

# TRIBUNALE DI TREVISO

Esecuzione Immobiliare: **R.G. n. 392/2023**

Giudice dell'Esecuzione: **Dott. Leonardo Bianco**

## *EX-ACTA*

*Associazione di Delegati alla Vendita e Custodi*

**Delegato avv. Simonetta Forti**

## **AVVISO DI VENDITA DEL PROFESSIONISTA DELEGATO**

### **PRIMO ESPERIMENTO DI VENDITA**

Il sottoscritto **Avvocato Simonetta Forti**, delegato ex art. 591 bis c.p.c. dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Treviso, con ordinanza d.d. 18.09.2024, visti gli artt. 569 e s.s. c.p.c.

### **AVVISA**

che il giorno **16 SETTEMBRE 2025 alle ore 15,00** presso la sala Aste Telematiche messa a disposizione dal Gestore della vendita telematica incaricato Edicom Finance S.r.l. (iscritto al registro dei gestori delle vendite telematiche di cui all'art. 3 del D.M. n. 32/2015 con PDG n. 3 del 04.08.2017) sita in Treviso (TV), Via Strada Vecchia di San Pelajo, n° 20, presso Aste 33 S.r.l., con espresso invito agli offerenti di presenziare all'apertura delle buste che si svolgerà alla stessa ora, 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**

Appartamento al piano primo oltre ad autorimessa al piano sottostrada in un fabbricato condominiale denominato "Condominio Orchidea", di totale diciassette abitazioni posto in zona quasi centrale a nord del centro abitato del **Comune di Gorgo al Monticano**, in via Aldo Moro, distante circa mt. 500 dal centro amministrativo (municipio), sull'area territoriale prettamente a carattere residenziale, in prossimità di aree per l'istruzione (scuole elementari e scuole medie inferiori) e per lo sport (palestra comunale) e confinate anche con una area a destinazione agricola.

L'alloggio - con esposizione tutta a sud - è composto da un ampio vano comprendente la zona ingresso, il salotto con la zona cottura e pranzo, da questo si esce su un terrazzino, sempre dal soggiorno - sul fondo - si entra da una parte in un piccolo vano lavanderia/ripostiglio e da altra parte si accede al disimpegno che disbriga la "zona notte" costituita da due camere da letto e dal locale bagno, dalla camera a due letti si esce su una piccola terrazza posta sempre sul fronte dell'edificio condominiale. Il posto auto coperto al piano sottostrada, aperto verso l'area di manovra comune (privo di chiusura basculante), di modesta superficie, è accessibile anche da ascensore condominiale e da scala interna comune collegata con l'ingresso condominiale oltre che dalla rampa esterna.

Per una più dettagliata descrizione ed individuazione dei beni e per ogni altro approfondimento si rimanda alla perizia di stima.

#### **Disponibilità**

Il bene risulta occupato dall'esecutato e dal nucleo familiare.

Si segnala un arretrato di spese condominiali e che l'assemblea di condominio del 06.06.2024 ha deliberato l'appalto dei lavori di rifacimento del lastrico solare per due terzi a carico di tutti i condomini (per costi v. perizia).

### Identificazione catastale

#### **Comune di GORGO AL MONTICANO Sez. B – Fg. 03**

**particella n. 1383, sub 5**, Via Aldo Moro, p. S1, cat. C/6 cl. 1 mq. 15 Rc € 11,62;

**particella n. 1383, sub 29**, Via Aldo Moro, p. 1, cat. A/2 cl. 2 vani 4,5 Rc € 386,96.

Le suddette unità immobiliari partecipano alla quota proporzionale di comproprietà sulle parti comuni ed indivisibili del complesso edilizio ai sensi degli artt. 1117 e seguenti del Codice civile, in particolare:

#### **Comune di GORGO AL MONTICANO Sez. B – Fg. 03**

**particella n. 1383, sub 1**, Via Aldo Moro, p. T, bene comune non censibile area scoperta di mq. 151 comune ai sub dal 5 al 32 e dal 34 al 39;

**particella n. 1383, sub 2**, Via Aldo Moro, p. T, bene comune non censibile accesso e rampa carrabile comune ai sub dal 5 al 32 e dal 34 al 39;

**particella n. 1383, sub 3**, Via Aldo Moro, p. T, bene comune non censibile ingresso, vano scala, corridoi di piano, ascensore e vano tecnico comune ai sub dal 5 al 32 e dal 34 al 39;

**particella n. 1383, sub 4**, Via Aldo Moro, p. T, bene comune non censibile corsia di manovra comune ai sub dal 5 al 32 e dal 34 al 39.

Le unità immobiliari di cui sopra insistono su C.T. Comune di Gorgo al Monticano Foglio 10 particella n. 1383 – Ente Urbano di ha 00.11.93, derivante dall'unificazione dei mappali 849 (ex 114/h) di ha 00.00.05, 856 (ex 776/c) di ha 0.01.18 e 871 (ex 777/m) di ha 0.10.70, giusta mod. 3/SPC registrato all'U.T.E. il 12.02.2007 prot. 48090.

La vendita avviene nello stato di fatto in cui i beni attualmente si trovano, con relativi diritti, ragioni, azioni, servitù attive e passive inerenti - in particolare con quelle derivanti dalla tipologia del fabbricato e con quelle a carico dell'area scoperta, per l'interramento di tubazioni e cavi relativi ad impianti tecnologici in genere.

Si segnala che l'area su cui sorge il complesso residenziale è soggetta ad obblighi e vincoli nascenti dalla Convenzione di lottizzazione a favore del Comune di Gorgo al Monticano, stipulata con atto a rogito Notaio Pietro Pellizzari, in data 23.09.1993, Rep. 54559, trascritto a Treviso il 21.10.1993 ai nn. 25662/18990.

Per il funzionamento del condominio si fa riferimento al Regolamento di condominio.

### Confini:

L'intero fabbricato di cui fanno parte le porzioni in oggetto confina da nord verso est con i mappali nn. 870, 855, 857, 858, 872, 850, 845 (strada) e 863 (strada).

L'unità immobiliare ad uso abitazione costituita al piano primo confina a nord con corridoio/vano scale comune sub 3, ad est con alloggio sub 28, a sud con muro perimetrale esterno e ad ovest con alloggio sub 30.

L'autorimessa al piano sottostrada confina a nord e ad est con muro perimetrale esterno, a sud con autorimessa sub 6 e ad ovest con corsia di manovra comune sub 4. Salvo altri e più precisi.

### Notizie urbanistiche

Per la destinazione urbanistica del terreno di cui all'art. 30 del D.P.R. 380/2001 e le notizie previste dagli artt. 46 del citato decreto e 40 della L. 47/1985 si fa riferimento alla perizia di stima depositata agli atti del fascicolo della procedura esecutiva, dalla quale risulta che, dagli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Gorgo al Monticano, il fabbricato condominiale, di cui le unità oggetto dell'esecuzione fanno parte, sia stato edificato in virtù di:

“Permesso per l'esecuzione di opere comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia” n° 4/2004 rilasciata dal Comune di Gorgo al Monticano in data 28 gennaio 2005;

“Permesso per l'esecuzione di opere comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia – variante in corso d'opera al P.C. n. 4/2004” n° 37/2007 del 03 ottobre 2007;

Il medesimo fabbricato è stato dichiarato agibile con decorrenza dal 16 novembre 2007 giusto “Certificato di Agibilità” n° 4/2004 rilasciato in pari data.

Successivamente in data 17 settembre 2017 è stata presentata la “Comunicazione Inizio Lavori Asseverata” (CILA) – pratica edilizia n° 00016/2017/CILA222 per l'esecuzione di un intervento di

riqualificazione energetica interessante la copertura dell'edificio e per la realizzazione di nuovi lucernari.

In perizia si segnala: dal confronto dello stato di fatto rilevato rispetto alla rappresentazione grafica degli elaborati relativi al Permesso n° 37/2007 (ultimo titolo edilizio di riferimento) si evidenzia la sola modifica interna della mancata realizzazione del muro divisorio tra il locale disimpegno ed il locale wc con il conseguente utilizzo del vano quale "ripostiglio/lavanderia". Possibile la regolarizzazione con una procedura urbanistica individuabile con una Comunicazione di Inizio Attività Asseverata (C.I.L.A.) in Sanatoria ai sensi dell'art. 6-bis, comma 5 del D.P.R. 380/2001 (costi in perizia). Si precisa che tale difformità non risulta già individuata nella planimetria catastale (sub. 29), come non risulta riportata la finestra nella planimetria catastale dell'autorimessa (sub. 5) e pertanto sarà necessaria una opportuna revisione ad opera di un tecnico abilitato (costi in perizia) per la predisposizione di nuova planimetria catastale, a cui vanno aggiunti gli oneri dovuti all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale Territorio per la presentazione della pratica DO.C.FA.

L'ambito in cui rientra l'unità immobiliare in oggetto ricade secondo il vigente strumento urbanistico del Comune di Gorgo al Monticano in "Zona Residenziale di nuova formazione C2": detta zona comprende le parti del territorio comunale per le quali è prevista la trasformazione per nuovi insediamenti residenziali, l'obiettivo di dette zone è definire relazioni coerenti e compatibili con le contigue zone urbanizzate, integrarsi con gli insediamenti esistenti e con il consolidamento della struttura urbana attraverso modalità di intervento, nel caso specifico diretto con possibilità di demolizione e ricostruzione e con i seguenti parametri: H max mt. 10,00, S.c. 40%, Ds mt. 5,00, Df mt. 10,00, Dc mt. 5,00.

Nelle zone "C2" sono ammessi edifici per la residenza e per gli edifici strettamente connessi alla residenza, esercizi di vicinato, pubblici esercizi, uffici pubblici e privati istituti di credito, attività artigianali di servizi ed alberghi e pensioni. Secondo le indicazioni del Piano degli Interventi l'area su cui sorge il fabbricato condominiale non è interessata da alcun vincolo particolare se si esclude, in base alle indicazioni del P.G.,R.A. (Piano Gestione Rischio Alluvione), l'inclusione del lotto parte in zona a "rischio moderato (R1)" e parte a "rischio medio (R2)" e tutto in zona con "pericolosità idraulica moderata (P1)".

**Prezzo base: € 88.800,00 (ottantottomilaottocento/00)**

**Offerta minima per la partecipazione all'asta: € 66.600,00 (sessantaseimilaseicento/00)**

**Rilancio minimo in caso di gara ex art. 573 c.p.c.: € 2.000,00 (duemila/00)**

### CONDIZIONI DELLA VENDITA

- La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, anche con riferimento alla legge 47/1985 e al DPR 380/01, come descritti nella perizia di stima depositata presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Treviso e pubblicata sul Portale delle Vendite Pubbliche, sul sito internet del Tribunale di Treviso [www.tribunale.treviso.giustizia.it](http://www.tribunale.treviso.giustizia.it) e sui portali nazionali [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), [www.asteonline.it](http://www.asteonline.it), [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it), [www.corteappello.venezia.it](http://www.corteappello.venezia.it), che ogni interessato è tenuto a consultare e alla quale si fa espresso riferimento. Con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, 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, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla 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) che possono essere cancellate. Se esistenti al momento della vendita, eventuali

iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a cura e spese della procedura, salvo esonero da parte dell'aggiudicatario.

- Se l'immobile posto in vendita è occupato, 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 a spese della procedura; l'istanza di liberazione rivolta al custode giudiziario dovrà essere consegnata al delegato alla vendita al più tardi contestualmente al versamento del saldo prezzo. Se l'immobile è occupato dal debitore o da terzi senza titolo o con titolo non opponibile alla procedura, sempre che l'aggiudicatario non abbia esonerato la procedura, la liberazione potrà avvenire a cura del custode giudiziario, secondo quanto previsto dall'art. 560 c.p.c..

- Ogni onere fiscale, tributario e spesa derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario, nonché il compenso e le spese generali spettanti al Professionista Delegato per le attività di trasferimento della proprietà, ai sensi del D.M. 227/2015.

- Non sono comunque dovuti compensi per mediazione a terzi.

- Agli effetti del DM 22 gennaio 2008 e del D.Lgs. 192/05 e s.m.i., l'aggiudicatario, dichiarandosi edotto sui contenuti dell'ordinanza di vendita e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine agli impianti, dispenserà esplicitamente la procedura esecutiva dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme sulla sicurezza, che la certificazione/attestato di qualificazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze.

### **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 sottoscritte dall'offerente conformi a quanto prescritto dall'art. 571 c.p.c.

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

L'offerta dovrà contenere:

1) indicazione del cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, regime patrimoniale, recapito telefonico e indirizzo e-mail dell'offerente, accompagnata da una fotocopia del documento d'identità e codice fiscale dell'offerente (se il soggetto offerente è extracomunitario, copia del permesso di soggiorno in corso di validità; in caso di offerta presentata da società od altro ente collettivo, dovrà essere allegata la relativa visura camerale o lo statuto e il documento d'identità del sottoscrittore l'offerta in nome e per conto della società o dell'ente);

Qualora il soggetto offerente:

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

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

c) sia minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice tutelare e dovrà essere allegata 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;

d) agisca quale legale rappresentante di società o altro ente dovrà essere allegata:

- in caso di ente di natura imprenditoriale (società) una visura societaria aggiornata, ossia risalente a non più di 30 giorni;

- in caso di ente non iscritto al registro delle imprese, atto statutario o altra documentazione da cui risultino i poteri del legale rappresentante;
  - inoltre, sempre se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto (società/ente), oltre ai predetti dovranno essere allegati tutti i documenti che attribuiscano al rappresentante o procuratore il potere di agire in nome della società o dell'ente ai fini della partecipazione alla vendita; e quindi:
    - 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 della società o dell'ente da cui risulti la delega;
    - per le società di persone con poteri di firma congiunta 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.
- E' consentita, ma solo da parte di avvocati, la presentazione di offerte per persona da nominare.

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

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 c.p.c., come modificati dal D.L. 83/2015, convertito nella L. 132/2015).

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

5) La dichiarazione di esonero della procedura dalla produzione della certificazione di conformità degli impianti e A.P.E., che l'aggiudicatario acquisirà a propria cura e spese.

## **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. SIMONETTA FORTI, in Treviso, viale Cairoli n. 15.

La presentazione delle offerte potrà avvenire nelle giornate di lunedì e venerdì dalle ore 9,30 alle ore 13,00, e il giorno prima dell'asta, stesso orario, previo appuntamento telefonico.

Sulla busta dovranno essere indicate le sole generalità di chi presenta l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente), il nome del Professionista Delegato alla vendita e la data della vendita. Nessuna ulteriore indicazione (né numero o nome della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta, né l'ora della vendita o altro) deve essere apposta sulla busta.

All'offerta dovrà essere allegato, a titolo di cauzione, un **assegno circolare non trasferibile, o titolo analogo**, intestato a **Tribunale di Treviso Esecuzione Immobiliare n. 392/2023** per un importo **pari o superiore al 10 % del prezzo offerto**; detta somma sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto.

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

## PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA IN FORMA TELEMATICA

Le offerte di acquisto dovranno essere presentate e pervenire entro le ore 13.00 del giorno precedente la data della vendita esclusivamente 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”.

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 D.M. n. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, la trasmissione sostituisce la firma dell'offerta a condizione che l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'art. 6 comma 4 del D.P.R. n. 68 del 2005 e il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio (o in un suo allegato) di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente (questa modalità di sottoscrizione e trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32/2015).

Ai sensi dell'art. 12, commi 4 e 5 del D.M. n. 32/2015, nell'ipotesi di presentazione di offerta telematica congiunta, da parte di due o più soggetti, 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.

Nel caso in cui l'offerta sia sottoscritta con firma digitale, la procura è rilasciata a colui che ha sottoscritto l'offerta a norma del V comma citato.

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” - e alle disposizioni stabilite dal Tribunale (da intendersi qui integralmente richiamati).

Quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato Italiano, e non gli risulti 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 ad esempio un codice di sicurezza sociale. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'International Organization for Standardization.

Nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia comunicati al gestore della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art. 15 primo comma del D.M. n. 32/2015, i gestori ne daranno notizia agli interessati mediante avviso pubblicato sui propri siti internet e richiederanno di pubblicare un analogo avviso ai soggetti che gestiscono i siti internet ove è eseguita la pubblicità di cui all'articolo 490 c.p.c.; in tali casi l'offerta sarà formulata a mezzo telefax al recapito della cancelleria delle esecuzioni immobiliari indicato dal gestore nell'avviso con il quale ha dato notizia agli interessati del programmato mancato funzionamento dei sistemi informatici a norma del citato art. 15. Non prima del giorno precedente l'inizio delle operazioni di vendita il gestore ritira le offerte formulate a norma del presente comma dall'ufficio giudiziario.

Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art. 15, primo comma, del D.M. n. 32/2015, l'offerta si intende

depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente e, in tale eventualità, previa documentazione a cura dell'offerente della tempestiva presentazione dell'offerta, il gestore della vendita è tenuto a permettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita.

All'offerta dovrà essere allegata la documentazione attestante il versamento della cauzione (copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario con causale **“ESEC. IMM. n. 392/2023 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. 392/2023 Tribunale di Treviso) al seguente **IBAN IT96 X058 5612 0011 3757 1579 625 - BIC BPAAIT2BXXX** (c/o VOLKSBANK – BANCA POPOLARE DELL'ALTO ADIGE - filiale di Treviso).

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

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

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

### **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 c.p.c.; essa peraltro non dà diritto all'acquisto restando in facoltà del Giudice dell'Esecuzione sospendere la vendita ai sensi dell'art. 586 c.p.c.

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

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

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

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

Le buste presentate con la modalità cartacea saranno aperte ed inserite nella piattaforma [www.garavirtuale.it](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 delegato inviterà in ogni caso tutti gli offerenti a una vendita sincrona mista sull'offerta più alta. In caso di gara, gli eventuali rilanci saranno formulati nella medesima unità di tempo, sia in via telematica, sia comparando innanzi al Professionista Delegato.

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

Il gestore della vendita telematica, a norma dell'art. 16 del D.M. 32/2015, provvederà, non meno di trenta minuti prima delle operazioni di vendita, a inviare all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato dall'offerente in fase di compilazione dell'offerta un invito a connettersi e le relative credenziali di accesso per accedere alla *consolle* 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 presenza: **a)** ove si tratti dell'unico offerente o **b)** ove l'offerta da egli presentata sia la più elevata tra quelle presentate, o la prima presentata in caso di più offerte dello stesso valore e con parità di condizioni, e non si proceda a gara ex art. 573 c.p.c. per mancanza di adesioni da parte degli altri offerenti, ovvero **c)** una volta disposta la gara non si consegua, un prezzo di aggiudicazione superiore a quello dell'offerta da egli presentata, il bene gli sarà comunque aggiudicato.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

In caso di presentazione di un numero di offerte superiori alla capienza della sala d'asta, il delegato rinverrà 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 tramite e.mail ai recapiti che il presentatore/offerente indicherà al momento del deposito dell'offerta. Fino a quando sarà in vigore il divieto di assembramento, potranno accedere alla sala aste solo gli offerenti, salvo specifiche necessità del singolo offerente.

## AGGIUDICAZIONE

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

Il creditore che è rimasto assegnatario a favore di un terzo dovrà dichiarare al Delegato, nei cinque giorni dal provvedimento di assegnazione, il nome di colui a favore del quale deve essere trasferito l'immobile, depositando la dichiarazione del terzo di volerne profittare, con sottoscrizione autenticata da pubblico ufficiale e i documenti comprovanti i poteri e le autorizzazioni eventualmente necessari. In mancanza, il trasferimento è fatto a favore del creditore. In ogni caso, gli obblighi derivanti dalla presentazione della istanza di assegnazione sono esclusivamente a carico del creditore.

\*

- In caso di aggiudicazione l'aggiudicatario è tenuto a versare tramite assegno circolare (o titolo equivalente), o bonifico, entro il termine massimo di 90 giorni dalla data di aggiudicazione (salvo il minor termine di pagamento eventualmente indicato dal delegato nell'avviso di vendita o dall'offerente stesso) il saldo prezzo e le spese per gli oneri tributari e gli altri esborsi connessi al trasferimento del bene come quantificati dal Delegato.

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

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

- 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 del d.lgs 21 novembre 2007 n. 231.

- In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 587

c.p.c. L'aggiudicatario perderà tutte le somme versate a titolo di cauzione e potrà essere tenuto, in caso di successiva vendita a prezzo inferiore a quello per il quale aveva ottenuto l'aggiudicazione, al pagamento della differenza ai sensi dell'art. 587, comma 2, c.p.c.

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

- In caso di richiesta ex art. 41 T.U.B. il creditore fondiario dovrà depositare nota riepilogativa di precisazione del credito entro il termine perentorio di quindici giorni dall'aggiudicazione con specifica indicazione delle modalità tramite le quali potrà essere effettuato il pagamento, con indicazione dell'IBAN relativo al conto su cui le somme potranno essere versate dall'aggiudicatario tramite bonifico bancario e con l'espresso impegno a comunicare immediatamente al Delegato l'avvenuto pagamento ad opera dell'aggiudicatario. A fronte di tale istanza il Delegato, verificata la nota di precisazione del credito sulla base della documentazione in atti e tenuto conto con approssimazione per eccesso dell'entità delle somme che godono o godranno della prededuzione, comunicherà all'aggiudicatario e per conoscenza al creditore fondiario, quale parte del residuo prezzo dovrà essere versata direttamente al creditore fondiario e quale parte dovrà essere versata sul conto della procedura. Qualora il saldo prezzo sia già stato versato alla procedura dall'aggiudicatario, il versamento di quanto spetta al creditore fondiario verrà fatto dal Delegato.

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

- 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. c.p.c., 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, le vigenti disposizioni sulle vendite delegate del Tribunale di Treviso e le vigenti norme di legge.

\* \* \* \* \*

Il sottoscritto avvocato delegato effettuerà **presso il proprio Studio sito in Treviso, viale Cairoli n. 15** (tel. 0422.436389 - fax 0422.433842, e-mail [s.forti@ex-acta.it](mailto:s.forti@ex-acta.it) - pec. [simonettaforti@pec.ordineavvocatitreviso.it](mailto:simonettaforti@pec.ordineavvocatitreviso.it)) tutte le attività che a norma degli artt. 571 e s.s. c.p.c. debbono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, fatta eccezione per l'asta che sarà tenuta presso la sala Aste Telematiche messa a disposizione dal Gestore della vendita telematica incaricato Edicom Finance S.r.l. sita in Treviso (TV), Via Strada Vecchia di San Pelajo, n° 20, presso Aste 33 S.r.l..

Maggiori informazioni circa gli immobili potranno essere reperite consultando la perizia di stima dei beni posti in vendita e presso il Custode **ASTE.COM S.R.L. ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE**, Silea (TV) via Internati 1943-45 n. 30 – Tel. 0422.435030 Fax 0422.298830, Web: [www.ivgtreviso.it](http://www.ivgtreviso.it); 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 mediante il Portale delle Vendite Pubbliche.

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** o contattare il Professionista Delegato.

Treviso, 15.05.2025

*Il Professionista Delegato*  
**avv. Simonetta Forti**



Associazione di Delegati alla Vendita e Custodi  
Strada Comunale delle Corti, 71  
31100 Treviso (TV)  
C.F. e p. IVA: 04907650263

Tel.: +39 0422 591 433  
Fax: +39 0422 591 784  
PEC: [info@pec.ex-acta.it](mailto:info@pec.ex-acta.it)  
Email: [s.forti@ex-acta.it](mailto:s.forti@ex-acta.it)

[www.ex-acta.it](http://www.ex-acta.it)

