



## TRIBUNALE DI TREVISO

Esecuzione R.G.E. n. 193/2021

### AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI

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

**Custode Giudiziario:** Aste33 S.r.l.

#### TERZO ESPERIMENTO DI VENDITA

Il sottoscritto dott. Marco Maschietto, delegato alla vendita ex art. 591 *bis* c.p.c. dal Giudice dell'Esecuzione nella procedura esecutiva in epigrafe, visti gli artt. 569 e ss. c.p.c.

#### FISSA

Per il giorno **24/10/2024** ad ore **15:00** presso il **Tribunale di Treviso, in Viale G. Verdi n. 18**, piano primo, aula D, la

#### VENDITA SENZA INCANTO

dei seguenti beni immobili, costituenti un lotto, analiticamente descritto nella perizia redatta dalla dott.ssa Luisa Dall'Ongaro di Oderzo, allegata al fascicolo della esecuzione, consultabile sul sito internet del Tribunale di Treviso ([www.tribunale.treviso.giustizia.it](http://www.tribunale.treviso.giustizia.it)) nell'area dedicata alle vendite giudiziarie e nella scheda del lotto di vendita pubblicato sul P.V.P. ovvero sul sito [www.portalevenditepubbliche.giustizia.it](http://www.portalevenditepubbliche.giustizia.it), alla quale si fa espresso rinvio per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali pesi e oneri a qualsiasi titolo gravanti sui beni:

#### LOTTO DUE

**Oggetto:** il lotto oggetto di vendita risulta essere costituito un magazzino al piano interrato, inserito in un fabbricato condominiale denominato "Residence Montegrappa", realizzato tra gli anni 2002 e 2004, costituito da 21 appartamenti e 21 garage, ubicato in Resana, località San Marco, a circa 3,5 km dal centro comunale.

**Diritto:** quota di piena proprietà e per l'intero.

**Identificazione catastale:**

#### COMUNE DI RESANA (TV)

#### CATASTO FABBRICATI - SEZIONE B - FOGLIO 1

- Particella 418, Sub 30, Categoria C/2, classe 1, mq. 5, Rendita Euro 8,01, via Montegrappa, piano S1.

**Parti comuni:** il lotto è comprensivo delle pertinenze, i diritti, le azioni, le servitù attive e passive esistenti, gli enti e gli spazi in comunione come per legge e come da Regolamento di Condominio che, con annesse Tabelle Millesimali, è allegato all'atto in data 01.10.2002 di rep. n. 351805 Notaio Luigi Tassitani ed in particolare delle seguenti:

m.n. 2030 sub 1 B.C.N.C. - rampa e area di manovra comune a tutti i sub;

m.n. 2030 sub 2 B.C.N.C – vano scale comune a tutti i sub.

**Servitù:** i beni verranno venduti nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano e si possiedono dalla parte esecutata, con i relativi diritti, ragioni, azioni, servitù attive e passive esistenti ed esercitate.

**Confini:** al Catasto Fabbricati il lotto confina partendo da nord e procedendo in senso orario con area di manovra comune a tutti i sub, sub 31 e terrapieno.

**Regolarità urbanistica e catastale:** si fa espresso rinvio e riferimento alla citata perizia di stima della dott.ssa Dall'Ongaro, ove non viene rilevata alcuna difformità.

**Situazione di condominio:** l'immobile è soggetto ad amministrazione condominiale; come da vigenti disposizioni di legge, saranno a carico dell'aggiudicatario le eventuali spese condominiali pendenti relative all'ultimo biennio.

**Occupazione:** il bene è libero.

**Attestato prestazione energetica:** la perizia di stima non riporta l'esistenza di un attestato di prestazione energetica.

\*\*\*

**Prezzo base d'asta:** Euro 2.000,00 (duemila/00)

**Rilancio minimo in caso di gara ex art. 573 c.p.c.:** nella forbice tra 1% e 5% del prezzo base.

**Offerta minima per la partecipazione all'asta:** Euro 1.500,00 (millecinquecento/00).

\*\*\*

**Conto corrente della procedura:** Coordinate IBAN IT54 B058 5612 0011 3757 1523 507

intestato "Esec. Imm. RGE 193/21 Trib. TV"

\*\*\*

#### **DISPOSIZIONI GENERALI**

1. Gli interessati all'acquisto – escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge – potranno presentare **offerta irrevocabile di acquisto** in forma cartacea.
2. Ciascun partecipante, per essere ammesso alla vendita, deve presentare cauzione a garanzia dell'offerta, di importo pari al **10% del prezzo offerto** (e non del prezzo base), secondo le modalità in seguito indicate.
3. L'importo della cauzione versata sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto. La restituzione della cauzione versata tramite bonifico dai non aggiudicatari, avverrà sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione e al netto degli eventuali oneri se applicati dall'istituto di credito.
4. L'offerta d'acquisto sarà inefficace se perverrà non seguendo la modalità indicata e/o oltre la tempistica prevista; o se sarà inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base d'asta indicato; o se l'offerente presterà cauzione con le modalità stabilite nel presente avviso di vendita in misura inferiore al 10% del prezzo da lui offerto.

5. Le buste contenenti le offerte analogiche saranno aperte dal Delegato **nel medesimo giorno ed ora** fissate per la vendita: gli offerenti dell'offerta analogica potranno presenziare alla apertura.

#### **OFFERTE IN FORMA CARTACEA (IN BUSTA CHIUSA)**

Le offerte di acquisto in forma cartacea dovranno essere presentate presso la sede di Tre.Del Associazione Professionale, sita in Treviso, Viale dei Mille n. 1/D, Telefono 0422 424260, e-mail: info@tredel.it, Pec: info@pec.tredel.it – **entro le ore 13:00 (tredici) del giorno precedente la data della vendita** – in busta chiusa. Nel caso in cui tale giorno sia festivo o cada di sabato, la presentazione dovrà essere anticipata al giorno immediatamente antecedente.

Sulla busta chiusa andrà riportata **esclusivamente** 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), 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.

Le buste contenenti le offerte analogiche saranno aperte dal Delegato **nel medesimo giorno ed ora** fissate per la vendita: gli offerenti dell'offerta analogica potranno presenziare alla apertura.

L'offerta analogica dovrà essere in bollo da Euro 16,00 (con la precisazione che il mancato assolvimento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta; salvo la segnalazione immediata all'Agenzia delle Entrate competente per l'avvio delle procedure a carico dell'offerente per il recupero coattivo dell'imposta evasa, delle sanzioni e degli interessi).

#### **CONTENUTO DELL'OFFERTA:**

1. Cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, domicilio, stato civile e regime patrimoniale, recapito telefonico, indirizzo email ed eventuale numero di telefax dell'offerente. Il decreto di trasferimento può essere emesso SOLO in favore del soggetto che ha presentato l'offerta (specificatamente: persona fisica del sottoscrittore l'offerta, persona giuridica della quale il sottoscrittore abbia la legale rappresentanza, o uno dei due soggetti indicati nell'art. 583 c.p.c., o soggetto in nome e per conto del quale abbia presentato offerta o partecipato all'asta un avvocato munito di procura speciale, rilasciata in forma di atto pubblico o scrittura privata autenticata dal notaio). **L'offerente dovrà presentarsi il giorno fissato per la vendita.**
- 1.1 Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente, in caso di aggiudicazione, intende escludere il bene dalla comunione legale, ricorrendone i presupposti, dovrà manifestare tale intenzione già nell'offerta, ugualmente indicando i dati del coniuge, seppur non acquirente.

- 1.2 Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare allegata in copia autentica.
- 1.3 Se l'offerente è un interdetto, un inabilitato, o un amministratore di sostegno, l'offerta dovrà essere sottoscritta dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del Giudice Tutelare allegata in copia autentica.
- 1.4 Se l'offerente risulta essere extracomunitario dovrà essere allegato il permesso di soggiorno in corso di validità e documento identificativo.
- 1.5 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 della data del deposito dell'offerta di acquisto, 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 i poteri ovvero: **a.** 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; **b.** per le società di capitali o enti, in caso di incarico conferito per delega di amministrazione (se prevista dallo Statuto vigente) sa componente dell'organo amministrativo: estratto autentico notarile del libro delle delibere dell'organo competente dell'ente da cui risulti la delega; **c.** 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.
- 1.6 E' consentita solo da parte di avvocati, la presentazione di offerte per persone da nominare.
2. Dati identificativi dell'immobile per il quale l'offerta è proposta, idonei a rendere, unitamente ad ogni altro elemento risultante dal contenuto dell'offerta medesima, sufficientemente inequivoca la riferibilità dell'offerta a quel bene preciso. In caso di vendita di più lotti, può essere sufficiente il riferimento ad un lotto, come formati ed ordinati nell'avviso di vendita (ad es. primo, secondo, terzo, ecc.).
3. Indicazione del prezzo offerto, che non potrà - a pena di inefficacia dell'offerta - essere inferiore di oltre un quarto del prezzo base indicato nell'avviso di vendita, come specificato dagli artt. 571 e 572 c.p.c..
4. Il termine di pagamento del saldo prezzo, nonché degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita, che non dovrà essere superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione.
5. Espresa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e del presente avviso di vendita.
6. Il regime fiscale e le agevolazioni fiscali spettanti per l'acquisto ed espressamente richieste dall'acquirente.

#### **DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA:**

- A. Fotocopia del documento di identità dell'offerente; in caso di offerta presentata da società o altro ente collettivo, dovrà essere allegata visura camerale o statuto della società e documento di identità del sottoscrittore l'offerta in nome e per conto dell'ente e la procura notarile o estratto autentico dell'atto di nomina del rappresentante legale; in caso di offerta presentata a mezzo procuratore legale andrà allegata la procura notarile e fotocopia del documento di identità del procuratore.
- B. Assegno circolare non trasferibile intestato a "ESEC. IMM. R.G.E. 193/21 TRIB. TV" per un importo pari al **10% del prezzo offerto**, a titolo di cauzione, che verrà trattenuto in caso di rifiuto all'acquisto.

#### **MODALITA' DELLA VENDITA**

Alla data fissata per l'esperimento, il Professionista Delegato procederà all'esame delle offerte e alle relative deliberazioni, secondo quanto disposto dagli artt. 572 e 573 c.p.c..

In caso di mancata partecipazione dell'offerente:

1. se trattasi di unico offerente per un valore pari o superiore al prezzo stabilito nel presente avviso di vendita, l'offerta è senz'altro accolta. Se il prezzo offerto nell'unica offerta è inferiore rispetto al prezzo stabilito nel presente avviso di vendita in misura non superiore ad un quarto, il delegato può fare luogo alla vendita quando ritenga che non vi sia una seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non siano state presentate istanze di assegnazione valide.
2. se l'offerta 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: il delegato accoglierà l'offerta più alta o la prima presentata, qualora siano pervenute più offerte dello stesso valore e con parità di condizioni.
3. se, disposta la gara, non si consegua, per mancanza di aumenti validi, un prezzo di aggiudicazione superiore a quello dell'offerta da egli presentata, il bene gli verrà comunque aggiudicato.

In caso di più offerte valide, si procederà a gara sulla base dell'offerta più alta, come previsto dall'art. 573 c.p.c., ed anche in presenza di istanze di assegnazione.

La gara si svolgerà lo stesso giorno 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, sulla base del minimo compreso nella forbice tra 1% e il 5% del prezzo base, stabilito discrezionalmente dal delegato.

In caso di gara, ai partecipanti è assegnato un termine massimo di **1 minuto** entro il quale effettuare ogni rilancio. Non saranno validi rilanci inferiori al minimo come sopra indicato, né se effettuati oltre il termine di un minuto.

In assenza istanze di assegnazione valide, il bene sarà aggiudicato definitivamente al vincitore della gara.

In presenza di istanze di assegnazione valide, il delegato non darà corso alla vendita ma alla assegnazione, qualora il prezzo migliore offerto all'esito della gara sia inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita.

Una volta pronunciata l'assegnazione al migliore offerente, le eventuali offerte successivamente pervenute non potranno in alcun caso essere prese in considerazione, al fine di revocare l'aggiudicazione e riaprire la gara, qualunque fosse il prezzo tardivamente offerto.

#### **ADEMPIMENTI SUCCESSIVI ALL'AGGIUDICAZIONE**

In caso di aggiudicazione, l'offerente è tenuto al versamento del **saldo prezzo**, entro il termine massimo di **90 giorni dall'aggiudicazione**, salvo il minor termine di pagamento stabilito eventualmente dal delegato nell'avviso di vendita oppure indicato dall'offerente, oltre ad un fondo spese per il trasferimento del bene, come quantificati dal delegato. Sarà inoltre tenuto al versamento, entro il termine di 30 giorni dalla richiesta, di eventuali ulteriori oneri connessi al trasferimento per la differenza, qualora risultassero di importo maggiore a quello come sopra quantificato.

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 quindici giorni dall'aggiudicazione con specifica indicazione delle modalità tramite le quali potrà essere effettuato il pagamento, con indicazione dell'IBAN relativo al conto su cui le somme potranno essere versate dall'aggiudicatario tramite bonifico e infine con l'espresso 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.

Il versamento dovrà essere effettuato sul conto corrente della procedura con le modalità che saranno concordate con il Delegato.

In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata, ai sensi e per gli effetti dell'art. 587 c.p.c., e l'aggiudicatario perderà tutte le somme versate a titolo di cauzione. Inoltre, 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, 2° comma, c.p.c..

L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita, rivolgendosi agli Istituti di Credito di cui all'elenco pubblicato sul sito [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it), ai sensi dell'art. 585 c.p.c. dandone comunicazione espressa al Delegato.

### **CONDIZIONI DELLA VENDITA**

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, anche con riferimento alla legge 47/1985 e al D.P.R. 380/01, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, come descritti nella perizia di stima depositata presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Treviso e pubblicata sui siti internet del Tribunale di Treviso [www.tribunale.treviso.giustizia.it](http://www.tribunale.treviso.giustizia.it), e sui portali nazionali [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it); [www.asteavvisi.it](http://www.asteavvisi.it); [www.canaleaste.it](http://www.canaleaste.it); [www.asteonline.it](http://www.asteonline.it); [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it); [www.rivistaastegiudiziarie.it](http://www.rivistaastegiudiziarie.it); e [www.corteappello.venezia.it](http://www.corteappello.venezia.it), alla quale si fa espresso riferimento.

La vendita è a corpo e non a misura, per cui 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 ex art. 63 disp. Att. C.c. - anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

Agli effetti del D.M. n. 37/2008 e del D. lgs 192/2005 e successive modifiche e integrazioni, l'aggiudicatario, dichiarandosi edotto sui contenuti dell'ordinanza di vendita, del presente avviso di vendita e delle 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.

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 47/85 come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 380/2001 purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento emesso dall'Autorità Giudiziaria.

Ogni onere fiscale e spesa derivante dalla vendita, nonché il compenso e spese generali del delegato per le attività di trasferimento della proprietà, ai sensi del D.M. 15.10.2015 n. 227, saranno a carico dell'aggiudicatario.

**Non sono comunque dovuti compensi per mediazione a terzi.**

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni saranno cancellate a spese e cura della Procedura.

**Qualora il bene posto in vendita fosse occupato da cose e/o dal debitore e dal suo nucleo familiare, potrà essere trasferito all'aggiudicatario come tale, salvo che al massimo entro il termine per eseguire il saldo prezzo l'aggiudicatario consegni al Delegato dichiarazione di esonero del custode dalla liberazione dell'immobile o la richiesta al custode di procedere alla attuazione del provvedimento del rilascio dell'immobile che sarà emesso con il decreto di trasferimento (art. 586, 2° comma, c.p.c.). Il Professionista Delegato depositerà la dichiarazione di esonero ovvero l'istanza di liberazione nel fascicolo telematico e la trasmetterà via mail al custode per quanto di competenza.**

#### **DISPOSIZIONI FINALI**

Trovano applicazione, per tutto quanto sopra non specificamente stabilito, gli artt. 591 bis e 570 ss. c.p.c., nonché le vigenti norme di legge anche in materia di vendite immobiliari.

Il sottoscritto dott. Marco Maschietto effettuerà presso la sede di Tre.Del, tutte le attività che a norma degli artt. 571 ss. c.p.c. debbono essere compiute in cancelleria davanti al Giudice dell'Esecuzione fatta eccezione per l'asta che sarà tenuta presso il Tribunale di Treviso.

**Si precisa che la richiesta di visita dell'immobile dovrà essere formulata, mediante il Portale delle Vendite Pubbliche, al Custode Giudiziario Aste 33 S.r.l. [-info@aste33.com](mailto:info@aste33.com) oppure allo 0422 693028.**

Il trattamento dei dati personali comunicati dagli offerenti si svolgerà in conformità alle disposizioni del Regolamento UE/2016/979 (GDPR).

Treviso, lì 9 luglio 2024

Il Delegato

