



TRIBUNALE DI TREVISO
Esecuzione immobiliare R.G.N. 167/2021
promossa da
GAJO ALESSANDRO E GAJO GIOIA ANNA

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Paola Torresan
ASSET

Associazione Esecuzioni Treviso
Delegato alla vendita Dott. ssa Silvia Zanon

** **

AVVISO DI VENDITA DEL PROFESSIONISTA DELEGATO

** **

La sottoscritta Dott.ssa Silvia Zanon, 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. nominato dal Giudice dell'Esecuzione nella procedura esecutiva n. 167/2021, visti gli artt. 569 s.s. c.p.c.,

per il giorno **21/06/2023 alle ore 15:00**
presso "ASSET - Associazione Esecuzioni Treviso"

Viale G. Appiani n. 26/B, Treviso (TV)
il 1° esperimento di

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

Del seguente bene immobile **in unico lotto**:

LOTTO UNICO – UNITA' IMMOBILIARE AD USO RESIDENZIALE

Ubicazione: Comune di Conegliano (TV) – Via Felice Cavallotti n. 19 Scala B int. 63

Diritto venduto: Piena Proprietà (100%)

Descrizione: piena proprietà del Lotto Unico costituito da appartamento al piano secondo facente parte del condominio "Residenza in Collina", composto da ingresso/disimpegno, cucina, sala da pranzo, ripostiglio cieco, camera, bagno e terrazzino.

Identificazione Catastale

Catasto fabbricati: S.U. E, Fg 4, Part. 215

Sub 63 Cat. A/2 Classe 2, Cons. 4 vani, Sup.Cat. Totale: 66 m² Tot. escluse aree scoperte: 64 m² ,R.C. Euro 402,84 P.2

Stato immobile: Libero

Prezzo base: **Euro 56.000,00** (cinquantaseimila// zero zero).

Rilancio minimo: **Euro 3.000,00** (tremila // zero zero).

Abusi Edilizi: Riscontrati abusi edilizi sanabili. Maggiori informazioni nella perizia di stima

** ** *

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. Fabio Zane, depositata presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Treviso e pubblicata sul portale delle vendite pubbliche www.pvp.giustizia.it; nonché sui siti internet www.tribunale.treviso.giustizia.it; www.corteappello.venezia.it; www.asteannunci.it; www.asteavvisi.it; www.canaleaste.it; www.asteonline.it; www.rivistaastegiudiziarie.it; www.associazione-asset.it ed eventuali altri siti 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. Se l'immobile posto in vendita è occupato da cose e/o dall'esecutato e dal suo nucleo familiare l'aggiudicatario potrà chiedere al custode la liberazione a spese della procedura mediante istanza di liberazione rivolta al custode da consegnare al delegato alla vendita al più tardi contestualmente al versamento del saldo prezzo.

Tutti gli eventuali beni mobili (ivi compresi eventuali rifiuti) rinvenuti all'interno dell'immobile e delle sue pertinenze, che non sono stati asportati dal debitore o da terzi occupanti, saranno smaltiti a cura e spese dell'aggiudicatario.

Ogni onere fiscale derivante 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 Giudice dell'Esecuzione saranno svolte dal Professionista delegato Dott.ssa Silvia Zanon.

MODALITA' DELLA VENDITA

1. MODALITÀ DI PRESENTAZIONE OFFERTE:

Per partecipare alla procedura competitiva di vendita ciascun interessato dovrà depositare l'offerta di acquisto **entro le ore 13:00 del giorno precedente a quello fissato per la vendita:**

- **in modalità cartacea**, previo appuntamento telefonico allo 0422-235034, l'offerta **dovrà essere presentata in busta chiusa presso l'ASSET - Associazione Esecuzioni Treviso, Viale G. Appiani n. 26/b, Treviso (TV)**. Sulla busta dovranno essere indicate le sole generalità di chi presenta materialmente l'offerta, che può anche essere persona diversa dall'offerente indicando la seguente dicitura: "*busta depositata da _____*" (seguito dalle sole generalità di chi consegna la busta), il nome del professionista delegato [*Dott. ssa Silvia Zanon*] e la data della vendita [*21 giugno 2023*]. 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 CARTACEA:

L'offerta dovrà contenere:

- a. il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, 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 de 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 storica aggiornata (non oltre 30 giorni dal deposito) del Registro delle Imprese, ovvero atto statutario od altra documentazione (in caso di ente non iscritto al Registro delle Imprese), da cui risultino i poteri ovvero:

- o 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;
 - o per le società di capitali o enti, in caso di incarico conferito per delega di amministratore a componente dell'organo amministrativo, estratto autentico notarile del libro delle delibere dell'organo competente dell'ente da cui risulti la delega;
 - o 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. E' 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 sua riferibilità;
- 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 42.000,00 (quarantaduemila/00) per il Lotto Unico – UNITA' IMMOBILIARE AD USO RESIDENZIALE** 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 [entro e non oltre il giorno 19/10/2023];**
- 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 un **domicilio o residenza 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 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 CARTACEA:

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 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 legale, andrà allegata la procura notarile e fotocopia del documento d'identità del procuratore e copia tesserino dell'Ordine;
- b. **assegno circolare non trasferibile di importo non inferiore al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, intestato a "Proc. esecutiva nr. 167/2021 r.g. - Delegato Dott. ssa Silvia Zanon" (che sarà trattenuto in caso di omesso versamento del saldo prezzo);**
- c. **marca da bollo** dovuta per legge (attualmente pari ad Euro 16,00), che può essere pagata, applicando la marca da bollo sull'offerta;

4. DISCIPLINA DELLA VENDITA ANALOGICA

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.

Le buste saranno aperte il giorno fissato per l'esame delle offerte alla presenza degli offerenti comparsi personalmente o per delega.

Verificata la regolarità e completezza delle domande pervenute, qualora siano presenti più offerte valide, abilitati tutti i partecipanti, 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 **saranno pari ad Euro 3.000,00 (tremila virgola zero zero)**. Ai partecipanti è assegnato un termine massimo di 60 secondi entro il quale effettuare ogni rilancio. Il delegato provvederà ad informare i partecipanti di ogni rilancio effettuato. 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..

Il pagamento del saldo prezzo e del fondo spese richiesto dovranno essere effettuati sul conto corrente intestato alla procedura esecutiva, come da disposizioni del Delegato alla Vendita, il quale dovrà rilasciare un'attestazione di avvenuto versamento.

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

Dopo la vendita gli importi versati o depositati dagli offerenti a titolo di cauzione saranno riaccreditati tempestivamente ovvero restituiti agli offerenti che non si sono aggiudicati il bene.

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 violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della L. 28/2/1985 n. 47 come integrato e modificato dall'art. 46 del DPR 380/2001, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento. Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti disposizioni di legge anche in materia di vendite immobiliari.

E' possibile visitare gli immobili posti in vendita, tramite il Custode ASTE33 S.R.L. con sede in Treviso (TV)

Via Vecchia di San Pelaio n. 20 (tel. 0422 -693028, e-mail: info@aste33.com) con prenotazione da effettuarsi sul Portale delle Vendite Pubbliche (P.V.P.) del Ministero della Giustizia www.pvp.giustizia.it con congruo anticipo.

Il trattamento dei dati personali comunicati dagli offerenti si svolgerà in conformità alle disposizioni del regolamento UE/2016/979 (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 sui siti internet www.tribunale.treviso.giustizia.it; www.corteappello.venezia.it; www.asteannunci.it; www.asteavvisi.it; www.canaleaste.it; www.asteonline.it; www.rivistaastegiudiziarie.it; www.associazione-asset.it ed eventuali altri siti ai quali si fa espresso rinvio.

Treviso, 12/04/2023.

Il Professionista Delegato
Dott. ssa Silvia Zanon

