



TRIBUNALE DI TREVISO
Esecuzione immobiliare n. 720/2017 r.g. promossa da doBank S.p.A.
G.E: Dott.ssa Paola Torresan

ASSET
Associazione Esecuzioni Treviso
Delegato alla vendita Dott. Giuseppe Morrone

** **

AVVISO DI VENDITA DEL PROFESSIONISTA DELEGATO

** **

Il sottoscritto Dott. Giuseppe Morrone, professionista iscritto all'Ordine 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. 720/2017 r.g., visti gli artt. 569 s.s. c.p.c.,

FISSA

per il giorno **19/07/2022 alle ore 11:00**
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 "A" - UNITA' AD USO ARTIGIANALE AL PIANO TERRA, CON GARAGE AL PIANO INTERRATO, SITA IN PONZANO V.TO (TV)

Ubicazione: Ponzano Veneto (TV) Via dei Fanti, 36

Diritto venduto: Piena Proprietà (100%)

Descrizione: Unità ad uso artigianale al piano terra avente superficie lorda di ca. 55 mq e garage di ca. 17 mq al piano interrato.

L'unità ad uso artigianale si sviluppa al piano terra del condominio "Pineta Due", eretto nel 1998, ed è costituita da locale principale, locale cieco, locale con caldaia, bagno e disimpegno. L'impianto di riscaldamento è autonomo, alimentato a gas metano. Al piano interrato è presente un garage a cui si accede direttamente dall'esterno, tramite corsia di manovra a cielo aperto.

Lo stato di conservazione e manutenzione dell'unità periziata è discreto. Si evidenziano spese condominiali insolute. Presenti difformità sia relativamente alla destinazione d'uso assegnata, sia con riguardo allo stato di fatto rispetto alla distribuzione planimetrica catastale. Si rinvia alla perizia di stima per maggiori dettagli.

Identificazione Catastale

Comune di Ponzano V.to (TV) - Catasto Fabbricati - Sezione **B**, Foglio **8**

Mappale **1476**, Sub **41**, Categoria A/10, Classe U, Consistenza vani 2,5, Piano T, Rendita catastale euro 664,94, Via dei Fanti, per la quota di 1/1

Mappale **1476**, Sub **30**, Categoria C/6, Classe U, Consistenza 14 mq, Piano S1, Rendita catastale euro 36,15, Via dei Fanti, per la quota di 1/1.

Quanto in oggetto con le corrispondenti quote proporzionali di comproprietà sulle parti ed impianti comuni ai sensi dell'art. 1117, oltre alle servitù attive e passive inerenti la costruzione del fabbricato condominiale citate nell'elaborato peritale.

Stato dell'immobile: Libero

Prezzo base: **Euro 43.600,00 (quarantatremilaseicento/00)**

LOTTO "B" - UNITA' AD USO COMMERCIALE AL PIANO TERRA, CON DUE GARAGE AL PIANO INTERRATO, SITA IN COMUNE DI VILLORBA (TV).

Ubicazione: Villorba (TV) Via Largo Molino, 23

Diritto venduto: Piena Proprietà (100%)

Descrizione: Unità ad uso commerciale al piano terra avente superficie lorda di ca. 73 mq e due garage di ca. 17 mq cadauno al piano interrato.

L'immobile si sviluppa al piano terra del complesso condominiale denominato "Residence Molinella" eretto nel 1999, ed è costituito da locale principale, locale cieco, bagno e disimpegno. L'impianto di riscaldamento è autonomo, alimentato a gas metano. Al piano interrato sono presenti due garage separati a cui si accede tramite la

corsia di manovra.

Lo stato di conservazione e manutenzione dell'unità periziata è mediocre. Si evidenziano spese condominiali insolute. Presenti difformità catastali. Si rinvia alla perizia di stima per maggiori dettagli.

Identificazione Catastale

Comune di Villorba (TV) - Catasto Fabbricati - Sezione **B**, Foglio **9**

Mappale **701**, Sub **19**, Categoria C/1, Classe 4, Consistenza 65 mq, Rendita catastale euro 1.299,15, Piano T, Via Largo Molino, per la quota di 1/1

Mappale **701**, Sub **113**, Categoria C/6, Classe 3, Consistenza 15 mq, Rendita catastale euro 33,31, Piano S1, Via Largo Molino, per la quota di 1/1

Mappale **701**, Sub **192**, Categoria C/6, Classe 3, Consistenza 15 mq, Rendita catastale euro 33,31, Piano S1, Via Largo Molino, per la quota di 1/1

Quanto in oggetto con le corrispondenti quote proporzionali di comproprietà sulle parti ed impianti comuni ai sensi dell'art. 1117, oltre alle servitù attive e passive inerenti la costruzione del fabbricato condominiale citate nell'elaborato peritale.

Stato dell'immobile: Libero da persone; presenti beni mobili in stato di abbandono.

Prezzo base: **Euro 60.400,00 (sessantamilaquattrocento/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'ing. Martino Scaramel, depositata presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Treviso e pubblicata sui siti internet www.pvp.giustizia.it, www.tribunale.treviso.giustizia.it, www.corteappello.venezia.it, www.asteannunci.it, www.asteavvisi.it, www.canaleaste.it, www.rivistaastegiudiziarie.it, 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 la sua liberazione potrà avvenire a cura del custode giudiziario secondo le modalità e tempi stabiliti dal Giudice dell'Esecuzione. Si avvisa che in caso di occupazione dal debitore esecutato e dal suo nucleo familiare e/o beni mobili, ai sensi dell'art. 560 c.p.c., l'immobile potrà essere trasferito occupato. Con il versamento del saldo prezzo l'aggiudicatario potrà richiedere al custode la liberazione, a cura e spese a carico della procedura, 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. Giuseppe Morrone.

MODALITÀ 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 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. 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, residenza o 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 un 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 aggiornata (ossia non oltre 30 giorni prima del deposito dell'offerta) del Registro delle Imprese, da cui risultino la effettiva vigenza dell'ente (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 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 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 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.

- a. 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. In caso di vendita in più lotti, può essere ritenuto sufficiente il riferimento a taluno dei lotti, come formati ed ordinati (Lotto A, Lotto B, 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;
- b. 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 32.700,00 (trentaduemilasettecento/00) per il Lotto 1 - Unità ad uso artigianale al piano terra, con garage al piano interrato, sita in Ponzano V.to (TV) e di euro 45.300,00 (quarantacinquemilatrecento/00) per il Lotto 2 - Unità ad uso commerciale al piano terra, con due garage al piano interrato, sita in Villorba (TV)**; eventuali offerte inferiori saranno giudicate invalide;
- c. 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**;
- d. ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta, anche in relazione all'applicazione dell'art. 574 c.p.c.;
- e. l'espressa dichiarazione da parte dell'offerente di aver preso visione della perizia di stima dell'immobile e del contenuto dell'avviso di vendita;
- f. l'espressa richiesta delle eventuali agevolazioni fiscali spettanti per l'acquisto;
- g. 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;
- 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).

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 od 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; in caso di offerta a mezzo di procuratore, andrà allegata la procura notarile, fotocopia del documento d'identità del procuratore e copia tesserino dell'ordine;
- b. **assegno circolare** non trasferibile intestato a **“Trib.Treviso proc. esec. 720/2017 r.g.e., per un importo almeno pari al 10% del prezzo offerto a titolo di cauzione**, che sarà trattenuta in caso di decadenza dell'aggiudicatario);

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 verranno stabiliti dal Delegato in una forbice ricompresa tra l'1% e il 5% del prezzo base. Ai partecipanti è assegnato 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, 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 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.. 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 - semprechè 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 preesistenti, 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. Giovanni Francescon, con studio in Treviso (TV) Via Longhin Andrea Giacinto n. 1 (tel. 0422/548779 - fax 0422/579209 - e-mail giovanni@francescon.it).

Per informazioni sulle modalità della vendita, rivolgersi al Delegato alla vendita Dott. Giuseppe Morrone con studio in Treviso (TV), Viale Cadorna n. 20 (tel. 0422/591136 - email gmorrone@bcdcommercialisti.it).

Il trattamento dei dati personali comunicati dagli offerenti verrà effettuato 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 sul Portale delle vendite pubbliche www.pvp.giustizia.it, nonché nei siti internet www.pvp.giustizia.it, www.tribunale.treviso.giustizia.it, www.corteappello.venezia.it, www.asteannunci.it, www.asteavvisi.it, www.canaleaste.it, www.rivistaastegiudiziarie.it, www.associazione-asset.it.

Treviso, 26/05/2022

Il Professionista Delegato
Dott. Giuseppe Morrone