TRIBUNALE DI TREVISO

Esecuzione Immobiliare: **RG n. 772/2013**

Giudice dell'Esecuzione: **Dott.ssa Francesca Vortali**

EX-ACTA

Associazione di Delegati alla Vendita e Custodi

Delegato avv. Luana Stival

AVVISO DI VENDITA DEL PROFESSIONISTA DELEGATO

PRIMO ESPERIMENTO DI VENDITA

Il sottoscritto **avvocato Luana Stival**, delegato ex art. 591 bis c.p.c. dal Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Francesca Vortali, con ordinanza d.d. 24.01.2018, nella procedura esecutiva R.G. n. 772/2013 promossa da Unicredit Credit Management Bank S.p.a., visti gli artt. 569 s.s. c.p.c.

FISSA

per il giorno **2 ottobre 2018**, alle ore **16,30** presso il Tribunale di Treviso, Piano Primo, Aula C, Viale Giuseppe Verdi n. 18, la

VENDITA SENZA INCANTO

dei seguenti immobili:

LOTTO UNICO

Diritti e quote

Piena proprietà per l'intero.

Descrizione immobili

Immobile residenziale in **COMUNE DI MONFUMO (TV), via La Valle, n. 53** inserito in una costruzione comprendente più unità immobiliari in linea, sviluppato su tre piani fuori terra di mq. 55,34 lordi ciascuno ed uno interrato e composto da: ingresso, cucina e soggiorno al piano terra, disimpegno, due camere e terrazzino al piano primo e mansarda usufruibile al piano secondo, oltre ad annessa cantina di mq. 13,30 al piano interrato e giardino/corte esterna di pertinenza di circa mq. 180 (come da perizia).

Nella perizia di stima è evidenziato che:

- per l'utilizzo dei piani interrato, primo e secondo è necessario l'utilizzo di scale poste nell'adiacente unità immobiliare di proprietà di terzi in quanto la scala già oggetto di concessione edilizia e posta nell'ingresso principale dell'abitazione, che avrebbe dovuto rendere l'unità

indipendente, non è mai stata costruita;

- l'immobile è privo di servizi igienici che si trovano nell'unità adiacente di proprietà di terzi;

- gli impianti elettrico ed idrico/sanitario ed il riscaldamento sono funzionanti ma collegati agli impianti del bene adiacente di proprietà di terzi;

- nel soggiorno vi è un'apertura che mette in diretto collegamento l'immobile con l'unità adiacente di proprietà di terzi.

Per una più dettagliata descrizione ed individuazione dei beni e per ogni altro approfondimento (anche in ordine agli interventi necessari per la messa a norma dell'immobile) si rimanda alla perizia di stima.

Disponibilità

L'immobile è occupato dall'esecutata.

Identificazione catastale

Comune di Monfumo (TV)

Catasto Fabbricati - **Sezione A, Foglio 4**:

Particella 258 sub. 3, Categoria A/2, Classe 1, Vani 6, Via La Valle, Piano T-1-2-S1

graffata alla **Particella 258 sub. 4**, corte di pertinenza.

Superficie Catastale come da visura: mq. 158 (escluse aree scoperte mq. 146) Rendita € 433,82

Confini:

L'immobile confina: a nord-ovest con immobile di altra proprietà, ad est con una strada e terreni di altra proprietà, a sud e ad ovest con la Via La Valle e la Via Caenere.

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 della L. 47/1985 si fa riferimento alla perizia di stima depositata agli atti del fascicolo della procedura esecutiva dai quali risulta, tra l'altro, che:

- il fabbricato è, nel suo impianto originario, ante 01.09.1967;

- la porzione di fabbricato è stata restaurata in forza di concessione edilizia n° P97/083 del 18.08.1998 rilasciata dal Comune di Monfumo (TV);

- con variante in corso d'opera n° P97/083v del 15.03.2002 rilasciata dal Comune di Monfumo (TV) sono stati autorizzati i lavori di Risanamento conservativo fabbricato – Variante con unificazione delle due unità abitative (per "le due unità abitative" si intende quella oggetto della vendita e quella confinante a nord di proprietà di terzi.

Nella perizia di stima è altresì evidenziato che il fabbricato è privo del certificato di abitabilità/agibilità, richiesto ma non rilasciato per mancata integrazione documentale (il Tecnico comunale incaricato dell'esame della domanda di agibilità ha ritenuto non accettabile l'accatastamento depositato in data 22.05.2004 al prot. 2086 in quanto la parte del fabbricato interessato dall'intervento risultava sprovvisto di scale di accesso ai piani superiori ed ha richiesta la stesura dell'accatastamento globale dell'intera unità, eventualmente individuando i due corpi prima divisi in due diversi subalterni).

L'accatastamento acquisito presso il Catasto risulta non corretto e l'immobile deve essere accatastato correttamente.

I costi per la messa a norma dell'immobile sono stati stimati in € 10.500,00 (pagina 10) e quelli per le opere edili necessarie per rendere fruibile il bene sono state quantificate nell'ordinanza di vendita in € 35.000,00.

Servitù attive e passive

Nessuna.

Prezzo base € 99.000,00

(novantanovemila/00)

Offerta minima per la partecipazione all'asta € 74.250,00

(settantaquattromiladuecentocinquanta)

Rilancio minimo in caso di gara ex art. 573 c.p.c.: € 1.000,00 (mille/00)

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 sul Portale delle Vendite Pubbliche, sul sito internet del Tribunale di Treviso www.tribunale.treviso.giustizia.it e sui portali nazionali www.asteannunci.it, www.asteavvisi.it, www.canaleaste.it, www.asteonline.it, www.rivistaastegiudiziarie.it, www.corteappello.venezia.it, 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 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 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.

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.

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.

Ogni onere fiscale, tributario e spesa derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario, nonché il compenso e le spese generali spettanti al delegato per le attività di trasferimento della proprietà, ai sensi del D.M. 227/2015.

Non sono comunque dovuti compensi per mediazione a terzi.

Agli effetti del D.M. 22 gennaio 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.

La presente vendita è soggetta ad imposta di registro.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE E CONTENUTO DELL'OFFERTA

Le offerte di acquisto, in bollo, dovranno essere presentate in busta chiusa, entro le ore 13.00 del giorno precedente la data della vendita presso lo Studio del professionista delegato avv. LUANA STIVAL, in Treviso, Borgo Cavour n. 51.

Sulla busta dovranno essere indicate le sole generalità di chi presenta l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente) 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.

Le offerte di acquisto dovranno essere conformi a quanto prescritto dall'art. 571 c.p.c.

Al momento dell'offerta, l'offerente dovrà dichiarare la residenza o eleggere domicilio nel comune nel quale ha sede il Tribunale; in mancanza le comunicazioni verranno eseguite presso la cancelleria del Tribunale.

L'offerta dovrà contenere quanto segue:

1) 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 (in caso di offerta presentata da società o altro ente collettivo, dovrà essere allegata una fotocopia del documento d'identità e del codice fiscale del sottoscrittore l'offerta in nome e per conto dell'ente).

Se l'offerente:

a) 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 dovrà essere presente all'esame delle offerte per rendere la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c.;

b) è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare da allegare in copia autentica;

c) agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, dovrà essere allegata una visura societaria aggiornata, ossia risalente a non più di 30 gg. prima, 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 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.

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

Si precisa che il decreto di trasferimento non potrà 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., 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);

2) 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;

3) Indicazione del prezzo offerto, che, a pena di inefficacia dell'offerta, non potrà essere inferiore di oltre un quarto al prezzo base indicato nell'avviso di vendita 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);

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

5) La dichiarazione di esonero della procedura dalla produzione della certificazione di conformità di impianti che l'aggiudicatario acquisirà a propria cura e spese;

6) All'offerta dovrà essere allegato a titolo di cauzione, un **assegno circolare non trasferibile,** intestato a **ASSOCIAZIONE EX-ACTA, E.I. n. 772/2013,** per un importo **pari al 10 % del prezzo offerto; detta somma sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto.**

DISCIPLINA DELL'OFFERTA E DELLA VENDITA

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

- 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: **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 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 **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, il bene gli sarà comunque aggiudicato.

- 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.

- 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.

Ai fini dell'individuazione della migliore offerta, il delegato dovrà tenere conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme, dei modi e dei tempi del pagamento e di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta. Nel caso in cui sia stato determinante per l'aggiudicazione il termine indicato dall'offerente per il pagamento, l'aggiudicatario dovrà obbligatoriamente rispettare il termine da lui stesso indicato a pena di decadenza.

- 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: rilancio 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. 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.

- 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.

- 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. E' fatto salvo quanto previsto dall'art. 586 c.p.c.

AGGIUDICAZIONE

- In caso di aggiudicazione il pagamento avverrà con le seguenti modalità, previo appuntamento da fissarsi telefonicamente:

- 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 e le spese per gli oneri tributari e gli altri esborsi connessi al trasferimento del bene come quantificati dal delegato.

- Sarà altresì tenuto al versamento, entro il termine di 30 giorni dalla richiesta, degli eventuali oneri, diritti e spese di vendita 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 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.

- 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.

- 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 15 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 ed infine con l'espresso impegno a comunicare immediatamente al delegato l'avvenuto pagamento ad opera dell'aggiudicatario. A fronte di tale istanza il delegato, 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. La parte del residuo prezzo spettante al

creditore fondiario potrà comunque essere determinata dal delegato come segue: a) in misura non superiore al 70-75% del ricavato della vendita, qualora tale ricavato superi gli € 25.000,00; b) in misura non superiore al 50% qualora il ricavato sia inferiore ad € 25.000,00 e a condizione che il creditore fondiario sia il creditore procedente. In difetto di tale condizione l'istanza potrà essere rigettata. Qualora il saldo prezzo sia stato già versato alla procedura dall'aggiudicatario, il versamento di quanto spetta al creditore fondiario sarà effettuato dal delegato. Qualora il creditore fondiario non provvedesse al deposito della nota riepilogativa di precisazione del credito nel termine perentorio sopra indicato, il delegato senza necessità di preventiva liquidazione delle spese presunte, procederà al pagamento di una somma come sopra determinata e in ogni caso non superiore al 70% del ricavato dalla vendita. Il pagamento al creditore fondiario si intende effettuato con efficacia provvisoria.

- In caso di difformità costruttiva l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28.02.1985 n. 47, come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento emesso dall'Autorità Giudiziaria.

DISPOSIZIONI GENERALI

Trovano applicazione, per quanto sopra non specificamente stabilito, le disposizioni di cui agli artt. 591 bis e 570 ss. c.p.c. e le vigenti norme di legge.

* * * * * *

Il sottoscritto avvocato delegato effettuerà **presso il proprio Studio sito in Treviso, Borgo Cavour, n. 51** (tel 0422.541165 - fax 0422.541887, e mail l.stival@ex-acta.it - pec. luanastival@pec.ordineavvocatitreviso.it) tutte le 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 C**, Viale Giuseppe Verdi n. 18.

La presentazione delle offerte potrà avvenire all'indirizzo di studio sopra indicato, nelle giornate di lunedì e venerdì dalle ore 10 alle ore 13,00 e di giovedì dalle 17,00 alle 19,00.

Maggiori informazioni circa gli immobili potranno essere reperite consultando la perizia di stima e presso il custode **Istituto Vendite Giudiziarie di Treviso**, con sede in Silea (TV) via Internati 1943-45, n. 30, tel. 0422.435030 – fax 0422.298830 – e mail asteimmobiliari@ivgtreviso.it, con il quale è possibile fissare appuntamenti per visite formulandone richiesta mediante il Portale delle Vendite Pubbliche.

Per ulteriori informazioni sulle modalità di partecipazione alle vendite e per scaricare la modulistica consultare il sito www.ex-acta.it.

Treviso, lì 18 giugno 2018

L'Avvocato Delegato

Associazione di Delegati alla Vendita e Custodi
Via Pier Maria Pennacchi, 5
31100 Treviso (TV)
C.F. e p. IVA: 04907650263

Tel.: +39 0422 591433
Fax: +39 0422 591784
PEC: info@pec.ex-acta.it
Emails: custodi@ex-acta.it
info@ex-acta.it

www.ex-acta.it