TRIBUNALE DI TREVISO

Esecuzione Immobiliare n. 13/2022 r.g.

promossa da

INTESA SANPAOLO S.P.A.

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. 13/2022 r.g., visti gli artt. 569 e s.s. del c.p.c.,

FISSA

per il giorno 13 febbraio 2024 alle ore 15:00

presso la sede di "Asset -Associazione Esecuzioni Treviso", in Treviso (TV), Viale G. Appiani n. 26/B, tel. 0422-235034

il 2° esperimento di

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

1) DIRITTI VENDUTI E DESCRIZIONE
LOTTO UNICO

Beni oggetto di esecuzione: appartamento con doppio posto auto in autorimessa condominiale e n. 2 magazzini.

Diritto venduto: piena proprietà per l'intero.

Ubicazione: Comune di Conegliano (TV) – Viale Italia

Descrizione: compendio immobiliare costituito da un appartamento al quarto piano (attico), due magazzini al quinto piano e due posti auto con rispettivi magazzini situati nell'autorimessa condominiale al piano seminterrato. L'abitazione è composta da ingresso, soggiorno, cucina, corridoio, quattro camere, due bagni, un ripostiglio e una terrazza che delimita il perimetro dell'unità con vista panoramica.

Identificazione Catastale del Lotto:

CATASTO FABBRICATI - COMUNE DI CONEGLIANO (TV) - Sez. C, Foglio 10, Particella 487:

- *Sub. 22: Rendita: Euro 415,75 Categoria A/2, Classe 1, Consistenza 7 vani, Superficie totale 95 mq, escluse aree scoperte 95 mq;*
- *Sub. 31: Rendita: Euro 22,66, Categoria C/2, Classe 10, Consistenza 4 mq, Superficie 5 mq;*
- *Sub. 44: Rendita: Euro 22,66, Categoria C/2, Classe 10, Consistenza 4 mq, Superficie 5 mq;*
- *Sub. 113: Rendita: Euro 84,10, Categoria C/6, Classe 4, Consistenza 23 mq, Superficie 23 mq;*
- *Sub. 114: Rendita: Euro 84,10, Categoria C/6, Classe 4, Consistenza 23 mq, Superficie 23 mq.*

Stato dell'immobile: occupato con contratto di locazione con scadenza 31.08.2025 e canone di locazione annuo di euro 3.600,00, pari ad euro 300,00 mensili. Il contratto di locazione è stato

dichiarato inopponibile alla procedura, ed il Giudice dell'Esecuzione ha ordinato la liberazione degli immobili con provvedimento del 22 giugno 2023.

Prezzo base: Euro 80.000,00 (ottantamila/00).
Offerta minima: Euro 60.000,00 (sessantamila/00)
Rilancio minimo: Euro 2.000,00 (duemila/00)

Identificazione lotto	Prezzo base	Offerta minima	Rilancio minimo
Lotto Unico	Euro 80.000,00	Euro 60.000,00	Euro 2.000,00

ULTERIORI INFORMAZIONI:
L'abitazione, dotata di agibilità dal 1972, si presenta in scarse condizioni di manutenzione.
Si segnalano in particolare:
- pavimenti in legno ammalorati e usurati;
- sfogliature e presenza di umidità nelle tinteggiature nei soffitti dei bagni e della cucina causati da umidità;
- sfogliatura delle verniciature dei serramenti esterni e un vetro rotto;
- l'amministratore di condominio ha ricevuto una comunicazione dall'inquilino del piano sottostante che segnala la presenza di umidità in corrispondenza dei bagni del bene pignorato causata probabilmente dalla rottura degli scarichi dei sanitari.

Il fabbricato è stato edificato in forza dei seguenti titoli edilizi:
- Licenza edilizia Pratica n.156 Prot. n. 17176 del 28/09/1970;
- Certificato di abitabilità n. 115 con efficacia dal 23/11/1972;
- Domanda di sanatoria edilizia prot. n. 65235/SU del 13/12/05 richiesta dall'amministratore di condominio per difformità prospettiche e altro.

Dal sopralluogo eseguito dal perito sono state riscontrate le seguenti difformità rispetto i titoli edilizi depositati agli atti del Comune:
1. difformità planimetriche del piano scantinato;
2. difformità planimetriche dell'appartamento;
3. ampliamento dell'appartamento;
4. realizzazione di magazzini al piano quinto in assenza di titolo edilizio.

La mancata comunicazione asseverata dell'inizio lavori (CILA) per l'esecuzione delle opere descritte ai punti 1 e 2 comporta ai sensi della legge 380/2021 art. 6-bis comma 5 la sanzione pecuniaria pari ad euro 1.000,00.
Le opere descritte ai punti 3 e 4 si configurano ai sensi della Legge 380/2021 art. 37, e pertanto ai sensi della legge 10/1977 dovranno essere versati gli oneri di urbanizzazione primaria, secondaria e il contributo del costo di costruzione.
A titolo indicativo il perito ha stimato in euro 14.000,00 il costo per la regolarizzazione delle difformità riscontrate comprensivo di sanzioni, oneri, contributi, diritti di segreteria e prestazioni professionali.

Per ogni ulteriore dettaglio si rinvia alla perizia di stima redatta dall'Arch. Luciano Mestriner 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 dall'Arch. Luciano Mestriner, depositata presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Treviso, pubblicata sui siti internet *www.tribunale.treviso.giustizia.it,*

www.asteannunci.it, www.asteavvisi.it, www.asteonline.it, www.canaleaste.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.
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 presentante 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 non oltre 30 giorni prima del deposito dell'offerta) del Registro delle imprese, atto statutario (in caso di ente non iscritto al registro delle imprese) o altra documentazione da cui risultino i poteri e tutti i documenti che attribuiscano al rappresentante o procuratore legale i poteri di agire in nome dell'ente ai fini della partecipazione alla vendita se non desumibili dalla visura, in particolare si richiede:

- 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;
- 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 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 per il **Lotto Unico** di **Euro 60.000,00 (sessantamila/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; 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 "Tribunale di Treviso – E.I. n. 13/2022" 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.

Lotto Unico

Identificazione lotto	Prezzo base	Offerta minima	Rilancio minimo
Lotto Unico	€ 80.000,00	€ 60.000,00	€ 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 *"Tribunale di Treviso – E.I. n. 13/2022"*, 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 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 33 s.r.l., con sede in Treviso (TV), Strada Vecchia di San Pelajo n. 20 (tel. 0422-693028; e-mail: info@aste33.com).

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, www.asteannunci.it, www.asteavvisi.it, www.asteonline.it, www.canaleaste.it, www.rivistaastegiudiziarie.it, www.corteappello.venezia.it.

Treviso, 23 novembre 2023

Il professionista delegato
dott. Raffaele Gallina