TRIBUNALE DI TREVISO

Esecuzione immobiliare n. 45/2017

G.E. *Dott.ssa Paola Torresan*

ASSET

Associazione Esecuzioni Treviso

Delegato alla Vendita *Dott. Marco Filippi*

** **

AVVISO DI VENDITA DEL PROFESSIONISTA DELEGATO

** **

Il sottoscritto Dott. Marco Filippi, 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. dal G.E. nella procedura esecutiva n. 45/2017, visti gli artt. 569 s.s. c.p.c.,

FISSA

per il giorno **21/09/2021 alle ore 10:00**

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.

dei seguenti beni immobili:

LOTTO UNICO – UNITA' IMMOBILIARE SITA A ISTRANA (TV)

Ubicazione: Istrana (TV), Via Francesco Baracca, n. 117.

Diritto venduto: Piena Proprietà (100%)

Descrizione: Trattasi di abitazione su due piani con garage ed un ricovero per attrezzi, con area scoperta pertinenziale.

Identificazione Catastale:

Comune di Istrana (TV) - Catasto Fabbricati – Sezione A – Foglio 1:

Mappale 171, Sub 5, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 5,5 vani, Superficie catastale totale 92 mq (totale escluse aree scoperte 90 mq), Rendita catastale Euro 482,89, Via Francesco Baracca n. 117, piano T-1;

Mappale 171, Sub 3, Categoria C/6, Classe 1, Superficie catastale 48 mq, Superficie catastale totale 48 mq, Rendita catastale Euro 106,60, Via Francesco Baracca n. 117, piano T;

Mappale 171, Sub 6, Categoria C/2, Classe 2, Superficie catastale 55 mq, Superficie catastale totale 59 mq, Rendita catastale Euro 93,74, Via Francesco Baracca n. 117, piano T;

Mappale 171, Sub 4, Via Francesco Baracca n. 117, piano T, b.c.n.c. ai sub 3, 5 e 6, area scoperta di mq. 426.

L'area su cui insiste il fabbricato trova, altresì, riscontro presso il dipartimento catasto terreni:

Comune di Istrana (TV) – Catasto Terreni – Foglio 1

Mappale 171, ente urbano.

Stato dell'immobile: occupato dagli esecutati.

Prezzo base: Euro 38.000,00

****

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 dall'Ing. Giuliano Bruni depositata presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Treviso e pubblicata sui siti internet www.tribunale.treviso.giustizia.it, www.asteannunci.it, www.asteavvisi.it, www.venditegiudiziali.eu, www.canaleaste.it, www.asteonline.it, www.rivistaastegiudiziarie.it, www.corteappello.venezia.it, portalevenditepubbliche.giustizia.it ed alla quale 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.

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, debbono essere svolte in Cancelleria o avanti il G.E. saranno svolte dal Dott. Marco Filippi.

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 dovrà essere riportata la seguente dicitura **"busta depositata da _____"** seguita dalle sole generalità, senza alcuna altra specificazione, di chi consegna la busta, oltre al 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, che dovrà essere conforme a quanto prescritto dall'art. 571 c.p.c. ed in bollo, dovrà contenere:

a) il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio nel comune nel quale ha sede il Tribunale (in mancanza, le comunicazioni verranno eseguite presso la cancelleria del 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 (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 della scrittura privata autenticata da notaio). 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 aggiornata, ossia risalente a non più di 30 giorni prima della data del deposito dell'offerta di acquisto, 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 della 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 del libro delle delibere dell'organo competente da cui risulta 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. E' consentita, anche nelle vendite senza incanto, 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 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. 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 28.500,00 per il LOTTO UNICO – UNITA' IMMOBILIARE SITA A ISTRANA (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.

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 del documento d'identità non scaduto del coniuge. In caso di offerta presentata da società o 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 del procuratore;

b. assegno circolare non trasferibile intestato a "**Proc. esecutiva nr. 45/2017 – dott. Marco Filippi"**, per un importo pari ad almeno il 10% del prezzo offerto a titolo di cauzione, ovvero la documentazione attestante il versamento a titolo di cauzione sul conto corrente della procedura esecutiva di un importo pari o superiore al 10% del prezzo offerto, che sarà trattenuta in caso di omesso versamento del saldo prezzo. E' consentito il versamento della cauzione tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura esecutiva come di seguito **IBAN IT41E0708412000000000813056 - PROC ESEC 45/2017;** indicando come

causale la seguente dicitura "*Esecuzione immobiliare RGE 45/2017 Cauzione partecipazione asta*". L'accredito dovrà risultare nella disponibilità della procedura in tempo utile per la determinazione sull'ammissibilità dell'offerta. È precauzionalmente consigliato di effettuare la disposizione di bonifico con congruo anticipo rispetto al termine fissato per la presentazione delle offerte. Qualora al momento della verifica di ammissibilità delle offerte e della deliberazione sulle stesse il sottoscritto delegato non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente di cui sopra, l'offerta sarà considerata inammissibile;

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 fissato per l'esame delle offerte alla presenza degli offerenti, **in data 21/09/2021 alle ore 10:00**. Si invitano gli offerenti a presenziare all'apertura delle buste.

In caso di più offerte valide (è valida l'offerta a ribasso fino al limite del 25% di ribasso 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 che sarà assegnato dal delegato, tra 1 e 3 minuti, 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 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.

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 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.

Si precisa che la richiesta di visita dell'immobile dovrà essere formulata mediante il Portale delle Vendite pubbliche al Custode Dott. David Moro, con studio in Treviso, Viale della Repubblica 193/b, tel. 0422300830 fax. 0422693061 (e-mail info@studiofilippimoro.it).

Per informazioni sulle modalità della vendita, rivolgersi al Delegato alla Vendita, Dott. Marco Filippi, con studio in Treviso, Viale della Repubblica 193/b, tel. 0422300830 fax. 0422693061 (e-mail info@studiofilippimoro.it).

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.asteonline.it, www.rivistaastegiudiziarie.it, www.corteappello.venezia.it

** **

In ottemperanza alle linee guida, emesse dal Tribunale di Treviso, e da osservare nel corso dell'emergenza sanitaria COVID-19, si precisa che:

- **in caso di presentazione di un numero di offerte superiori alla capienza della sala d'asta, il delegato rinvierà l'asta, al fine di celebrarla in un locale idoneo, dandone comunicazione entro tre ore dalla scadenza del termine per la presentazione delle offerte sul sito dell'associazione ed inviata tramite mail o sms ai recapiti che il presentatore/offerente indicherà;**
- **fino a quando sarà in vigore il divieto di assembramento, potranno accedere alla sala aste solo gli offerenti, salvo specifiche necessità del singolo offerente.**

Treviso, 01/07/2021

Il Professionista Delegato

Dott. Marco Filippi