



TRIBUNALE DI TREVISO

Esecuzione immobiliare R.G. n. 640/2016 promossa da Banca Nazionale del Lavoro Spa

G.E. Dott. Saran Marco

ASSET

Associazione Esecuzioni Treviso

Delegato Dott. Pierantonio Biasotto

** **

AVVISO DI VENDITA DEL PROFESSIONISTA DELEGATO

** **

Il sottoscritto *Dott. Pierantonio Biasotto*, professionista iscritto all'Albo dei Dottori Commercialisti ed Esperti Contabili di Treviso, sez. A, al n. 1086, in qualità di Delegato alla vendita *ex art. 591-bis c.p.c.* dal G.E. nella procedura esecutiva n. 640/2016, visti gli artt. 569 e s.s. c.p.c.,

FISSA

per il giorno 15/01/2020 alle ore 15:00

presso "ASSET - Associazione Esecuzioni Treviso", in Viale G. Appiani n.26/B, Treviso (TV)

il 1° esperimento di

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

in un **unico lotto** ed al **prezzo base di Euro 32.400,00**, del seguente bene immobile:

LOTTO UNICO – APPARTAMENTO CON SCOPERTO ESCLUSIVO E AUTORIMESSA

Ubicazione: Asolo (TV), frazione Villa d'Asolo, Via della Sega n. 12 B int. 1.

Diritto venduto: Piena Proprietà (100%)

Descrizione: L'appartamento, con scoperto esclusivo e autorimessa, è inserito all'interno di un fabbricato condominiale denominato "Condominio Ai Molini" composto da otto unità immobiliari e relative pertinenze, costituito da due piani fuori terra e uno interrato.

L'accesso all'unità abitativa avviene da un camminamento comune esterno; una volta giunti al portone condominiale si accede all'immobile, che risulta così composto: al piano terra da due logge, cucina/soggiorno, bagno, disimpegno, camera e corte esclusiva. Scendendo dal vano scala condominiale si accede a una piccola lavanderia interrata. L'abitazione è dotata di portoncino di ingresso blindato, di serramenti esterni in legno e/o pvc con vetrocamera e balconi, di davanzali e soglie in marmo, di porte interne in legno. I pavimenti interni sono in ceramica e/o legno, i battiscopa interni sono in legno mentre quelli esterni in ceramica, i rivestimenti di bagno /lavanderia sono in piastrelle di ceramica,

L'impianto di riscaldamento è costituito da caldaia a gas con radiatori a muro, l'impianto elettrico è costituito da cavi in rame sottotraccia e comandi modulari da incasso in plastica ed è completo di punti luce, punti prese, linee per il telefono, citofono e tv.

L'accesso all'autorimessa avviene dall'area di manovra condominiale interrata alla quale vi si accede con scivolo esterno e/o da vano scala e corridoio interno comune ed è caratterizzato da un portoncino metallico.

Dal confronto delle ultime tavole di progetto concessionate con il rilievo effettuato sul posto non sono emerse difformità edilizie significative rispetto ai titoli rilasciati; di conseguenza i beni sono da ritenersi conformi dal punto di vista urbanistico. Inoltre confrontando le planimetrie catastali degli immobili con il rilievo compiuto sul posto risulta che le stesse sono conformi allo stato attuale dei luoghi.

Identificazione Catastale

Catasto Fabbricati - Comune di Asolo (TV) - Sezione Urbana C - Foglio 5:

- mappale 792, Sub. 4, piano S1-T, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 3 vani, superficie catastale mq. 70, rendita € 364,10, Via della Sega;
- mappale 792, Sub. 15, piano S1, Categoria C/6, Classe 3, Consistenza 19 mq., superficie catastale 21 mq., rendita € 60,84, Via della Sega.

Si intendono compresi i diritti di comproprietà su tutte le parti, cose ed impianti comuni dell'intero fabbricato ai sensi dell'art. 1117 e seguenti del C.C. ed in particolare i seguenti beni anch'essi censiti al Foglio 5, Sezione C: mappale 792, sub. 20 – piano S1-T (accesso pedonale di mq. 15, ingresso, vano scala, corridoio e sottoscala); mappale 792, sub. 21 – piano S1-T (rampa di mq. 57, scale antincendio di mq. 6 e corsia di manovra coperta), mappale 792 sub. 22 – piano T (accesso pedonale, carraio e corte di mq. 473), mappale 792 sub 23 – piano T (area); mappale 792 sub. 24 – piano T (deposito GPL); mappale n. 792 sub. 25 – piano T (area urbana di mq. 262).

Stato dell'immobile: l'immobile risulta occupato dall'esecutato.

Prezzo base: **Euro 32.400,00 (trentaduemilaquattrocento/00)**

Offerta minima: **Euro 24.300,00 (ventiquattromilatrecento/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, oltre alle relative quote delle parti comuni ai sensi dei titoli di provenienza e dell'art. 1117 C.C., come descritto nella perizia di stima redatta dal Geom. Gianni Perozzo, depositata presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Treviso e pubblicata sul portale venditepubbliche.giustizia.it nonché sui siti internet www.tribunale.treviso.giustizia.it, www.asteanunci.it, www.asteavvisi.it, www.canaleaste.it, www.asteonline.it, www.rivistaastegiudiziarie.it, www.corteappello.venezia.it, ai quali si fa espresso rinvio.

I beni posti in vendita risultano inseriti in fabbricato condominiale denominato "Condominio Ai Molini". Alla data di deposito delle relazione di stima da parte del geom. Perozzo, non risultava nominato alcun



amministratore le cui funzioni sono state assunte da un condomino individuato nella figura del medesimo esecutato. Egli ha dichiarato che non risultano spese condominiali insolute.

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 avverrà, 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 i rifiuti) rinvenuti all'interno dell'immobile e delle sue pertinenze, che non siano stati asportati dal debitore o da terzi occupanti, saranno smaltiti a cura e spese dell'aggiudicatario.

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita nonché il compenso e le spese generali del Delegato per l'attività di trasferimento della proprietà, ai sensi del D.M. 15/10/2015 n. 227, 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 di cui all'art. 576 c.p.c. che, a norma di legge, dovrebbero essere svolte in Cancelleria o avanti il G.E., saranno svolte dal Professionista delegato Dott. Pierantonio Biasotto.

MODALITA' DELLA VENDITA

1. MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE:

Le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa presso Asset – Associazione Esecuzioni Treviso, Viale 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 alla vendita 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 nel comune nel quale ha sede il Tribunale, 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, 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 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 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 aggiornata (non oltre 30 giorni dal deposito) del Registro delle Imprese, ovvero atto statutario o 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 sono sufficienti a rendere, unitamente ad ogni altro elemento risultante dal contenuto dell'offerta medesima, ragionevolmente inequivoca la sua riferibilità. 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. Inoltre nel caso in cui l'offerente sia interessato all'acquisto di uno solo, indifferentemente, tra più lotti di beni simili (es. box) posti in vendita dalla medesima procedura in una stessa udienza, potrà fare un'unica offerta valida per più lotti, dichiarando di volerne acquistare però uno solo. In tal caso, se si renderà aggiudicatario di uno dei lotti, non sarà obbligato all'acquisto dei lotti successivi;

- 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 24.300,00 per il Lotto Unico**



- **appartamento con scoperto esclusivo e autorimessa in Asolo (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**;
 - 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) **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;
 - i) si precisa che in caso di mancanza di un **domicilio o residenza presso il comune ove ha sede il Tribunale**, le comunicazioni verranno eseguite presso la Cancelleria delle Esecuzioni immobiliari.

3. ALLEGATI ALL'OFFERTA

All'offerta dovrà essere inoltre allegata:

- a) fotocopia di un **valido documento d'identità e codice fiscale** dell'offerente. Se l'offerente è coniugato in regime di comunione dei beni dovranno essere allegati anche i documenti del coniuge. In caso di offerta presentata da società od altro ente collettivo, dovrà essere allegata la relativa **visura camerale aggiornata** 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 e tesserino dell'ordine;
- b) assegno circolare non trasferibile intestato a **"Proc. esecutiva nr. 640/2016 - Delegato dott. Pierantonio Biasotto"**, per un **importo pari 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, oppure *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 e 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 verranno stabiliti dal Delegato in una forbice ricompresa tra l'1% e il 5% del prezzo base. Ai partecipanti è assegnato il 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 alcuna offerta 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**, è tenuto al pagamento del residuo prezzo, pena la decadenza dalla aggiudicazione con perdita di quanto versato a titolo di cauzione.

L'importo degli oneri tributari sarà indicato all'aggiudicatario dopo l'aggiudicazione ed essi dovranno essere versati nello stesso termine del prezzo.

In caso d'inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 587 c.p.c. e 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, co. 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 sul conto corrente intestato alla procedura esecutiva, 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.

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 richiesta ex art. 41 T.u.b., il creditore fondiario dovrà depositare nota 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. 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 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 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 dalla vendita. Il pagamento al creditore fondiario si intende effettuato con efficacia provvisoria.

**** ****

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 (centoventi) 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.

Si precisa che la richiesta di visita dell'immobile dovrà essere formulata mediante il Portale delle Vendite Pubbliche al Custode Giudiziario Istituto Vendite Giudiziarie con sede in Silea (TV), Via Internati 43-45, n. 30 (tel. 0422/435022 - mail asteimmobiliari@ivgtreviso.it).

Per informazioni sulle modalità della vendita rivolgersi al Delegato alla vendita dott. Pierantonio Biasotto con studio in Treviso, Via Tolpada n. 1, tel. 0422412212, mail studio@biasottopartners.com.

Il trattamento dei dati personali comunicati dagli offerenti si svolgerà in conformità alle disposizioni del regolamento UE/2016/679.

Del presente avviso di vendita, dell'ordinanza di delega e della perizia di stima è stato disposto l'inserimento su portalevenditepubbliche.giustizia.it, nonché sui siti internet www.tribunale.treviso.it, www.asteannunci.it, www.asteavvisi.it, www.canaleaste.it, www.asteonline.it, www.rivistaastegiudiziarie.it, www.corteappello.venezia.it,

Treviso, 22.11.2019

Il Professionista Delegato

Dott. Pierantonio Biasotto



