



TRIBUNALE DI TREVISO
Esecuzione immobiliare n. 310/2021
G.E: Dott. Leonardo Bianco

** **

ASSET
Associazione Esecuzioni Treviso
Delegato alla Vendita Rag. Tiziana Tiziani

** **

AVVISO DI VENDITA DEL PROFESSIONISTA DELEGATO

** **

La sottoscritta Rag. Tiziana Tiziani, professionista iscritta all'Ordine dei Dottori Commercialisti ed Esperti Contabili di Belluno, sez. A, al n. 250, in qualità di Delegato alla vendita ex art. 591 bis c.p.c. dal G.E. nella procedura esecutiva n. 310/2021, visti gli artt. 569 s.s. c.p.c.,

FISSA

per il giorno **09/04/2024 alle ore 16:00**
presso "ASSET - Associazione Esecuzioni Treviso", in Viale G. Appiani n. 26/B, Treviso (TV)
il 3° esperimento di
VENDITA SENZA INCANTO EX ART. 573 C.P.C.

del seguente bene immobile:

LOTTO UNICO – APPARTAMENTO

Ubicazione: Monastier (TV), Via Pralongo, n. 64/B

Diritto venduto: Piena Proprietà (100%)

Descrizione: L'immobile pignorato fa parte del fabbricato denominato "Residenza Lidia" in Comune di Monastier (TV). Il fabbricato che ospita l'unità pignorata è a tre piani fuori terra (rialzato, primo e secondo) e un piano seminterrato; si accede al piano rialzato dell'edificio dall'area scoperta condominiale, attraverso il vialetto di ingresso che dal marciapiede lungo la strada comunale conduce al portone di ingresso e mediante la scala comune interna che porta al pianerottolo dell'appartamento; si accede al garage e al magazzino, a piano seminterrato, da rampa esterna comune che collega la strada laterale all'edificio e dalla scala condominiale interna. Il lotto è costituito da:

- appartamento al piano secondo (superfici interne indicate come descrittori della consistenza), altezza ml 2,70: soggiorno con angolo cottura (mq 22,08), disimpegno (mq 2,19), bagno (mq 5,57), camera (mq 13,51), terrazza (mq 13,12); superficie lorda mq 53,55;

- magazzino a piano seminterrato, superficie interna netta: altezza ml 2,40, vano (mq 7,94), superficie lorda di mq 9,33;

- garage per un'automobile a piano interrato, superficie interna netta: altezza ml 2,40: vano (mq 12,12), superficie lorda di mq 13,40.

Identificazione Catastale: Comune di Monastier (TV), Catasto Fabbricati, Sezione B, Foglio 14:

- Mappale 272, Sub 18, via Pralongo, piano S1-2, Cat. A/3, Cl. 3, vani 3, Superficie cat. mq. 61 – escluse aree scoperte: mq. 58 - Rendita cat. euro 193,67.

- Mappale 272, Sub 24, via Pralongo, piano S1, Cat. C/6, Cl. 2, Superficie cat. mq. 12, Rendita cat. euro 30,37.

Con la comproprietà delle parti comuni condominiali.

Presenti difformità edilizie e catastali da regolarizzare.

Stato dell'immobile: in data 16/02/2023 il Giudice dell'Esecuzione ha emesso l'ordine di liberazione da persone e cose da eseguirsi a cura del Custode nominato.

Prezzo base: Euro 31.500,00

** * * *

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'arch. Franca Bertok, depositata presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Treviso e pubblicata sul <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it> nonchè sui siti internet www.tribunale.treviso.giustizia.it,

www.asteannunci.it, www.asteavvisi.it, www.canaleaste.it, www.asteonline.it, www.rivistaastegiudiziarie.it, www.corteappello.venezia.it, www.fallcoaste.it, 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 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 da 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 nonchè 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 Rag. Tiziana Tiziani, presso il suo studio.

MODALITA' DELLA VENDITA

1. MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa presso 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 dovranno essere indicate le sole generalità di chi presenta materialmente l'offerta, che può anche essere persona diversa dall'offerente, il nome del professionista delegato [Rag. Tiziana Tiziani] e la data della vendita [06/04/2024]. 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, che va sottoscritta, dovrà contenere:

- a) il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, 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 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 societaria aggiornata del Registro delle Imprese, ossia risalente a non più di 30 giorni prima del deposito dell'offerta (*in caso di ente di natura imprenditoriale*), ovvero atto statutario o altra documentazione (*in caso di ente non iscritto al Registro delle Imprese*), da cui risultino la effettiva vigenza dell'ente, i poteri ovvero la procura notarile o l'atto di nomina per estratto autentico notarile 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;

- b) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta sufficienti a rendere, unitamente a 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 23.625,00 per il Lotto Unico; 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 90 (novanta) giorni dall'aggiudicazione;** non è consentito il pagamento del saldo prezzo in forma rateale;
- 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 a 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 ALL'OFFERTA

All'offerta dovrà essere inoltre allegata:

- a) una fotocopia di un valido **documento d'identità e del codice fiscale** dell'offerente. Se l'offerente è coniugato in regime di comunione dei beni dovrà essere allegata anche la fotocopia del documento d'identità non scaduto e del codice fiscale del coniuge. In caso di offerta presentata da società od altro ente collettivo, dovrà essere allegata la relativa **visura camerale aggiornata**, o lo statuto, o l'estratto autentico notarile dell'atto o del libro delle delibere assembleari da cui risulti la nomina del rappresentante legale e il conferimento allo stesso di tutti i poteri di agire in questa sede in nome e per conto del rappresentato, il documento d'identità del sottoscrittore l'offerta in nome e per conto dell'ente; in caso di offerta a mezzo di procuratore, andrà allegata la procura notarile e fotocopia del documento d'identità anche del procuratore;
- b) **assegno circolare non trasferibile intestato a "Tribunale di Treviso, proc. esecutiva nr. RGE 310/2021"**, per un importo pari o superiore al 10% del prezzo offerto a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto.

4. DISCIPLINA DELLA VENDITA

L'offerta presentata per la vendita senza incanto è per legge irrevocabile salvo 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, in quanto i) è 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., ii) dovranno essere valutate eventuali istanze di assegnazione che nel frattempo siano state depositate.

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, oppure ii) ove l'offerta da egli presentata sia la più elevata tra quelle presentate, oppure iii) 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 iv) 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 e l'ora fissati per l'esame delle offerte per cui si invitano gli offerenti a presenziare; inoltre, si avvisa che se le offerte presentate per le aste fissate per quel giorno sono superiori alla capienza massima della sala, il Delegato rinverrà l'asta al fine di celebrarla in un locale idoneo, dandone comunicazione entro tre ore dalla scadenza del termine per la presentazione delle offerte sul sito dell'associazione e inviate tramite email o sms ai recapiti che il presentatore/offerente vorrà indicare, nonché con avviso sul PVP.

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** sono stabiliti nella misura di **euro 1.000,00**; ai partecipanti è assegnato un **termine di sessanta secondi** entro il quale effettuare ogni rilancio. Il bene verrà 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.**

Si informa che se nel frattempo fossero pervenute valide istanze di assegnazione del bene, l'aggiudicazione sarà valutata alla luce delle stesse. 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.

La cauzione, sarà restituita, subito dopo la chiusura dell'asta, agli offerenti che non si sono aggiudicati il bene.

5. TERMINE DI PAGAMENTO

In caso di aggiudicazione, l'offerente, **nel termine indicato in offerta se inferiore a 90 (novanta) giorni**, o se assente, nel termine massimo di **90 (novanta) giorni**, sarà tenuto al pagamento del residuo prezzo, pena la decadenza dalla aggiudicazione con perdita di quanto versato a titolo di cauzione; 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.. L'importo degli oneri tributari sarà indicato all'aggiudicatario dopo l'aggiudicazione ed essi dovranno essere versati nello stesso termine del prezzo.

Il pagamento del prezzo nonché degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita dovrà essere effettuato a mani del Delegato alla vendita sul conto corrente intestato alla procedura esecutiva.

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., a proprie spese, dandone contestuale comunicazione al Delegato.

DISPOSIZIONI IN PRESENZA DI CONTRATTO DI FINANZIAMENTO FONDIARIO

In caso di richiesta ex art. 41 T.u.b., il creditore fondiario dovrà depositare nota riepilogativa 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, con IBAN relativo al conto su cui le somme potranno essere versate dall'aggiudicatario tramite bonifico e infine con l'espreso impegno a comunicare immediatamente al Delegato l'avvenuto pagamento ad opera dell'aggiudicatario.

A fronte di tale istanza, il Delegato, verificata la nota di precisazione del credito sulla base della documentazione in atti e tenuto conto con approssimazione per eccesso dell'entità delle somme che godono o godranno della prededuzione, 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 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 provvedesse al deposito della nota riepilogativa di precisazione del credito nel termine perentorio sopra indicato, il Delegato procederà al pagamento di una somma in percentuale 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 e s.m.i., dovrà presentare domanda di concessione in sanatoria entro 120 (*centoventi*) 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 (<https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>) al Custode Aste 33 srl con sede a Treviso in Via Strada Vecchia di San Pelajo n. 20, tel 0422.693028, fax 0422.316032, mail info@aste33.com.

Per informazioni sulle modalità della vendita, rivolgersi al Delegato alla Vendita, Rag. Tiziana Tiziani (e-mail post.office.box.studio@gmail.com).

Il trattamento dei dati personali comunicati dagli offerenti si svolgerà 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 su <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>, nonché sui siti internet www.tribunale.treviso.giustizia.it, www.asteannunci.it, www.asteavvisi.it, www.canaleaste.it, www.asteonline.it, www.rivistaastegiudiziarie.it, www.corteappello.venezia.it, fallcoaste.it ed eventuali altri siti ai quali si fa espresso rinvio.

Belluno, 05 aprile 2024

Il Professionista Delegato
Rag. Tiziana Tiziani
