TRIBUNALE DI TREVISO

AVVISO DI VENDITA

DELL'AVVOCATO DELEGATO

Esecuzione: **RG n. 506/2013**
Giudice dell'esecuzione: **Dott.ssa Francesca Vortali**
Delegato alla vendita: **Avv. Julka Lanfranco**

PRIMO ESPERIMENTO DI VENDITA

Il sottoscritto Avv. Julka Lanfranco, delegato ex art. 591 bis c.p.c. dal Giudice dell'Esecuzione nella procedura esecutiva in epigrafe, visti gli artt. 569 e segg. c.p.c.

FISSA

per il giorno **9 maggio 2018** alle ore **15,00** presso il Tribunale di Treviso, Piano Primo, Aula F, Viale Giuseppe Verdi n. 18, la

VENDITA SENZA INCANTO

dei seguenti immobili costituenti un **LOTTO UNICO:**

Diritti e quote
Piena proprietà per l'intero

Descrizione immobili
Unità immobiliari ubicate in Comune di Fontanelle (TV), via Bornia n. 75 costituite da villa unifamiliare al piano terra (di altezza 2,54 ml: portico di circa mq. 27 lordi, tre magazzini, un deposito attrezzature, ampie zone di disimpegno, un bagno, una cantina di altezza 2,12 ml) complessivamente di circa mq. 262 lordi, e piano primo (di altezza 2,88 ml: soggiorno, sala pranzo, cucina, tre camere, un bagno) di complessivi mq. 155 circa lordi, oltre a tre terrazze di complessivi mq. 39 circa lordi; area scoperta di pertinenza di mq. 1687 oltre a contiguo terreno agricolo di mq. 239 soggetto a servitù di metanodotto.
Stato di conservazione: buono.

Dati catastali
Comune di Fontanelle – Catasto Fabbricati, Sezione B, Foglio 4:
- Mn. 116 sub 2 – Cat. A/2, Classe 2, vani 8, rendita Euro 723,04, Via Bornia n. 75, piano S1-T
- Mn. 116 sub 3 – Cat. C/2, Cl. 1, mq. 85, rendita catastale Euro 58 mq., rendita Euro 26,34, Via Bornia n. 75, piano T
- Mn. 116 sub 4 – area urbana, 1547 mq, Via Bornia n. 75, piano T

Comune di Fontanelle – Catasto Terreni, Foglio 22:
- Mn. 700 – semin. Arbor., Classe 3, are 02,39, R.D. Euro 1,54, R.A. Euro 0,80

L'intero fabbricato insiste sul m.n. 116 foglio 22, area totale mq. 1921, area scoperta mq. 1687, area coperta mq. 234. L'intero fabbricato ed il terreno agricolo insistono in area soggetta a vincolo della fascia di rispetto fluviale ed ambientale ai sensi della L. 431/85.

Confini
Il fabbricato confina con i seguenti mappali: 700, 119, 642, 729, 730, 727, 115. Il terreno confina con i seguenti mappali: 385, 255, 116, 115, 784.

Notizie urbanistiche
Per la destinazione urbanistica del terreno di cui all'art. 30 del D.P.R. 380/2001 e le notizie previste dagli artt. 46 del citato decreto e 40 L. 47/1985 si fa riferimento alla perizia di stima depositata agli atti del fascicolo della procedura esecutiva dalla quale risulta, in particolare, che il fabbricato cui appartengono le unità pignorate è stato edificato in forza di

- Licenza di costruzione reg. costr. n. 17/1971 del 26.2.1971 n. 550 prot.
- Licenza di abitabilità del 10.1.1980 pratica n. 17/71
- Concessione per l'esecuzione di opere di ampliamento di un fabbricato ad uso laboratorio artigianale del 22.3.1983 pratica n. 12/82
- Domanda di sanatoria di data 29.3.1986 prot. n. 2299
- Nulla osta al rilascio di permesso di agibilità di data 24.6.1987 n. 76 prot.

Si evidenzia la presenza di difformità edilizie e catastali consistenti nella realizzazione di partizioni interne non strutturali ed apertura/chiusura di fori esterni.
Da certificato di destinazione urbanistica di data 18.1.2018 il terreno foglio 22 m.n. 700 ricade in zona agricola, fascia di rispetto fluviale dal corso d'acqua pubblico Piavesella, vincolo paesaggistico art. 142 D. Lgs. n. 42/2004 (art. 31) esteso dal corso d'acqua Borniola su porzione del mappale.

Disponibilità
Occupato da parte esecutata

Prezzo base: Euro 175.000,00=

Offerta minima per la partecipazione all'asta (vds. sub 2/c): Euro 131.250,00= (pari al 75% del prezzo base)

Aumento minimo in caso di gara ex art. 573 c.p.c. (vds. sub 3/d): Euro 5.000,00=

MODALITA' E CONTENUTO DELL'OFFERTA

1) Le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa entro le ore 13 del giorno precedente la data della vendita presso la sede dell' **A.A.D.A.V. – ASSOCIAZIONE AVVOCATI DELEGATI ALLE VENDITE, sita in Treviso (31100) – Viale Verdi, n. 23/E (tel. 0422/583951 – Fax 0422/1622336 – e.mail:** info@aadav.it **- PEC: delegati@pec.aadav.it. – aperta al pubblico nei giorni feriali di lunedì, martedì e giovedì dalle ore 9.00 alle ore 13.00).)** 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 presenta l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente: vds. sub 2a) il nome del professionista delegato alla vendita e la data della vendita. Nessuna ulteriore 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) L'offerta dovrà presentare i requisiti di cui in appresso.

2a) Indicazione del cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, regime patrimoniale, recapito telefonico e/o numero di fax ed indirizzo *e-mail* dell'offerente, accompagnata da una fotocopia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente; ciò anche nel caso in cui l'offerta sia presentata in nome e per conto di soggetti diversi.

Il decreto di trasferimento non può essere emesso che in favore del soggetto che ha presentato l'offerta (specificamente: 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. – procuratore legale o persona nominata ai sensi dell'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 essere redatta in forza di atto pubblico o di scrittura privata autenticata da notaio).

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

Se l'offerente:

- è coniugato e si trova in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge; al fine di escludere, in caso di aggiudicazione, il bene dalla comunione medesima, l'offerente dovrà manifestare tale intenzione già nell'offerta, ugualmente indicando anche i corrispondenti dati del coniuge che, comunque, dovrà essere presente all'esame delle offerte per rendere la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c.;
- è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare da allegare in copia autentica;
- agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, dovrà essere allegata una visura camerale societaria aggiornata, ossia risalente a non più di 30 giorni prima del deposito dell'offerta di acquisto, in caso di ente di natura imprenditoriale ovvero atto statutario e altra documentazione, in caso di ente non iscritto al registro delle imprese, da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che attribuiscano al rappresentante o procuratore il potere di agire in nome dell'ente ai fini della partecipazione alla vendita, oltre al documento d'identità del sottoscrittore.

2b) Menzione dei dati identificativi dell'immobile per il quale l'offerta è proposta, in modo che siano 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;

2c) Indicazione del prezzo offerto, che, a pena di inefficacia dell'offerta, non potrà mai essere inferiore al 75% del **Prezzo base**, e che è precisato nel presente avviso alla voce: **Offerta minima per la partecipazione all'asta** (si richiamano in proposito gli artt. 571 e 572 c.p.c., come modificati dal D.L. 83/2015, convertito nella L. 132/2015);

2d) Espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e del contenuto dell'avviso di vendita;

2e) Allegazione, **a titolo di cauzione,** di un **assegno circolare non trasferibile,** intestato ad **A.A.D.A.V. – ASSOCIAZIONE AVVOCATI DELEGATI ALLE VENDITE con indicazione del numero della procedura,** per un importo **pari al 10 % del prezzo offerto; detta somma sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto** (vds. sub 4b).

DISCIPLINA DELL'OFFERTA E DELLA VENDITA

3) L'offerta e la partecipazione alla vendita senza incanto sono soggette alla seguente disciplina.

3/a) L'offerta presentata è irrevocabile. Alla data fissata per l'esperimento il professionista delegato procederà all'esame delle offerte e alle relative deliberazioni, secondo il disposto degli artt. 572 e 573 cpc. L'offerente è tenuto a presentarsi nel luogo ed ora stabiliti per l'esperimento della vendita. 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.

3/b) In caso di unica offerta, se pari o superiore al prezzo stabilito nel presente avviso di vendita essa 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 far 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.

3/c) 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.

3/d) 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. L'entità del rilancio è stabilita dal delegato in una forbice ricompresa tra l'1% e il 5% del prezzo base ed è indicata nel presente avviso alla voce: **Aumento minimo in caso di gara ex art. 573 c.p.c.** Ai partecipanti è assegnato un termine massimo di un minuto, entro il quale effettuare ogni rilancio. Non sono validi rilanci inferiori al minimo come sopra stabilito, né effettuati scaduto il termine del minuto. Qualora il prezzo migliore offerto all'esito della gara sia comunque inferiore al prezzo base esso non darà diritto all'aggiudicazione, allorquando si sia in presenza di eventuali istanze di assegnazione valide.

3/e) 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 miglior offerente, le eventuali offerte successivamente pervenute non potranno essere prese in considerazione, al fine di revocare l'aggiudicazione e riaprire la gara.

AGGIUDICAZIONE e PAGAMENTO

4) In caso di aggiudicazione il pagamento avverrà con le seguenti modalità.

4/a) L'aggiudicatario è tenuto a versare, entro il termine massimo di 120 giorni dalla data di aggiudicazione (salvo il minor termine di pagamento eventualmente indicato dall'offerente stesso) il saldo prezzo, **oltre ad un fondo spese per il trasferimento del bene pari al 20% del prezzo di aggiudicazione**. Il versamento dovrà essere eseguito previo accordo telefonico per specifico appuntamento. Qualora le spese per oneri, diritti e altri esborsi di vendita dovessero essere superiori al fondo spese già versato, l'aggiudicatario è tenuto a corrispondere la differenza entro il termine di 30 giorni dalla richiesta.

4/b) 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, comma 2, c.p.c.

4/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 alla vendita.

5) CONDIZIONI DELLA VENDITA

5/a) La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, 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 vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo.

5/b) L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura.

5/c) 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.

5/d) Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario. Non sono dovuti compensi per mediazione a terzi.

DISPOSIZIONE GENERALE

Trovano applicazione, per quanto sopra non specificamente stabilito, le vigenti disposizioni di legge anche in materia di vendite immobiliari, in particolare le disposizioni di cui agli artt. 591 bis e 570 ss. c.p.c.

* * * * * *

Il sottoscritto avvocato effettuerà presso l'Associazione Avvocati Delegati alle Vendite (in sigla A.A.D.A.V.), 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.

Maggiori informazioni circa gli immobili potranno essere reperite consultando la perizia di stima degli immobili posti in vendita e presso il custode giudiziario *"Aste 33 srl"* con sede in Treviso, Strada Vecchia di San Pelajo n. 20, tel. 0422/693028, fax 0422/316032, e.mail *info@aste33.com*, sito internet *www.aste33.com*

In data, 5 febbraio 2018

L'Avvocato Delegato