



TRIBUNALE DI TREVISO
Esecuzione immobiliare n. 14/2014
promossa da
Securisation Services S.p.A., agente in nome e per conto di Sole SPV S.r.l.
Giudice Esecuzioni: *Dott. Marco Saran*

ASSET
Associazione Esecuzioni Treviso
Delegato alla Vendita: Dott. Gianni Pretto

AVVISO DI VENDITA DEL PROFESSIONISTA DELEGATO

Il sottoscritto Dott. Gianni Pretto, professionista iscritto all'Albo dei Dottori Commercialisti ed Esperti Contabili di Treviso, in qualità di Delegato alla Vendita ex art. 591 bis c.p.c. nominato dal Giudice Esecuzione nella procedura esecutiva n. 14/2014, visti gli artt. 569 s.s. c.p.c.,

FISSA

per il giorno **11/6/2019 alle ore 15:00**
presso ASSET - Associazione Esecuzioni Treviso
Viale G. Appiani n. 26/B, Treviso (TV) – 0422/235034

il 3° esperimento di

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

del seguente bene immobile:

LOTTO UNICO – EDIFICIO DIREZIONALE

Ubicazione: Spresiano (TV), Via Gritti

Diritto venduto: Piena Proprietà (100%)

Descrizione: l'immobile è costituito da un'area complessiva di circa 6.300 mq, divisa al centro dal passaggio del canale Piavesella, sulla quale insiste un fabbricato, su due piani fuori terra ed uno interrato, della superficie coperta di circa 920 mq, un tempo adibito ad uffici della filatura San Lorenzo, al quale è addossato un corpo insistente su un'area demaniale (M.N. 1031), costituita dal passaggio del Canale Piavesella. Detto corpo era utilizzato come centrale idroelettrica ed è attualmente dato in gestione a terzi. Solo una piccola porzione della centrale (M.N. 1042) fa parte dell'oggetto di stima. Il fabbricato, un tempo adibito ad uffici, è inserito in un'area complessiva disponibile di circa 5.600 mq.

Identificazione Catastale:

Catasto Fabbricati – Comune di Spresiano (TV):

Sezione C, Foglio 3, Mappale 319, Sub 3, Categoria D/1, Classe D/1, Piano S1-T-1, Rendita 12.044,24;

Sezione C, Foglio 3, Mappale 1039, Categoria F/1, Area urbana, Superficie 710 MQ, Piano P.T.;

Sezione C, Foglio 3, Mappale 1040, Categoria F/1, Area urbana, Superficie 400 MQ, Piano P.T.;

Sezione C, Foglio 3, Mappale 1042, Categoria D/1, Classe D/1, Rendita 300,00;

Sezione C, Foglio 3, Mappale 1036, Categoria F/1, Area urbana, Superficie 1374 MQ, Piano P.T.;

Sezione C, Foglio 3, Mappale 1037, Categoria F/1, Area urbana, Superficie 222 MQ, Piano P.T.;

Sezione C, Foglio 3, Mappale 1038, Categoria F/1, Area urbana, Superficie 15 MQ, Piano P.T..

Confini: il lotto confina a Nord con i M.N. 215-12-624; a Sud con il Canale Piavesella; ad Est con Via Gritti (SS 13 Pontebbana); ad Ovest con la restante porzione occupata dall'ex-filatura San Lorenzo, insistente nel Comune di Villorba (TV); al centro dell'area passa il canale Piavesella (indicato con il M.N. 1031).

Note: il M.N. 1039 (mq. 710), compreso nell'area di proprietà, è stato inserito nelle opere di urbanizzazione già seguite a scemuto del contributo di costruzione relativo al P.d.C. n. 124/2004 del 19/1/2006 (progetto di ristrutturazione dell'edificio non realizzato) ed è attualmente utilizzato come area urbana facente parte della Piazza adiacente al lotto. Tale mappale non risulta ancora ceduto alla Pubblica Amministrazione. Parte del M.N. 1040, ricompreso tra il M.N. 319 ed il M.N. 1039, è utilizzato come strada.

Sul lato Ovest dell'edificio esistente, a confine e all'interno del M.N. 1031, è addossata una piccola centrale idroelettrica che sfrutta la corrente delle acque del Canale Piavesella. Solo una piccola porzione dell'edificio



ricade nel M.N. 1042 (facente parte di questo lotto), la restante parte della struttura insiste su terreno demaniale (M.N. 1031). In seguito a voltura del 29 ottobre 2010, l'esecutata è stata inserita nel ruolo dei consorziati con investitura al 100% della quota della centralina idroelettrica per produzione di forza motrice sul canale consorziale Piavesella. Alla data attuale l'investitura è stata ceduta a terzi. Pur non essendoci nessuna registrazione, di fatto la porzione della centralina insistente nel lotto (M.N. 1042) è sottoposta a servitù. Questa limitazione è stata considerata un elemento detrattivo nella determinazione del valore nella perizia di stima a cui si rimanda interamente.

Stato dell'immobile: libero

Prezzo base: Euro 650.000,00 (seicentocinquantamila/00);

Rilancio minimo: Euro 20.000,00 (duemila/00).

** ** *

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. Zanette Beniamino, depositata presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Treviso e pubblicata sui siti internet www.tribunale.treviso.giustizia.it, www.ivgtreviso.it, www.asteannunci.it, www.asteavvisi.it, www.tribunale.treviso.it, www.canaleaste.it, www.rivistaastegiudiziarie.it, www.associazione-asset.it, www.corteappello.venezia.it, portalevenditepubbliche.giustizia.it ed ai quali 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 o dei soggetti precedentemente obbligati a tali formalità (che in caso di mancato adempimento ne risponderanno come per legge). 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. Tutti gli eventuali beni mobili (ivi compresi eventuali rifiuti) rinvenuti all'interno dell'immobile e delle sue pertinenze, che non sono stati asportati dal debitore o da terzi occupanti, saranno smaltiti a cura e spese dell'aggiudicatario.

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 Giudice dell'Esecuzione saranno svolte dal Professionista delegato Dott. Gianni Pretto.

MODALITA' DELLA VENDITA

1. MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE:

Le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa presso l'ASSET - Associazione Esecuzioni Treviso, Viale G. Appiani n. 26/B, Treviso (TV), 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 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 allegata visura storica 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 sua riferibilità;
- 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 con offerta minima di Euro 487.500,00 (quattrocentoottantasettemilacinquecento/00) per il Lotto Unico - Edificio Direzionale sito in Spresiano (TV)**; eventuali offerte inferiori saranno giudicate invalide;
- d. il termine di pagamento del saldo prezzo, nonché degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita, **non dovrà essere superiore a 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione [entro e non oltre il giorno 9 (nove) ottobre 2019]**;
- e. ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta, anche in relazione all'applicazione dell'art. 574 c.p.c.;
- f. l'espressa dichiarazione da parte dell'offerente di aver preso visione della perizia di stima dell'immobile e del contenuto dell'avviso di vendita;
- g. l'espressa richiesta delle eventuali agevolazioni fiscali spettanti per l'acquisto;
- h. si precisa che in mancanza di un domicilio o residenza presso il comune ove ha sede il Tribunale, le comunicazioni verranno eseguite presso la Cancelleria delle Esecuzioni immobiliari;
- i. l'offerta dovrà esser in bollo, attualmente pari ad Euro 16,00. Il mancato assolvimento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo).

3. ALLEGATI DELL'OFFERTA:

All'offerta dovrà essere inoltre allegata:

- a. 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 del procuratore;
- b. assegno circolare non trasferibile intestato a **"Proc. esecutiva nr. 14/2014 - Delegato Dott. Gianni Pretto"**, per un **importo non inferiore al 10% del prezzo offerto a titolo di cauzione**, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto.

4. 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, nel luogo ed ora stabiliti per l'esame delle offerte; 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 a 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 ed ora fissati per l'esame delle offerte alla presenza degli offerenti. In caso di più offerte valide (è **valida l'offerta a ribasso fino al limite del 25% in meno rispetto al prezzo base**) si procederà a gara tra gli offerenti sulla base dell'offerta migliore, che potrà essere anche quella formulata dall'offerente non presente. **I rilanci minimi** per ciascun lotto saranno **pari ad Euro 20.000,00 (ventimila/00)**. Ai partecipanti è assegnato un termine massimo di un minuto entro il quale effettuare ogni rilancio. Il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi, a seguito di rilanci, abbia offerto il prezzo più alto, senza che nel tempo stabilito vi siano stati ulteriori rilanci. In assenza di adesione alla gara, l'immobile verrà aggiudicato a colui che avrà presentato la migliore offerta (valutata in termini non solo di prezzo, ma anche della misura della cauzione e tempi di saldo prezzo). Ove le offerte siano tutte equiparabili, allora l'immobile verrà aggiudicato a chi ha depositato l'offerta per primo.

Non è prevista la possibilità di presentare offerte dopo la conclusione della gara, neppure se il prezzo offerto fosse superiore di oltre un quinto a quello di aggiudicazione.

5. TERMINE DI PAGAMENTO

In caso di aggiudicazione, l'offerente, nel termine indicato in offerta se inferiore o comunque **entro il termine massimo di 120** (centoventi) **giorni [entro e non oltre il giorno 9 (nove) ottobre 2019]**, sarà tenuto al pagamento del residuo prezzo e delle spese per gli oneri tributari e le altre connesse al trasferimento del bene come quantificati dal delegato. 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 a quello come 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 ad un 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 saldo prezzo e del fondo spese richiesto dovranno essere effettuati sul libretto di deposito e/o conto corrente intestato alla procedura esecutiva, come da disposizioni del Delegato alla Vendita, 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..

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 immobile oggetto di vendita ai sensi dell'art. 585 c.p.c..

In caso di richieste ex art. 41 T.u.b., il creditore fondiario dovrà depositare nota di precisazione del credito entro il termine perentorio di 15 (quindici) giorni dall'aggiudicazione con specifica indicazione delle modalità tramite le quali potrà essere effettuato il pagamento. A fronte di tale istanza, il delegato, verificata la nota di precisazione del credito sulla base della documentazione in atti, comunicherà all'aggiudicatario e per conoscenza al creditore fondiario quale parte dovrà essere versata sul conto della procedura.

Qualora il saldo prezzo sia già versato alla procedura dall'aggiudicatario, il versamento di quanto spetta al creditore fondiario sarà effettuato dal delegato.

Qualora il creditore fondiario non provveda al deposito della nota riepilogativa di precisazione del credito nel termine perentorio sopra indicato, il delegato, senza necessità di preventiva liquidazione delle spese presunte, procederà al pagamento di una somma in ogni caso non superiore al 70% del ricavato della vendita. Il pagamento al creditore fondiario si intende effettuato con efficacia provvisoria.

**** ****

In caso di violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della L. 28/2/1985 n. 47 come integrato e modificato dall'art. 46 del DPR 380/2001, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

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

La prenotazione per visitare l'immobile deve essere fatta tramite il Portale delle Vendite Pubbliche (<https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>). Ulteriori informazioni e appuntamenti sono da concordare



con il Custode, Dott. Gianni Pretto, 31044 Montebelluna (TV) Via Montello 6/A (tel. 0423-600699 - fax 0423-601690 - e-mail procedure@bddp.it).

Del presente avviso di vendita, dell'ordinanza di delega e della perizia di stima è stato disposto l'inserimento nei siti internet www.tribunale.treviso.giustizia.it, www.ivgtreviso.it, www.asteannunci.it, www.asteavvisi.it, www.tribunale.treviso.it, www.canaleaste.it, www.rivistaastegiudiziarie.it, www.associazione-asset.it, www.corteappello.venezia.it, portalevenditepubbliche.giustizia.it. E' stata altresì disposta la pubblicazione degli inserti pubblicitari sul quotidiano "La Tribuna" – foglio annunci legali–.

Montebelluna, 3 aprile 2019

Il Professionista Delegato

Dott. Gianni Pretto

