



## TRIBUNALE DI TREVISO

Esecuzione immobiliare n. 404/2016 promossa da  
RED SEA SPV SRL (già SPC SRL quale procuratrice di BANCO POPOLARE -SOCIETA'  
COOPERATIVA)

G.E: *dott.ssa Francesca Vortali*

### ASSET

**Associazione Esecuzioni Treviso  
Delegato Dott.ssa Monica Berna**

\*\* \*\*

## AVVISO DI VENDITA DEL PROFESSIONISTA DELEGATO

\*\* \*\*

La sottoscritta dott. Monica Berna, professionista iscritta all'albo dei Dottori commercialisti ed esperti contabili di Treviso, in qualità di Delegato alla vendita ex art. 591 bis c.p.c. dal G.E. nella procedura esecutiva n. 404/2016, visti gli artt. 569 s.s. c.p.c.,

### FISSA

per il giorno **24/11/2020 alle ore 15:00**  
c/o Asset "Associazione Esecuzioni Treviso"  
in Treviso, Viale Appiani, nr. 26/b  
il 3° **esperimento di**

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

in un unico lotto ed al prezzo base di **Euro 26.000,00** del seguente bene immobile:

#### **LOTTO UNICO – UNITA' IMMOBILIARE SITA IN CASTELFRANCO VENETO (TV)**

Ubicazione: Castelfranco Veneto (TV), Via Paolo Piazza n. 11.

Diritto venduto: Piena Proprietà (100%)

Descrizione: Appartamento al piano terzo (sottotetto), di mq commerciali 41,00 con altezze variabili da 1,22 a 2,55 ml, di una palazzina a quattro piani; con posto auto al piano interrato accessibile dall'esterno tramite cancello carraio di mq commerciali 5,60. L'appartamento al piano terzo è così composto: ingresso-cucina-soggiorno, bagno, camera e terrazza esterna. Si rilevano difformità catastali ed edilizie sanabili di cui si fa espresso rinvio alla perizia di stima depositata.

#### Identificazione Catastale:

Comune di Castelfranco Veneto (TV) - Catasto Fabbricati – Sezione D – Foglio 5:

Mappale 174, Sub 15, Via Paolo Piazza, Piano 3, Categoria A/2, Classe 1, Consistenza vani 2,5, Superficie catastale 30 mq, Rendita catastale Euro 135,57;

Mappale 174, Sub 30, Via Paolo Piazza, Piano S1, Categoria C/6, Classe 5, Consistenza mq. 13, Superficie catastale 14 mq, Rendita catastale Euro 45,65;

oltre parti comuni condominiali di legge.

Stato dell'immobile: occupato con contratto di locazione non opponibile alla procedura.

Prezzo base: **Euro 26.000,00**

### 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 dal geom. Sartori Ermanno, depositata presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Treviso e 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), [www.pvp.giustizia.it](http://www.pvp.giustizia.it), [www.associazione-asset.it](http://www.associazione-asset.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 sono 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 le quali, a norma dell'art. 576, debbono essere svolte in Cancelleria o avanti il G.E. saranno svolte dalla dott.ssa Monica Berna.

## **MODALITA' DELLA VENDITA**

### **1. MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE:**

Le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa presso "Asset – Associazione Esecuzioni Treviso", in Treviso, Viale Appiani n. 26/b, tel. 0422-235034, appuntamento da concordare previo contatto telefonico, 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, 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 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 minorenni, 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 societaria aggiornata (non oltre 30 giorni dal deposito dell'offerta) 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 19.500,00 per il LOTTO UNICO – UNITA' IMMOBILIARE SITA IN CASTELFRANCO VENETO (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. **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 da parte dell'offerente di aver preso visione della perizia di stima dell'immobile e dell'avviso di vendita;
- g. il regime fiscale e le agevolazioni fiscali spettanti per l'acquisto ed espressamente richieste dall'acquirente;
- h. 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;
- i. **l'offerta dovrà essere 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 e codice fiscale dell'offerente. Se l'offerente è coniugato in regime di comunione dei beni dovranno essere allegati anche la fotocopia dei documenti non scaduti 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;
- b. assegno circolare non trasferibile oppure assegno postale vidimato (no vaglia postali) intestato a "Proc. esecutiva nr. 404/2016 – dott.ssa Monica Berna", per un **importo pari ad almeno il 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; 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 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 verranno stabiliti dal Delegato in una forbice ricompresa tra l'1% e il 5% del prezzo base. 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 dei 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, sarà tenuto al pagamento del residuo prezzo** e delle spese per gli oneri tributari e gli altri esborsi connessi al trasferimento del bene come quantificati dal delegato. Sarà altresì tenuto al versamento, entro il termine di 30 (trenta) giorni 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 d'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, co. 2, c.p.c.. Il pagamento del saldo prezzo e del fondo spese richiesto dovranno essere effettuati 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 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 provvedesse 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 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.

**Informazioni e appuntamenti (da fissarsi a mezzo richiesta formulata nel Portale delle Vendite Pubbliche) da concordare con il Custode Aste 33 S.r.l. (tel. 0422/693028 - fax 0422/316032 - e-mail: [info@aste33.com](mailto:info@aste33.com); pec: [aste33@pec.it](mailto:aste33@pec.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](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), [www.pvp.giustizia.it](http://www.pvp.giustizia.it), [www.associazione-asset.it](http://www.associazione-asset.it).

Treviso, 22/07/2020

*Il Professionista Delegato*  
dott.ssa Monica Berna



