



**TRIBUNALE DI TREVISO**  
**Esecuzione Immobiliare n. 345/2016 r.g.**

**promossa da**  
**Penelope SPV S.r.L.**  
**G.E: Dott.ssa Paola Torresan**

**ASSET**  
**Associazione Esecuzioni Treviso**

\*\*\* \*\*

**AVVISO DI VENDITA DEL PROFESSIONISTA DELEGATO**

\*\*\* \*\*

Il sottoscritto Raffaele Gallina, 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. 345/2016 r.g., visti gli artt. 569 e s.s. del c.p.c.,

**FISSA**

per il giorno **27 settembre 2022 alle ore 17:00**  
presso la sede di "Asset -Associazione Esecuzioni Treviso",  
in Treviso (TV), Viale G. Appiani n. 26/B, tel. 0422-235034  
il 3° esperimento di

**VENDITA SENZA INCANTO EX ART. 573 C.P.C. CON MODALITA' ANALOGICA**

**1) DIRITTI VENDUTI E DESCRIZIONE**

**LOTTO 1**

Diritto venduto: **proprietà gravata da diritto di abitazione** in capo a terzo soggetto non esecutato, nato nel mese di novembre 1952.

Ubicazione: Comune di Mogliano Veneto (TV) via del Grano

Descrizione: unità abitativa in fabbricato bifamiliare con garage ed area scoperta di pertinenza siti in località Bonisiolo. Il fabbricato si sviluppa su 3 piani fuori terra e presenta una superficie lorda complessiva di mq 224,73. Il piano terra si compone di ingresso, corridoio, bagno, taverna, garage, ripostiglio sotto scala; il piano primo di cucina, sala pranzo, corridoio, camera, studio; il piano secondo ci sono nr. 3 camere e un bagno.

**Diritto di abitazione sull'intero lotto, non incluso nella vendita: a favore di soggetto nato il 06 novembre 1952.**

Identificazione Catastale:

*Catasto Fabbricati: Comune di Mogliano Veneto (TV) Sezione C, Foglio 2*

- *Particella 334, Subalterno 4, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 9,5 Vani, Superficie Catastale totale 187 mq (totale escluse aree scoperte 179 mq), Via del Grano n. 11, Rendita € 956,74 piano: T-1-2;*
- *Particella 334, Subalterno 2, Categoria C/6, Classe 3, Consistenza 23 mq, Via del Grano n. 11, Rendita € 54,64 piano: T;*
- *Particella 334, Subalterno 5, bene comune non censibile ai subb 2 e 4, Area scoperta, Via del Grano n. 11, piano T.*

Stato dell'immobile: occupato dall'esecutata.

**Diritto di abitazione sull'intero lotto, non incluso nella vendita: a favore di soggetto nato il 06 novembre 1952.**

**Prezzo base: Euro 78.720,00 (settantottomilasettecentoventi/00)**

**Offerta minima: Euro 59.040,00 (cinquantanovemilaquaranta/00)**

**Rilancio minimo: Euro 2.000,00 (duemila/00)**

ULTERIORI INFORMAZIONI:

Dal confronto tra i progetti assentiti e lo stato di fatto riscontrato all'atto del sopralluogo del perito stimatore emergono le seguenti difformità:

a) al piano primo demolizione di porzioni di pareti interne e costruzione di nuovo tramezzo;

b) al piano terra (unità abitativa e garage): demolizione di una porzione di parete interna, costruzione di nuovo tramezzo, variazioni di fori interni, apertura di una finestra sul lato Nord;

c) al piano terra: realizzazione di locale tecnico a protezione della caldaia;

d) portico: realizzazione di un locale lavanderia in aderenza al fabbricato abitativo;

e) portico: rispetto alle dimensioni indicate nell'elaborato grafico allegato alla Concessione in sanatoria (m 5,80 x m 4,46), sono state rilevate dimensioni maggiori (m 6,74 x m 6,24) così come per l'aggetto sul lato Nord;

f) presenza di una casetta in legno e di una struttura coperta adibita a legnaia.

Per quanto riguarda le difformità descritte ai punti "a", "b", "c" e "d", trattasi di difformità interne e prospettiche tali da non modificare i parametri urbanistici dell'unità. La difformità è sanabile con la presentazione di una S.C.I.A. ed il pagamento di una sanzione pari a Euro 516,00, fatta salva ogni diversa determinazione da parte dell'Ufficio Tecnico del Comune di Mogliano Veneto. Alla sanzione bisogna aggiungere le spese per diritti e le spese tecniche per la presentazione della pratica presso il Comune Mogliano Veneto, stimate in Euro 2.400,00 e comprensive di oneri amministrativi e di legge.

Per quanta riguarda la difformità descritta al punto "e", trattasi di ampliamento realizzato in parte lungo il confine Sud, non è sanabile e, pertanto, dovrà essere ripristinato lo stato dei luoghi così come da Concessione in sanatoria n. 84 del 13.10.1994 con costi complessivamente stimati in Euro 6.500,00.

Per quanta riguarda le difformità descritte al punto "f", non sono rispettate le norme dello strumento urbanistico per cui occorre provvedere alla rimozione ed al trasporto in discarica dei manufatti con costi stimati in Euro 500,00.

RIEPILOGO SPESE STIMATE DI REGOLARIZZAZIONE

|                           |                   |
|---------------------------|-------------------|
| Punti "a", "b", "c" e "d" | € 516,00          |
| Spese tecniche e diritti  | € 2.400,00        |
| Punto "e",                | € 6.500,00        |
| Punto "f",                | € 500,00          |
| <b>Totale</b>             | <b>€ 9.916,00</b> |

Per ogni ulteriore dettaglio si rinvia alla perizia di stima redatta dal Ing. Claudio Florimo, agli atti della procedura.

**2) 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 Ing. Claudio Florimo, depositata presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Treviso, 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.rivistaastegiudiziarie.it](http://www.rivistaastegiudiziarie.it), [www.corteappello.venezia.it](http://www.corteappello.venezia.it), [portalevenditepubbliche.giustizia.it](http://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.

Il diritto immobiliare 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 che in caso di inadempimento ne risponderanno ai sensi di legge), fatta eccezione per le eventuali formalità trascritte successivamente all'atto di pignoramento, o comunque non opponibili.

Se l'immobile di cui al diritto 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..

Se l'immobile è occupato potrebbe essere trasferito occupato da cose e/o dall'esecutato e dal suo nucleo familiare. In tal caso l'aggiudicatario potrà chiedere al custode la liberazione a spese della procedura. 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.

Ogni onere fiscale derivante, nonché il compenso e le spese generali del professionista delegato per l'attività di trasferimento della proprietà, ai sensi del D.M. 227/2015, saranno a carico dell'aggiudicatario. Non sono in ogni caso dovuti compensi per mediazione a terzi. Il 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 sottoscritto.

### **3) PARTECIPAZIONE**

#### **3.1 Modalità di presentazione delle offerte:**

Le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa presso la sede di "Asset - Associazione Esecuzioni Treviso", in Treviso (TV), Viale Appiani n. 26/B 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 la busta, 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.

#### **3.2 Contenuto dell'offerta:**

L'offerta, da formulare con applicazione di bollo secondo la normativa vigente (attualmente di euro 16,00), dovrà essere formulata ai sensi dell'art. 571 c.p.c. e dovrà contenere:

- a) il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, residenza o domicilio eletto nel Comune di Treviso 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 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 il diritto immobiliare 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 una visura societaria aggiornata, ossia risalente a non più di 30 giorni prima di quella del deposito dell'offerta d'acquisto, e che comunque riporti l'evidenza aggiornata dei soggetti legittimati 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 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. 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;
- 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 nella L. n. 132/2015. È quindi valida l'offerta che indichi un prezzo pari al 75% del prezzo base, ovvero un'offerta minima di **Euro 59.040,00 (cinquantanovemilaquaranta/00)** per il lotto n. 1; 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 di aver preso visione della perizia di stima del diritto immobiliare e del contenuto dell'avviso di vendita;
- g) il regime fiscale e le eventuali agevolazioni fiscali spettanti per l'acquisto ed espressamente richieste dall'acquirente.

### **3.3 Allegati dell'offerta**

All'offerta dovranno essere inoltre allegati:

- 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 aggiornata (ossia risalente a non più di 30 giorni prima della 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 notarile o estratto autentico notarile dell'atto di nomina del rappresentante legale; 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 emesso da Istituto di Credito, intestato a "Dott. Raffaele Gallina – E.I. n. 345/2016" per un importo pari ad almeno il 10% del prezzo offerto a titolo

di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto, e copia fotostatica del medesimo assegno.

#### **4) DISCIPLINA DELLA VENDITA**

##### **4.1 Irrevocabilità dell'offerta**

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.

##### **4.2 Apertura delle buste e partecipazione**

Le buste saranno aperte il giorno e l'ora fissati per la vendita, alla presenza degli offerenti, che sono invitati a presenziare alle operazioni. Il delegato alla vendita, nel caso in cui il numero dei partecipanti non consentisse di rispettare le norme sanitarie di distanziamento in vigore alla data dell'asta, procederà ad un rinvio, per garantire una sede d'asta più capiente che consenta il rispetto di tali norme.

##### **4.3 Offerta unica**

In caso di unica offerta, se pari o superiore al prezzo stabilito nell'avviso di vendita, essa è senz'altro accolta. Se il prezzo offerto nell'unica offerta è inferiore rispetto al prezzo base stabilito nell'avviso di vendita in misura non superiore ad un quarto, il delegato può far luogo alla vendita quando ritiene che non vi sia una seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non sono state presentate istanze di assegnazione valide.

##### **4.4 Pluralità di offerte**

In caso di più offerenti e di assenza o di mancata adesione da parte di tutti alla gara prevista dall'art. 573 c.p.c., il delegato accoglierà l'offerta più alta o la prima presentata, in caso di più offerte dello stesso valore e con parità di condizioni.

In caso di più offerenti e di adesione alla gara prevista dall'art. 573 c.p.c. ed anche in presenza di istanze di assegnazione (è valida l'offerta a ribasso fino al limite del 25% di ribasso rispetto al prezzo base), la gara si svolgerà il giorno stesso stabilito per l'esame delle offerte, subito dopo esaurite le relative operazioni, sulla base dell'offerta più alta. La gara verrà vinta da chi tra i partecipanti avrà effettuato il rilancio più alto. L'entità del rilancio è stabilita come da tabella seguente; ai partecipanti è assegnato un termine di 1 minuto entro il quale effettuare ogni rilancio.

| <b>Identificazione lotto</b> | <b>Prezzo base</b> | <b>Offerta minima</b> | <b>Rilancio minimo</b> |
|------------------------------|--------------------|-----------------------|------------------------|
| Lotto n. 1                   | € 78.720,00        | € 59.040,00           | € 2.000,00             |

Non sono validi rilanci inferiori al minimo come sopra stabilito, né effettuati scaduto il termine di un minuto. L'offerente dell'ultimo rilancio, che non sia superato da altri nel termine di un minuto, avrà vinto la gara.

Se non ci sono istanze di assegnazione valide, il bene sarà definitivamente aggiudicato al vincitore della gara.

##### **4.5 Istanze di assegnazione**

In presenza di istanze di assegnazione valide, il Delegato non farà luogo alla vendita, ma all'assegnazione, qualora il prezzo migliore offerto all'esito della gara sia inferiore al valore del diritto immobiliare stabilito nell'avviso di vendita.

##### **4.6 Scadenza del termine**

Non potranno essere esaminate offerte pervenute dopo scaduto il termine assegnato per la loro presentazione. Una volta conclusa la gara e pronunciata l'aggiudicazione al migliore offerente, le eventuali offerte successivamente pervenute non potranno essere prese in considerazione, al fine di revocare l'aggiudicazione e riaprire la gara. E' fatto salvo quanto previsto dall'art. 586 c.p.c.. Immediatamente dopo la gara, i fondi depositati unitamente alle offerte saranno restituiti ai non aggiudicatari.

## 5) PAGAMENTO

### 5.1 Termine

In caso di aggiudicazione, l'offerente è tenuto a versare, entro il termine massimo di 120 (centoventi) giorni dalla data di aggiudicazione (salvo il minor termine di pagamento eventualmente indicato dall'offerente stesso), il saldo prezzo e le spese per gli oneri tributari e gli altri esborsi connessi al trasferimento del bene, come quantificati dal Delegato. E' altresì tenuto al versamento, entro 30 giorni dalla richiesta, degli eventuali ulteriori oneri, diritti e spese per la differenza, qualora risultassero di importo maggiore rispetto a quanto 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 a 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..

Il pagamento del prezzo nonché degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita dovrà essere effettuato a mani del Delegato alla vendita a mezzo assegno circolare non trasferibile, emesso da Istituto di Credito, intestato a "Dott. Raffaele Gallina - E.I. n. 345/2016", 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.

### 5.2 Mutuo

L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo diritto immobiliare oggetto di vendita ai sensi dell'art. 585 c.p.c..

\*\*\*

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 esplicitamente previsto si applicano le vigenti disposizioni di legge anche in materia di vendite immobiliari.

**Appuntamenti per visite dell'immobile da concordare con il custode Aste.com S.r.l. - Istituto Vendite Giudiziarie di Treviso (tel. 0422-435022/435030; fax 0422 435022; e-mail: asteimmobiliari@ivgtreviso.it; pec: ivgtreviso@pec.ivgtreviso.it).**

**Per informazioni sulle modalità della vendita, rivolgersi al Delegato alla vendita Dott. Raffaele Gallina con studio in Treviso (TV), Via Le Canevare n. 30 (tel. 0422 22117 - email: segreteria@studiosolve.it, pec: raffaelegallina@pec.studiosolve.it.**

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.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.rivistaastegiudiziarie.it](http://www.rivistaastegiudiziarie.it), [www.corteappello.venezia.it](http://www.corteappello.venezia.it).

Treviso, 07 luglio 2022

Il professionista delegato  
dott. Raffaele Gallina

