



Esecuzione immobiliare n. 312/2009
promossa da Banca di Credito Cooperativo delle Prealpi e Banca della Marca Credito Cooperativo
G.E: dott. Antonello Fabbro

AVVISO DI VENDITA DEL PROFESSIONISTA DELEGATO

La sottoscritta dott.ssa Lorena Andreetta, professionista iscritta all'Albo dei Dottori Commercialisti di Treviso, in qualità di Delegato alla vendita ex art. 591 bis c.p.c. dal G.E. nella procedura esecutiva n. 312/2009, visti gli artt. 569 ss. c.p.c.,

FISSA

per il giorno **10 maggio** alle **ore 15:30**
presso lo Studio del Delegato in San Fior (TV), Via Buse n. 1 int. 3

il 1° esperimento di
VENDITA SENZA INCANTO EX ART. 573 C.P.C.

del bene immobile come appresso descritto, in un **unico lotto**:

piena proprietà per l'intero di un'abitazione singola, risalente a metà degli anni '70, sviluppata al piano terra con vani accessori al piano interrato, nonché relativa area scoperta di circa mq. 1365, sita nel Comune di Miane (TV), in Via Carmine n. 141. Bene catastalmente identificato come segue:

Catasto fabbricati – Comune di Miane

Sezione C, Foglio 3

- Mappale n. 341, sub. 1, area urbana di mq. 1417
 - Mappale 341, sub. 2, categoria C/6, classe U, mq. 22, r.c. € 62,49
 - Mappale 341, sub. 3, categoria A/2, classe 1, vani 6,5, r.c. € 503,55
-

Confini: l'immobile si trova inserito in una zona agricola collinare, isolato da altri fabbricati.

Stato del bene: l'immobile è attualmente occupato dall'esecutato senza titolo opponibile all'acquirente.

Avvertenze: l'immobile presenta difformità catastali e urbanistiche importanti; ci sono abusi edilizi, in parte sanabili e in parte non sanabili urbanisticamente e quindi le porzioni vanno demolite "a condizione che non si riduca il grado di sicurezza delle strutture preesistenti" (sul punto si fa espresso richiamo alla perizia di stima). Il costo delle spese di ripristino è stimato in complessivi Euro 30.000,00, di cui si è già tenuto conto nella valutazione.

Situazione urbanistica: l'intero compendio immobiliare risulta classificato in "zona agricola produttiva", l'intero lotto rientra in "area di connessione naturalistica", parte del lotto rientra inoltre in "fascia di rispetto stradale" e ulteriore parte del lotto rientra infine nella "buffer zone". Il compendio immobiliare è inoltre sottoposto a vincolo paesaggistico – immobili ed aree di notevole interesse pubblico ai sensi del D.Lgs 42/2000 smi, art. 136.

Regolarità urbanistica: Autorizzazione edilizia n. 116/74 del 3/7/1974 (costruzione nuovo fabbricato residenziale); Permesso di Agibilità n. 116/74 emesso in data 9/1/1981 (costruzione nuovo fabbricato residenziale); Concessione Edilizia in sanatoria (condono) n. 5565/86 del 31/12/1986 (ampliamento fabbricato residenziale).

Prezzo base	€ 200.000,00
Offerta minima	€ 150.000,00

CONDIZIONI DELLA VENDITA

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni e azioni, servitù attive e passive, come descritto nella perizia di stima redatta dal geom. Egidio Gianfrancesco Comin depositata presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Treviso e pubblicata sui siti internet www.tribunale.treviso.it, www.asteannunci.it, www.asteavvisi.it, www.canaleaste.it, www.rivistaastegiudiziarie.it, www.asteonline.it, www.ivgtreviso.it ed alla quale si fa espresso rinvio. 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 nessun motivo.

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 derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.

MODALITA' DELLA VENDITA

1. **MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE:** le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa presso lo Studio della dott.ssa Lorena Andretta di San Fior (TV), via Buse n. 1 int. 3, entro le ore 13.00 (tredici) del giorno precedente a quello fissato per la vendita. Sulla busta dovranno essere indicate le sole generalità di chi presenta materialmente l'offerta, che può anche essere persona diversa dall'offerente, il nome del professionista delegato 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.
2. **CONTENUTO DELL'OFFERTA:** L'offerta dovrà contenere:
 - il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico e/o numero di fax ed indirizzo e-mail dell'offerente. Il decreto di trasferimento non può essere emesso che in favore del soggetto che ha presentato l'offerta (persona fisica del sottoscrittore l'offerta, o persona giuridica della quale il sottoscrittore abbia la legale rappresentanza, ovvero soggetto che abbia conferito al sottoscrittore valido mandato con procura ai sensi dell'art. 579, comma 2, c.p.c.). Se l'offerente è coniugato o 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 allegato certificato del registro delle imprese (in caso di ente di natura imprenditoriale), ovvero atto statutario o 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 attribuiscono al rappresentante o procuratore il potere di agire in nome dell'ente ai fini della partecipazione alla vendita. È consentita, anche nelle vendite senza incanto, ma solo da parte di avvocati, la presentazione di offerte per persona da nominare;
 - i dati identificativi del bene 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;
 - l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà, a pena di inefficacia dell'offerta, essere inferiore di oltre un quarto del prezzo stabilito nell'avviso di vendita. Si richiamano in proposito gli artt. 571 e 572 c.p.c., come modificati dal D.L. 83/2015, convertito nella L. 132/2015;
 - **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 od altro ente collettivo, dovrà essere allegata la relativa visura camerale o lo statuto ed il documento d'identità del sottoscrittore l'offerta in nome e per conto dell'ente);
 - all'offerta dovrà inoltre essere allegato un assegno circolare non trasferibile, intestato al delegato ovvero all'associazione di cui egli fa parte, secondo quanto indicato nell'avviso di vendita, con indicazione del numero della procedura, per un importo pari al 10 per cento del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto.
3. **DISCIPLINA DELLA VENDITA:**
 - l'offerta presentata è irrevocabile. L'offerente è perciò tenuto a presentarsi nel luogo ed ora stabiliti per l'esame delle offerte.
 - L'offerta e la partecipazione alla vendita senza incanto sono soggette alla seguente disciplina:
 - i) 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 consegna, 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.
 - ii) 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 sono state presentate istanze di assegnazione valide.
 - iii) 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.
 - iv) 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 verrà stabilita dal delegato in una forbice ricompresa tra l'1% e il 5% del prezzo base.

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.

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.

- v) 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.
- vi) In caso di aggiudicazione, l'offerente 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 giorni 30 dalla richiesta, degli eventuali ulteriori oneri, diritti e spese di vendita per la differenza, qualora risultassero di importo maggiore a quello come sopra quantificato.
- vii) 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..
- viii) 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 caso di difformità costruttiva l'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni di cui alla legge 28.02.1985 n. 47, dovrà presentare domanda di concessione in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto emesso dall'Autorità Giudiziaria.

Maggiori informazioni, anche relative alle generalità del debitore, possono essere fornite dalla cancelleria del Tribunale a chiunque vi abbia interesse.

Inoltre, maggiori informazioni inerenti gli immobili potranno essere reperite presso il custode dott.ssa Lorena Andreetta, con Studio in San Fior (TV), Via Buse n.1 int. 3, tel. 0438 260370 / fax 0438 260405; e-mail landreetta@profassociati.net.

San Fior, 20/02/2017.

Il Professionista Delegato
dott.ssa Lorena Andreetta

