

TRIBUNALE DI TREVISO

AVVISO DI VENDITA

Procedura Esecutiva: **R.G.E. N. 80/2022**
Giudice dell'Esecuzione: **Dott. Leonardo Bianco**

ASTE TEAM Associazione Professionale
Professionista Delegato Avv. Mariagrazia Stocco

PRIMO ESPERIMENTO DI VENDITA

Il sottoscritto Avv. Mariagrazia Stocco, delegato ai sensi dell'art. 591/bis c.p.c. dal G.E. Dott. Leonardo Bianco nella procedura esecutiva n. R.G.E. 80/2022, visti gli artt. 569 bis e ss. c.p.c.,

AVVISA

che il **giorno 27 settembre 2024, alle ore 15,00**, presso il Tribunale di Treviso, Viale Verdi n. 18, Aula D primo piano, si procederà alla **vendita senza incanto con modalità analogica** della seguente consistenza immobiliare:

LOTTO UNICO

Diritti e quote: piena proprietà per l'intero.

Descrizione del bene: abitazione al piano secondo, un ulteriore piano (terzo di copertura) con soffitta non praticabile pertinenziale più una porzione di copertura piana praticabile.

Individuazione catastale: Catasto Fabbricati: Comune di Cison di Valmarino;

Appartamento: Sezione A, foglio 5 – mapp. 319 sub 3, cat. A/4, classe 3, vani 4,5 P.2-P.3 graffato al mappale n. 686 sub 3 (ex mappale n. 320 sub 3) e mappale n. 320 sub 6.

La proprietà esecutata comprende, inoltre, pertinenze, dipendenze, adiacenze, accessori e accessioni, servitù attive e passive, nonché la quota proporzionale di comproprietà degli enti e spazi comuni ai sensi di legge e dei titoli di provenienza.

Corte comune identificata catastalmente alla Sezione A Foglio 5 mappale n. 319 di mq. 28

Stato di occupazione: occupato dall'esecutato, il custode provvederà alla liberazione dell'abitazione a seguito dell'aggiudicazione.

Prezzo Base: € 44.360,00 (quarantaquattromilatrecentosessanta/00)

Offerta minima per partecipare all'asta: € 33.270,00 (trentatremiladuecentosettanta/00).

* * *

Dalla relazione di perizia del C.T.U., depositata in atti, in merito alla verifica della conformità catastale risulta che i dati attuali al catasto urbano e terreni identificano gli immobili e ne consentono l'univoca individuazione. In merito alla verifica della conformità urbanistica ed edilizia del bene in oggetto, risulta che *“allo stato attuale, ai sensi e per gli effetti del D.P.R. Legge 380/2001 sue modifiche ed integrazioni l'immobile identificato dal mappale n. 319 sub. 3 e mappale n. 320 sub 6 graffato al mappale n. 686 sub 3, dal punto di vista catastale ed urbanistico, non è in regola con la normativa urbanistica vigente”*.

01. CONDIZIONI DELLA VENDITA

- A) L'aggiudicatario acquisterà il bene nello stato di fatto e di diritto in cui si trova al tempo della vendita, come descritto nella perizia di stima depositata presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Treviso e pubblicata sui siti internet www.tribunale.treviso.giustizia.it, www.corteappello.venezia.it, www.asteannunci.it, www.asteavvisi.it, www.canaleaste.it, www.asteonline.it e www.rivistaastegiudiziarie.it, www.aste33.com, alla quale si fa espresso riferimento; la vendita è a corpo e non a misura, eventuali differenze di misure 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 delle qualità, né potrà essere risolta per alcun motivo; conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere, ivi compresi, a mero titolo esemplificativo, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali ecc., per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti, non conoscibili o comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione del bene.

- B) 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.
- C) Non sono comunque dovuti compensi per mediazione a terzi.
- D) La consistenza immobiliare viene venduta libera da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti; se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni e/o sequestri saranno cancellate a spese e cura della procedura. Se l'immobile posto in vendita è occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la 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.. Al fine di evitare ritardi nella consegna dell'immobile libero, la relativa istanza formulata dall'aggiudicatario e rivolta al custode dovrà essere consegnata al delegato alla vendita al più tardi contestualmente al versamento del saldo prezzo. L'aggiudicatario potrà esonerare la procedura dalle operazioni di cui al presente articolo.
- E) Ai sensi e per gli effetti del DM 22.01.2008 e del D.Lgs. 192/05 e s.m.i., l'aggiudicatario, dichiarandosi edotto sui contenuti dell'ordinanza di vendita e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine agli impianti, dispenserà esplicitamente la procedura esecutiva dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme sulla sicurezza, che la certificazione/attestato di qualificazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze.
- F) Ogni onere fiscale derivante dalla vendita resta a carico dell'aggiudicatario.

02. CONTENUTO DELL'OFFERTA - Disposizioni comuni

- A) Il deposito delle offerte può avvenire personalmente od a mezzo procuratore legale anche ai sensi dell'art. 579 c.p.c..
- B) Le offerte dovranno essere conformi a quanto prescritto dall'art. 571 c.p.c..
- C) La domanda, a pena di inefficacia dell'offerta, dovrà essere formulata nel rispetto dei seguenti requisiti e condizioni:
 - a) le offerte sono segrete;
 - b) le offerte sono irrevocabili salvo che:
 - il Giudice ordini l'incanto;
 - siano decorsi centoventi giorni dalla sua presentazione ed essa non sia stata accolta.
- D) L'offerta dovrà essere presentata in bollo. Il mancato assolvimento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta; salvo segnalazione immediata all'Agenzia delle Entrate competente per l'avvio delle procedure a carico dell'offerente per il recupero coattivo dell'imposta, delle sanzioni e degli interessi.
- E) L'indicazione dei dati dell'offerente:
 - a) il nome e il cognome dell'offerente, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile (con specificazione del regime patrimoniale tra coniugi), recapito telefonico, indirizzo e-mail ed eventuale numero di telefax dell'offerente; qualora l'offerente risieda al di fuori del territorio dello Stato Italiano e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26 febbraio 2015;
 - b) il nome del Giudice dell'Esecuzione, quello del professionista delegato, il numero di procedura;
 - c) all'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente;
 - d) se l'offerente è minorenne l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare allegando altresì copia i un documento di identità e codice fiscale del minore, nonché copia autentica del provvedimento di autorizzazione del Giudice Tutelare;

- e) qualora la richiesta di partecipazione provenga da una società, all'istanza dovrà essere allegato certificato, in corso di validità, rilasciato dal registro imprese competente attestante la vigenza, i dati relativi alla rappresentanza della società ed i poteri del rappresentante;
- f) l'offerta può essere presentata da chiunque tranne che dal debitore. Dovrà essere fatta personalmente o a mezzo avvocato, sia quale mandatario munito di procura speciale notarile, che per persona da nominare; in tal caso l'avvocato dovrà documentare le proprie complete generalità allegando fotocopia del documento di iscrizione all'albo e la procura notarile che conferisce i relativi poteri;
- g) ove l'offerente sia coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati anagrafici del coniuge e dovrà essere allegata una copia fotostatica di un valido documento di identità del coniuge; qualora si volesse escludere, in caso di aggiudicazione, il bene dalla comunione medesima, l'offerente dovrà manifestare tale intenzione già nell'offerta, ugualmente indicando anche i dati del coniuge, che, in ogni caso, dovrà essere presente all'esame delle offerte per rendere la dichiarazione prevista all'art. 179 c.c.;
- h) i dati identificativi della consistenza immobiliare per cui l'offerta è proposta, sufficienti a rendere ragionevolmente inequivoca, unitamente ad ogni altro elemento risultante dal contenuto dell'offerta medesima, la riferibilità dell'offerta stessa ai dati identificativi. In caso di vendita in più lotti, può essere ritenuto sufficiente il riferimento a taluno dei lotti, come formati ed ordinati nell'avviso di vendita.
- i) l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore di oltre un quarto del valore determinato ex art. 568 c.p.c., a pena di inefficacia dell'offerta e comunque nel rispetto delle modalità di seguito indicate, a pena di inefficacia dell'offerta;
- j) l'offerente potrà altresì indicare un termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari che non potrà comunque essere superiore a 120 (centoventi) giorni dalla data di aggiudicazione; la mancata indicazione del termine non è causa di inefficacia della domanda;
- k) la dichiarazione di residenza ovvero l'elezione di domicilio nel Comune di Treviso, da parte dell'offerente;
- l) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e della certificazione ipotecaria/notarile e di essere edotto delle condizioni di fatto e di diritto del bene immobile;
- m) la richiesta di agevolazioni fiscali (prima casa e/o prezzo valore), salva la facoltà di depositarla al momento dell'aggiudicazione o nei 20 (venti) giorni successivi;
- n) in caso di offerta telematica formulata da più persone alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica: la procura dovrà essere redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e potrà essere allegata anche in copia immagine;
- o) il decreto di trasferimento potrà essere emesso esclusivamente in favore del soggetto che ha presentato l'offerta.

04. PRECISAZIONI PER L'OFFERTA IN FORMA CARTACEA

Le offerte dovranno essere presentate in busta chiusa entro le ore 12.30 del giorno precedente la data della vendita presso la sede di Aste Team Associazione Professionale in Treviso, Viale F.lli Cairoli n. 153.

La presentazione delle offerte potrà avvenire nei giorni feriali dalle ore 9.30 alle ore 12.30.

Sulla busta dovranno essere indicate esclusivamente le generalità di chi presenta l'offerta (che potrà essere anche persona diversa dall'offerente), il nome del professionista delegato alla vendita e la data della vendita.

Nessuna ulteriore indicazione deve essere apposta sulla busta, pena la irricevibilità della domanda.

All'offerta dovrà essere allegato, a titolo di cauzione, un assegno circolare non trasferibile, intestato a "Esec. Imm. R.G.E. 80/2022 Tribunale di Treviso", per un importo pari o superiore al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto.

05. PARTECIPAZIONE ALLA GARA, APERTURA DELLE BUSTE, DISPOSIZIONI GENERALI

L'apertura delle buste depositate in via analogica sarà effettuata il giorno 27 settembre 2024 alle ore 15.00.

All'apertura delle buste saranno ammessi esclusivamente coloro che si dichiareranno offerenti per il bene cui si riferiscono le offerte in esame.

I creditori e gli offerenti potranno partecipare di persona in caso offerta cartacea.

In seguito alla verifica della regolarità formale e dell'avvenuto versamento della cauzione, il Professionista Delegato provvederà alla dichiarazione delle offerte inefficaci poiché:

- a) depositate oltre il termine fissato;
- b) inferiori al valore secondo le modalità determinate con il presente avviso e di cui in seguito (prezzo base ossia una offerta pari a 3/4 - tre quarti - del prezzo base, soggetta a validazione);
- c) non accompagnate dalla cauzione indicata secondo le modalità del presente avviso.

Ai sensi e per gli effetti degli artt. 572, 573 e 574 c.p.c., il professionista delegato sentite le parti ed i creditori iscritti non intervenuti, provvederà sulle offerte secondo le seguenti modalità:

- a) qualora sia presentata una sola offerta di importo pari o superiore al valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza di vendita, la stessa è senz'altro accolta;
- b) se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo stabilito nell'ordinanza di vendita in misura non superiore ad un quarto, si potrà far luogo alla vendita ove ritenuto che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c.; pertanto l'offerta presentata non dà diritto all'acquisto del bene, restando piena facoltà del professionista delegato, in base alle disposizioni di legge ed alle indicazioni contenute nell'ordinanza di delega, di valutare se dar luogo o meno alla vendita, e ciò anche in caso di unico offerente;
- c) se il prezzo offerto all'esito della gara di cui al primo comma è inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza di vendita, non si farà luogo alla vendita ove siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c.;
- d) qualora siano presentate più offerte, il professionista delegato inviterà gli offerenti ad una gara sull'offerta più alta fissando la misura minima del rilancio in una forbice compresa tra l'1% e il 5% del prezzo base;
- e) qualora la gara non possa avere luogo per mancanza di adesione degli offerenti:
 - nel caso in cui siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c. e il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima è inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza di vendita, il delegato non fa luogo alla vendita e procede all'assegnazione;
 - nel caso in cui non siano state presentate istanze di assegnazione di cui all'art. 588 c.p.c. il professionista delegato, quando ritiene che non vi siano serie possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita, valuterà se disporre l'aggiudicazione a favore del maggiore offerente oppure, nel caso di offerte dello stesso valore, a favore di colui che abbia presentato l'offerta per primo, con la precisazione che, ai fini della individuazione della migliore offerta, si deve tenere conto dei seguenti elementi:
 - entità del prezzo offerto;
 - entità della cauzione prestata;
 - termine indicato per il pagamento (comunque non superiore a 120 (centoventi) giorni);
 - la prima presentata;
- f) qualora non siano state proposte offerte d'acquisto entro il termine stabilito; qualora le stesse non siano efficaci, in ogni caso qualora si verificano una o più delle circostanze di cui al c.p.c. per cui la vendita non potrà aver luogo, il delegato riferirà al Giudice il quale, in caso di istanze di assegnazione, provvederà sulle domande presentate, fissando il termine entro il quale l'assegnatario dovrà versare l'eventuale conguaglio;
- g) in assenza di istanze di assegnazione e di offerte, il professionista delegato riferirà al Giudice il quale provvederà per il prosieguo;
- h) entro il termine indicato nell'offerta, o, in caso di mancata indicazione, entro il termine di 120 (centoventi) giorni, dall'aggiudicazione, senza alcuna sospensione feriale, l'aggiudicatario dovrà provvedere al versamento del saldo del prezzo nonché le spese per gli oneri tributari e gli altri esborsi connessi al trasferimento cedenti a carico dell'aggiudicatario, come precisati dal Professionista Delegato; sarà altresì tenuto al versamento, entro il termine di 30 (trenta) giorni dalla richiesta, degli

- eventuali ulteriori oneri, diritti e spese di vendita per la differenza, qualora risultassero di importo maggiore a quello come sopra quantificato;
- i) il versamento del saldo prezzo potrà essere effettuato con la stessa modalità con la quale è stata versata la cauzione;
 - j) in caso di mancato versamento del saldo del prezzo e delle ulteriori spese l'aggiudicazione sarà revocata ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 587 c.p.c.. Le somme versate a titolo di cauzione saranno trattenute a favore della procedura; l'aggiudicatario potrà inoltre essere tenuto al versamento di una ulteriore differenza ai sensi dell'art. 587 comma 2 c.p.c.;
 - k) ove la procedura esecutiva si svolga su impulso o con l'intervento di creditore fondiario ex art. 41 T.U.B., il creditore fondiario dovrà depositare presso il delegato istanza corredata di nota riepilogativa di precisazione del credito entro il termine perentorio di quindici giorni dall'aggiudicazione, con specifica indicazione delle modalità tramite le quale potrà essere effettuato il pagamento, con l'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 a opera dell'aggiudicatario;
 - l) a fronte di tale istanza l'aggiudicatario (che non intenda avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento, ove ricorrano le condizioni di legge) dovrà effettuare un versamento parziale del residuo prezzo direttamente al creditore fondiario, pena la decadenza dall'aggiudicazione con perdita della cauzione versata;
 - m) l'eccedenza di prezzo rispetto agli importi della cauzione e delle somme direttamente versate all'Istituto di credito dovrà essere versata secondo le modalità di cui al punto i) che precede;
 - n) l'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sulla medesima consistenza immobiliare oggetto della vendita, ai sensi dell'art. 585 c.p.c.; in tal caso dovrà darne espressa comunicazione al delegato;
 - o) il delegato potrà autorizzare l'assunzione dei debiti da parte dell'aggiudicatario o dell'assegnatario a norma dell'art. 508 c.p.c.;
 - p) il delegato potrà autorizzare l'aggiudicatario che ne faccia richiesta e se previsto nell'ordinanza di vendita, al pagamento del saldo del prezzo in forma rateale e all'immissione nel possesso, previa verifica della fideiussione depositata, a norma dell'art. 574 c.p.c.;
 - q) ai partecipanti alla gara non aggiudicatari che abbiano presentato offerta cartacea e corrisposto la cauzione mediante assegno circolare, sarà restituito l'assegno circolare della cauzione.

Maggiori informazioni inerenti gli immobili potranno essere reperite presso il Custode Aste 33 s.r.l., con sede in Treviso, Strada Vecchia di S. Pelajo, 20, tel. 0422 693028, mail info@aste33.com.

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

Ulteriori informazioni potranno essere acquisite via mail info@asteteam.tv o telefonando ad ASTE TEAM al n. 0422.260528 dal lunedì al venerdì dalle ore 9:00 alle ore 12:00.

Treviso, 11 giugno 2024

Il professionista delegato
Avv. Mariagrazia Stocco