



**TRIBUNALE DI TREVISO
AVVISO DI VENDITA
DEL PROFESSIONISTA DELEGATO**

CAUSA DI DIVISIONE IMMOBILIARE

**Procedimento n. 7149/2021 R.G.
Delegato: Avv. Marcella Maschietto**

PRIMO ESPERIMENTO DI VENDITA

La sottoscritta Avv. Marcella Maschietto delegato dal Tribunale di Treviso con ordinanza 17.10.2023 per lo svolgimento delle operazioni di vendita dei beni costituenti il compendio immobiliare oggetto di provvedimento giudiziario di scioglimento della comunione, visti gli artt. 788 e 569 s.s. C.P.C.

FISSA

Per il giorno **26 giugno 2024 ad ore 15.30** presso la sala d'Aste Telematiche del Gestore Edicom Finance s.r.l. c/o **Aste 33 s.r.l.**, in Treviso, Via Strada Vecchia di San Pelajo n. 20, la

VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' SINCRONA MISTA

dei seguenti beni immobili:

LOTTO UNICO

Oggetto: unità immobiliare sita in Treviso, Viale della Repubblica n. 253, facente parte del fabbricato in condominio denominato "CENTRO SIRIO", e precisamente ufficio al piano primo così catastalmente censito:

Diritto: 1/1 della piena proprietà.

Identificazione catastale:

**COMUNE DI TREVISO (TV)
CATASTO FABBRICATI SEZ. C FOGLIO 3**

- **M.N. 289 sub 30** – cat. A/10 – classe 3 – cons. vani 7 – sup. cat. tot. Mq. 184, rendita € 1.699,14

L'intero fabbricato insiste sul m.n. 28, ente urbano di mq. 7.207 censito al N.C.T., foglio 13, partita 1, del Comune di Treviso, giusta denuncia di variazione (mod. 3/SPC) del 03.03.2005 prot. n. 71.933.

Servitù, accesso e vincoli: I beni verranno venduti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano al momento della vendita, a corpo e non a misura, con ogni annesso ed infisso, azioni, diritti, ragioni, servitù attive e passive esistenti ed esercitate. Sono comprese nella vendita le proporzionali quote di comproprietà dell'area coperta e scoperta dell'edificio e delle parti ed impianti comuni dell'edificio ai sensi dell'art. 1117 C.C. ed in particolare:

289/4 piano T, area scoperta di mq 3.869; 289/5 piano T, portico; 289/6 piano S1-T, rampa; 289/7 piano S1-T, vano scala; 289/8 piano T-1-2-3, ingresso e vano scala; 289/9 piano T-1-2, vano ascensore; 289/10 piano S1-T-3, locali tecnici; 289/11 piano 1, corridoio; 289/17 piano T, portico; 289/26 piano S1-T, autorimessa.

Dall'atto di compravendita Notaio Salvatore Romano 17.10.2005 rep. 257.939 racc. 7.533 risulta che sulle aree scoperte corrono impianti tecnologici interrati che sono a servizio di tutte o di alcune unità immobiliari e in caso di intervento, sarà possibile effettuare i lavori e/o la manutenzione con obbligo della rimessa in pristino. Dal medesimo atto si evince che sono assegnati all'unità immobiliare in oggetto i posti-auto identificati con il numero di subalterno corrispondente, con precisazione che ciascun subalterno comprende più posti-auto. ...". In particolare, dalle planimetrie allegate al Regolamento di

Condominio, si desume che sono stati assegnati al bene in esame numero 5 posti auto. Un parcheggio si trova all'interno dell'autorimessa condominiale al piano rialzato, lungo il lato nord. Gli altri posti auto sono all'esterno, nell'area scoperta comune. Tre dei parcheggi esterni si trovano lungo il confine sud, mentre uno è posto nell'area scoperta condominiale che si sviluppa di fronte all'edificio, in adiacenza a Viale della Repubblica. I posti auto sono vincolati ad uso pubblico, così come specificato nel dettaglio nel prosieguo.

Con atto autenticato dal dott. Contento – coadiutore temporaneo del Notaio D'Urso di Mogliano Veneto, tale nominato con provvedimento del Consiglio Notarile di Treviso in data 31.03.2003 – in data 07.05.2003, rep. n. 138.215, registrato a Treviso il 15 maggio 2003 al n. 2.763, è stato costituito un vincolo per parcheggi ad uso pubblico in base all'articolo 53, comma 3.2, delle N.T.A. della variante al P.R.G.; 2) con atto autenticato in data 14 giugno 2004 dal Notaio Acconcia di Treviso con rep. n. 66.953, ivi registrato il 25 giugno 2004 al n. 3.524 vol. n. 2, che ha superato il vincolo sopra descritto, è stato costituito vincolo per parcheggio ed aree destinate a verde ad uso pubblico, convenzione il cui contenuto letterale viene così riportato: “viene costituito vincolo per parcheggio ed aree destinate a verde ad uso pubblico in base all'art. 11 e all'art. 53, comma 3.2, delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. vigente adeguate alla D.G.R. n. 3262 del 23.10.2003 su porzione dei mappali sopra descritti così come risulta evidenziato in colore azzurro e verde nella planimetria che si allega al presente atto sotto la lettera “A”. Tale vincolo viene espressamente costituito secondo le seguenti modalità: la proprietaria provvederà a trasferire agli acquirenti di ogni singola unità immobiliare una quota proporzionale di comproprietà di detti parcheggi da lasciare a disposizione del pubblico, curando una identificazione degli stessi con i metodi che riterrà più opportuni e riservandosi di precludere l'accesso al pubblico a detti parcheggi in orario notturno e comunque al di fuori degli orari in cui sia svolta l'attività commerciale, direzionale o artigianale.” A tal fine si fa riferimento all'allegato n. 04 del Regolamento di Condominio di cui infra, dal quale si evince il nesso di utilizzo e di assegnazione tra le singole unità immobiliari direzionali ed i singoli posti-auto (sia sull'area scoperta che sull'autorimessa comune) e tra le unità ad uso commerciale ed i relativi posti-auto su porzione dell'area scoperta, ribadendosi però dalle parti la prevalenza dell'“uso pubblico”, così come disciplinato dall'atto in Notar Acconcia sopra descritto e dall'art. 13 del Regolamento di Condominio. Nella Tavola relativa alla destinazione delle aree (all. 03 al Regolamento di Condominio - Destinazione delle aree-vincoli a standard) sono evidenziati con colori diversi gli usi e le destinazioni. In particolare, si precisa quanto segue: - l'area di colore giallo: area gravata dal vincolo dei parcheggi ad uso pubblico per attività direzionali (vedi art. 8 del Regolamento – Servitù). I parcheggi rientranti in detta area dovranno essere lasciati a disposizione del pubblico, riservandosi i proprietari di precludere l'accesso a detti parcheggi, in orario notturno, e comunque al di fuori degli orari in cui sia svolta l'attività direzionale; l'area di colore verde: area gravata dal vincolo a verde di uso pubblico per attività direzionali (vedi art. 8 del Regolamento – Servitù). I parcheggi vincolati a standards, ai sensi degli atti già citati all'art. 8, punto 1, lettere a), b) e c) del citato regolamento, vengono assegnati alle singole unità immobiliari come da allegato 04 del citato Regolamento; le unità immobiliari ne disporranno in conformità ai contenuti e limiti dei succitati atti. Sono fatte salve le eventuali e motivate diverse disposizioni impartite dall'Amministrazione Comunale. L'eventuale installazione di cancelli e/o sbarre, le loro caratteristiche e l'ubicazione, così come i tempi di apertura e/o chiusura verranno decisi dall'Assemblea di Condominio. L'esecuzione di dette opere dovrà rispettare i vincoli e la normativa in quel momento vigente. ... qualora fosse possibile per gli assegnatari dei singoli posti-auto liberarli dal vincolo ad uso pubblico ... con pagamento ad esclusivo loro carico di quanto occorrente, e tale facoltà venisse esercitata, detti posti-auto dovranno intendersi come assegnati sin da oggi ai rispettivi proprietari delle unità direzionali commerciali “in uso esclusivo”, intendendosi detto “uso esclusivo” perpetuo, disponibile ed alienabile in uno a ciascuna unità immobiliare ai rispettivi futuri acquirenti e/o loro eredi ed aventi causa a qualsiasi titolo, senza necessità di ulteriori atti, ove possibile, e/o senza consenso dell'odierna società venditrice e/o dei condomini. Rimane ... in facoltà del proprietario delle unità ad uso commerciale di variare, anche in aumento, per motivi logistici la disposizione ed il numero dei posti-auto dedicati, ovviamente nel rispetto degli standards convenzionati. POSTI-AUTO OGGI ASSEGNATI – Fatte salve le precisazioni sopra esposte e facendosi espresso riferimento alla tabella planimetrica sopra richiamata, vengono pertanto assegnati agli odierni acquirenti i seguenti posti-auto, tutti gravati dall'uso pubblico come sopra dettagliatamente descritto, e precisamente: per l'ufficio al piano primo identificato dal sub. 30, i posti-auto identificati con il numero di subalterno corrispondente,

con precisazione che ciascun subalterno comprende più posti-auto. **REGOLAMENTO DI CONDOMINIO** – Il funzionamento del complesso edilizio, di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto, è disciplinato dal Regolamento di Condominio con relative Tabelle Millesimali, predisposti dal dante causa dell'odierna Società venditrice, che trovansi allegati sotto la lettera "A" all'atto autentificato dal Notaio Salvatore Romano di Treviso in data 19 luglio 2005, rep. n. 255.850, registrato a Treviso il 26 luglio 2005 al n. 10.776-1T, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Treviso in data 26 luglio 2005 ai nn. 33.517/20.830. A migliore individuazione delle parti comuni si fa inoltre riferimento al sopraccitato elaborato planimetrico per la dimostrazione della suddivisione in subalterni allegato alla denuncia presentata all'Agenzia del Territorio di Treviso in data 5 maggio 2005 con prot. n. TV0145939. La parte acquirente si obbliga fin d'ora per sé, successori ed aventi causa a qualsiasi titolo, alla piena osservanza delle norme in tale Regolamento condominiale contenute, anche quali vere e proprie servitù inerenti il fabbricato nel suo complesso e nei singoli elementi che lo compongono, impegnandosi altresì a richiamarlo espressamente ed integralmente negli eventuali atti di alienazione o di costituzione di diritti sulle unità in oggetto. **Servitù** – si segnalano le servitù di passaggio sulla striscia di terreno prospiciente alla Via Gaia da Camino ed in corrispondenza con il confine nord-est del m. n. 289 sub. 54 da esercitarsi con qualsiasi mezzo, a carico del m. n. 289/4 ed a favore del m. n. 289/54, per consentire l'ordinaria e straordinaria manutenzione dell'antenna per telecomunicazioni attualmente installata sul suddetto sub. 54, servitù costituita con l'atto autentificato dal Notaio Salvatore Romano di Treviso in data 19 luglio 2005, rep. n. 255.850, sopra dettagliatamente descritto. Si rimanda alla perizia in ordine a quanto richiamato – relativamente alle servitù - dagli artt. 8 e 13 del Regolamento di Condominio.

Confini: il bene immobile risulta confinare, da nord in senso orario, con i seguenti subalterni della part. 289: sub 11- corridoio b.c.n.c., sub 8 – ingresso vano scala b.c.n.c., sub 40 – ufficio, affaccio all'esterno, sub 31 ufficio.

Regolarità urbanistica e catastale: L'edificio in oggetto è stato costruito in forza di: - Concessione Edilizia, prot. gen. n. 81533/02 spec. n. 76/02/AE del 19.06.2003, rilasciata dal Comune di Treviso per la costruzione di un nuovo edificio a destinazione commerciale e direzionale; - Permesso di Costruire in variante rilasciato in data 12.07.2004, prot. gen. n. 219/04, spec. n. 4/04/AE; - D.I.A. presentata in data 14.05.2005, prot. spec. 974/05/AE, per n. 3 unità commerciali, n. 22 unità direzionale, n. 2 unità artigianali, autorimessa e parti comuni, relativa a modifiche alla suddivisione interna del fabbricato e lievi modifiche ai prospetti; - Certificato di agibilità del 16.08.2005, rif. prot. n. 50270/05, prot. part. n. 123/05.

Si rimanda integralmente alla perizia dell'Ing. Cristina Candelli quanto all'ulteriore documentazione e per quanto riguarda le irregolarità riscontrate, con la specificazione che a mezzo della suindicata professionista è già stata portata a termine la C.I.L.A. in sanatoria relativa alle irregolarità edilizie.

Occupazione: il bene è occupato in forza di contratto di locazione, si rimanda alla perizia per i dettagli.

Prezzo base d'asta: euro 240.000,00 oltre imposte di Legge

Rilancio minimo in caso di gara ex art. 573 c.p.c.: euro 3.000,00

Offerta minima per la partecipazione all'asta: euro 180.000,00 pari al 75% del prezzo base.

Conto corrente della procedura: Coordinate IBAN IT50U0585612001137571537751 intestato "DIV. GIUDIZ. 7149/2021 TRIB. TV"

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 Civile di Treviso e pubblicata, unitamente al presente avviso, sul Portale delle Vendite Pubbliche (P.V.P.) del Ministero della Giustizia www.pvp.giustizia.it e sui siti internet www.tribunale.treviso.giustizia.it, www.corteappello.venezia.it, www.asteannunci.it, www.asteavvisi.it, www.canaleaste.it, www.rivistaastegiudiziarie.it, www.asteonline.it; www.fallcoaste.it; alla quale si fa espresso riferimento; 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. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dall'eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore ex art. 63 disp. att. c.c. - 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 da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura.

Agli effetti del D.M. n. 37/2008 e del D. lgs 192/2005 e successive modifiche e integrazioni, l'aggiudicatario, dichiarandosi edotto sui contenuti dell'ordinanza di vendita, del presente avviso di vendita e delle descrizioni contenute nell'elaborato peritale in ordine agli impianti, dispenserà esplicitamente la procedura esecutiva dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme di sicurezza, che la certificazione/attestato di qualificazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze.

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 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.

La presente vendita è soggetta alle imposte di legge (IVA e/o imposta di registro) secondo le aliquote previste dalla normativa in materia.

Ogni onere fiscale e spesa derivante dalla vendita, nonché il compenso e spese generali del delegato per le attività di trasferimento della proprietà, ai sensi del D.M. 15.10.2015 n. 227, saranno a carico dell'aggiudicatario.

Non sono comunque dovuti compensi per mediazione a terzi.

Qualora il bene posto in vendita fosse occupato da cose e/o dal debitore e dal suo nucleo familiare, potrà essere trasferito all'aggiudicatario come tale, salvo che al massimo entro il termine per eseguire il saldo prezzo, l'aggiudicatario consegni al Delegato dichiarazione di esonero del custode - ove nominato - dalla liberazione dell'immobile o la richiesta al custode - ove nominato - di procedere alla attuazione del provvedimento del rilascio dell'immobile che sarà emesso con il decreto di trasferimento (art. 586, 2° comma, c.p.c.).

In caso di presentazione di un numero di offerte superiori alla capienza della sala d'asta, il professionista delegato rinverrà l'asta, al fine di celebrarla in un locale idoneo, dandone comunicazione entro 3 ore dalla scadenza del termine per la presentazione delle offerte tramite **e-mail** o sms ai recapiti che il presentatore/offerdente vorrà indicare. In caso di presentazione di offerte telematiche, il delegato provvederà il giorno dell'asta ad effettuare le comunicazioni di rinvio ai presentatori ai recapiti indicati.

CONTENUTO DELLE OFFERTE

Gli interessati all'acquisto - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge - potranno presentare **offerta irrevocabile di acquisto** in forma cartacea o telematica, secondo la modalità di partecipazione scelta. L'offerta dovrà contenere quanto segue:

a) L'offerta dovrà essere in bollo. In caso di asta telematica il pagamento del bollo sarà eseguito con modalità telematica (segnatamente, tramite bonifico bancario o carta di credito). Il mancato assolvimento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta, salvo la segnalazione immediata all'Agenzia delle Entrate competente per l'avvio delle procedure a carico dell'offerente per il recupero coattivo dell'imposta evasa, delle sanzioni e degli interessi.

b) Cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, domicilio, stato civile e regime patrimoniale, recapito telefonico, indirizzo e-mail ed eventuale numero di telefax dell'offerente. Il decreto di trasferimento può essere emesso SOLO in favore del soggetto che ha presentato l'offerta (**specificatamente**: persona fisica del sottoscrittore l'offerta, persona giuridica della quale il sottoscrittore abbia la legale rappresentanza, o uno dei due soggetti indicati nell'art. 583 c.p.c., o soggetto in nome e per conto del quale abbia presentato offerta o partecipato all'asta un avvocato munito di procura speciale, rilasciata in forma di atto pubblico o scrittura privata autenticata dal notaio,

di data antecedente alla data della vendita). Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente, in caso di aggiudicazione, intende escludere il bene dalla comunione legale, ricorrendone i presupposti, dovrà manifestare tale intenzione già nell'offerta, ugualmente indicando i dati del coniuge, seppur non acquirente.

Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare allegata in copia autentica.

Se l'offerente è un interdetto, un inabilitato, o un amministratore di sostegno, l'offerta dovrà essere sottoscritta dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del Giudice Tutelare allegata in copia autentica.

È consentita, anche nelle vendite senza incanto, solo da parte degli avvocati, la presentazione di offerte per persone da nominare.

c) Dati identificativi dell'immobile per il quale l'offerta è proposta, idonei a rendere, unitamente ad ogni altro elemento risultante dal contenuto dell'offerta medesima, sufficientemente inequivoca la riferibilità dell'offerta a quel bene preciso. In caso di vendita di più lotti, può essere sufficiente il riferimento ad un lotto, come formati ed ordinati nell'avviso di vendita (ad es. primo, secondo, terzo, ecc.).

d) Indicazione del prezzo offerto, che non potrà – a pena di inefficacia dell'offerta - essere inferiore di oltre un quarto del prezzo base indicato nell'avviso di vendita, come specificato dagli artt. 571 e 572 c.p.c. Il termine di pagamento del saldo prezzo, nonché degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita, che non dovrà essere superiore a 90 giorni dall'aggiudicazione.

e) Espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e del presente avviso di vendita e di rinunciare alla proposizione di qualsiasi azione di nullità, annullamento, invalidità o risarcimento derivante dalla omessa consegna dell'attestato di certificazione energetica e della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza.

f) Il regime fiscale e le agevolazioni fiscali spettanti per l'acquisto ed espressamente richieste dall'acquirente.

Si precisa che le offerte dovranno essere conformi a quanto previsto dall'art. 571 c.p.c. e l'offerente all'atto dell'offerta dovrà dichiarare la residenza o eleggere domicilio nel comune in cui ha sede il Tribunale: in difetto, le comunicazioni verranno eseguite presso la cancelleria del Tribunale.

ALLEGATI ALLE OFFERTE

All'offerta dovranno essere allegati:

a) Fotocopia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente; in caso di offerta presentata da società o altro ente collettivo, dovrà essere allegata visura camerale o statuto della società e documento di identità del sottoscrittore l'offerta in nome e per conto dell'ente e la procura notarile o estratto autentico dell'atto di nomina del rappresentante legale; in caso di offerta presentata a mezzo procuratore legale andrà allegata la procura notarile e fotocopia del documento di identità del procuratore. 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.

b) Se l'offerente risulta essere extracomunitario dovrà essere allegato il permesso di soggiorno in corso di validità e documento identificativo.

c) 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 della data del deposito dell'offerta di acquisto, in caso di ente di natura imprenditoriale, ovvero atto statutario o altra documentazione (in caso di ente non iscritto al registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero: **a.** 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; **b.** per le società di capitali o enti, in caso di incarico conferito per delega di amministrazione (se prevista dallo Statuto vigente) al componente dell'organo amministrativo: estratto autentico notarile del libro delle delibere dell'organo competente dell'ente da cui risulti la delega; **c.** per le società di persone con poteri di firma

congiunti di più soci amministratori, in caso di incarico conferito da soci amministratori ad altri soci amministratori: procura speciale rilasciata a mezzo atto pubblico o scrittura privata autenticata da notaio. Documenti tutti che attribuiscono al rappresentante o procuratore il potere di agire in nome dell'ente ai fini della partecipazione alla vendita.

d) In caso di offerta di asta telematica formulata da più persone, all'offerta medesima deve essere allegata procura notarile rilasciata dagli altri offerenti al sottoscrittore (art. 12 co 4 e 5 D.M. Ministero della Giustizia 26/02/2015 n. 32 - Regolamento vendita telematica). È consentita solo da parte di avvocati, la presentazione di offerte per persone da nominare.

e) La richiesta di agevolazioni fiscali (cd. "prima casa" e/o "prezzo/valore"), salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione, ma prima del versamento del saldo prezzo.

f) Se l'offerente è coniugato, in regime di comunione legale dei beni, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione, sino al momento del versamento del saldo prezzo).

g) Se il soggetto offerente è minorenni, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e dei genitori che sottoscrivono l'offerta, nonché copia autentica del provvedimento di autorizzazione del Giudice.

h) Se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato, o un amministratore di sostegno, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia autentica dell'autorizzazione del giudice tutelare.

i) Per offerta cartacea: Assegno circolare non trasferibile intestato a "DIV. GIUDIZ. R.G. 7149/2021 TRIB. TV" per un importo pari al **10% del prezzo offerto**, a titolo di cauzione.

Per offerta digitale: La cauzione, di importo pari al **10% del prezzo offerto**, dovrà essere corrisposta esclusivamente tramite bonifico sul conto corrente intestato alla procedura con la causale: **DIV. GIUDIZ. R.G. 7149/2021 TRIB. TV**. Il bonifico dovrà essere effettuato in tempo utile affinché la stessa risulti accreditata al momento dell'apertura delle buste (entro l'orario indicato dovrà essere generata anche la ricevuta di consegna dell'offerta). La restituzione della cauzione versata tramite bonifico dai non aggiudicatari, avverrà sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione e al netto degli eventuali oneri se applicati dall'istituto di credito.

La cauzione verrà trattenuta in caso di omesso versamento del saldo prezzo,

Nessuna somma sarà richiesta in questa fase quale fondo spese.

PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

L'esperimento si svolgerà nella forma della vendita sincrona mista: con possibilità di offerte sia analogiche (cartacee) che digitali. Oltre a quanto sopra stabilito in ordine al contenuto ed esame delle offerte e della gara tra gli offerenti, è stabilito che le offerte di acquisto sia analogiche che digitali dovranno essere presentate entro le ore 13 (tredici) del giorno precedente la data della vendita.

A) OFFERTE IN FORMA CARTACEA (IN BUSTA CHIUSA)

Le offerte di acquisto in forma cartacea dovranno essere presentate presso lo Studio del Delegato Avv. Marcella Maschietto in Treviso, Piazza Trentin 14, previo appuntamento telefonico al n. 0422.412600, entro **le ore 13:00 (tredici) del giorno precedente la data della vendita** - in busta chiusa. Nel caso in cui tale giorno sia festivo o cada di sabato, la presentazione dovrà essere anticipata al giorno immediatamente antecedente.

Sulla busta chiusa andrà riportata **esclusivamente** la seguente dicitura: "busta depositata da _____", seguita dalle sole generalità, senza alcuna altra specificazione, di chi consegna la busta (che può anche essere persona diversa dall'offerente), il nome del professionista delegato e la data della vendita.

Nessuna altra indicazione - né numero o nome della Procedura né il bene per cui è stata fatta l'offerta né l'ora della vendita o altro - deve essere apposta sulla busta.

Le buste contenenti le offerte analogiche saranno aperte dal Delegato **nel medesimo giorno ed ora** fissate per la vendita: gli offerenti dell'offerta analogica potranno presenziare alla apertura.

B) OFFERTE IN FORMA TELEMATICA

Le offerte di acquisto telematiche dovranno essere redatte in conformità a quanto stabilito con Decreto 26.02.2015 n. 32, tramite il modulo web "Offerta Telematica" messo a disposizione dal Ministero della Giustizia, che permette la compilazione guidata dell'offerta per partecipare ad un determinato esperimento di vendita, e a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale www.garavirtuale.it. Dal sito web è scaricabile il "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica".

Le offerte d'acquisto criptate devono essere presentate **entro le ore 13.00 del giorno precedente alla data della vendita: entro l'orario indicato dovrà essere generata anche la ricevuta di consegna.**

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari a Euro 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000.

L'offerta d'acquisto telematica e i relativi documenti dovranno essere inviati all'indirizzo PEC del Ministero di 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 dal Ministero della Giustizia.

Ai sensi dell'art. 15 del DM n. 32/2015 in caso di mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio Giustizia, il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del ministero comunicherà preventivamente ai gestori della vendita telematica i casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio Giustizia. 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'art. 490 c.p.c. In tali casi le offerte dovranno essere formulate a mezzo telefax al recapito dell'ufficio giudiziario presso il quale è iscritta la procedura, indicato negli avvisi sopra citati. Tali offerte verranno ritirate dal gestore non prima del giorno precedente l'inizio delle operazioni di vendita. Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio Giustizia non programmati o non comunicati come sopra indicato, 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. Il gestore è tenuto a permettere la partecipazione alle operazioni di vendita dell'offerente che documenti la tempestiva presentazione dell'offerta a norma del periodo precedente.

L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero 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, ai sensi dell'art. 12, comma 5, del DM n. 32/2015. In alternativa, è possibile trasmettere l'offerta e i documenti allegati a mezzo 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, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio (o in un suo allegato) di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta (questa modalità di 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).

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

Per maggiori informazioni relative alle modalità di presentazione e trasmissione delle offerte telematiche, gli interessati possono consultare i manuali utenti reperibili sul sito <https://pvp.giustizia.it>. Per ricevere maggiori informazioni sulle modalità di partecipazione in via telematica è possibile contattare il Contact Center del Gruppo Edicom attivo dal lunedì al venerdì dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle ore 14:30 alle ore 18:00 mediante i seguenti mezzi di contatto:

- Help Desk: 041/8622235

- E-mail: venditetelematiche@edicomsrl.it

MODALITA' DELLA VENDITA

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

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. Coloro che invece hanno scelto la presentazione telematica dell'offerta, dovranno partecipare *online*, ovunque si trovino, esclusivamente tramite l'area riservata del sito www.garavirtuale.it accedendo alla stessa con le credenziali personali. Il gestore della vendita telematica, a norma dell'art. 16 del DM n. 32/2015, provvederà, non meno di trenta minuti prima delle operazioni di vendita, ad inviare all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato dall'offerente in fase di compilazione dell'offerta, un invito a connettersi e le relative credenziali per accedere alla *console* lato utente.

In caso di offerte telematiche, il portale del gestore della vendita 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.

L'offerente potrà intervenire personalmente o telematicamente alla data fissata per la vendita.

In caso di **mancata partecipazione dell'offerente**: , il bene gli sarà comunque aggiudicato: 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 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.

Offerta unica: se trattasi di unico offerente per un valore pari o superiore al prezzo stabilito nel presente avviso di vendita, l'offerta è senz'altro accolta. Se il prezzo offerto nell'unica offerta è inferiore rispetto al prezzo stabilito nel presente avviso di vendita in misura non superiore ad un quarto, il delegato può fare luogo alla vendita quando ritenga che non vi sia una seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non siano state presentate istanze di assegnazione valide.

Pluralità di offerte: in caso di più offerenti 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, qualora siano pervenute più offerte dello stesso valore e con parità di condizioni.

Ai fini dell'individuazione della migliore offerta, il delegato terrà conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme e dei modi e dei tempi di pagamento nonché di ogni altro elemento utile indicato nelle offerte stesse. Nel caso sia stato determinante per l'aggiudicazione il termine indicato dall'offerente per il pagamento, l'aggiudicatario dovrà obbligatoriamente rispettarlo, a pena di decadenza.

In caso di più offerte valide, si procederà a gara sulla base dell'offerta più alta, come previsto dall'art. 573 c.p.c., ed anche in presenza di istanze di assegnazione.

Alla gara parteciperanno sia gli offerenti telematici, che vi prenderanno parte in via telematica, sia gli offerenti analogici, che vi prenderanno parte comparando personalmente.

La gara si svolgerà lo stesso giorno 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. In caso di gara, ai partecipanti è assegnato un termine massimo di **1 minuto** entro il quale effettuare ogni rilancio. Non saranno validi rilanci inferiori al minimo come sopra indicato, né se effettuati oltre il termine di un minuto.

I rilanci effettuati in via telematica dovranno essere riportati nel portale del gestore della vendita telematica e resi visibili a coloro che partecipano personalmente alle operazioni di vendita, così come i rilanci effettuati da questi ultimi dovranno essere riportati nel portale del gestore della vendita telematica e resi visibili ai partecipanti in via telematica.

In assenza di istanze di assegnazione valide, il bene sarà aggiudicato definitivamente al vincitore della gara.

In presenza di istanze di assegnazione valide, il delegato non darà corso alla vendita ma alla assegnazione, qualora il prezzo migliore offerto all'esito della gara sia inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita.

Una volta pronunciata l'aggiudicazione al migliore offerente, le eventuali offerte successivamente pervenute non potranno in alcun caso essere prese in considerazione, al fine di revocare l'aggiudicazione e riaprire la gara, qualunque fosse il prezzo tardivamente offerto.

ADEMPIMENTI SUCCESSIVI ALL'AGGIUDICAZIONE

Il decreto di trasferimento non potrà che essere emesso nei confronti del soggetto che ha presentato l'offerta (persona fisica del sottoscrittore l'offerta o persona giuridica della quale il sottoscrittore abbia la legale rappresentanza, o uno dei soggetti indicati nell'art. 583 c.p.c., o, infine, del 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 della scrittura autenticata dal notaio ed essere di data antecedente rispetto alla data della vendita).

Nell'ipotesi in cui il procuratore legale abbia effettuato l'offerta ex art. 579 c.p.c. e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, egli dovrà dichiarare al delegato nei tre giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha formulato l'offerta, depositando l'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 successivi al 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 dell'istanza di assegnazione sono a carico del creditore.

In caso di aggiudicazione, l'offerente è tenuto al versamento del **saldo prezzo**, entro il termine massimo di **90 giorni dall'aggiudicazione**, salvo il minor termine di pagamento stabilito eventualmente dal delegato nell'avviso di vendita oppure indicato dall'offerente, oltre ad un fondo spese per il trasferimento del bene, come quantificati dal delegato. Sarà inoltre tenuto al versamento, entro il termine di 30 giorni dalla richiesta, di eventuali ulteriori oneri connessi al trasferimento per la differenza, qualora risultassero di importo maggiore a quello come sopra quantificato.

Il versamento dovrà essere effettuato sul conto corrente della procedura con le modalità che saranno concordate con il Delegato.

In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata, ai sensi e per gli effetti dell'art. 587 c.p.c., e l'aggiudicatario perderà tutte le somme versate a titolo di cauzione. Inoltre, 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, 2° comma, c.p.c.

Nel termine fissato per il versamento del prezzo, l'aggiudicatario dovrà altresì consegnare al delegato dichiarazione scritta con tutte le informazioni in materia di antiriciclaggio prescritte dall'art. 22 D.Lvo 21.11.2007 n. 231.

L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita, rivolgendosi agli Istituti di Credito di cui all'elenco pubblicato sul sito www.asteannunci.it, ai sensi dell'art. 585 c.p.c. dandone comunicazione espressa al Delegato.

DISPOSIZIONI FINALI

Trovano applicazione, per tutto quanto sopra non specificamente stabilito, gli artt. 591 bis e 570 ss. c.p.c., nonché le vigenti norme di legge anche in materia di vendite immobiliari.

La sottoscritta Avv. Marcella Maschietto effettuerà presso il proprio Studio tutte le attività che a norma degli artt. 571 ss. c.p.c. debbono essere compiute in cancelleria davanti al Giudice dell'Esecuzione fatta eccezione per l'asta che sarà tenuta presso Aste 33 s.r.l., Via Strada Vecchia di San Pelajo n. 20, Treviso. Ogni ulteriore informazione potrà essere acquisita presso il Delegato tel. 0422412600, e-mail m.maschietto@nordman.it

Il trattamento dei dati personali comunicati dagli offerenti si svolgerà in conformità alle disposizioni del Regolamento UE/2016/979 (GDPR).

Treviso, lì 22.03.2024

Il Delegato
Avv. Marcella Maschietto