



TRIBUNALE DI TREVISO

AVVISO DI VENDITA
DELL'AVVOCATO DELEGATO

Esecuzione Immobiliare n. 985/12 R.G. E.I.
G.E. Dott. ssa Alessandra Burra
Delegato alla vendita: Avvocato Laura Masetto

PRIMO ESPERIMENTO DI VENDITA

Il sottoscritto Avvocato Laura Masetto, delegato ex art. 591 bis c.p.c. dal Giudice dell'Esecuzione nella procedura esecutiva promossa da BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A. con sede in via Vittorio Veneto n. 119, Roma, per la signora [REDACTED], visti gli artt. 569 s.s. c.p.c.

FISSA

per il giorno 23 .05.2017 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 unico

Diritti e quote:

Per l'intero : appartamento ad uso civile di abitazione al secondo piano con garage al piano interrato e posto auto di proprietà ubicato al piano terra sull'area di pertinenza dell'immobile, facente parte di un fabbricato residenziale sito nel Comune di Treviso, Via G. Augurello all'altezza del civico n. 9, interno 5 e intestato per la quota di 1/1 all' esecutata. Si precisa fin da subito che nell'atto di pignoramento come pure nella visura catastale, è erroneamente indicato il civico 3 al posto dell'attuale civico 9.

Il fabbricato, denominato " CONDOMINIO GIULIA", è composto da complessivi 5 alloggi e si sviluppa su tre piani fuori terra più uno sottostrada ed è dotato di ascensore. Al Piano Interrato, con ingresso delle auto attraverso una rampa esterna posta lungo il confine nord-ovest, sono stati collocati i garage ed annessi magazzini di pertinenza agli alloggi oltre ai locali tecnici.

L'unità oggetto di vendita è così composta:

- piano interrato: garage di mq 14,03 dotato di basculante con apertura motorizzata telecomandata ma non funzionante e con annesso un locale magazzino di mq 7,29 comunicante attraverso una porta interna. I locali sono dotati di foro finestra su bocca di lupo per l'illuminazione/aerazione e di impianto elettrico, muratura perimetrale in cemento armato, pavimento in piastrelle e solaio in lastre Predalles;
- piano terra: posto auto esterno di mq 12 ubicato all'interno di una zona antistante l'edificio adibita a parcheggio. Tale area è protetta con barriera metallica comandata a distanza e pavimentazione in betonelle colorate;
- appartamento al secondo piano: zona giorno costituita da soggiorno e cottura in un unico locale di mq 23,30 dotata di un piccolo poggiolo esterno di mq 2,53 ove è collocata la caldaia esterna, disimpegno di mq 3,59, ripostiglio di mq 8,20, bagno di mq 6,32, camera di mq 14,81 con poggiolo esterno di mq 3,21.

Le parti condominiali comuni sono costituite da :

- vano scale - mappale 616 sub. 14;
- area di manovra - mappale 616 sub. 15;
- rampa - mappale 616 sub 16;
- area scoperta - mappale 616 sub. 23;
- opere di fondazione , strutture in c.a. e muri maestri, coperture e quanto previsto dalla art. 1117 c.c.

La superficie lorda commerciale dell'immobile è di mq 91,21.

Le condizioni di conservazione del fabbricato e dell'unità immobiliare sono buone.

Descrizione catastale: Comune di Treviso (TV) - Catasto Fabbricati N.C.E.U. Sezione I Foglio 1;

PER LA QUOTA DI PIENA PROPRIETA'

- Abitazione (Piano Secondo): mappale 616 sub 8, Via G. Augurello n. 3, CAT. A/2, CL. 4, V. 3, mq 71, RCE 333,11
- Garage (Piano Interrato): mappale 616 sub 9, Via G. Augurello n. 3, CAT. C/6, CL. 5, mq. 21, RCE 86,76
- Posto auto esterno (Piano Terra): mappale 616 sub 22, Via G. Augurello n. 3, CAT. C/6, CL. 2, mq. 12., RCE 30,37.

Confini:



L'abitazione per tre lati è prospiciente su area scoperta; il garage confina per un lato con il terrapieno, per un secondo e terzo lato con l'area di manovra; il posto auto confina per un lato con sub. 21, per un secondo e un terzo lato con l'area di manovra; il posto auto confina per un lato con sub. 21, per un secondo e un terzo lato con l'area scoperta; il tutto salvo altri o varianti.

Il mappale sul quale insiste in fabbricato (616), confina a Nord con il mappale 2.657, a Nord- Est con il mappale 602, a Sud-Est con il mappale 1833, a Sud con il mappale 1.997, a Ovest con il mappale 2.478, salvo altri o varianti.

Disponibilità dell'immobile:

Liberato da persone e arredato; precedentemente occupato con contratto di locazione del 17.11.2015 che però risulta disdetto a mezzo raccomandata AR nel settembre 2016.

Servitù attive o passive:

Nessuna.

Oneri condominiali:

L'importo medio annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione ordinaria è pari circa ad € 1.200,00; le spese condominiali non pagate negli ultimi due anni riferite alla scadenza della gestione 2016, sono pari ad € 1.529,92.

Riferimento alla CTU:

Dalla documentazione tecnico-urbanistica e dal sopralluogo effettuato è emersa la seguente situazione: a) appartamento al secondo piano: i fori della finestra rappresentati all'interno del locale bagno e ripostiglio non hanno altezza 2,25 come specificato nelle planimetrie di variante. Tali sono interpretati solamente come errori grafici non soggetti a sanatoria.

b) Autorimessa piano interrato: differenza nella posizione della porta che collega l'autorimessa con il locale magazzino. E' possibile presentare una Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (CILA) in sanatoria, i cui costi si possono così schematizzare: - sanzione per "CILA" in sanatoria € 1.000,00; - diritti di segreteria per "CILA" € 83,30; spese tecniche per allestimento "CILA" completa della documentazione prevista e necessaria ai fini dell'ottenimento della sanabilità € 700,00; totale oneri per la regolarizzazione urbanistica € 1.783,30.

Inoltre, dagli accertamenti svolti è emerso che l'ultimo intervento di manutenzione alla caldaia risale al 12.10.2015 e che gli impianti sono sprovvisti del "Libretto di impianto per la climatizzazione" come previsto dall'art. 1, comma 1 del D.M. 10 febbraio 2014, indispensabile fra



l'altro per la successiva redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE) che dovrà essere redatta ad aggiudicazione del bene e posta a carico dell'aggiudicatario.

Prezzo base: € 103.400,00=.

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 € 77.550,00=.

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 e www.rivistaastegiudiziarie.it, www.corteappello.venezia.it, nonché pubblicato nel Gazzettino sul foglio annunci legali, 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, 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.



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.E.S. – 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, ovvero soggetto che abbia conferito al sottoscrittore valido mandato con procura speciale in forma di atto pubblico o di scrittura privata autenticata da notaio ai sensi dell'art. 579, 2 comma c.p.c.). 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.).

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.

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 quindici giorni dall'aggiudicazione con indicazione delle modalità di pagamento, da comunicarsi, quando avvenuto, 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.

In caso di aste deserte il delegato attenderà 30 giorni prima di fissare la nuova asta e disporrà una riduzione eventuale del prezzo, tenute presenti anche le eventuali richieste dei creditori e sentito, se necessario il G.E.. A partire dal quinto esperimento di vendita il prezzo base sarà ridotto in misura compresa tra il 25% e il 50%. Qualora il prezzo base deve essere fissato al di sotto di € 10.000,00, il delegato invierà apposita informativa al G.E. per consentirgli di valutare la possibilità di estinguere l'esecuzione ai sensi della rt. 164-bis disp. Att. c.p.c..

Il sottoscritto Avvocato effettuerà presso l'Associazione "PRO.D.E.S. - 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 della PROD.ES. in Piazza Ancillotto n. 8 – 31100 Treviso, 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 di Treviso", con sede in Silea (TV), Via Internati 1943-'45 n.30, tel. 0422.435022 – 0422.435030 / fax 0422/298830, email asteimmobiliari@ivgtreviso.it, sito internet www.ivgtreviso.it.

Treviso li 16 marzo 2017

Il delegato
Avvocato Laura Masetto

