



TRIBUNALE DI TREVISO

**Esecuzione Immobiliare n. 312/2013 promossa da
Banca Nazionale del Lavoro S.p.A.**

G.E: Dott. Antonello Fabbro

AVVISO DI VENDITA DEL PROFESSIONISTA DELEGATO

Il sottoscritto Raffaele Gallina, professionista iscritto all'Albo dei Dottori Commercialisti ed Esperti Contabili di Treviso, in qualità di Delegato alla vendita ex art. 591 bis dal G.E. nella procedura esecutiva n. 312/2013, visti gli artt. 569 e s.s. del c.p.c.,

FISSA

per il giorno 20/03/2018 alle ore 09:30

presso la sede di "Asset - Associazione Esecuzioni Treviso",
in Treviso (TV), Viale Appiani n. 26/B, tel. 0422-235034
il 1° esperimento di

VENDITA SENZA INCANTO EX ART. 573 C.P.C.

in un unico lotto ed al prezzo base di euro 73.000,00 (settantatremila/00) dei seguenti diritti immobiliari:

1. piena proprietà di appartamento;
2. proprietà superficaria fino alla data del 28.10.2086 di autorimessa.

Ubicazione: Comune di Treviso (TV), Via Liguria n. 4, int. 10

Descrizione: trattasi di immobile localizzato in Treviso (TV), quartiere San Liberale, a Km 4 dal centro in una zona edificata dall'Istituto Autonomo Case Popolari negli anni '50-'60.

Il lotto in argomento è costituito da un appartamento al piano secondo, un magazzino al piano interrato e un garage in corpo separato, facente parte del fabbricato denominato "Condominio A10", edificato a tre piani fuori terra e un piano seminterrato.

L'appartamento risulta composto dai seguenti vani: ingresso, soggiorno, n. 2 terrazze, cucina, disimpegno, bagno, lavanderia, n. 2 camere e ripostiglio.

L'immobile si trova nelle immediate vicinanze della strada di collegamento con Treviso (TV); nei dintorni sono situati alcuni negozi a carattere rionale, bar, edicola, polo scolastico, ufficio postale, stadio di rugby e piscina comunale.

Si accede all'edificio dal marciapiede e dall'area scoperta, adibita a parcheggi comuni, area di manovra e camminamenti, che dalla strada conduce al portone di ingresso e, attraverso la scala condominiale al pianerottolo dell'appartamento. Al piano seminterrato si accede dalla scala comune.

Identificazione Catastale del Lotto:

N.C.E.U.: Comune di Treviso (TV), Sezione A, Foglio 6

M.n. 2652, sub 14, Via Liguria n. 4, piano S1-2, Cat. A/3, Cl. 4, vani 6, sup. cat. mq 109, escluse aree scoperte mq 107, R.C. € 526,79

M.n. 1604, sub 2, Via Liguria, piano T, Cat. C/6, Cl. 2, sup. cat. mq 14, R.C. € 35,43

Si precisa, altresì, che, ai fini catastali:

- l'area coperta e scoperta del fabbricato di cui al M.n. 2652 è descritta al Catasto Terreni di detto Comune, Fg 6, con il M.n. 2652 ente urbano di Ha 0.04.41 (già M.n. 1606 di pari superficie) per modifica identificativo ed allineamento mappe n. 83452, prot. 2294/83 del 06.09.2007;

- l'area coperta e scoperta del fabbricato di cui al M.n. 1604 è descritta al Catasto Terreni di detto Comune, Fg 6, con il M.n. 1604 ente urbano di Ha 0.05.19, giusto tipo mappale n. 33584 del 07.03.2005;
- a seguito di variazione del Catasto Fabbricati in data 06.09.2007 n. 17650 per modifica identificativo ed allineamento con il Catasto Terreni, l'appartamento in oggetto, già identificato con il M.n. 740 sub 14 veniva modificato nel M.n. 2652 sub 14.

L'unità immobiliare ha diritto alla quota proporzionale di comproprietà delle parti comuni dell'intero fabbricato di cui fa parte, ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile ed in particolare sulla centrale termica al piano seminterrato, sul vano scale, sul corridoio nel piano interrato e sulla terrazza e stenditoio nel piano del tetto.

Stato dell'immobile: l'immobile risulta disabitato.

Prezzo base: **Euro 73.000,00 (settantatremila/00)**

Ulteriori informazioni: la planimetria dell'alloggio presenta delle difformità rispetto al progetto concessionato; la terrazza sul fronte sud è stata chiusa con infissi in alluminio, realizzando una veranda; tale aspetto può essere regolarizzato presentando una Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata in sanatoria redatta da parte di tecnico abilitato il cui costo oggi è stimato in € 1.500,00=, mentre la sanzione di Legge da versare al Comune di Treviso (TV) ammonta attualmente ad € 1.000,00=.

L'appartamento cela, altresì, difformità rispetto alla planimetria depositata; a seguito di regolarizzazione urbanistica sarà necessario presentare, da parte di tecnico abilitato, aggiornamento della planimetria catastale il cui costo oggi è stimato in € 800,00=.

Ai sensi dell'art. 63 delle disposizioni attuative del codice civile, "*chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato, solidalmente con questo, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso ed a quello precedente*"; nel caso di specie, il consuntivo dell'esercizio condominiale aprile 2016-marzo 2017 riporta un saldo a debito di € 1.134,54=; dal bilancio condominiale preventivo aprile 2017-marzo 2018 con relativo piano di ripartizione delle rate, gli oneri condominiali previsti a carico dell'unità immobiliare in oggetto ammontano ad € 1.568,89=

Per ogni ulteriore dettaglio si consulti la perizia di stima redatta dall'Arch. Franca Bertok, agli atti della procedura.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni e azioni, servitù attive e passive, come descritto nella perizia di stima redatta dall'Arch. Franca Bertok, depositata presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Treviso, pubblicata sui siti internet www.tribunale.treviso.it, www.asteannunci.it, www.asteavvisi.it, www.canaleaste.it, www.asteonline.it, www.rivistaastegiudiziarie.it e www.corteappello.venezia.it, ed alla quale si fa espresso rinvio.

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 - per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Agli effetti del D.M. n. 37/2008 e del D. Lgs. n. 192/05 e s.m.i., l'aggiudicatario, dichiarandosi edotto sui contenuti dell'ordinanza di vendita e sulle 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.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti; se esistenti al momento della vendita, dette eventuali iscrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura. Se l'immobile posto in vendita è occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la sua liberazione potrà avvenire, a cura del custode giudiziario, secondo modalità e tempi stabiliti dal Giudice dell'Esecuzione, ai sensi dell'art. 560 c.p.c..

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario. Non sono in ogni caso dovuti compensi per mediazione a terzi.

Il sottoscritto Delegato avvisa, altresì, che tutte le attività le quali, a norma dell'art. 576 c.p.c., debbono essere svolte in Cancelleria o avanti il G.E. saranno svolte dal sottoscritto dott. Raffaele Gallina.

MODALITA' DELLA VENDITA

1. MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE:

Le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa presso la sede di "Asset - Associazione Esecuzioni Treviso", in Treviso (TV), Viale Appiani n. 26/B entro le ore 13.00 (tredici) del giorno precedente a quello fissato per la vendita. Sulla busta dovranno essere indicate le sole generalità di chi presenta materialmente l'offerta, 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.

2. CONTENUTO DELL'OFFERTA: L'offerta dovrà contenere:

- a) il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, regime patrimoniale, recapito telefonico e/o numero di fax ed indirizzo e-mail dell'offerente. Il decreto di trasferimento non potrà essere emesso che in favore del soggetto che ha presentato l'offerta (persona fisica del sottoscrittore l'offerta, o persona giuridica della quale il sottoscrittore abbia la legale rappresentanza, ovvero soggetto che abbia conferito al sottoscrittore valido mandato con procura speciale in forma di atto pubblico o di scrittura privata autenticata da notaio ai sensi dell'art. 579, comma 2, c.p.c.). Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Qualora l'offerente coniugato e in regime di comunione legale voglia, ricorrendone i presupposti, acquistare l'immobile quale suo bene personale, dovrà manifestare tale intenzione già nell'offerta, ugualmente indicando anche i corrispondenti dati del coniuge, seppur non acquirente. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del giudice tutelare. Se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, dovrà essere allegato certificato del registro delle imprese (in caso di ente di natura imprenditoriale), ovvero atto statutario od altra documentazione (in caso di ente non iscritto al registro delle imprese), da cui risultino la effettiva vigenza dell'ente, i poteri ovvero la procura notarile o l'atto di nomina per estratto autentico notarile che attribuiscono al rappresentante o procuratore il potere di agire in nome dell'ente ai fini della partecipazione alla vendita; è consentita, ma solo da parte di avvocati, la presentazione di offerte per persona da nominare;
- b) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta, sufficienti a rendere, unitamente ad ogni altro elemento risultante dal contenuto dell'offerta medesima, ragionevolmente inequivoca la riferibilità di questa a quelli. In caso di vendita in più lotti, può essere ritenuto sufficiente il riferimento a taluno dei lotti, come formati ed ordinati (primo, secondo, terzo, etc.) nell'avviso di vendita;
- c) l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà, a pena di inefficacia dell'offerta, essere inferiore di oltre un quarto del prezzo stabilito nell'avviso di vendita. Si richiamano in proposito gli artt. 571 e 572 c.p.c., come modificati dal D.L. 83/2015, convertito in L. n. 132/2015. È quindi valida l'offerta che indichi un prezzo pari al 75% del prezzo base, ovvero una offerta minima di Euro 54.750,00=; eventuali offerte inferiori saranno giudicate invalide;

- d) il termine di pagamento del saldo prezzo, nonché degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita; detto termine non dovrà essere superiore a 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione;
- e) ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta, anche in relazione all'applicazione dell'art. 574 c.p.c.;
- f) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima dell'immobile e del contenuto dell'avviso di vendita;
- g) il regime fiscale e le eventuali agevolazioni fiscali spettanti per l'acquisto ed espressamente richieste dall'acquirente.

All'offerta dovranno essere inoltre allegati:

- h) una fotocopia di un valido documento d'identità dell'offerente. Se l'offerente è coniugato in regime di comunione dei beni dovranno essere allegati anche la fotocopia del documento d'identità non scaduto del coniuge. In caso di offerta presentata da società od altro ente collettivo, dovrà essere allegata la relativa visura camerale o lo statuto, il documento d'identità del sottoscrittore l'offerta in nome e per conto dell'ente e la procura notarile o estratto autentico notarile dell'atto di nomina del rappresentante legale; in caso di offerta a mezzo di procuratore, andrà allegata la procura notarile e fotocopia del documento d'identità anche del procuratore;
- i) assegno circolare non trasferibile emesso da Istituto di Credito, intestato a "*Dott. Raffaele Gallina – E.I. n. 312/2013*", per un importo pari ad almeno il 10% del prezzo offerto a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto.

3. DISCIPLINA DELLA VENDITA:

L'offerta presentata per la vendita senza incanto è per legge irrevocabile salvo le eccezioni previste dall'art. 571 co. 3 c.p.c. e fermo restando che alla vendita si applica in ogni caso l'art. 586 c.p.c.. Essa, peraltro, non dà diritto all'acquisto del bene, restando piena facoltà del professionista delegato di valutare se dar luogo o meno alla vendita, e ciò anche in caso di unico offerente, salvo quanto disposto dall'art. 572 c.p.c.. L'offerente è tenuto a presentarsi al sopra indicato esperimento di vendita; in caso di mancata presentazione:

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

Le buste saranno aperte il giorno fissato per l'esame delle offerte, alla presenza degli offerenti. In caso di unica offerta, se pari o superiore al prezzo stabilito nell'avviso di vendita, essa è senz'altro accolta.

Se il prezzo offerto nell'unica offerta è inferiore rispetto al prezzo base stabilito nell'avviso di vendita in misura non superiore ad un quarto, il delegato può far luogo alla vendita quando ritiene che non vi sia una seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non sono state presentate istanze di assegnazione valide.

In caso di più offerenti e di assenza o di 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.

In caso di più offerenti e di adesione alla gara prevista dall'art. 573 c.p.c. ed anche in presenza di istanze di assegnazione (è valida l'offerta a ribasso fino al limite del 25% di ribasso rispetto al prezzo base), 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 verrà stabilita dal Delegato in una forbice compresa tra l'1% e il 5%. Ai partecipanti è assegnato un termine massimo di un minuto entro il quale effettuare ogni rilancio. Non sono validi rilanci inferiori al minimo come sopra stabilito, né effettuati scaduto il termine di un minuto. L'offerente dell'ultimo rilancio, che non sia superato da altri nel termine di un minuto, avrà vinto la gara.

Se non ci sono istanze di assegnazione valide, il bene sarà definitivamente aggiudicato al vincitore della gara.

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

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 migliore offerente, le eventuali offerte successivamente pervenute non potranno essere prese in considerazione, al fine di revocare l'aggiudicazione e riaprire la gara.

TERMINE DI PAGAMENTO In caso di aggiudicazione, l'offerente è tenuto a versare, entro il termine massimo di 120 (centoventi) giorni dalla data di aggiudicazione (salvo il minor termine di pagamento eventualmente indicato dall'offerente stesso), il saldo prezzo e le spese per gli oneri tributari e gli altri esborsi connessi al trasferimento del bene, come quantificati dal Delegato. E' altresì tenuto al versamento, entro 30 giorni dalla richiesta, degli eventuali ulteriori oneri, diritti e spese per la differenza, qualora risultassero di importo maggiore rispetto a quanto sopra quantificato. In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 587 c.p.c.. L'aggiudicatario perderà tutte le somme versate a titolo di cauzione e potrà essere tenuto, in caso di successiva vendita a prezzo inferiore a quello per il quale aveva ottenuto l'aggiudicazione, al pagamento della differenza ai sensi dell'art. 587 comma 2 c.p.c..

Il pagamento del prezzo nonché degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita dovrà essere effettuato a mani del Delegato alla vendita a mezzo assegno circolare non trasferibile, emesso da Istituto di Credito, intestato a "*Dott. Raffaele Gallina – E.I. n. 312/2013*", il quale dovrà rilasciare un'attestazione di avvenuto versamento. L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita, ai sensi dell'art. 585 c.p.c.. La cauzione sarà restituita, subito dopo la chiusura dell'asta, agli offerenti che non diventino aggiudicatari.

In caso di difformità costruttiva l'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni di cui alla legge 28.02.1985 n. 47, dovrà presentare domanda di concessione in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto emesso dall'Autorità Giudiziaria.

Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti disposizioni di legge anche in materia di vendite immobiliari.

Appuntamenti per visite all'immobile da concordare con il custode e delegato alla vendita, dott. Raffaele Gallina, con studio in Treviso (TV), Via Le Canevare n. 30, int. 4/A (tel. 0422-22117; e-mail: rgallina@studiosolve.it).

Del presente avviso di vendita, dell'ordinanza di delega e della perizia di stima è stata disposta la pubblicazione sui siti www.tribunale.treviso.it, www.asteannunci.it, www.asteavvisi.it, www.canaleaste.it, www.asteonline.it, www.rivistaastegiudiziarie.it e www.corteappello.venezia.it.

Treviso, 08/01/2018

Il Professionista Delegato
dott. Raffaele Gallina