



TRIBUNALE DI TREVISO

AVVISO DI VENDITA

DELL'AVVOCATO DELEGATO

Esecuzione: **RG n. 1072/2011**

Giudice dell'esecuzione: **Dott. M. Saran**

Delegato alla vendita: **Avvocato Roberto Peracin**

TERZO ESPERIMENTO DI VENDITA

Il sottoscritto Avvocato Roberto Peracin, delegato ex art. 591 bis c.p.c. dal Giudice dell'Esecuzione nella procedura esecutiva in epigrafe, visti gli artt. 569 e segg. c.p.c.

FISSA

per il giorno **15 maggio 2019** alle ore **15,00** presso il Tribunale di Treviso, Piano Primo, Aula F, Viale Giuseppe Verdi n. 18, la

VENDITA SENZA INCANTO

dei seguenti immobili costituenti un **LOTTO UNICO**:

Diritti e quote

Piena proprietà per l'intero

Descrizione immobili

Fabbricato ad uso abitazione unifamiliare ubicato in Comune di Mogliano Veneto (TV), via della Croce n. 84, disposto ai piani terra (ingresso, cucina con sbratta, salotto, due bagni, ripostiglio, cantina e portico) e primo (quattro camere, bagno, granaio e terrazzo); fabbricato ad uso magazzino-ricovero attrezzi composto da un unico locale di circa mq. 94; area scoperta di pertinenza di catastali mq. 688 e contiguo lotto di terreno agricolo di complessivi mq. 7760.

Stato di conservazione: mediocre

Dati catastali

Comune di Mogliano Veneto – N.C.E.U., Sez. B, Foglio 3

M.N. 309 sub 1 – Cat. A/3, Classe 3, vani 10,5, sup.cat.tot. mq. 263, R.C. € 813,42,
via della Croce n. 84, piano T-1

M.N. 309 sub 2 – Cat. C/2, Classe 4, mq. 109, sup.cat.tot. mq. 110, R.C. € 227,99,
via della Croce n. 84, piano T-1

M.N. 309 sub 3 – b.c.n.c. ai subb 1 e 2, area scoperta
eretti sul m.n. 309 del C.T., ente urbano di mq. 995

Comune di Mogliano Veneto – C.T., Foglio 11

M.N. 80 – semin.arbor., Classe 1; are 19.94, R.D. € 21,42 R.A. € 10,30

M.N. 308 – semin.arbor., Classe 2, are 53.26, R.D. € 43,46 R.A. € 24,76

M.N. 268 – prato arbor., Classe 2, are 4.32, R.D. € 1,90 R.A. € 0,89

M.N. 271 – semin.arbor., Classe 2, ca. 08, R.D. € 0,07 R.A. € 0,04

confinanti, nel loro insieme, con strada, m.n. 233, 270, 272, 267, scolo la Serva, m.n. 66, 357, 359 e 67

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 L. 47/1985 si fa riferimento alla perizia di stima depositata agli atti del fascicolo della procedura esecutiva dalla quale risulta, in particolare, che i fabbricati sono stati edificati in data anteriore al 1/9/1967 e che, successivamente, risultano rilasciati i seguenti titoli abilitativi:

- Concessione edilizia n. 258 del 23/12/1987 (ampliamento e ristrutturazione fabbricato ad uso abitazione)
- Concessione edilizia in sanatoria rilasciata in data 23/8/1993 (ampliamento poggiolo e rustico) a seguito di richiesta n. 369 presentata in data 21/3/1986 n. 5462 prot.
- Certificato di abitabilità n. 232/87 del 10/6/1992.

Difficoltà edilizie e costi per la regolarizzazione indicati in perizia.

Planimetrie catastali non conformi allo stato dei luoghi

Disponibilità

Occupati dall'esecutato con azione di liberazione in corso

Prezzo base: €uro 162.560,00.=

Offerta minima per la partecipazione all'asta: €uro 121.920,00.= (pari al 75% del prezzo base)

Aumento minimo in caso di gara ex art. 573 c.p.c. : €uro 4.000,00.=

Non sono comunque dovuti compensi per mediazione a terzi.

Il sottoscritto delegato,

precisato

- che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, 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;
- che 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 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 di quello precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti o 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;

- che, agli effetti del DM 37/2008 e D.Lgs. 192/2005 s.m.i., l'aggiudicatario, dichiarandosi edotto sui contenuti della ordinanza di vendita e sulle prescrizioni 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 sulla sicurezza che la certificazione/attestato di qualificazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze;
- che l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura;
- che se l'immobile è occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione potrà avvenire, salvo espresso esonero da parte dell'aggiudicatario, a cura del custode giudiziario, secondo modalità e tempi stabiliti dal giudice dell'esecuzione ai sensi dell'art. 560 c.p.c.
- che l'elaborato peritale sarà disponibile per la consultazione, unitamente alla ordinanza di delega ed all'avviso di vendita, sul Portale delle Vendite Pubbliche (<https://pvp.giustizia.it>) e sui siti internet sui quali sarà effettuata la pubblicità

DISPONE QUANTO DI SEGUITO:

Disciplina della offerta analogica

1. L'offerta presentata è **irrevocabile**. L'offerente è tenuto ad intervenire nel luogo ed ora sopra stabiliti per l'esame delle offerte. In caso di mancata presentazione: a) ove si tratti dell'unico offerente, o b) ove l'offerta da egli presentata sia la più elevata tra quelle presentate, o la prima presentata in caso di più offerte dello stesso valore e con parità di condizioni, e non si proceda alla 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, il bene gli sarà comunque aggiudicato.
2. Le **offerte di acquisto** dovranno essere conformi a quanto prescritto dall'art. 571 c.p.c. e dovranno essere in bollo.
Dovranno essere presentate in busta chiusa entro le ore 13:00 del giorno precedente la data della vendita presso la sede di **A.A.D.A.V. – Associazione Avvocati Delegati alle Vendite, sita in Treviso (31100) – Viale Verdi, n. 23/E (tel. 0422/583951 – Fax 0422/1622336 – e.mail: info@aadav.it - PEC: delegati@pec.aadav.it – aperta al pubblico nei giorni feriali di lunedì, martedì e giovedì dalle ore 9.00 alle ore 13.00**. 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 e la data della vendita. Nessuna altra indicazione dovrà essere apposta sulla busta e, dunque, né nome delle parti, né numero o nome della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta, né l'ora della vendita o altro.
3. L'offerta dovrà contenere:
 - 3.1. Il cognome, il nome, il luogo e la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile ed il recapito telefonico e/o numero di fax ed indirizzo e-mail dell'offerente. Il decreto di trasferimento non potrà che essere emesso 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 scrittura privata autenticata da notaio.

- 3.2. Se l'offerente è coniugato e si trova in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge; al fine di 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 c.c.

Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare da allegare in copia autentica.

Se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, dovrà essere allegata una visura societaria aggiornata, ossia risalente a non più di trenta giorni prima di quella del deposito della offerta di acquisto, in caso di ente di natura imprenditoriale ovvero atto statutario od altra documentazione (in caso di ente non iscritto nel 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, oltre al documento d'identità del sottoscrittore.

- 3.3. È consentita, anche nelle vendite senza incanto, solo da parte di avvocati, la presentazione di offerte per persona da nominare.
- 3.4. I dati identificativi dell'immobile per il quale l'offerta è proposta, in modo che siano 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;
- 3.5. 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. 132/2015.
- 3.6. La dichiarazione di residenza o l'elezione di domicilio nel comune nel quale ha sede il Tribunale. In mancanza, le comunicazioni saranno eseguite presso la cancelleria del Tribunale medesimo.
- 3.7. L'espressa dichiarazione di avere preso visione della perizia di stima, dei suoi allegati e del contenuto dell'avviso di vendita;
- 3.8. L'allegazione di una fotocopia del documento di identità dell'offerente anche nel caso in cui l'offerta sia presentata in nome e per conto di soggetto diverso (in caso di offerta presentata da società o altro ente collettivo, dovrà essere allegata la visura camerale o lo statuto e il documento di identità del sottoscrittore dell'offerta in nome e per conto dell'ente);
- 3.9. L'allegazione, a titolo di cauzione, di un assegno circolare non trasferibile intestato "AADAV" ovvero al sottoscritto delegato, con l'indicazione del numero della procedura, per

un importo pari o superiore al 10% del prezzo offerto, che sarà trattenuta in caso di rifiuto all'acquisto o immediatamente restituito in caso di mancata aggiudicazione.

Disciplina della vendita

1. Nel luogo, nel giorno e nell'ora fissati dal presente avviso di vendita, il delegato provvederà ad aprire le buste e ad esaminare le offerte alla presenza degli offerenti comparsi personalmente davanti al delegato alla vendita medesimo.
2. **Unica offerta:** Qualora sia stata presentata un'unica offerta, se pari o superiore al prezzo stabilito nel presente avviso di vendita, questa è senz'altro accolta. Se il prezzo offerto nell'unica offerta è inferiore rispetto al prezzo 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. **Pluralità di offerte:** Qualora siano presentate più offerte, il delegato inviterà in ogni caso tutti gli offerenti a gara sulla base della offerta più alta.
- 3.1. In caso di assenza o mancata adesione da parte di tutti gli offerenti alla gara, il delegato accoglierà l'offerta più alta o la prima presentata, in caso di più offerte dello stesso valore e con parità di condizioni.
- 3.2. In caso di adesione alla gara, e anche in presenza di istanze di assegnazione, 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 sarà vinta da chi tra i partecipanti avrà effettuato il rilancio più alto.

L'entità del rilancio è sopra indicata.

Ai partecipanti sarà assegnato dal delegato 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 dopo la scadenza del termine stabilito dal delegato.

L'offerente dell'ultimo rilancio, che non sia superato da altri nel termine stabilito, avrà vinto la gara.

Se non ci saranno istanze di assegnazione valide, il bene sarà definitivamente aggiudicato al vincitore della gara. In presenza di istanze di assegnazione valide, non si 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.

4. 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.
5. Nell'ipotesi in cui l'avvocato abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al delegato nei tre giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale notarile, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa.



6. Il creditore che è rimasto assegnatario a favore di un terzo dovrà dichiarare al delegato, nei cinque giorni dal provvedimento di assegnazione, il nome del terzo 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 gli eventualmente necessari poteri ed autorizzazioni. 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.

Pagamento del prezzo

1. In caso di aggiudicazione, l'offerente è tenuto a versare, con le stesse modalità con le quali ha versato la cauzione, entro il termine massimo di 120 giorni dalla data di aggiudicazione (salvo il minor termine di pagamento eventualmente indicato 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 che si quantificano, salvo conguaglio, nella misura del 20% del prezzo di aggiudicazione. Sarà altresì tenuto al versamento, entro il termine di giorni 30 dalla richiesta, degli eventuali ulteriori oneri, diritti e spese di vendita per la differenza, qualora risultassero di importo maggiore rispetto a quello precedentemente 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 del secondo comma dell'art. 587 c.p.c.
2. 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.; in tal caso dovrà darne espressa comunicazione al delegato alla vendita.
3. Ogni onere fiscale e il compenso e spese generali del delegato per le attività di trasferimento della proprietà, ai sensi del DM 227/2015 derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario.

Disposizioni generali e finali

Per quanto sopra non specificamente stabilito, trovano applicazione le disposizioni di cui agli artt. 591 bis e 570 ss. c.p.c.

Per tutto quanto qui non espressamente previsto si applicano le vigenti norme di legge.

* * *

Il sottoscritto Avvocato effettuerà presso l'Associazione Avvocati Delegati alle Vendite (in sigla A.A.D.A.V.), tutte quelle attività che a norma degli artt. 571, ss., c.p.c. debbono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione (fatta eccezione per l'asta che sarà tenuta presso il Tribunale di Treviso, Piano Primo, Aula F, Viale Giuseppe Verdi n. 18.).

Maggiori informazioni circa gli immobili potranno essere reperite consultando la perizia di stima degli immobili posti in vendita e presso il custode giudiziario:

dott.ssa Lorenza Danzo con ufficio in Treviso, Viale Monte Grappa n. 28, telefono 0422/1575226, e.mail danzo@boschidanzo.it, con la quale si potrà concordare la visita degli immobili

Si specifica che la richiesta di vista dell'immobile dovrà essere formulata al custode giudiziario mediante il PVP del Ministero della Giustizia.

In data 14 FEB 2019

L'Avvocato Delegato

