



**TRIBUNALE DI TREVISO**  
**Esecuzione Immobiliare n. 321/2014**  
promossa da Unicredit S.p.A. a mezzo  
U.C.M.B. S.P.A.  
**G.E: Dott.ssa Alessandra Burra**

\*\*\*

**AVVISO DI VENDITA DEL PROFESSIONISTA DELEGATO**  
**UNICO TENTATIVO DI VENDITA**

\*\*\*

Il sottoscritto Raffaele Gallina, professionista iscritto all'ordine 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. 321/2014, visti gli artt. 569 e s.s. del c.p.c.,

**FISSA**

**per il giorno 11.12.2018 alle ore 16:00**

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

**l'unico esperimento d'asta per la**

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

**in un unico lotto ed al prezzo base di euro 14.000,00 (quattordicimila/00) del seguente diritto immobiliare:**

Diritto venduto: piena proprietà

Ubicazione: Comune di Cessalto, Fraz. S. Maria di Campagna Via Gonelle 41,43

Beni in vendita: fabbricato rurale al grezzo a due piani, fabbricato abitativo ad un piano, area scoperta ad uso esclusivo.

Il lotto è situato in zona agricola a ridosso dell'autostrada A4 Trieste Venezia.

Descrizione dei beni:

**a) Fabbricato rurale**

Il fabbricato rurale in muratura faccia vista e struttura portante in legno (travi e capriate), si compone al piano terra da tre vani, uno di questi assimilabile a cucina con camino esterno. Il primo piano del fabbricato rurale è parzialmente demolito e non presenta scale fisse per l'accesso. L'anno di costruzione risale a più di 80 anni e nel complesso il livello di manutenzione e conservazione è scadente; il fabbricato non è abitabile, risulta utilizzato come magazzino.

**b) Fabbricato abitativo**

Il fabbricato abitativo, sviluppato su un piano, è composto da cucina-soggiorno, un bagno, una camera. L'età della costruzione si fa risalire all'ultima ristrutturazione avvenuta nel 1988. Le finiture sono di qualità economica, i serramenti per finestra sono in legno con vetrocamera e gli scuri esterni in legno.

**c) Area scoperta ad uso esclusivo**

L'area scoperta di pertinenza di mq 806 catastali si sviluppa da nord a sud ed è recintata parzialmente con rete metallica. Il lato ovest su Via Gonelle è invece aperto.

Identificazione Catastale del Lotto:

*1. Catasto dei Fabbricati:*

*Comune di CESSALTO (Codice C580), Sezione C, Foglio 3,*

- Particella 295, A/4, Cl.2, 3 vani, Totale: 65 m<sup>2</sup> Rendita Euro 83,05; Via Gonelle n. 23 piano: T-1; (ora civico 41). Totale escluse aree scoperte: 58 m<sup>2</sup>;
- Particella 128 sub 1, A/5, Cl.2, 2,5 vani, Totale: 35 m<sup>2</sup>; Via Gonelle n. 24 piano: 1; (ora civico 43). Totale escluse aree scoperte: 29 m<sup>2</sup>;

## 2. Catasto dei Terreni:

Comune di CESSALTO (Codice C580), Sezione C, Foglio 23,

- Particella 126 SEMIN ARBOR mq 75 - reddito domenicale Euro 1,72, reddito agrario Euro 0,99
- Particella 127 SEMINATIVO mq 26 - reddito domenicale Euro 1,23, reddito agrario Euro 0,72
- Particella 256 SEMIN ARBOR mq 16 - reddito domenicale Euro 1,13, reddito agrario Euro 0,66
- Particella 280 SEMIN ARBOR mq 34 - reddito domenicale Euro 0,33, reddito agrario Euro 0,19
- Particella 282 SEMIN ARBOR mq 55 - reddito domenicale Euro 0,54, reddito agrario Euro 0,31
- Particella 283 AREA FAB DM mq 55
- Particella 289 SEMIN ARBOR mq 62 - reddito domenicale Euro 0,61, reddito agrario Euro 0,35

Stato dell'immobile: occupato dal debitore esecutato

Prezzo base: **Euro 14.000,00 (quattordicimila/00)**

Ulteriori informazioni: Catastalmente il fabbricato rurale è già censito con le dimensioni attuali. Il fabbricato ad uso abitativo è stato ampliato di mq 11,88 ma non essendo stato realizzato il piano primo come da concessione il volume si è ridotto di mc 13,05, inoltre è variata la distribuzione dei vani. Queste opere, che potrebbero essere assentite a livello comunale attraverso la presentazione di una S.C.I.A. in sanatoria, non lo sono invece – in termini perentori – da parte della Società Autovie Venete S.p.a. Concessionaria dell'Autostrada Venezia-Trieste, con sede a Trieste, Ente a cui compete il controllo dell'attività edilizia nelle aree ricadenti in fascia di rispetto autostradale. Si è trattato, nei fatti, di una ricostruzione non autorizzata di preesistenza agricola quando già l'Ente aveva competenza sull'edificazione entro la zona di rispetto autostradale, opera che non può essere sanata. Per ogni ulteriore dettaglio si rinvia alla perizia di stima redatta dall'Arch. Renzo Bonan, 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. Renzo Bonan, depositata presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Treviso, pubblicata sui siti internet [www.tribunale.treviso.giustizia.it](http://www.tribunale.treviso.giustizia.it), [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it), [www.asteavvisi.it](http://www.asteavvisi.it), [www.canaleaste.it](http://www.canaleaste.it), [www.asteonline.it](http://www.asteonline.it), [www.rivistaastegiudiziarie.it](http://www.rivistaastegiudiziarie.it), [www.corteappello.venezia.it](http://www.corteappello.venezia.it), [portalevenditepubbliche.giustizia.it](http://portalevenditepubbliche.giustizia.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.

Il diritto immobiliare 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, fatta eccezione per le eventuali formalità trascritte successivamente all'atto di pignoramento, in quanto non opponibili.

Se l'immobile di cui al diritto 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, previo appuntamento telefonico allo 0422/235034. 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, da formulare con applicazione di bollo secondo la normativa vigente (attualmente di euro 16,00), dovrà essere formulata ai sensi dell'art. 571 c.p.c. e dovrà contenere:

- a) il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, residenza o domicilio eletto nel Comune di Treviso 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 (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 c.p.c., 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 della scrittura autenticata da notaio). 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 il diritto immobiliare 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 allegata una visura societaria aggiornata, ossia risalente a non più di 30 giorni prima di quella del deposito dell'offerta d'acquisto, 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 i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che attribuiscono al rappresentante o procuratore il potere di agire in nome dell'ente ai fini della partecipazione alla vendita. E' 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 nella 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 10.500,00=; 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 del diritto immobiliare 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 e 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. 321/2014*", per un importo pari ad almeno il 10% del prezzo offerto a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto, e copia fotostatica del medesimo assegno.

### 3. DISCIPLINA DELLA VENDITA

#### 3.1 Irrevocabilità dell'offerta

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.

#### 3.2 Apertura delle buste

Le buste saranno aperte il giorno fissato per l'esame delle offerte, alla presenza degli offerenti.

#### 3.3 Offerta unica

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.

#### 3.4 Pluralità di offerte

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.

#### 3.5 Istanze di assegnazione

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 del diritto immobiliare stabilito nell'avviso di vendita.

#### 3.6 Scadenza del termine

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. E' fatto salvo quanto previsto dall'art. 586 c.p.c.. Immediatamente dopo la gara, i fondi depositati unitamente alle offerte saranno restituiti ai non aggiudicatari.

4. 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. 321/2014*", il quale dovrà rilasciare un'attestazione di avvenuto versamento.

La cauzione sarà restituita, subito dopo la chiusura dell'asta, agli offerenti che non diventino aggiudicatari.

5. EVENTUALE SUBENTRO NEL CONTRATTO DI FINANZIAMENTO FONDIARIO. L'aggiudicatario, nell'eventualità in cui vi sia un creditore fondiario fra i creditori muniti di titolo esecutivo e

solamente in presenza di istanza ex art. 41 T.U.B. presentata dal creditore stesso, avrà la facoltà - sempreché ne ricorrano le condizioni - di versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo diritto immobiliare oggetto di vendita ai sensi dell'art. 585 c.p.c..

\*\*\*

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 da concordare con il Custode, Aste 33 s.r.l., con sede in Treviso (TV), Strada Vecchia di San Pelajo n. 20 (tel. 0422-693028; e-mail: info@aste33.com).**

Del presente avviso di vendita, dell'ordinanza di delega e della perizia di stima è stata disposta la pubblicazione sui siti [www.tribunale.treviso.giustizia.it](http://www.tribunale.treviso.giustizia.it), [www.asteavvisi.it](http://www.asteavvisi.it), [www.canaleaste.it](http://www.canaleaste.it), [www.asteonline.it](http://www.asteonline.it), [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it), [www.rivistaastegiudiziarie.it](http://www.rivistaastegiudiziarie.it), [www.corteappello.venezia.it](http://www.corteappello.venezia.it) e [portalevenditepubbliche.giustizia.it](http://portalevenditepubbliche.giustizia.it).

Treviso, 15/10/2018

Il professionista delegato  
dott. Raffaele Gallina