nel primo progetto (pratica edilizia n. 344/72/15840/73), nello “Stato attuale” nella prima tavola (planimetria) è rappresentato un quadratino denominato: A - ORATORIO. Quindi la chiesetta è rappresentata, e dunque presumibilmente edificata ante 1/9/1967, ma è difficile dire se siano compresi anche i magazzini. Quanto alla conformità catastale, la chiesetta e i magazzini adiacenti sono perfettamente corrispondenti alle planimetrie catastali e quanto riferito per l'accertamento di conformità urbanistico-edilizia nel fabbricato principale vale anche per quello di conformità catastale, dato che le planimetrie catastali corrispondono esattamente al progetto allegato al condono 334/03.

Per ogni ulteriore approfondimento, si rimanda alla lettura dell'elaborato di stima e alle indicazioni in esso riportate in particolare sulla regolarità urbanistica e catastale.

**Si segnala che sui beni oggetto di esecuzione è stato trascritto, in data 2 maggio 2019 ai nn. 11.416/16.175, un atto di godimento per la durata di 10 anni in favore di un soggetto terzo, atto inopponibile alla procedura esecutiva condotta da creditore ipotecario con ipoteca iscritta precedentemente. Si evidenzia che in data 10 febbraio 2020 ai nn. 4518/3201 è stata trascritta domanda giudiziale, con annotazione in data 3 marzo 2020 ai n. 7647/1220, per la revocatoria di detto atto di godimento.**

**Si tratta di atti di cui non potrà essere disposta la cancellazione in sede di Decreto di Trasferimento, esulando da quanto previsto dall'art. 586 cpc, con incombente che dovrà invece essere curato dall'aggiudicatario con autonoma iniziativa.**

**Considerata la peculiarità dell'immobile pignorato (villa veneta antica e di pregio) e le difficoltà di appurare con esattezza se lo stesso risulti o meno interessato da uno specifico provvedimento di tutela, il Decreto di Trasferimento verrà denunciato al Ministero per i beni e per le attività culturali e per il turismo per l'eventuale esercizio del diritto di prelazione.**

**Prezzo base: € 1.250.000,00 (unmilione duecentocinquanta mila/00)**  
**Offerta minima per la partecipazione all'asta: € 937.500,00**  
**(novecentotrentasettemilacinquecento pari al 75% del prezzo base)**



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

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

**Aumento in caso di gara ex art. 573 cpc: € 50.000,00 (cinquantamila/00)**

**CONDIZIONI DELLA VENDITA**

- La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, anche con riferimento alla legge 47/1985 e al DPR 380/01, come descritti nell'elaborato di stima depositato presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Treviso e pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche, sul sito internet del Tribunale di Treviso [www.tribunale.treviso.giustizia.it](http://www.tribunale.treviso.giustizia.it); su quello della Corte d'Appello di Venezia [www.corteappello.venezia.it](http://www.corteappello.venezia.it) e sui portali nazionali [www.asteonline.it](http://www.asteonline.it), [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it), [www.asteavvisi.it](http://www.asteavvisi.it), [www.canaleaste.it](http://www.canaleaste.it), [www.rivistaastegiudiziarie.it](http://www.rivistaastegiudiziarie.it), che ogni interessato è tenuto a consultare e al quale si fa espresso riferimento. Con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni e azioni, diritti, servitù attive e passive.
- La vendita è a corpo e non a misura. Le eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere, ivi compresi, a esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dall'eventuale necessità di adeguamento degli impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore ex art. 63 disp. att. cod. civ., anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.
- L'immobile viene venduto libero dalle formalità pregiudizievoli (iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di pignoramenti). Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a cura e spese della procedura. **Si segnala che sui beni oggetto di esecuzione è stato trascritto, in data 2 maggio 2019 ai nn. 11.416/16.175, atto di godimento per la durata di 10 anni in favore di un soggetto terzo, atto inopponibile alla procedura esecutiva condotta da creditore ipotecario con ipoteca iscritta precedentemente. Si evidenzia che in data 10 febbraio 2020 ai nn. 4518/3201 è stata trascritta domanda giudiziale, con annotazione in data 3 marzo 2020 ai n. 7647/1220 per la revocatoria di detto atto di godimento. Si tratta di atti di cui non potrà essere disposta la cancellazione in sede di Decreto di Trasferimento, esulando da quanto previsto dall'art. 586 cpc, con incombente che dovrà invece essere curato dall'aggiudicatario con autonoma iniziativa.**
- Se l'immobile posto in vendita è occupato dal debitore o da terzi senza titolo, lo stesso potrebbe essere trasferito occupato da cose e/o dall'esecutato e dal suo nucleo familiare. In tal caso l'aggiudicatario potrà chiedere al Custode Giudiziario la liberazione del bene a spese della procedura con la precisazione che l'istanza di liberazione rivolta al Custode dovrà essere consegnata al Professionista Delegato alla vendita al più tardi contestualmente al versamento del saldo prezzo.
- Ogni onere fiscale, tributario e spesa derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario, così come il compenso e le spese generali spettanti al Professionista Delegato per le attività di trasferimento della proprietà, ai sensi del D.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 (IVA e/o Imposta di Registro) secondo le aliquote previste dalla normativa in materia.

**In caso di presentazione di un numero di offerte superiori alla capienza della sala d'asta, il Professionista Delegato rinvierà l'asta, al fine di celebrarla in un locale idoneo, dandone comunicazione entro tre ore dalla scadenza del termine per la presentazione delle offerte sul sito dell'associazione (o dello studio) e inviando detta comunicazione tramite mail o sms ai recapiti che il presentatore/offerdente indicherà.**

### CONTENUTO DELL'OFFERTA E MODALITA' DI PRESENTAZIONE

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

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

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

L'offerta dovrà contenere:

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

Qualora il soggetto offerente:

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

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

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

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

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



- per le società di persone con poteri di firma congiunti di più soci amministratori, in caso di incarico conferito da soci amministratori ad altri soci amministratori: procura speciale rilasciata a mezzo atto pubblico o scrittura privata autenticata da notaio.

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

Si precisa che il decreto di trasferimento non potrà essere emesso che in favore del soggetto che ha presentato l'offerta (specificamente: persona fisica del sottoscrittore l'offerta, o persona giuridica della quale il sottoscrittore abbia la legale rappresentanza, o uno dei due soggetti indicati nell'art. 583 cpc, o, infine, soggetto in nome e per conto del quale abbia presentato l'offerta o partecipato all'asta un avvocato munito di procura speciale; la procura speciale a favore dell'avvocato dovrà avere la forma dell'atto pubblico o scrittura privata autenticata da notaio).

- 2) I dati identificativi dell'immobile per il quale l'offerta è proposta, sufficienti a rendere, unitamente a ogni altro elemento risultante dal contenuto dell'offerta medesima, ragionevolmente inequivoca la riferibilità di questa a quelli. In caso di vendita in più lotti, può essere ritenuto sufficiente il riferimento a taluno dei lotti, come formati e ordinati (primo, secondo, terzo, ecc.) nell'avviso di vendita.
- 3) Indicazione del prezzo offerto, che, a pena di inefficacia dell'offerta, non potrà essere inferiore di oltre un quarto al prezzo base indicato nell'avviso di vendita, precisato alla voce **Offerta minima per la partecipazione all'asta** (si richiamano in proposito gli artt. 571 e 572 cpc, come modificati dal DL 83/2015, convertito nella L. 132/2015).
- 4) 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. Giovanni Cattarozzi** in Treviso (TV), via Risorgimento n. 18.

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

Sulla busta dovrà essere riportata la seguente dicitura: "*busta depositata da \_\_\_\_\_*" seguita dalle sole generalità, senza alcuna specificazione, di chi consegna la busta (che può anche essere persona diversa dall'offerente), il nome del Professionista Delegato alla vendita e la data della vendita. Nessuna ulteriore indicazione (né numero o nome della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta, né l'ora della vendita o altro) deve essere apposta sulla busta.

All'offerta dovrà essere allegato, a titolo di cauzione, un **assegno circolare non trasferibile**, intestato a **Esec. Imm. R.G.E. 289/19 Trib. TV**, per un importo **pari o superiore al 10,00 % del prezzo offerto**. **Detta somma sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto.**

In caso di mancata aggiudicazione l'importo versato a titolo di cauzione verrà tempestivamente restituito.

#### **PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA IN FORMA TELEMATICA**

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



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

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

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

L’offerta d’acquisto telematica e i relativi documenti allegati dovranno essere inviati all’indirizzo PEC del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto: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 per la presentazione dell’offerta telematica” - e alle disposizioni stabilite dal Tribunale (da intendersi qui integralmente richiamati).

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

Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell’art. 15, primo comma, del DM n. 32/2015, l’offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente e, in tale eventualità, previa documentazione a cura dell’offerente della tempestiva presentazione dell’offerta, il gestore della vendita è tenuto a permettere la partecipazione dell’offerente alle operazioni di vendita.

All’offerta dovrà essere allegata la documentazione attestante il versamento della cauzione (copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario con causale “**ESEC. IMM. R.G.E.**”



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

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

**289/2019 Tribunale di Treviso, versamento cauzione”, per un importo pari o superiore al 10,00% del prezzo offerto; detta somma sarà trattenuta in caso di rifiuto dell’acquisto.**

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

L’importo della cauzione deve essere versato esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura (Esec. Imm. R.G.E. 289/2019 Tribunale di Treviso) al seguente **IBAN IT84 L058 5612 0011 3757 1463 838** (c/o VOLKSBANK – BANCA POPOLARE DELL’ALTO ADIGE - filiale di Treviso – piazza San Vito).

Il già menzionato bonifico dovrà essere eseguito in tempo utile affinché la cauzione risulti accreditata, al momento dell’apertura delle buste, sul conto corrente intestato alla procedura (si avverte che entro l’orario indicato dovrà essere generata anche la ricevuta di consegna) e quindi in tempo utile per le determinazioni sull’ammissibilità dell’offerta.

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

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

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

#### **ALLEGATI ALL’OFFERTA CARTACEA O TELEMATICA**

All’offerta dovranno essere allegati:

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



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

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



- g) in caso di offerta telematica formulata da più persone alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica: la procura dovrà essere redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e potrà essere allegata anche in copia per immagine;
- h) dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e del contenuto dell'avviso di vendita.

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

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

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

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

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

Alla data fissata per l'esperimento il **Professionista Delegato procederà**, nei locali indicati per la celebrazione dell'esperimento di vendita, **alle ore 15:30 all'apertura delle buste contenenti le offerte**, per cui si invitano gli offerenti a presenziare a detta operazione, e, in momento immediatamente successivo, il Professionista Delegato procederà all'esame delle offerte, sia digitali che analogiche, e alle relative deliberazioni secondo il disposto degli artt. 572 e 573 cpc.

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

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

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

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

In caso di mancata presentazione: **a)** ove si tratti dell'unico offerente o **b)** ove l'offerta da egli presentata sia la più elevata tra quelle presentate, o la prima presentata in caso di più offerte dello stesso valore e con parità di condizioni, e non si proceda a gara ex art. 573 cpc per mancanza di adesioni da parte degli altri offerenti, ovvero **c)** una volta disposta la gara non si consegua, per mancanza di aumenti validi tali da raggiungere un prezzo di aggiudicazione superiore a quello dell'offerta da egli presentata, il bene gli sarà comunque aggiudicato.



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

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

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

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

Ai fini dell'individuazione della migliore offerta, il Professionista Delegato dovrà tenere conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme, dei modi e dei tempi del pagamento e di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta. Nel caso in cui sia stato determinante per l'aggiudicazione il termine indicato dall'offerente per il pagamento, l'aggiudicatario dovrà obbligatoriamente rispettare il termine da lui stesso indicato a pena di decadenza.

**In caso di più offerenti, e anche in presenza di istanze di assegnazione, il Professionista Delegato inviterà gli offerenti a una gara sull'offerta più alta. In caso di adesione alla gara prevista dall'art. 573 cpc gli offerenti telematici parteciperanno in via telematica e gli offerenti analogici comparando personalmente.**

**La gara si svolgerà il giorno stesso stabilito per l'esame delle offerte, subito dopo esaurite le relative operazioni, sulla base dell'offerta più alta. La gara verrà vinta da chi tra i partecipanti avrà effettuato il rilancio più alto. L'entità del rilancio è stabilita dal Professionista Delegato in una forbice ricompresa tra l'1,00% e il 5,00% del prezzo base ed è indicata nel presente avviso alla voce: rilancio minimo in caso di gara ex art. 573 cpc.**

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

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

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

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

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

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

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



- qualora nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato al miglior offerente.

Non potranno essere esaminate offerte pervenute dopo scaduto il termine assegnato per la loro presentazione. Una volta conclusa la gara e pronunciata l'aggiudicazione al miglior offerente, le eventuali offerte successivamente pervenute non potranno essere prese in considerazione, al fine di revocare l'aggiudicazione e riaprire la gara. È fatto salvo quanto previsto dall'art. 586 cpc.

### AGGIUDICAZIONE

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

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

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

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

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

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

In caso di richiesta ex art. 41. TUB il creditore fondiario dovrà depositare nota riepilogativa di precisazione del credito entro il termine di 15 giorni dall'aggiudicazione, con specifica indicazione delle modalità tramite le quali potrà essere effettuato il pagamento con indicazione dell'IBAN relativo al conto su cui le somme potranno essere versate dall'aggiudicatario tramite bonifico e infine con l'espresso impegno a comunicare immediatamente al Professionista Delegato l'avvenuto pagamento a opera dell'aggiudicatario. A fronte di tale istanza il Professionista Delegato, verificata la nota di precisazione del credito sulla base della documentazione in atti e tenuto conto con approssimazione per eccesso dell'entità delle somme che godono o godranno della prededuzione, comunicherà all'aggiudicatario e per conoscenza al creditore fondiario quale parte del residuo prezzo dovrà essere versata direttamente al creditore fondiario e quale parte dovrà essere versata sul conto della procedura. La parte del residuo prezzo spettante al creditore fondiario verrà determinata dal Professionista



Delegato come segue: a) in misura non superiore al 70,00-75,00% del ricavato della vendita, qualora tale ricavato superi gli euro 50.000,00.=; b) in misura non superiore al 50,00% qualora il ricavato sia inferiore a euro 50.000,00.= e a condizione che il creditore fondiario sia il creditore procedente. In difetto di tale condizione l'istanza potrà essere rigettata. Qualora il saldo prezzo sia stato già versato alla procedura dall'aggiudicatario, il versamento di quanto spetta al creditore fondiario sarà effettuato dal Professionista Delegato.

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

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

### DISPOSIZIONI GENERALI

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

\* \* \* \* \*

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

Maggiori informazioni circa gli immobili potranno essere reperite consultando l'elaborato di stima dei beni posti in vendita e presso il Custode Giudiziario **Aste.com SRL – Istituto Vendite Giudiziarie**, via Internati 1943-45 n. 30 – Silea (TV), tel. **0422 435022/435030**; fax **0422 435022**; e-mail [asteimmobiliari@ivgtreviso.it](mailto:asteimmobiliari@ivgtreviso.it), 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.

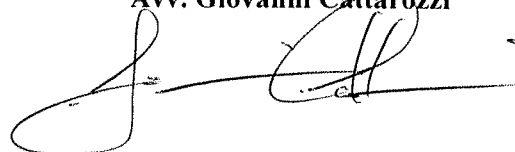
Per ricevere maggiori informazioni sulle modalità di partecipazione in via telematica è possibile contattare il *Contact Center* del Gruppo Edicom Finance Srl attivo dal lunedì al venerdì, dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle 14:30 alle ore 18:00, mediante i seguenti mezzi di contatto:

- *Help Desk*: 041-8622235.
- *E-mail*: [venditetelematiche@edicomsrl.it](mailto:venditetelematiche@edicomsrl.it).
- *Chat online*: disponibile sul portale [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it).

Per ulteriori informazioni sulle modalità di partecipazione alle vendite e per scaricare la modulistica consultare il sito [www.ex-acta.it](http://www.ex-acta.it) o contattare il Professionista Delegato.

Treviso, 24 gennaio 2023

**Il Professionista Delegato**  
**Avv. Giovanni Cattarozzi**



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

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