



## TRIBUNALE DI TREVISO

### AVVISO DI VENDITA DELL'AVVOCATO DELEGATO

---

Esecuzione Immobiliare n. 177/13 R.G. E.I.  
G.E. Dott. 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 INTESA SAN PAOLO SPA, con sede legale in Torino, Piazza San Carlo n. 156, e sede secondaria in Milano, via Monte Pietà n.8 e per essa ITALFONDIARIO SPA, corrente in Roma, via Carucci n. 131, visti gli artt. 569 s.s. c.p.c.

#### **FISSA**

per il giorno 07 Novembre 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:

Piena proprietà per l'intero – porzione di bifamiliare con garage e scoperto pertinenziale esclusivo, ubicato nel Comune di Cessalto (TV), nella frazione di Santa Maria Campagna, Via Alessandro Manzoni n. 14, intestato al debitore nella quota di 1/1 in regime di separazione dei beni.

L'unità immobiliare è composta da un'abitazione con tipologia catastale "economica" (A3) facente parte di un fabbricato bifamiliare a due piani fuori terra, con propria area scoperta di pertinenza, situata in una zona periferica del territorio comunale a vocazione agricola, distante circa 2 Km dal centro del Paese.

L'abitazione è così composta:

- Primo piano: pianerottolo esterno, corridoio d'ingresso dal quale si accede ad un ampio locale adibito a soggiorno-pranzo, cucina, bagno con vasca, una cameretta, una camera matrimoniale, una camera a due letti; sul lato nord del fabbricato vi è un terrazzino al quale si accede sia dal soggiorno che dalla cucina;
- Piano terra: scendendo dal primo piano attraverso la scala interna, si giunge ad una stanza adibita a taverna, dalla quale si accede ad altra stanza adibita a studiolo ed all' autorimessa; dalla medesima stanza si accede ad un corridoio che conduce ad un ripostiglio, alla cantina e ad un disimpegno per l'accesso ad un servizio igienico con doccia e un locale destinato a centrale termica e lavanderia.

La superficie complessiva lorda dell'area coperta è di mq. 135, mentre l'area esterna di pertinenza è di mq 549 catastali, ma di fatto vista la presenza nell'area scoperta di muretti in cemento e soprastante ringhiera in ferro o rete metallica, la superficie coperta è di mq 157 e quella scoperta di mq 527.

L'immobile e le aree di pertinenza sono accessibili direttamente dalla Strada Comunale di via Alessandro Manzoni, con la quale il lotto confina ad est, attraverso un cancelletto pedonale; dalla medesima strada comunale di Via Alessandro Manzoni per mezzo di una stradina sterrata (mappale n. 107), esterna alla recinzione e corrente lungo il confine nord del lotto, attraverso due accessi carrabili con cancelli scorrevoli in ferro.

Oltre al fabbricato principale è stata realizzata una costruzione staccata ad uso di ripostiglio avente struttura in muratura, copertura con orditura in ferro e soprastante manto in lastre di eternit, con pavimento in cemento, alla quale si accede attraverso un portone scorrevole, di mq 31,34 ma autorizzata per mq 11,10.

Pertanto la superficie lorda convenzionale ragguagliata dei fabbricati sopra descritti risulta in totale di circa mq 211.



Le condizioni d'uso e di manutenzione dell'immobile sono mediocri in funzione della vetustà.

Descrizione catastale: Comune di Cessalto (TV) – sezione C – Foglio 3 (al Catasto Terreni Foglio 23);

per l'intero:

- M.N. 107 sub. 1 , via Alessandro Manzoni, area urbana di mq 549;
- M.N. 107 sub. 2 , via Alessandro Manzoni, p. T., cat. C/6-cl. 3<sup>^</sup> - mq 20 – R.C. € 30,06;
- M.N. 107 sub. 3, via Alessandro Manzoni n. 14 (già civico 6), p.T.-1, cat. A/3 – cl. 3<sup>^</sup> - vani 10 – R.C. € 593,93.

Confini:

L'unità immobiliare confina rispettivamente:

- a Nord con mm. nn. 787 e 790 del 23 del Catasto Terreni;
- a est con Strada Comunale via Alessandro Manzoni;
- a sud con fabbricato di proprietà di altra ditta m.n. 114;
- a ovest con m. n. 780 del Foglio 23 del Catasto Terreni

Disponibilità dell'immobile:

L'abitazione è occupata dall'esecutato e dai familiari.

Servitù attive o passive:

La stradina sterrata facente parte del mappale n. 107 che conduce all'immobile dalla strada comunale di via Manzoni, è gravata da servitù di passaggio a favore dei fondi situati successivamente e più a ovest, di proprietà di altre ditte.

Riferimento alla CTU:

Dalla documentazione tecnico-urbanistica, dagli elaborati tecnici di progettazione e in sanatoria e dal sopralluogo effettuato sono state riscontrate alcune difformità edilizie.

- Opere interne al piano terra del fabbricato principale: al piano terra è stata effettuata una distribuzione dei locali completamente diversa rispetto a quanto previsto nel progetto approvato; in particolare le pareti divisorie interne sono state realizzate in posizioni diverse rispetto al progetto approvato per la quasi totalità con inserimento anche di altre pareti



provvisorie al fine di aumentare il numero dei locali da ricavare; è stato traslato il vano scale interno di collegamento del piano terra con il piano primo; i locali al piano terra sono stati realizzati con altezza media di circa cm 220 anziché cm 200 come autorizzato e previsto dal progetto approvato.

- Opere interne al Piano 1° del fabbricato principale: al piano primo le stanze sono state modificate in seguito alla traslazione del vano scale; sono state sposate le pareti divisorie rispetto a quanto previsto nel progetto; i locali sono stati realizzati con un'altezza media di circa cm 287 anziché cm 280 come autorizzato e previsto dal progetto approvato.
- Opere esterne: sono state realizzate delle modifiche prospettiche per tamponamento e/o realizzazione di fori finestra o porta in posizioni diverse rispetto al progetto, sia al piano terra che al primo piano; sulla facciata ovest è stata realizzata una canna fumaria delle dimensioni in pianta di cm 43 X 38; il sedime del fabbricato risulta modificato rispetto a quello previsto nel progetto approvato; è stato realizzato un ampliamento del ripostiglio esterno ottenendo un corpo di fabbrica delle dimensioni planimetriche di cm 575 x 545, per una superficie coperta di mq 31,34 (con aumento della superficie coperta di mq 20,24); addossata all'ampliamento del ripostiglio, lato ovest, è stata realizzata una struttura precaria con tubolari in ferro (tettoia), senza pavimento ma solo con terreno naturale di dimensioni cm 430 x 275 e mq 11,82; dal lato est del ripostiglio è stata realizzata una struttura in legno precaria (tettoia) senza pavimento ma con terreno naturale di cm 285 x 112 e mq 3,19. Tali ultime strutture non essendo autorizzate dovranno essere demolite con un costo stimato di € 1.000,00 compreso lo smaltimento.

Le modifiche realizzate senza titolo, prospettiche - per quanto riguarda la variazione dei fori - e planimetriche - per quanto riguarda la diversa distribuzione interna dei locali - possono essere sanate con la richiesta di sanatoria ai sensi dell'art. 37 4° comma del DPR 380/2001. Per quanto riguarda l'ampliamento della pertinenza e staccata ad uso ripostiglio al piano terra,



nonché l'ampliamento del fabbricato principale, è possibile sanare quanto realizzato in difformità dei titoli edilizi originari in applicazione dell'art. 44 comma 5 della LR n. 11/2004 che consente l'ampliamento di edifici ad uso residenziale fino ad 800 metri cubi, pagando una oblazione pari al doppio del contributo di costruzione dovuto ai sensi dell'art. 36 2° comma DPR 380/2011. La somma da sostenere per la sanatoria delle difformità riscontrate è quantificabile in € 11.000,00 onnicomprensivi delle sanzioni amministrative e del costo delle pratiche tecniche da eseguire.

In merito alla certificazione energetica dell'immobile, si precisa che dalla documentazione depositata presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Cessalto (TV) non è stata reperita alcuna Relazione Tecnica di progetto redatta secondo le norme di leggi vigenti, né sono stati prodotti degli esecutivi l'Attestato di Certificazione Energetica, l'Attestato di Qualificazione Energetica, l'Attestato di Prestazione Energetica. Pertanto, tali attestati dovranno essere redatti ad aggiudicazione del bene e posti a carico dell'aggiudicatario.

Non vi sono, neanche, le dichiarazioni di Conformità dei Impianti ai sensi del D.M. dello Sviluppo Economico 22.01.2008, n. 37 – Ex Legge 46/90 – e succ. modifiche e integrazioni.

**Prezzo base: € 104.800,00 =.**

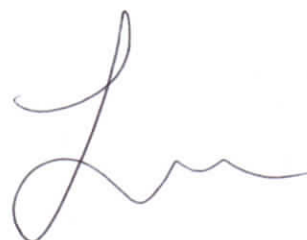
Aumento minimo in caso di gara ex art. 573 c.p.c.: € 1.100,00=.

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 € 78.600=.

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](http://www.tribunale.treviso.it), [www.corteappello.venezia.it](http://www.corteappello.venezia.it), [www.ivgtreviso.it](http://www.ivgtreviso.it), [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it), [www.asteavvisi.it](http://www.asteavvisi.it), [www.canaleaste.it](http://www.canaleaste.it), [www.asteonline.it](http://www.asteonline.it) e [www.rivistaastegiudiziarie.it](http://www.rivistaastegiudiziarie.it), nonché sul Gazzettino sul foglio annunci legali 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 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.ES. – 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 minorenne 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.

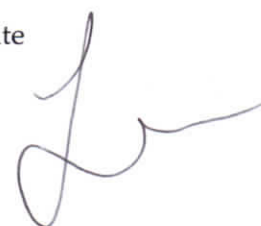
In caso di più offerenti e di assenza o mancata adesione da parte di tutti alla gara prevista dall'art. 573 c.p.c., il delegato accoglierà l'offerta più alta o la prima presentata, in caso di più offerte dello stesso valore e con parità di condizioni.

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.



Il sottoscritto Avvocato effettuerà presso l'Associazione "PRO.D.ES. – 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 PRO.D.ES. tel. 0422/1847175 - fax. 0422/1847176; email: [info@prodestreviso.it](mailto:info@prodestreviso.it).

**Maggiori informazioni inerenti gli immobili (anche per visione) potranno inoltre essere reperite presso il custode Aste 33 S.r.l., con sede in Treviso, Strada Vecchia San Pelajo n. 20, tel. 0422/693028 / fax 0422/316032, email [info@aste33.com](mailto:info@aste33.com), pec [aste33@pec.it](mailto:aste33@pec.it).**

Treviso li 5 settembre 2017 .

Il delegato  
Avvocato Laura Masetto

