



TRIBUNALE DI TREVISO

Esecuzione R.G.E. n. 466/2022

Giudice dell'Esecuzione: Dott. Leonardo Bianco

Custode Giudiziario: Aste.33 s.r.l.

PRIMO ESPERIMENTO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI

La sottoscritta Avv. Ida Cristiana Prata 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 8 Maggio 2025 ore 15.30 presso il Tribunale di Treviso, in Viale G. Verdi n. 18, piano primo Aula D, la

VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' ANALOGICA

In particolare, alle ore 15.30 dell' 8 Maggio 2025 si invitano gli offerenti a presenziare, in quanto si procederà all'apertura delle buste cartacee relative alle offerte per l'acquisto senza incanto del seguente bene immobile, meglio descritto in ogni sua parte nella consulenza estimativa redatta dal Geom. Alessandro Biasuzzi ed allegata agli atti di causa che dovrà essere consultata dall'eventuale offerente ed 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 UNICO :

Oggetto: Fabbricato oggetto di un complessivo intervento di ristrutturazione non completato, attuato in assenza del prescritto titolo edilizio abilitativo, con la possibilità di presentare permesso di costruire in sanatoria, per l'adeguamento dell'immobile e l'esecuzione delle opere nel rispetto della normativa vigente in materia. L'immobile, attualmente "al grezzo avanzato", è suddiviso in due unità, con area scoperta pertinenziale.

Diritto: 1/1 di piena proprietà

Identificazione catastale:

COMUNE DI VEDELAGO (TV)

CATASTO FABBRICATI SEZIONE F FOGLIO 3

M.N. 1516 sub 4 Via Munaron, SNC piano T.- 1° - Cat. F/4;

M.N. 1748 Via Munaron, SNC piano T.- 1° - Cat. F/4;

Si precisa che le unità immobiliari indicate risultano attualmente così identificate a seguito variazione voltura autorizzata dal Giudice dell'esecuzione su istanza dell'esperto stimatore e che nell'atto di pignoramento immobiliare erano così indicate:

Comune di Vedelago (TV) – Catasto Fabbricati Sezione F foglio 3

Mn 1516 sub 1, ente comune piano T

Mn 1516 sub 2, Cat A3 piano T

Mn 1516 sub 3, Cat C/2 piano I T

Si segnala quanto riportato in perizia dall'esperto estimatore ossia " *che la consistenza del mappale n° 1748 risulta essere di proprietà del soggetto debitore esecutato unico, tuttavia la relativa superficie risulta, di fatto, parte della consistenza adiacente di terzi confinanti estranei alla procedura esecutiva*".

La vendita del bene costituente il lotto unico avverrà nello stato in cui si troverà al momento della vendita, a corpo e non a misura, con ogni annesso ed infisso, azioni, ragioni, diritti e servitù attive e passive inerenti, parti comuni ai sensi dell'art. 1117 c.c., così come pervenuto all' esecutato anche in forza di atto di compravendita del 22 giugno 2017 a rogito Notaio A. Dominijanni trascritto a Treviso il 29.06.2017 ai n.ri 22283/15527.

Confini: il fondo costituito dai mappali n° 1516 e n° M.N. 1748 del Catasto Terreni è delimitato dai seguenti confini partendo da Nord in senso orario: mappale n° 305, Via Munaron, mappale 1515, mappale n° 317, mappale n° 317, mappale n° 1646.

Stato occupazione: libero.

Condominio: non presente.

Informazioni urbanistiche e catastali:

L'esperto stimatore ha accertato che la consistenza immobiliare era già presente nella sua originaria costruzione già dal 1961 e successivamente è stata oggetto solamente del seguente titolo edilizio abilitativo:- *SCIA per manutenzione straordinaria ("pesante"), restauro e risanamento conservativo ("pesante"), ristrutturazione edilizia semplice o "leggera" e varianti in corso d'opera e ai permessi di costruire protocollata in data 04/08/2017 al n° 17576 – pratica UNIPASS N. CTRGTN79S21A717K-04082017-1007.*

Rilevate difformità urbanistiche come riportate nella perizia a cui si rimanda, l'esperto stimatore segnala la possibilità di presentare una richiesta di Permesso di Costruire in sanatoria, che preveda anche l'elaborazione di progetto per l'adeguamento dell'immobile alla normativa vigente in materia, con la successiva esecuzione di tutte le opere di adeguamento per le porzioni di edificio sanabili, indicando in via presuntiva, una spesa di circa €. 30.000,00 oltre ad € 20.000,00 per l'intervento di demolizione della porzione di edificio non regolarizzabile, conferimento in discarica dei materiali speciali di risulta, ripristino dei luoghi.

Si invita al riguardo ad un attento esame dell'elaborato peritale al quale interamente ci si riporta.

Per la destinazione urbanistica del terreno, di cui all'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e le notizie previste dall'art. 46 del medesimo decreto e dall'art. 40 della L. 28 febbraio 1985 n. 47 si fa riferimento alla perizia sopra citata da cui risultano informazioni sull'area ove è stato edificato l'immobile.

Servitù e vincoli: Si segnala servitù di passaggio a rogito Notaio Chinacci di Castelfranco Veneto in data 5.10.1965 rep 26.822 trascritta a Treviso il 26 ottobre 1965 ai nr 15322/13949.

Attestato prestazione energetica: non risulta presente

Prezzo base d'asta: euro 37.000,00 (treantasettemilaeuro)

Rilancio minimo in caso di gara *ex art. 573 c.p.c.*: mille euro (1000,00)

Offerta minima per la partecipazione all'asta: 27.750,00 (ventisettemila e settecentocinquanta euro) pari al 75% del prezzo base.

§§

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.

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.

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.

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 e-mail 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 di data antecedente alla data della vendita). **L'offerente dovrà presentarsi all'udienza fissata 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.

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.

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) a 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 È 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 90 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. 466/2022 TRIB. TV" per un importo non inferiore al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che verrà trattenuto in caso di omesso versamento del saldo prezzo.

MODALITA' DELLA VENDITA

C. 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.. Si invitano gli offerenti a presenziare alla predetta operazione.

D. In caso di mancata partecipazione dell'offerente il bene gli sarà aggiudicato: a) ove si tratti dell'unico offerente o b) ove l'offerta da egli presentata sia la più elevata tra quelle presentate, o la prima presentata in caso di 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 c) 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.

E. Offerta unica: 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.

F. Pluralità di offerte: 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, qualora siano pervenute più offerte dello stesso valore e con parità di condizioni.

G. Ai fini dell'individuazione della migliore offerta, il delegato terrà conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme e dei modi e dei tempi di pagamento nonché di ogni altro elemento utile indicato nelle offerte stesse. Nel caso sia stato determinante per l'aggiudicazione il termine indicato dall'offerente per il pagamento, l'aggiudicatario dovrà obbligatoriamente rispettarlo, a pena di decadenza.

H. 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.

I. 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.

J. La gara verrà vinta da chi tra i partecipanti avrà effettuato il rilancio più alto, sulla base del minimo stabilito discrezionalmente dal delegato.

K. 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.

- L. In assenza di istanze di assegnazione valide, il bene sarà aggiudicato definitivamente al vincitore della gara.
- M. 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.
- N. 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, fatto salvo quanto stabilito dall'art. 586 c.p.c..

ADEMPIMENTI SUCCESSIVI ALL'AGGIUDICAZIONE

- O. 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 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. Il versamento dovrà essere effettuato sul conto corrente della procedura con le modalità che saranno concordate con il Delegato.
- P. Nell'ipotesi in cui il procuratore legale abbia effettuato l'offerta ex art. 579 c.p.c. e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, egli dovrà dichiarare al delegato nei tre giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha formulato l'offerta, depositando l'originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale notarile, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa.
- Q. Il creditore che è rimasto assegnatario a favore di un terzo dovrà dichiarare al delegato, nei cinque giorni dal provvedimento di assegnazione, il nome di colui a favore del quale deve essere trasferito l'immobile, depositando la dichiarazione del terzo di volerne profittare, con sottoscrizione autenticata da pubblico ufficiale e i documenti comprovanti i poteri e le autorizzazioni eventualmente necessari. In mancanza, il trasferimento è fatto a favore del creditore. In ogni caso, gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione sono esclusivamente a carico del creditore.
- R. 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..
- S. Nel termine fissato per il versamento del prezzo , l'aggiudicatario dovrà altresì consegnare al delegato dichiarazione scritta con tutte le informazioni in materia di antiriciclaggio prescritte dall'art. 22 D.Lvo 21.11.2007 n. 231.
- T. 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, ai sensi dell'art. 585 c.p.c. **dandone comunicazione espressa al Delegato.**

U. 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. Sulla istanza deciderà il delegato che, 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.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

Le offerte presentate sono irrevocabili.

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 redatta dal Geo. Alessandro Biasuzzi pubblicata sui siti internet del Tribunale di Treviso www.tribunale.treviso.giustizia.it, www.corteappello.venezia.it, e sui portali nazionali www.asteannunci.it; www.asteavvisi.it; www.canaleaste.it; www.asteonline.it; www.rivistaastegiudiziarie.it; e www.fallcoaste.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 – 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 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.

Ogni onere fiscale e spesa derivante dalla vendita sarà 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, ed in tal caso, al massimo entro il termine per eseguire il saldo prezzo al fine di evitare ritardi nello svolgimento della procedura, quest'ultimo potrà richiedere al custode la liberazione a spese della procedura o consegnare al Delegato la dichiarazione di esonero del custode dalla liberazione dell'immobile. 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. Si precisa se le offerte presentate per le aste, fissate per quel giorno, sono superiori alla capienza massima della sala, il delegato rinvierà le aste al fine di celebrarle in un locale idoneo, dandone comunicazione entro tre ore dalla scadenza del termine per la presentazione delle offerte tramite e-mail o sms ai recapiti che il presentatore/offerente vorrà indicare.

DISPOSIZIONI FINALI

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

Il sottoscritto, Avv. Ida Cristiana Prata, effettuerà presso il proprio studio in Treviso Via Orioli n 1, tutte le attività che a norma degli artt. 571 ss. c.p.c. debbono essere compiute in cancelleria fatta eccezione per l'asta che sarà tenuta presso il Tribunale di Treviso all'indirizzo sopra indicato.

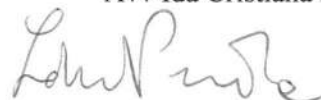
Si precisa che la richiesta di visita dell'immobile dovrà essere formulata, mediante il Portale delle Vendite Pubbliche, al Custode Giudiziario "Aste 33 s.r.l." con sede in Treviso (TV) Strada Vecchia di San Pelajo, 20 Telefono 0422 693028, fax 0422 316032 - e-mail: info@aste33.com , sito internet: [www. Aste33.com](http://www.Aste33.com)

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

Treviso, 20 febbraio 2025

Il Delegato

Avv Ida Cristiana Prata



TRE.DEL Associazione Professionale

Viale Dei Mille 1/D – 31100 Treviso

Tel. 0422 - 424260

e-mail delegato: ic.prata@treidel.it