TRIBUNALE DI TREVISO

Esecuzione immobiliare n. 392/2015

promossa da Banca di Credito Cooperativo di Cambiano (Banca Cambiano 1884 S.p.A.)

G.E. Dott.ssa Paola Torresan

ASSET

Associazione Esecuzioni Treviso

Delegato alla Vendita Dott.ssa Lorenza Danzo

** **

AVVISO DI VENDITA DEL PROFESSIONISTA DELEGATO

** **

La sottoscritta Dott.ssa Lorenza Danzo, professionista iscritto all'Ordine dei Dottori Commercialisti ed Esperti Contabili di Treviso, sez. A, al n. 1527, in qualità di Delegato alla Vendita *ex* art. 591-*bis* c.p.c. dal G.E. nella procedura esecutiva n. 392/2015, visti gli artt. 569 e s.s. c.p.c.,

FISSA

per il giorno **12.07.2022 alle ore 09:00**

presso "ASSET - Associazione Esecuzioni Treviso",

in Viale G. Appiani n. 26/B, Treviso (TV)

il 4° esperimento di

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

MEDIANTE PROCEDURA ANALOGICA

Dei seguenti beni immobili:

LOTTO 2 – UFFICIO CON LABORATORIO

Ubicazione: Comune di Susegana (TV), Via Conegliano n. 96, accesso tramite Via Foresto Vecchia.

Diritto venduto: Piena proprietà per l'intero dell'ufficio con laboratorio; 50% di proprietà indivisa del parcheggio a uso pubblico.

Descrizione: Il compendio immobiliare, sito in una zona commerciale artigianale di buon valore commerciale che offre una buona dotazione di servizi, è costituto da un ufficio con una zona adibita ad attività artigianale e da area urbana vincolata a parcheggio di uso pubblico per la quota di ½ indivisa, compreso in un fabbricato condominiale denominato "Condominio Luna" (ex fabbricato Dal Vera). Il piano primo è, quindi, composto da un ufficio vano unico, un locale laboratorio, due servizi con antibagno e un locale C.T., per una superficie lorda di circa 208 mq.

Spese condominiali insolute alla data della perizia.

Identificazione Catastale

Catasto Fabbricati – Comune di Susegana (TV)

Sez. C, Fg. 9, Part. 616, Sub. 22, Cat. A/10, Cl. 2, Vani 8, Superficie catastale mq 208, Rendita Catastale Euro 1.322,13, Via Conegliano n. 96, Piano 1

Sez. C, Fg. 9, Part. 979, Sub. 1, area urbana, consistenza mq 1440, Via Conegliano n. 96, Piano T, per 1/2

Si precisa che nei decreti ingiuntivi, nel pignoramento e nella certificazione notarile non viene riportata la Sezione catastale "C", ma il catasto fabbricati della provincia di Treviso, nel comune di Susegana, ha anche la Sezione.

Stato dell'immobile: libero

Prezzo base: **Euro 75.800,00**

** ** **

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. Nello Casagrande, depositata presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Treviso e pubblicata sul portelevenditepubbliche.giustizia.it nonché sui siti internet www.tribunale.treviso.giustizia.it, www.asteannunci.it, www.asteavvisi.it, www.canaleaste.it, www.rivistaastegiudiziarie.it, www.corteappello.venezia.it, www.associazione-asset.it e 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 prestazione 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.. Si avvisa che in caso di occupazione dal debitore esecutato e dal suo nucleo familiare e/o beni mobili, l'immobile potrà essere trasferito occupato e, in tal caso, l'aggiudicatario, potrà chiedere al Custode la liberazione a spese della procedura con la precisazione che, al

fine di evitare ritardi nello svolgimento della procedura, l'istanza di liberazione rivolta al Custode dovrà essere consegnata al Delegato alla vendita al più tardi contestualmente al versamento del saldo prezzo, o rilasciare dichiarazione di esonero.

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 c.p.c., debbono essere svolte in Cancelleria o avanti il G.E. saranno svolte dal Professionista delegato Dott.ssa Lorenza Danzo.

MODALITÀ DELLA VENDITA

1. MODALITÀ DI PRESENTAZIONE 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 dovrà essere riportata la seguente dicitura "Busta depositata da…" seguita dalle 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. Nessun'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, dichiarazione di residenza o elezione del domicilio nel comune nel quale ha sede il Tribunale, stato civile, regime patrimoniale, recapito telefonico e/o numero di fax e 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 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 societaria storica aggiornata (non oltre 30 giorni prima del 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 i poteri, ovvero:

- in caso di incarico conferito a terzo non amministratore delle società o ente: procura speciale a favore di avvocato rilasciata a mezzo atto pubblico o scrittura privata autenticata da notaio;

- per le società di capitali o enti, in caso di incarico conferito per delega di amministrazione (se prevista dallo statuto vigente) a componente dell'organo amministrativo: estratto autentico notarile del libro delle delibere dell'organo competente dell'ente da cui risulti la delega;
- per le società di persone con poteri di firma congiunti di più soci amministratori, in caso di incarico conferito da soci amministratori ad altri soci amministratori: procura speciale rilasciata a mezzo atto pubblico o scrittura privata autenticata da notaio;

documenti tutti che attribuiscano 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 a 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 e 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**, ovverosia **con offerta minima di Euro 56.850,00**; eventuali offerte inferiori saranno giudicate invalide;
d. il termine di pagamento del saldo prezzo, nonché degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita, **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. si precisa che in caso di mancanza di una **dichiarazione di residenza o dell'elezione di domicilio 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 a 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 i documenti del coniuge. In caso di offerta presentata da società o altro ente collettivo, dovrà essere allegata la relativa **visura**

camerale storica aggiornata (ossia risalente a non più di 30 giorni dalla data di deposito dell'offerta) o lo statuto, il documento d'identità del sottoscrittore l'offerta in nome e per conto dell'ente e la procura speciale notarile o l'estratto autentico notarile dell'atto o del libro delle delibere da cui risulti la nomina del rappresentante legale (come meglio precisato al punto 2-a CONTENUTO DELL'OFFERTA); in caso di offerta a mezzo di procuratore legale, andrà allegata la procura notarile e fotocopia del documento d'identità del procuratore e tesserino dell'Ordine;

b. assegno circolare non trasferibile intestato a **"Proc. Es. nr. 392/2015 Lotto n. 2 - Tribunale di Treviso"** per un importo non inferiore al 10% del prezzo offerto a titolo di cauzione (che sarà trattenuta in caso di decadenza dell'aggiudicatario ossia in caso di omesso versamento del saldo prezzo);

c. marca da bollo applicandola sull'offerta;

4. DISCIPLINA DELLA VENDITA

L'offerta presentata per la vendita senza incanto è per legge irrevocabile salvo le eccezioni previste dall'art. 571 comma 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.. Gli offerenti sono tenuti a presentarsi al sopra indicato esperimento di vendita, nel luogo e 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, il bene gli sarà comunque aggiudicato, 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.

Tutte le buste saranno aperte il giorno stabilito per la vendita alle **ore 09:00**, al solo fine di attribuirle alla procedura alle quali si riferiscono, rinviando l'analisi e la delibazione sulle stesse all'ora fissata per la vendita**.** Si precisa che, alla scadenza del termine per il deposito delle buste, nel caso di offerte in numero molto elevato, il delegato per ragioni di sicurezza, potrà stabilire che l'accesso all'asta sia consentivo solo agli offerenti e senza alcun accompagnatore, salvo specifiche necessità del singolo offerente. Qualora risulti palese, che, ciò nonostante, le offerte presentate per le aste fissate per quel giorno siano superiori alla capienza massima della sala, il delegato rinvierà le aste al fine di celebrarle in un locale idoneo, dandone comunicazione, entro tre ore successive alla scadenza del termine per la presentazione delle offerte, sul sito dell'associazione e ai recapiti (e-mail o sms) che il presentatore/offerente vorrà indicare.

Verificata la regolarità e completezza delle domande pervenute, qualora siano presenti più offerte valide, **(è valida l'offerta a ribasso fino al limite del 25% in meno rispetto al prezzo base)** si procederà alla 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, con un minimo di Euro 1.000,00. Ai partecipanti è assegnato a discrezione del Delegato, un termine di 60 secondi 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 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 è tenuto a versare, con le modalità che saranno concordate con il Delegato alla vendita, entro il termine massimo di 120 (centoventi) giorni dalla data dell'aggiudicazione il saldo prezzo e le spese per gli oneri tributari e gli altri esborsi connessi al trasferimento del bene come quantificati sommariamente dal Delegato. Sarà altresì tenuto al versamento, entro il termine di 30 giorni dalla richiesta, degli eventuali ulteriori oneri, diritti e spese 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. 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..

Dopo la vendita, le cauzioni versate saranno restituite agli offerenti che non si sono aggiudicati il bene.

6. IMPOSIZIONE FISCALE E ONERI

La vendita è soggetta a imposta di registro. Tutte le imposte previste dalle vigenti disposizioni fiscali e tutte le spese per la formalizzazione del trasferimento dei beni saranno a esclusivo carico dell'aggiudicatario.

Saranno altresì esclusivamente a carico dell'aggiudicatario gli oneri conseguenti alla vendita.

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 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 di trasferimento 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 Dott.ssa Lorenza Danzo, con studio in Viale Monte Grappa n. 28, tel. 04221575226 (e-mail info@studiodanzo.eu).

Per informazioni sulle modalità della vendita, rivolgersi al Delegato alla Vendita, Dott.ssa Lorenza Danzo, con studio in Viale Monte Grappa n. 28, tel. 04221575226 (e-mail info@studiodanzo.eu).

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

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

Treviso, 13.04.2022

Il Professionista delegato

Dott.ssa Lorenza Danzo