



TRIBUNALE ORDINARIO DI TREVISO

Esecuzione Immobiliare n° 164/13+380/17 promossa da:
UNICREDIT SPA

AVVISO D'ASTA

Il sottoscritto dott. Omar VIDOTTO, dottore commercialista iscritto all'ordine dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili per la giurisdizione del Tribunale di Treviso, con studio in 31046 ODERZO (TV) via Roma n. 33, tel./fax 0422-507011, e-mail: omar.vidotto@studiovidotto.com, delegato alla vendita ex art. 591 bis c.p.c. con ordinanza del G.E. dott. Antonello FABBRIO in data 28 marzo 2018,

avvisa

che il giorno **19 dicembre 2018 ad ore 12:00** presso il proprio studio, come sopra indicato, procederà alla vendita senza incanto della piena proprietà degli immobili così censiti:

LOTTO UNICO-piena proprietà per l'intero

Comune di Resana (TV), Via Venezia n. 71 – NCEU Sez. A Fgl 12

mapp 462 sub 3 p.t. 1° cat C/2 cl.1 mq. 77 RC € 123,28

mapp 462 sub 4 p.t. 1° cat A/3 cl.3 vani 11,5 RC € 742,41

mapp 462 sub 5 p. 1° cat C/2 cl.1 mq. 22 RC € 35,22

mapp 462 sub 6 b.c.n.c. - cortile (per soppressione del mapp 462 sub 1 e variazione in mapp 462 sub 6 che al CT è riportata con Fgl 12 mapp 462 ente urbano di mq. 1363 e mapp 616 ente urbano di mq. 35)

NCT Fgl 12

mapp 11 sub 2 porzione di fabbricato rurale

NCEU Fgl 12

mapp 616 area urbana di mq. 35

Trattasi di fabbricato di civile abitazione di ca. mq. 158 con adiacente magazzino di ca. mq. 82 a due piani fuori terra e, su tre corpi di fabbrica staccati, pertinenti magazzino/deposito a due piani fuori terra di ca. mq. 102, legnaia/latrina di ca. mq. 10 al p.t. e ripostiglio/sgombero di ca. mq. 58 a due piani fuori terra, per una superficie complessiva ragguagliata di mq. 339 circa nonché ritaglio di area cortilizia di mq. 35 (mapp 616) detenuto senza titolo dalla proprietà confinante ed accorpato alla relativa corte con recinzione.

Confini: la particella 462 con via Venezia e le particelle 11-616-639-455-454-17; la particella 616 confina con le particelle 11-639-462; la particella 11 sub 2 con le particelle 11 sub 6-7 e 462.

L'edificazione risale presumibilmente all'anno 1950 con ristrutturazioni parziali ed ampliamenti eseguiti nel 1969; il fabbricato principale e le pertinenze si presentano in stato di completo abbandono e in pessimo stato di conservazione; si rileva la presenza di lastre in cemento-amianto da bonificare.

L'immobile risulta libero salvo quanto scritto relativamente alla particella 616.

Non sono stati reperiti provvedimenti autorizzativi ad eccezione della licenza edilizia n. 469 del 09/09/1969; conseguentemente la maggior parte degli immobili descritti risulta realizzata in epoca

anteriore al 1° settembre 1967; relativamente al magazzino indicato in perizia come corpo D si rilevano difformità presumibilmente sanabili ex art. 34 co. 2 DPR 380/01 con un costo complessivo di € 17.000,00; necessita altresì variazione catastale con un costo complessivo di ca. € 2.000,00; entrambi detti costi sono stati detratti dal prezzo base.

Prezzo base € 139.500,00

Offerta minima € 104.625,00

(in caso di gara scatti minimi di € 2.000,00 e rilanci entro un minuto)

Si precisa:

-che il creditore procedente ha chiesto l'applicazione del beneficio ex art.41 TUB;

-che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia ovvero se le notizie di cui all'art. 46 T.U. n. 380/01 e 40 L. n. 47/85 risultassero insufficienti, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della L. 28 febbraio 1985 n. 47 come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, purchè presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;

-che gli oneri tributari e le spese dell'attività del professionista che il d.m. 15 ottobre 2015 n. 227 pone a carico dell'aggiudicatario saranno comunicate tempestivamente e dovranno essere versate dallo stesso aggiudicatario nel termine previsto per il saldo prezzo salvo eventuale conguaglio da versare entro trenta giorni;

- che 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; che la vendita è a corpo e non a misura; che eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;

-che 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 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;

-che il termine per l'effettuazione del saldo prezzo, di **centoventi giorni** dall'aggiudicazione costituisce il termine dilatorio massimo: resta salva per l'offerente la possibilità di indicare un termine più breve, circostanza questa che verrà valutata dal delegato o dal giudice ai fini della individuazione della miglior offerta;

-che l'offerta per la vendita senza incanto è per legge irrevocabile, salvo quanto previsto dall'art. 571 III° co. n° 3 c.p.c. e fermo restando che alla vendita si applica in ogni caso l'art. 586 c.p.c.; l'offerente è tenuto a presentarsi all'udienza sopra indicata; in caso di mancata presentazione e se l'offerta è la sola presentata per quel lotto, il bene andrà comunque aggiudicato all'offerente non presente; in caso di presenza di altre offerte per il bene in questione si darà luogo ad una gara sulla base della offerta migliore, che potrà essere anche quella formulata dall'offerente non presente;

-che l'importo del prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione prestata) e delle spese, dovrà essere versato entro il termine massimo di giorni 120 dalla data di aggiudicazione ovvero entro il minor termine indicato in offerta, con le stesse modalità con le quali è stata versata la cauzione;

che l'aggiudicatario sarà altresì tenuto al versamento, entro il termine di giorni 30 dalla richiesta, degli eventuali ulteriori oneri, diritti e spese di vendita per la differenza, qualora risultassero di importo maggiore a quello preventivamente quantificato.

Agli effetti del DM. 22 gennaio 2008 n. 37 e del D.Lgs. 192/05 e succ. mod., 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 la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme sulla sicurezza, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze”

In ogni caso l'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 17, quinto comma, e dell'art. 40, sesto comma della L. 47/85 e successive modifiche.

Le offerte d'acquisto, una per ciascun lotto in caso di più lotti, dovranno essere depositate in bollo e in busta chiusa portante le sole generalità di chi presenta l'offerta, (che può anche essere persona diversa dall'offerente), il nome del professionista delegato e la data della vendita, presso lo studio del professionista delegato, dott. Omar Vidotto, in Oderzo (TV), Via Roma n. 33, entro le ore 13,00 del giorno precedente la data della vendita.

All'offerta dovrà essere allegato assegno circolare non trasferibile intestato “E.I. n. 164/13+380/17 – Dott. O. VIDOTTO Delegato” per un importo minimo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto.

La persona indicata in offerta come intestataria del bene o che ha presentato l'offerta per persona da nominare ex art. 579 3° co. c.p.c., è tenuta a presentarsi all'udienza sopraindicata.

In caso di più offerte valide (**è valida l'offerta al ribasso fino al limite del 25% di ribasso rispetto al prezzo base**), si procederà a gara sulla base dell'offerta più alta; il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi, a seguito di rilanci, abbia offerto il prezzo più alto, senza che nel tempo stabilito preventivamente dal delegato vi siano stati ulteriori rilanci; in assenza di adesione alla gara, l'immobile verrà aggiudicato a colui che avrà presentato la migliore offerta (valutata non solo in termini di prezzo, ma anche di misura della cauzione e tempi di saldo prezzo ovvero che, ai fini dell'individuazione dell'offerta più vantaggiosa, si terrà sempre conto del prezzo ma, a parità di prezzo, sarà prescelta l'offerta che preveda il versamento del saldo nel più breve tempo possibile, ovvero, in subordine, quella cui sia allegata la cauzione di maggiore entità); se le offerte sono tutte equiparabili, allora l'immobile verrà aggiudicato a chi ha depositato l'offerta per primo; nella vendita non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara, neppure se il prezzo offerto fosse superiore di oltre un quinto a quello di aggiudicazione.

Nell'offerta l'offerente, ai sensi dell'art. 174 disp. att. c.p.c., deve dichiarare la residenza o eleggere domicilio nel Comune nel quale ha sede il Tribunale; in mancanza le comunicazioni verranno eseguite presso la cancelleria;

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti; se esistenti al momento della vendita eventuali iscrizioni saranno cancellate a cura e spese della procedura.

Si evidenzia inoltre:

-che se l'immobile è ancora occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile dello stesso sarà effettuata, salvo espresso esonero, a cura del custode giudiziario;

-che gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario;

-che l'elaborato peritale sarà disponibile per la consultazione, unitamente alla ordinanza di delega ed all'avviso di vendita, sui siti internet su cui verrà effettuata la pubblicità;

L'offerta dovrà contenere inoltre:

- la dichiarazione espressa di aver preso visione delle perizie di stima 31/03/2017 e 07/02/2018 a firma del geom. Bruno CISTERNA e del contenuto dell'avviso di vendita;

- l'indicazione del nome, cognome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico e/o numero di fax, indirizzo e-mail, fotocopia del documento di identità, regime patrimoniale del soggetto che si sottoscrive ed a cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta), il quale dovrà anche presentarsi all'udienza fissata per la vendita e, ove l'offerente sia una società, una visura camerale aggiornata (ossia risalente a non più di 30 giorni prima della data di deposito dell'offerta) e un documento in originale attestante i poteri conferiti al legale rappresentante ovvero al soggetto che può impegnare la società; se l'offerente è minorenni, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare;

- se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni dovranno essere indicati i corrispondenti dati e documenti del coniuge;

- il decreto di trasferimento non può essere emesso che in favore del soggetto che ha presentato l'offerta (specificamente: persona fisica del sottoscrittore dell'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 della scrittura privata autenticata da notaio;

- il regime e le agevolazioni fiscali all'acquisto spettanti ed espressamente richieste dall'offerente;

- i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;

- la dichiarazione di esonero della procedura dalla produzione della certificazione di conformità impianti, che acquisirà a propria cura e spese;

- l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore ai valori sopra indicati a pena di esclusione e il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari che non potrà essere superiore al termine massimo di giorni 120 dalla data di aggiudicazione ed ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta;

In caso di richiesta ex art. 41 T.U.B. avanzata dal creditore fondiario, l'aggiudicatario avrà facoltà – semprechè ne ricorrano le condizioni – di subentrare nel contratto di finanziamento fondiario stipulato dal debitore con l'istituto fondiario – assumendo gli obblighi relativi, ove provveda, nel termine di quindici giorni dall'aggiudicazione, al pagamento allo stesso delle rate scadute, accessori e spese (art. 41 co. 5 D. Lgs. 01/09/1993 n. 385 T.U. leggi in materia bancaria e creditizia);

in caso di mancato pagamento l'aggiudicatario verrà considerato inadempiente ex art. 587 c.p.c. (art. 41 co. 4 D. Lgs. citato)

Con separata nota il delegato provvederà a comunicare tempestivamente all'aggiudicatario l'ammontare della parte di somma da versare in caso di richiesta ex art. 41 T.U.B. direttamente al creditore fondiario nonché quella ulteriormente necessaria per perfezionare il saldo prezzo, comprensiva degli oneri di trasferimento e delle spese per l'attività del professionista che il d.m. 15 ottobre 2015 n. 227 pone a carico del medesimo aggiudicatario nonché le modalità e i tempi di versamento di dette somme.

Il professionista delegato provvederà a dichiarare inefficaci o inammissibili le offerte presentate in modo non conforme a quanto disposto nel presente bando e nell'ordinanza di vendita.

Si comunica infine che tutte le attività svolte in Cancelleria o avanti il Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione, verranno svolte dal dott. Omar Vidotto che potrà fornire

ogni ulteriore informazione, anche relativa alle generalità del soggetto passivo della procedura esecutiva, previo appuntamento telefonico al n° 0422-507011, presso il proprio studio in Oderzo (TV), Via Roma n. 33, con il seguente orario: dal lunedì al venerdì dalle ore 10,00 alle ore 13,00 e dalle ore 15,00 alle ore 18,00 esclusi i giorni festivi, il sabato e la domenica.

Gli interessati a presentare offerta di acquisto hanno diritto di esaminare i beni formulando apposita richiesta rivolta al custode giudiziario I.V.G. Treviso, via Internati 1943-'45 n. 30 31057 SILEA (TV) tel. 0422-435030 mediante il portale delle vendite pubbliche.

Del presente bando d'asta, dell'ordinanza di delega e della perizia di stima è stato disposto l'inserimento nei siti internet www.tribunale.treviso.giustizia.it, www.asteannunci.it, www.asteavvisi.it, www.canaleaste.it, www.rivistaastegiudiziarie.it, www.asteonline.it, www.corteappello.venezia.it e Portale delle Vendite Pubbliche.

Oderzo, 22 ottobre 2018

IL PROFESSIONISTA DELEGATO
Dott. Omar Vidotto