

TRIBUNALE DI TREVISO

AVVISO DI VENDITA DELL'AVVOCATO DELEGATO

Esecuzione Immobiliare n989/2012 R.G. E.I.
G.E. Dott.ssa Alessandra Burra
Delegato alla vendita: Avvocato Antonio Ferrarelli

PRIMO ESPERIMENTO DI VENDITA

Il sottoscritto Avvocato Antonio Ferrarelli, delegato ex art. 591 bis c.p.c. dal Giudice dell'Esecuzione nella procedura esecutiva promossa da [REDACTED] [REDACTED] visti gli artt. 569 s.s. c.p.c.

FISSA

per il giorno 8 MAGGIO 2018 ore 15.30 presso il Tribunale di Treviso, Piano Primo, Aula F, Viale Giuseppe Verdi n.18 la

VENDITA SENZA INCANTO

dei seguenti immobili.

LOTTO n. 1

Diritti e quote:

Piena proprietà per l'intero in Comune di Istrana (TV), via Camillo Benso di Cavour n. 17. Il lotto è costituito da una porzione di testa che si sviluppa su piano interrato, terra e primo, all'interno di un fabbricato residenziale a schiera di complessivi tre alloggi, composta da:

- piano interrato: magazzino di mq. 16,23 accessibile tramite scala interna;

- piano terra: ingresso di mq. 9,97 con scala che conduce al primo piano, garage di mq. 34,15 e locale centrale termica;

- piano primo: salotto di mq. 36,02 con piccolo poggiolo a nord, cucina separata di mq. 10,06 con accesso alla terrazza sul lato sud, bagno di mq. 4,47 con piccolo disimpegno, camera matrimoniale di mq. 16,72 con piccolo poggiolo a nord, seconda camera di mq. 11,80, terza camera di mq. 8,96 dotata di terrazza sul lato sud, bagno di mq. 6,83 e disimpegno.

Le opere del fabbricato sono state eseguite anteriormente al 1° settembre 1967 ed è stato successivamente ristrutturato con prima concessione edilizia n. 325 del 14/07/1982.

L'abitazione è sprovvista delle certificazioni degli impianti, nonché dell'Attestato di Prestazione Energetica.

Descrizione catastale:

Catasto Fabbricati

Comune di Istrana (TV) -- Via Camillo Benso di Cavour n. 17

Sezione A -Foglio 8

- particella 197 sub 12 (abitazione - piano S1-T-1) - Cat. A/2 - Cl. 2 - consistenza vani 7 - R.C. € 614,58;
- particella 197 sub 14 (garage - piano T), cat. C/6, cl. 1, consistenza mq. 34, R.C. € 75,51.

LOTTO n. 2

Diritti e quote:

Piena proprietà per l'intero in Comune di Istrana (TV), via Camillo Benso di Cavour.

Il lotto è costituito da una abitazione, un magazzino artigianale e da un terreno agricolo.

L'abitazione è la porzione centrale del fabbricato a schiera sopra descritto che si sviluppa su piano interrato e terra, composta da:

- piano interrato: magazzino di mq. 16,23 accessibile tramite scala interna;
- piano terra: unico locale salotto/cucina di mq. 33,41, bagno di mq. 6,05 e camera di mq. 12,01.

Le opere del fabbricato sono state eseguite anteriormente al 1° settembre 1967 ed è stato successivamente ristrutturato con prima concessione edilizia n. 325 del 14/07/1982.

L'abitazione è sprovvista delle certificazioni degli impianti, nonché dell'Attestato di Prestazione Energetica.

Il magazzino a destinazione artigianale è stato ultimato nell'anno 1974 ed ha dimensioni esterne di ml. 10,00 x 9,95 per una altezza pari a mt. 4,00.

I pannelli curvi tra i tegoli di copertura sono costituiti da lastre in fibra di amianto.

Il terreno a destinazione agricola è di forma trapezoidale della superficie complessiva di mq. 3.911 catastali, prevalentemente coltivato a seminativo.

Descrizione catastale:

Catasto Fabbricati

Comune di Istrana (TV) – Sezione A -Foglio 8

- particella 197 sub 13 (abitazione – piano S1-T) – Cat. A/2 – Cl. 2 – consistenza vani 3 – R.C. € 263,39 - Via Camillo Benso di Cavour n. 15;
- particella 197 sub 9 (magazzino – piano T), cat. C/2, cl. 3, consistenza mq. 90, R.C. € 181,28 - Via Camillo Benso di Cavour;

Catasto Terreni

Comune di Istrana (TV) – Sezione A -Foglio 8 - Via Camillo Benso di Cavour

- particella 824 – Sem. Arb., cl. 3 – sup. mq. 3.261 – R.D. € 23,58 – R.A. € 16,00;
- particella 825 - Sem. Arb., cl. 3 – sup. mq. 650 – R.D. € 4,70 – R.A. € 3,19.

Gli immobili di cui ai Lotti 1 e 2 si trovano in buono stato di manutenzione vista anche la recente epoca di ristrutturazione ed allo stato attuale non necessitano di particolari interventi manutentivi.

In comproprietà, ovvero in proprietà per ½ riferita a ciasun lotto:

Catasto Fabbricati - Comune di Istrana (TV) – Sezione A -Foglio 8 - Via Camillo Benso di Cavour

- particella 197 sub 10 (area urbana – piano T) consistenza mq. 764.

Trattasi di un'area esterna di pertinenza al fabbricato destinata parte a giardino, parte a superficie pavimentata in betonelle ovvero come piazzola in cemento armato lisciato. Il lotto è recintato, dotato di due cancelli pedonali ed uno carraio
Catasto Fabbricati - Comune di Istrana (TV) – Sezione A -Foglio 8 - Via Camillo Benso di Cavour

- particella 197 sub 19 (tettoia – piano T) – Cat. C/7 – Cl. U – consistenza mq. 120 – R.C. € 80,57.

Trattasi di tettoia a forma rettangolare delle dimensioni esterne perimetrali di ml. 6,62 x 15,38 per un'altezza media di ml. 4,55.

L'immobile è privo di qualsiasi impianto.

Catasto Fabbricati - Comune di Istrana (TV) – Sezione A -Foglio 8 - Via Camillo Benso di Cavour

- particella 197 sub 20 (magazzino – piano T) – Cat. C/2 – Cl. 3 – consistenza mq. 25 – R.C. € 50,35.

L'immobile è rappresentato da una serie di superfetazioni realizzate a ridosso della parete su del magazzino artigianale ed adibite a pollaio e tettoia di protezione.

Entrambe le strutture sono prive di impianti.

Confini:

- il mappale 197 (porzione) sul quale insistono i fabbricati, confina a nord con il mappale 412, a Est con il mappale 385, a sud con il mappale 824, a ovest con striscia di terreno rappresentante la canaletta demaniale esistente e con il mappale 197 – sub. 15, salvo altri o varianti;
- i mappali 824 e 825 confinano a nord con il mappale 197, 385, 433 e 831, a est e sud con il mappale 817, a ovest con striscia di terreno rappresentante la canaletta demaniale esistente, salvo altri o varianti.

Disponibilità dell'immobile:

Gli immobili sono occupati dall'esecutato.

Servitù attive o passive:

La vendita dei beni costituenti i Lotti 1 e 2, nonché i beni in comproprietà ai due Lotti avverrà nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano e con

tutti i diritti, ragioni, azioni, servitù attive e passive inerenti. In particolare, con atto di donazione del 25/06/1993 a rogito Notaio dott. Francesco Giopato (rep. 40.941 e racc. 19.904) è stata costituita in favore del donante e della di lui moglie il diritto personale di passaggio per pedoni e veicoli di ogni tipo su una fascia di terreno della larghezza di ml. 4 corrente lungo il confine ovest del mappale 197 sub. 10 per permettere l'accesso dell'immobile al mappale 197 sub. 11 di sua proprietà alla strada Cavour.

Irregolarità e oneri di regolarizzazione:

La mappa catastale dell'edificio che identifica le due abitazioni oggetto di pignoramento è da rettificare in quanto la sua lunghezza è compatibile con una situazione pregressa e precedente a delle opere di demolizione effettuate all'edificio stesso.

La planimetria catastale del mappale 197 sub. 9 non corrisponde allo stato di fatto rilevato

I fabbricati identificati catastalmente con i subalterni 19 e 20 non sono mai stati dichiarati in catasto sicchè ad oggi sono privi della relativa scheda catastale.

I beni oggetto dei Lotti 1 e 2, nonché quelli in comproprietà a tali Lotti presentano inoltre varie difformità:

a) abitazione (Lotto 2):

- parete divisoria in salotto/cucina non dichiarata;
- l'unità immobiliare è priva di agibilità dovendo completare i lavori previsti dalla Concessione edilizia n. 156 del 17/11/1994.

Oneri per regolarizzazione € 6.400,00.

b) abitazione con garage (Lotto 1):

- l'attuale porta esterna del locale C.T. al piano terra negli elaborati grafici compare come finestra.

Oneri per regolarizzazione € 1.500,00.

c) magazzino artigianale (Lotto 2):

- il fabbricato è parzialmente difforme rispetto alla Concessione in sanatoria rilasciata considerato che il piccolo corpo ad ovest rappresentato negli elaborati grafici ed adibito a pollaio è stato demolito.

Oneri per regolarizzazione € 3.000,00

d) tettoia e magazzino (parti in comproprietà):

- i fabbricati sono stati realizzati in assenza dei permessi comunali e quindi sono da ritenersi completamente abusivi.

Oneri per regolarizzazione € 4.250,00

Oneri condominiali:

Non vi sono oneri condominiali.

Riferimento alla CTU:

Ad integrazione dei dati sopra indicati, concernenti gli immobili oggetto di vendita, in particolare con riferimento alla destinazione urbanistica della zona in cui si trovano i beni, si rimanda espressamente al contenuto della perizia di stima del 12/12/2016 e della relativa integrazione del 04/10/2017 redatta dal geom. Mauro Nizzetto.

Agli effetti del D.M. 22/01/08 n. 37 e del d.lgs. n. 192/05, l'aggiudicatario, dichiarandosi edotto sui contenuti dell'ordinanza di vendita e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale, dispenserà esplicitamente la procedura esecutiva dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza, che la certificazione/attestato di qualificazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze.

Prezzo base:

LOTTO 1:

- abitazione con garage: € 94.860,00=.

Aumento minimo in caso di gara ex art. 573 c.p.c.: € 1.500,00=.

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 € 71.145,00=.

LOTTO 2:

- abitazione, magazzino artigianale e terreno agricolo: € 69.090,00=.

Aumento minimo in caso di gara ex art. 573 c.p.c.: € 1.000,00=.

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 € 51.817,50=.

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 depositata presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Treviso e pubblicata sui siti internet www.tribunale.treviso.it, www.ivgtreviso.it, www.asteannunci.it, www.asteavvisi.it, www.canaleaste.it, www.asteonline.it, www.rivistaastegiudiziarie.it e www.corteappello.venezia.it, nonché sul foglio annunci legali de "Il Gazzettino", alla quale si fa espresso riferimento; con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive.

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.

L'immobile viene venduto libero 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 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..

Modalità di presentazione delle offerte:

Le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa entro le ore 13,00 del giorno precedente la data della vendita presso la sede della Associazione PRO.D.ES. – Professionisti Delegati alle Esecuzioni – in Treviso, Piazza Ancilotto n.8; qualora tale giorno sia festivo o cada di sabato, tale giorno verrà anticipato a quello immediatamente precedente.

Sulla busta dovranno essere indicate le sole generalità di chi deposita l'offerta, (che può anche essere persona diversa dall'offerente), il nome del professionista delegato alla vendita 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.

Contenuto delle offerte:

L'offerta dovrà contenere quanto segue:

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.

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 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 minorenni 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 storica del registro delle imprese (in caso di ente di natura imprenditoriale) ovvero atto statutario od altra documentazione (in caso di ente non iscritto al registro delle imprese), da cui risultino l'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. 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.).

Il regime e le agevolazioni fiscali spettanti per l'acquisto ovvero espressamente richieste dall'acquirente.

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

All'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità dell'offerente (in caso di offerta presentata da società o altro ente collettivo, dovrà essere allegata la relativa visura camerale 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 del procuratore, andrà allegata la procura notarile e fotocopia del documento di identità anche del procuratore).

All'offerta dovrà, inoltre, essere allegato n.1 assegno circolare non trasferibile intestato alla Associazione PRO.D.ES. PROFESSIONISTI DELEGATI ALLE ESECUZIONI, con l'indicazione del numero della procedura per un importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto all'acquisto.

Disciplina:

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

L'offerta presentata è irrevocabile e l'offerente è perciò tenuto a presentarsi nel luogo ed ora stabiliti per l'esame delle offerte.

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.

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

In caso di più offerenti e di adesione alla gara prevista dall'art. 573 c.p.c., ed anche in presenza di istanze di assegnazione, la gara si svolgerà il giorno stesso 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.

Ai partecipanti è assegnato un termine massimo di un minuto entro il quale effettuare ogni rilancio. Non sono validi i rilanci inferiori al minimo come sopra stabilito, né effettuati scaduto il termine del minuto. L'offerente dell'ultimo rilancio, che non sia superato da altri nel termine di un minuto, avrà vinto la gara.

Se non ci sono 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 è 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 120 (centoventi) giorni dalla aggiudicazione, salvo il minor termine di pagamento eventualmente indicato dall'offerente.

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.

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 Avvocato 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 il Tribunale di Treviso, Piano Primo, Aula F, Viale Giuseppe Verdi n.18.

Ogni ulteriore informazione potrà essere acquisita presso la sede di PRO.D.ES. tel. 0422/1847175 - fax. 0422/1847176; email: info@prodestreviso.it.

Maggiori informazioni inerenti gli immobili potranno inoltre essere reperite presso il custode ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE, Via Internati 1943-45 Treviso, tel. 0422-435030 / fax 0422-298830, email asteimmobiliari@ivgtreviso.it.

Treviso lì 8 febbraio 2018

Il delegato
avy. Antonio Ferrarelli
