TRIBUNALE DI TREVISO

Esecuzione Immobiliare n. R.G.E. 70/2021

Giudice dell'Esecuzione: *Dott.ssa Paola Torresan*

Delegato alla vendita: *Dott.ssa Cristiana Beraldo*

ASSET - Associazione Esecuzioni Treviso

** **

AVVISO DI VENDITA DEL PROFESSIONISTA DELEGATO

** **

La sottoscritta Dott.ssa Cristiana Beraldo, 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 immobiliare n. R.G.E. 70/2021 del Tribunale di Treviso, visti gli artt. 569 e seguenti del c.p.c.,

FISSA

per il giorno **07 dicembre 2022 alle ore 17:00**

presso "ASSET - Associazione Esecuzioni Treviso" sita in Treviso (TV) Viale G. Appiani n. 26/B

il **primo esperimento** di

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

in un **unico lotto** e al **prezzo base di euro 67.000,00** del seguente bene immobile:

LOTTO UNICO: APPARTAMENTO DI CIRCA 60 MQ.

Ubicazione: Paese (TV), località Postioma, Via Giuseppe Toniolo n. 7 interno 5.

Diritto venduto: piena proprietà per l'intero (100%).

Descrizione: appartamento sito al piano secondo del "Condominio Barbon" composto da ingresso, soggiorno, angolo cottura, disimpegno, bagno, guardaroba, camera e terrazzo. Magazzino e posto auto al piano interrato.

Identificazione Catastale: comune di Paese (TV), Catasto Fabbricati, Sezione A, Foglio 6, Mapp. 35, Sub. 13, Piano S1-2, Cat. A/3, Cl. 1, Cons. 3,5 vani, Rendita catastale euro 155,45, Via Giuseppe Toniolo.

Sono comprese le proporzionali quote di comproprietà sulle parti e impianti comuni del fabbricato ai sensi degli artt. 1117 e seguenti del C.C..

Si precisa che l'area coperta su cui insiste il fabbricato di cui fa parte l'immobile in vendita è riportata al Catasto Terreni del Comune di Paese al Foglio 6 con la particella 35, ente urbano di mq. 2.330.

Stato dell'immobile: libero da persone.

Prezzo base: **euro 67.000,00**

Offerta minima: **euro 50.250,00**

** ** **

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. Bruno Cisterna in data 25.06.2022, depositata presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Treviso e pubblicata sul portalevenditepubbliche.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 ed alla quale si fa espresso rinvio.

La vendita è a corpo e non a misura e pertanto 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, ecc.) 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. 192/2005 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, detti gravami saranno cancellati 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 le attività di trasferimento della proprietà del bene, ai sensi del D.M. 15.10.2015 n. 227, saranno a carico dell'aggiudicatario.

Non sono in ogni caso dovuti compensi per mediazione a terzi.

Si 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 effettuate dal Delegato alla vendita, Dott.ssa Cristiana Beraldo.

MODALITÀ DELLA VENDITA

1. MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE.

Le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa presso la sede di ASSET – Associazione Esecuzioni Treviso, sita in Treviso (TV) Viale G. 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 dovrà essere riportata la seguente dicitura "*busta depositata da__*" seguita dalle sole generalità, senza alcuna altra specificazione, di chi consegna la busta, che può anche essere persona diversa dall'offerente, oltre al nome del 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.

Per motivi di sicurezza, in sede di presentazione della busta il presentatore dovrà indicare anche un indirizzo e-mail o un recapito telefonico al quale ricevere l'eventuale comunicazione di rinvio dell'asta per il superamento dei limiti di capienza della stanza destinata ad ospitare la vendita. Infatti, in caso di presentazione di un numero di offerte superiori alla capienza della sala d'asta, il Delegato rinvierà la vendita al fine di celebrarla in un locale idoneo, dandone comunicazione entro 3 (tre) ore dalla scadenza del termine per la presentazione delle offerte sul sito internet di ASSET Treviso, tramite e-mail o sms ai recapiti indicati dal presentatore/offerente e con avviso sul PVP.

A seguito del rinvio dell'asta, il Delegato individuerà una nuova data e l'accesso alla nuova sala sarà consentito solo agli offerenti e senza alcun accompagnatore.

Data, ora e luogo della nuova asta saranno comunicati almeno 7 (sette) giorni prima mediante pubblicazione di un avviso di rettifica sul PVP e ai presentatori ai recapiti dagli stessi indicati.

Si precisa altresì che fino a quando sarà in vigore il divieto di assembramento, potranno accedere alla sala aste solo gli offerenti, salvo specifiche necessità del singolo offerente;

2. CONTENUTO DELL'OFFERTA.

L'offerta dovrà contenere:

a. cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, residenza, stato civile, regime patrimoniale, recapito telefonico e/o numero di fax ed indirizzo e-mail dell'offerente. In assenza di indicazione della residenza, l'offerente dovrà eleggere il domicilio nel comune nel quale ha sede il Tribunale. In mancanza, le comunicazioni verranno eseguite presso la Cancelleria del Tribunale.

   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).

   Se l'offerente è coniugato 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 (trenta) giorni prima dal deposito dell'offerta di acquisto, 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: (i) 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; (ii) 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; (iii) 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 al procuratore il potere di agire in nome dell'ente al fine 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 riferibilità di questa a quelli. In caso di vendita in più lotti, può essere ritenuto sufficiente il riferimento a taluno dei lotti come formati e ordinati (primo, secondo, ecc.) 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. 132/2015. È quindi **valida l'offerta che indichi un prezzo pari al 75% del prezzo base** ovverosia **con offerta minima di euro 50.250,00**. 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. l'offerta dovrà essere in bollo, attualmente pari ad euro 16,00 (sedici/00). Il mancato assolvimento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta, salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo.

3. <u>ALLEGATI DELL'OFFERTA.</u>

All'offerta dovrà essere, inoltre, allegata:

a. la fotocopia di un valido documento d'identità e del 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 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 la fotocopia del documento d'identità anche del procuratore;

b. assegno circolare non trasferibile intestato a **"Tribunale di Treviso, proc. esecutiva n. R.G.E. 70/2021"**, per un **importo pari o superiore al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto a titolo di cauzione**. L'importo sarà trattenuto in caso di omesso versamento del saldo prezzo.

4. DISCIPLINA DELLA VENDITA.

L'offerta presentata è irrevocabile salve 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 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.

Le buste contenenti le offerte verranno aperte il 07.12.2022 alle ore 17:00 e l'offerente è invitato a presenziare all'apertura delle stesse.

L'offerente è tenuto altresì a presentarsi all'esperimento di vendita, nel luogo e nell'ora stabiliti per l'esame delle offerte. In caso di mancata presentazione il bene gli sarà comunque aggiudicato: a) ove si tratti dell'unico offerente, o b) 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 c) 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.

In caso di unica offerta, se pari o superiore al prezzo stabilito nell'avviso di vendita, essa è senz'altro accolta.

In caso di più offerenti e di assenza o 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. Ai fini dell'individuazione della migliore offerta, il Delegato terrà conto dell'entità del prezzo offerto, delle cauzioni prestate, delle forme, dei modi e dei tempi del pagamento del prezzo di aggiudicazione, nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa.

In caso di più offerte valide (è valida l'offerta a ribasso fino al limite del 25% - venticinque per cento - in meno rispetto al prezzo base) e di adesione alla gara prevista dall'art. 573 c.p.c. e anche in presenza di istanza di assegnazione, la gara si svolgerà il giorno stesso stabilito per l'esame delle offerte, subito dopo aver esaurito 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 verrà stabilita dal Delegato in una forbice ricompresa tra l'1% (uno per cento) e il 5% (cinque per cento) del prezzo base.

Il Delegato assegnerà ai partecipanti alla gara un termine compreso tra 1 (uno) e 3 (tre) minuti entro il quale effettuare ogni rilancio. Non sono validi rilanci inferiori al prezzo minimo stabilito dal Delegato,

né effettuati dopo la scadenza del termine assegnato. L'offerente dell'ultimo rilancio che non sia superato da altri nel termine stabilito avrà vinto la gara.

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

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 dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita.

Non potranno essere esaminate offerte pervenute dopo la scadenza del termine assegnato per la loro presentazione. Una volta conclusa la gara e pronunciata l'aggiudicazione al miglior offerente, le eventuali offerte successivamente pervenute non potranno essere prese in considerazione al fine di revocare l'aggiudicazione e riaprire la gara. È 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. TERMINE DI PAGAMENTO.

In caso di aggiudicazione, l'offerente è tenuto a versare, con le modalità che saranno concordate con il Delegato, entro il termine indicato in offerta se inferiore o comunque entro il termine massimo di 120 (centoventi) giorni dalla data di 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 30 (trenta) giorni dalla richiesta, degli eventuali ulteriori oneri, diritti e spese di vendita, qualora risultassero di importo maggiore a quello precedentemente 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, comma 2, c.p.c.

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 TUB 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 TUB, 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 del residuo prezzo dovrà essere versata direttamente al creditore fondiario e quale parte dovrà essere versata sul conto corrente della procedura.

Qualora il saldo prezzo sia già stato 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% (settanta per cento) 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 (centoventi) 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 tramite il Portale delle Vendite Pubbliche al Custode giudiziario IVG di Treviso con sede in Silea (TV) Via Internati del 1943 – `45 n. 30, tel. 0422/435022, e-mail: asteimmobiliari@ivgtreviso.it.

Per informazioni sulle modalità della vendita rivolgersi al Delegato alla vendita Dott.ssa Cristiana Beraldo con studio in Treviso (TV) via Tolpada n. 1, tel. 0422/412212, e-mail: studio@biasottopartners.com.

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

L'avviso di vendita e la copia della relazione di stima con i relativi allegati sono pubblicati sui siti internet www.pvp.giustizia.it (Portale delle Vendite Pubbliche), www.tribunale.treviso.giustizia.it, www.asteannunci.it, www.asteavvisi.it, www.canaleaste.it, www.corteappello.venezia.it, www.rivistaastegiudiziarie.it e www.associazione-asset.it.

Treviso, 10 ottobre 2022

Il Delegato alla vendita
Dott.ssa Cristiana Beraldo