

**TRIBUNALE DI TREVISO**

**AVVISO DI VENDITA**  
**DEL PROFESSIONISTA DELEGATO**

---

**Esecuzione Immobiliare n. 238/2019 R.G. E.I.**

**G.E. Dott.ssa Paola Torresan**

**Delegato alla vendita: Avv. Antonio Ferrarelli**

***SESTO ESPERIMENTO DI VENDITA***

---

Il sottoscritto Avv. Antonio Ferrarelli, delegato ex art. 591 C.P.C. dal Giudice dell'Esecuzione nella procedura esecutiva promossa da BANCA DELLA MARCA CREDITO COOPERATIVO SOC. COOP., visti gli artt. 569 s.s. C.P.C.

**FISSA**

per il giorno **17 settembre 2024** ore **15.00** presso il proprio studio in Treviso, Via Luigi Coletti n. 39, la

**VENDITA SENZA INCANTO**

dei seguenti immobili.

**LOTTO 1**

Diritti e quote:

Piena proprietà per l'intero di un appezzamento di terreno coltivato a vigneto della superficie catastale di mq. 3448 sito in Comune di Gaiarine (TV), Via dei Palù, località Francenigo.

Descrizione catastale:

Catasto Terreni:

Comune di Gaiarine

- Foglio 3 – mappale 641 – sem. arb., cl. 4, ha 0.11.75, Rd. € 6,07 – Ra. € 3,34;
- Foglio 3 – mappale 690 – sem. arb., cl. 5, ha 0.22.73, Rd. € 8,80 – Ra. € 5,28.

Confini

L'appezzamento confina a nord con piccolo torrente, a est con i mappali 691-713, a sud con il mappale 841 e ad ovest con il mappale 169.

Disponibilità dell'immobile:

Il terreno risulta locato a terzi in virtù di contratto di affitto.

Servitù attive o passive:

Per accedere al mappale 641, è stata costituita con atto del 24/02/1984 rep. 10.030 del notaio Giuseppe Dell'Antonia, servitù di transito a piedi e con qualsiasi mezzo, a carico degli odierni mappali 176 e 841 per una fascia larga metri 3 lungo il loro lato ovest.

Per accedere e recedere dalla pubblica via dei Palù, è stata costituita servitù di transito con atto del notaio Enrico Sartorio rep. 34946 del 04/09/1969.

Con scrittura privata del notaio Giuseppe dell'Antonia del 24/02/1984 rep. 10.029, è stato costituito vincolo non aedificandi ai sensi dell'art. 7 della L.R. n. 58 del 13/09/1978 sugli odierni mappali 641 e 690.

## **LOTTO 2**

Diritti e quote:

Piena proprietà per l'intero di un appezzamento di terreno coltivato a vigneto della superficie catastale di mq. 2124 sito in Comune di Gaiarine (TV), Via dei Palù, località Francenigo.

Descrizione catastale:

Catasto Terreni:

Comune di Gaiarine

- Foglio 3 – mappale 688 – sem. arb., cl. 5, ha 0.10.00, Rd. € 3,87 – Ra. € 2,32;
- Foglio 3 – mappale 714 – sem. arb., cl. 4, ha 0.11.24, Rd. € 5,80 – Ra. € 3,19.

Confini

L'appezzamento confina a nord con piccolo torrente, a est con i mappali 171, 689 e 963, a sud con i mappali 961 e 960 e ad ovest con i mappali 170 e 298.

Disponibilità dell'immobile:

Il terreno risulta locato a terzi in virtù di contratto di affitto.

Servitù attive o passive:

Per accedere e recedere dalla pubblica via dei Palù, è stata costituita servitù di transito con atto del notaio Enrico Sartorio rep. 34946 del 04/09/1969.

Riferimento alla CTU:

Ad integrazione dei dati sopra indicati, concernenti gli immobili oggetto di vendita, in particolare con riferimento alla conformità urbanistica e catastale, si rimanda

espressamente al contenuto della perizia di stima del 04/03/2021 redatta dall'ing. Fabio Zanette.

### **LOTTO 1**

**Prezzo base: € 10.400,00=.**

Aumento minimo in caso di gara ex art. 573 c.p.c.: € 100,00=.

Ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 571 c.p.c., l'offerta non è efficace se è inferiore di oltre un quarto al prezzo base sopra indicato e quindi l'offerta minima per la partecipazione all'asta è pari ad € 7.800,00=.

### **LOTTO 2**

**Prezzo base: € 12.800,00=.**

Aumento minimo in caso di gara ex art. 573 c.p.c.: € 150,00=.

Ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 571 c.p.c., l'offerta non è efficace se è inferiore di oltre un quarto al prezzo base sopra indicato e quindi l'offerta minima per la partecipazione all'asta è pari ad € 9.600,00=.

Ai sensi dell'art. 572 c.p.c. si specifica quanto segue:

- se l'offerta è pari o superiore al prezzo base la stessa è senz'altro accolta, fatta salva la gara tra più offerenti;

- se l'offerta è inferiore al prezzo base, ma pari o superiore al 75% del valore stesso, il delegato può far luogo alla vendita ove ritenga che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita.

### **Condizioni della vendita:**

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, come descritti nella perizia di stima – alla quale si fa espresso riferimento - con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, depositata presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Treviso e pubblicata, unitamente all'ordinanza di delega e a copia del presente avviso di vendita, nel P.V.P. del Ministero di Giustizia, nonché sui siti internet [www.tribunale.treviso.giustizia.it](http://www.tribunale.treviso.giustizia.it), [www.corteappello.venezia.it](http://www.corteappello.venezia.it), [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.rivistaastegiudiziarie.it](http://www.rivistaastegiudiziarie.it) e [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it).

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 i vizi o la 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 dalla eventuale necessità di adeguamento degli impianti alle leggi vigenti, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

Ogni onere fiscale e spesa derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario ad eccezione degli oneri per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli.

Non sono comunque dovuti compensi per mediazione a terzi.

I beni immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizione di pignoramenti; se esistenti al momento della vendita, dette eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura.

Se gli immobili posti in vendita sono occupati dal debitore o da terzi senza titolo, l'aggiudicatario potrà chiedere al custode la liberazione a spese della procedura con apposita istanza che dovrà essere consegnata al delegato alla vendita al più tardi contestualmente al versamento del saldo prezzo. La liberazione avverrà secondo modalità e tempi stabiliti dal Giudice dell'Esecuzione ai sensi dell'art. 560 CPC. In assenza di apposita istanza, l'immobile verrà trasferito occupato.

**Modalità di presentazione delle offerte:**

**Le buste contenenti le offerte saranno aperte il giorno dell'asta alle ore 15.00.** Gli offerenti sono invitati a presenziare all'apertura delle buste.

L'offerta dovrà essere conforme a quanto prescritto dall'art. 571 CPC.

L'offerta dovrà essere in bollo e dovranno essere presentate in busta chiusa entro le ore 13.00 del giorno precedente la data della vendita presso lo studio del delegato **in Treviso, Via Coletti n. 39**; qualora tale giorno sia festivo o cada di sabato, tale giorno verrà anticipato a quello immediatamente precedente.

Sulla busta dovrà essere riportata la seguente dicitura "busta depositata da \_\_\_" seguita dalle sole generalità, senza alcuna specificazione, di chi consegna la busta, che potrà essere persona diversa dall'offerente, oltre al nome del professionista delegato alla vendita e alla 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.

**Contenuto dell'offerta:**

L'offerta analogica dovrà contenere quanto segue:

- L'indicazione dell'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura.
- L'anno e il numero di ruolo generale della procedura.

- L'indicazione del referente della procedura.
- La data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita.
- Il cognome, il nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile e regime patrimoniale, recapito telefonico, indirizzo email ed eventuale numero di telefax dell'offerente allegando copia di un documento di identità e del codice fiscale dell'offerente o del procuratore o del rappresentante legale.

Il decreto di trasferimento non potrà che essere emesso nei confronti 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 scrittura privata 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. Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale, per escludere, in caso di aggiudicazione, il bene dalla comunione medesima, dovrà manifestare tale intenzione già nell'offerta; inoltre, il coniuge dovrà essere presente all'esame delle offerte per rendere la dichiarazione prevista all'art. 179 c.c.

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 giorni dalla data di 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 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 deliberazioni dell'organo competente dell'ente da cui risulta 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 attribuiscono al

rappresentante o procuratore il potere di agire in nome dell'ente ai fini della partecipazione alla vendita.

E' consentita, ma solo da parte di avvocati, la presentazione di offerte per persona da nominare.

➤ I dati identificativi dell'immobile 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 di più lotti, può essere ritenuto sufficiente il riferimento a taluno dei lotti come formati ed ordinati (es. primo, secondo, terzo, etc.) nell'avviso di vendita.

➤ L'indicazione del prezzo offerto che non potrà, a pena di inefficacia dell'offerta, essere inferiore di oltre un quarto al prezzo base indicato nell'avviso di vendita (si richiamano gli artt. 571, 572 C.P.C. come modificati dal D.L. 83/2015, convertito nella L.132/2015).

➤ Il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari, che non potrà essere superiore al termine massimo di 90 giorni dalla data di aggiudicazione, ferma la possibilità di indicare un termine più breve, circostanza che verrà valutata dal delegato alla vendita o dal Giudice ai fini dell'individuazione della migliore offerta.

➤ L'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e del contenuto dell'avviso di vendita.

All'offerta dovrà inoltre essere allegato oltre alla fotocopia del documento di identità dell'offerente:

a) a titolo di cauzione n.1 assegno circolare non trasferibile intestato a Trib. TV E.I. 238/2019, di un importo pari o superiore al 10% del prezzo offerto;

**ovvero**

b) la documentazione (con data, ora e CRO del bonifico) attestante l'avvenuto versamento a titolo di cauzione sul conto corrente intestato alla procedura E.I. 238/2019 - coordinate bancarie Banco delle Tre Venezie Spa, IBAN: IT38N033651200000000001861 di un importo pari o superiore al 10% del prezzo offerto.

In caso di versamento della cauzione mediante bonifico, questo deve essere eseguito in tempo utile (tre giorni lavorativi prima dell'asta) affinché la somma risulti accreditata sul conto corrente intestato alla procedura nel momento in cui viene dato inizio all'asta.

L'importo versato a titolo di cauzione sarà trattenuto in caso di omesso versamento del saldo prezzo.

### **Disciplina:**

In caso di presentazione di un numero di offerte superiori alla capienza della sala d'asta, 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 "PRO.D.ES. – Professionisti Delegati alle Esecuzioni" e inviate tramite mail o sms ai recapiti che il presentatore/offrente indicherà.

L'apertura delle buste contenenti le offerte di acquisto, la deliberazione sulle offerte e l'eventuale gara si svolgeranno nel luogo e nell'orario sopra indicati.

L'offerta e la partecipazione alla vendita sono soggette alla seguente disciplina.

L'offerta presentata è irrevocabile e l'offerente è perciò tenuto ad intervenire, di persona, nel luogo ed ora stabiliti per l'esame delle offerte.

Fino a quando sarà in vigore il divieto di assembramento, potranno accedere alla sala aste solo gli offerenti, salvo specifiche necessità del singolo offerente.

In caso di mancata presentazione: i) ove si tratti dell'unico offerente o 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.

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 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 siano state presentate istanze di assegnazione valide.

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, delle cauzioni versate, delle forme dei modi e dei tempi del pagamento nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta.

Qualora siano presentate più offerte e nel caso di adesione alla gara prevista dall'art. 573 C.P.C., anche in presenza di istanze di assegnazione, si procederà a gara il giorno stesso

stabilito per l'esame delle offerte, subito dopo esaurite le relative operazioni, sulla base dell'offerta più alta secondo il sistema dei rilanci plurimi; la gara verrà vinta da chi, tra i partecipanti, avrà effettuato il rilancio più alto.

Ai partecipanti sarà assegnato un termine compreso tra 1 e 3 minuti entro il quale effettuare ogni rilancio. Non saranno validi i rilanci inferiori al minimo come sopra stabilito, né effettuati scaduto il termine stabilito dal delegato; l'offerente dell'ultimo rilancio, che non sia superato da altri nel termine stabilito avrà vinto la gara.

Se non ci saranno 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 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 in alcun caso essere prese in considerazione, al fine di revocare l'aggiudicazione e riaprire la gara, qualunque fosse il prezzo tardivamente offerto.

In caso di aggiudicazione, l'offerente sarà tenuto al versamento del saldo prezzo oltre ad un fondo spese per il trasferimento del bene pari al 10% del prezzo di aggiudicazione - salvo eventuale successiva integrazione per oneri tributari ed altri esborsi connessi al trasferimento del bene come quantificati dal delegato - entro 90 giorni dalla aggiudicazione ovvero nel minor termine di pagamento eventualmente indicato nell'offerta, con le stesse modalità con le quali ha provveduto a versare la cauzione.

Ai sensi dell'art. 41 T.U.B., l'aggiudicatario avrà facoltà - sempreché ne ricorrano le condizioni - di subentrare nel contratto di finanziamento stipulato dal debitore con l'istituto fondiario mutuante, assumendo gli obblighi relativi, ove provveda, nel termine di 15 giorni dall'aggiudicazione, al pagamento allo stesso delle rate scadute, degli accessori e delle spese.

L'aggiudicatario che non intenda avvalersi della predetta facoltà dovrà nel termine di 90 giorni dall'aggiudicazione pagare direttamente all'Istituto mutuante la parte del saldo prezzo che verrà indicata dal delegato con la precisazione che, in ogni caso, detto versamento non potrà essere superiore al 70-75% del prezzo di aggiudicazione, al lordo della cauzione, pena la decadenza dall'aggiudicazione con perdita della cauzione versata. Il



pagamento a mani del fondiario ha natura provvisoria e diverrà definitivo solo a seguito della approvazione del piano di riparto e nella misura in cui esso è approvato.

L'eventuale eccedenza di prezzo rispetto agli importi della cauzione e delle somme direttamente versate all'Istituto di credito dovrà essere versata entro 90 giorni dall'aggiudicazione, a pena di decadenza, mediante bonifico sul conto corrente della procedura. Entro il medesimo termine, l'aggiudicatario dovrà effettuare, mediante bonifico sul conto corrente intestato alla procedura, anche il pagamento delle spese di trasferimento e dei compensi a suo carico nella misura che sarà indicata dopo l'aggiudicazione definitiva.

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, 2 comma C.P.C.

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.; in tal caso, dovrà darne espressa comunicazione al delegato.

Ai partecipanti alla gara non aggiudicatari che abbiano presentato offerta corrispondendo la cauzione a mezzo bonifico bancario verrà rimborsato l'importo della cauzione mediante bonifico alle stesse coordinate bancarie del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto di versamento della cauzione.

Ai partecipanti alla gara non aggiudicatari che abbiano presentato offerta e corrisposto la cauzione a mezzo assegno circolare sarà restituito l'assegno circolare della cauzione versata.

#### **Spese a carico dell'aggiudicatario**

Sono a carico dell'aggiudicatario tutte le spese ed oneri fiscali per il trasferimento dell'immobile, le spese accessorie, ivi compreso quanto spettante al professionista delegato per le operazioni successive alla aggiudicazione. Saranno altresì a carico dell'aggiudicatario i costi per le demolizioni e per la variazione colturale indicati nella perizia di stima.

#### **Disposizioni generali:**

Per tutto quanto sopra non espressamente previsto, trovano applicazione le disposizioni di cui agli artt. 591 bis e 570 e ss. C.P.C., oltre che le vigenti norme di Legge.

Il sottoscritto Professionista effettuerà presso l'Associazione "PRO.D.ES. – Professionisti Delegati alle Esecuzioni", tutte quelle attività che a norma degli artt. 571 s.s. C.P.C. debbono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, fatta eccezione per l'asta che sarà tenuta presso lo studio del delegato in Treviso, Via Luigi Coletti n. 39.

Ogni ulteriore informazione potrà essere acquisita presso la sede della PRO.D.ES. tel. 0422/1847175 - fax. 0422/1847176; e mail: [info@prodestreviso.it](mailto:info@prodestreviso.it).

Maggiori informazioni inerenti gli immobili potranno inoltre essere reperite presso il custode Aste 33 Srl, con sede in Treviso, Strada Vecchia di San Pelajo 20, tel. 0422-693028 / fax 0422-316032, email [info@aste33.com](mailto:info@aste33.com).

Le richieste di visita dell'immobile dovranno essere rivolte al custode mediante il Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero di Giustizia.

Treviso li 15 maggio 2024

Il professionista delegato

avv. Antonio Ferrarelli  
