



TRIBUNALE DI TREVISO

Esecuzione immobiliare n. 290/2022 R.G.E – promossa da Amco – Asset Management Company Spa

G.E.: dott. Leonardo Bianco

Delegato alla vendita: dott.ssa Sonia Bettiol

AVVISO DI VENDITA DEL PROFESSIONISTA DELEGATO SECONDO ESPERIMENTO DI VENDITA

La sottoscritta dott.ssa Sonia Bettiol, dottore commercialista iscritto all'Ordine dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili di Treviso, con studio in Treviso (TV), Via Santa Margherita n. 46, tel. 0422/1868510 e-mail sonia.bettiol@cbbassociati.com, delegato ex art. 591 *bis* c.p.c. dal Giudice dell'Esecuzione nella procedura esecutiva in epigrafe, visti gli articoli 569 e segg. c.p.c.

FISSA

per il giorno **24 settembre 2024** alle ore **09:30** presso la casa d'aste Aste 33 Srl, in Treviso (TV), Strada Vecchia di San Pelajo n. 20,
il secondo esperimento di

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

dei seguenti immobili.

LOTTO N. 2 (DUE)

Ubicazione: Comune di Spresiano (TV), Via Irti Isaia n. 91

Diritti e quote: Piena proprietà per l'intero (100%).

Descrizione del bene venduto: Unità ad uso residenziale disposta su due piani sita a Spresiano, Via Irti Isaia n. 91. L'accesso avviene da via Irti ed immette nel soggiorno (mq. 17,62) da cui si accede ad una camera (mq. 8,54), al vano scala di collegamento al piano primo ed alla cucina (mq. 8,34); da quest'ultima si accede ad un'ulteriore camera (mq. 13,23); al piano primo è presente un'ulteriore stanza di soggiorno (mq. 18,88), n. 2 camere (mq. 8,94 – mq. 13,80) ed un bagno (mq. 5,55). Completa il lotto una piccola area scoperta della larghezza di circa ml. 1,50 ed una superfetazione della medesima larghezza adibita a magazzino. Le caratteristiche costruttive sono le seguenti: -struttura in muratura di laterizio, solai in laterocemento, pareti e soffitto intonacati al civile e tinteggiati, pavimenti in piastrelle di ceramica, serramenti in legno con vetro semplice ed avvolgibili in plastica, tetto a padiglione con manto di copertura in coppi di laterizio, con grondaie e pluviali in rame. La superficie lorda dell'unità su due piani è di circa m2 134,50. L'altezza al piano terra è di ml. 2,27 mentre al piano primo è di ml. 2,60. Lo stato conservativo è da ritenersi mediocre.

Servitù:

Non si rilevano servitù in essere.

Conformità urbanistico-edilizia:

L'area sulla quale insiste l'immobile viene classificata dal Piano degli Interventi "Tessuto storico n. 6" normato dagli art. 59 e 60 delle NTO. L'immobile, come riportato a pag. 124 delle Schede Beni ambientali ed Architettonici centri storici, con grado di protezione 5, presenta un impianto originario individuabile nel catasto austriaco del 1841 ma presumibilmente presente al XVIII secolo. Ha subito interventi successivi nella 2° metà del XX secolo in particolare con autorizzazione n. 45 del 01/07/1958 ed è stato oggetto di intervento di ristrutturazione nell'anno 1965 a seguito del rilascio da parte del Comune di Spresiano del seguente titolo abilitativo: "Nulla Osta del 14.10.1965"

Dalla verifica effettuata durante il sopralluogo da parte del perito stimatore si sono riscontrate difformità

sia rispetto ai grafici di progetto allegati all'ultimo titolo autorizzativo che rispetto alle planimetrie catastali datate 10.02.1940. Il perito stimatore ritiene che le modifiche risalgano al tempo dei lavori effettuati a seguito del rilascio del nulla osta del 1965.

Confini:

In senso orario procedendo da nord sono: Nord m.n. 187, Est m.n. 313, Sud m.n. 315, Ovest strada comunale.

Identificazione catastale:

Catasto Fabbricati – Comune di Spresiano (TV),

Sez. B – Foglio 7 – Particella n. 75 – sub. 1 graffato con sub. 2 – cat. A/5 – cl. 1 – vani 7,5 – Superficie catastale totale mq. 136, escluse aree scoperte mq. 134 – RCL € 213,04 – via Irti Isaia n. 91 – P T-1.

Particelle corrispondenti al Catasto Terreni Comune di Spresiano (TV) – Foglio 17 – Particella 75.

Stato dell'immobile: l'immobile risulta occupato dall'esecutato.

Prezzo base: **Euro 45.750,00** (quarantacinquemilasettecentocinquanta/00).

Offerta minima per la partecipazione all'asta Euro 34.312,50 (trentaquattromilatrecentododici/50)

Aumento minimo in caso di gara ex art. 573 c.p.c.: Euro 1.000 (mille/00).

LOTTO N. 3 (TRE)

Ubicazione: Comune di Spresiano, Vicolo Monte Grappa.

Diritti e quote: Piena proprietà per l'intero (100%).

Descrizione del bene venduto: unità ad uso residenziale disposta su due piani prospettante vicolo Monte Grappa da cui si accede al soggiorno (mq. 15,49) e zona pranzo (mq. 9,38) collegata alla cucina (mq. 6,60) dalla quale si accede al bagno (mq. 4,51). Dal soggiorno un vano scala ad unica rampa collega il piano primo composto da n. 2 camere (mq. 15,43 e mq. 12,91) ed uno studio (mq. 4,51). Completa il lotto un'area scoperta (mq. 55,00) sul fronte sud ed una tettoia/magazzino (mq. 21,00) lungo il confine est. Le caratteristiche costruttive sono le seguenti: -struttura in muratura di laterizio, solai legno, pareti e soffitto intonacati al civile e tinteggiati, pavimenti in piastrelle di ceramica, serramenti in legno con vetro semplice ed oscuri in legno, tetto a due falde con manto di copertura in coppi di laterizio, con grondaie e pluviali in rame. La superficie lorda dell'unità su due piani è di circa mq 94,70. L'altezza al piano terra è di ml. 2,12 mentre al piano primo è variabile con un minimo di ml. 2,16. Lo stato conservativo è da ritenersi mediocre.

Servitù: non si rilevano servitù attive o passive.

Conformità Urbanistico-edilizia: l'area sulla quale insiste l'immobile viene classificata dal Piano degli Interventi "Tessuto storico n. 6" normato dagli art. 59 e 60 delle NTO. L'immobile, come riportato a pag. 119 delle Schede Beni ambientali ed Architettonici centri storici, con grado di protezione 4, presenta un impianto originario individuabile nel catasto austriaco del 1841. Ha subito interventi successivi ed è stato oggetto di parziale intervento di manutenzione. Dalla verifica effettuata durante il sopralluogo da parte del perito stimatore si è riscontrato che al piano terra è stato ricavato un bagno per il quale non si è rinvenuto alcun atto abilitativo ed in difformità con le planimetrie catastali che attestano lo stato dell'immobile all'anno 1940.

Confini: in senso orario procedendo da nord sono: Nord m.n. 187; Est m.n. 316; Sud m.n. 315; Ovest m.n. 75.

Identificazione catastale:

COMUNE di SPRESIANO – N.C.E.U. - Sez. B - Foglio 7

– Mapp. 313 - sub. 1 – vicolo Monte Grappa, piano T, cat. F1 cons. mq. 55;

– Mapp. 313 - sub. 2 – vicolo Monte Grappa, piano T, cat. C/2, cl. 2, Sup. Catast. mq 12, Superficie mq 21, r.c. euro 13,01;

– Mapp. 313 - sub. 3 – vicolo Monte Grappa, piano 1-2, cat. A/4, cl. 2, cons. 5 vani, Sup. Catast. mq 100, escluse aree scoperte mq 96, r.c. euro 198,84;

così catastalmente censiti a seguito della variazione nel classamento (n. 177055.1/2011) del 24.11.2011

pratica n. TV0404776 in atti dal 24.11.2011.

Stato dell'immobile: l'immobile risulta libero.

Prezzo base: **Euro 33.000,00** (trentatremila/00).

Offerta minima per la partecipazione all'asta Euro 24.750,00 (ventiquattromilasettecentocinquanta/00).

Aumento minimo in caso di gara ex art. 573 c.p.c.: Euro 1.000 (mille/00).

CONDIZIONI DELLA VENDITA

La vendita avviene nello stato di fatto e diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, come descritti nella perizia di stima redatta dall'arch. Domenico Rocco, 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.fallcoaste.it e www.rivistaastegiudiziarie.it, alla quale si fa espresso riferimento.

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 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, 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. 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 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. 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.

Sono a carico dell'aggiudicatario 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.

Non sono comunque dovuti compensi per mediazione a terzi.

MODALITÀ DELLA VENDITA

1. MODALITÀ DI PRESENTAZIONE OFFERTE:

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

Previo appuntamento telefonico allo 0422/1868510, **l'offerta dovrà essere presentata in busta chiusa presso lo Studio del delegato alla vendita, in Treviso, Via Santa Margherita n. 46.**

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 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;

2. CONTENUTO DELL'OFFERTA:

L'offerta dovrà contenere quanto segue.

- a) Il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile e regime patrimoniale, recapito telefonico, indirizzo e-mail ed eventuale numero di telefax 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 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 nell'offerta 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 (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 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 persone da nominare;
- b) 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 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 al prezzo base indicato nell'avviso (si richiamano gli artt. 571 e 572 c.p.c.). è quindi **valida l'offerta che indichi un prezzo pari al 75% del prezzo base ovvero con offerta minima per il Lotto n. 2 di euro **34.312,50 (trentaquattromilatrecentododici/50)** e per il Lotto n. 4 di euro **24.750,00 (ventiquattromilasettecentocinquanta/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, **non dovrà essere superiore a 60 (sessanta) giorni dall'aggiudicazione**;
- e) L'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e del contenuto dell'avviso di vendita;
- f) Ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta, anche in relazione all'applicazione dell'art. 574 c.p.c.;
- 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 di Treviso ove ha sede il Tribunale, le comunicazioni verranno eseguite presso la Cancelleria dell'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'avviso delle procedure per il recupero coattivo).

3. ALLEGATI DELL'OFFERTA:

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 anche del procuratore e copia del tesserino dell'Ordine;
- b) **la documentazione attestante il versamento dell'importo non inferiore al 10% del prezzo offerto a titolo di cauzione (che sarà trattenuto in caso di decadenza dell'aggiudicatario), da versare** tramite assegno circolare non trasferibile intestato a "Esec. Imm. R.G.E. 290/2022 Trib. di TV." ovvero tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura esecutiva alle seguenti coordinate bancarie – – IBAN IT06 U087 4912 0020 0000 0475 794 acceso presso Centromarca Banca Cred. Coop. filiale di Treviso indicando come causale la seguente dicitura "Cauzione – offerta acquisto LOTTO N. --- – esec. immob. R.G.E. 290/2022 Tribunale di Treviso" (va riportato nella causale il numero del lotto oggetto dell'offerta). Il bonifico dovrà essere effettuato a cura dell'offerente in modo tale che l'accredito sia nelle disponibilità della procedura al momento dell'apertura delle buste fissato per il giorno **24 settembre 2024 ore 09.30**. È precauzionalmente consigliato effettuare la disposizione di bonifico con congruo anticipo rispetto al termine fissato per la presentazione delle offerte;
- c) **marca da bollo dovuta per legge**. La marca da bollo da euro 16,00 deve essere applicata sulla prima pagina dell'offerta.

4. DISCIPLINA DELLA VENDITA:

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 offerte irrevocabili saranno aperte il giorno ed ora fissati nel presente bando.

Si precisa che, qualora nel giorno fissato per la verifica di ammissibilità delle offerte il professionista non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, l'offerta sarà considerata inammissibile.

Verificata la regolarità e completezza delle domande pervenute, qualora siano presenti più offerte valide, si procederà alla gara tra gli offerenti sulla base dell'offerta migliore.

I rilanci minimi sono determinati in euro 1.000,00 (mille/00).

Ai partecipanti è assegnato un termine di n. 1 (uno) minuto 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 adesioni alla gara, l'immobile verrà aggiudicato a colui che avrà presentato la migliore offerta (valutata in termini non solo di prezzo, ma anche nella 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 stesse modalità con le quali ha versato la cauzione, **entro il termine di 60 (sessanta) giorni dalla aggiudicazione** il saldo prezzo e le spese per oneri tributari ed altri esborsi, come quantificati 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 art. 587 c.p.c.. L'aggiudicatario perderà tutte le somme versate a titolo di cauzione, potendo soltanto ottenere la restituzione di quanto versato a titolo di fondo spese, 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..

Dopo la vendita analogica 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.

In caso di difformità costruttiva l'aggiudicatario, qualora gli immobili si trovino 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 di trasferimento emesso dall'Autorità Giudiziaria.

Per tutto quanto qui non espressamente previsto si applicano le vigenti norme di legge anche in materia di vendite immobiliari.

Il sottoscritto Delegato alla Vendita effettuerà presso il proprio studio in Treviso, Via Santa Margherita n. 46 tutte quelle attività che, a norma degli art. 571 e 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 la società Aste 33 Srl in Treviso, Strada Vecchia di San Pelajo n. 20.

Si precisa che la richiesta di visita degli immobili dovrà essere formulata, mediante il Portale delle Vendite Pubbliche, al Custode Giudiziario, Aste 33 S.r.l. con sede a Treviso, Strada Vecchia di San Pelajo n. 20 – inviando altresì una mail all'indirizzo info@aste33.com (tel. 0422 - 693028).

I recapiti del Delegato sono i seguenti: dott.ssa Sonia Bettiol con studio in Treviso, Via Santa Margherita n. 46 (telefono 0422/1868510, e-mail sonia.bettiol@cbbassociati.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 disposto l'inserimento sul Portale delle Vendite Pubbliche www.pvp.giustizia.it, nonché nei siti internet www.tribunale.treviso.giustizia.it e www.corteappello.venezia.it.

Treviso, 19 giugno 2024

Il Delegato
dott.ssa Sonia Bettiol