



TRIBUNALE DI TREVISO
Esecuzione immobiliare n. 1008/2012 promossa da SPV PROJECT 1956 SRL
G.E: Dott. Antonello Fabbro

** **

AVVISO DI VENDITA DEL PROFESSIONISTA DELEGATO

** **

Il sottoscritto dott. Mario Conte, professionista iscritto all'Ordine dottori commercialisti di Treviso, in qualità di Delegato alla vendita ex art. 591 bis c.p.c. dal G.E. nella procedura esecutiva n. 1008/2012, visti gli artt. 569 s.s. c.p.c.,

FISSA

per il giorno **01/12/2017 alle ore 09:30**
presso lo studio del Delegato alla vendita, in Castelfranco Veneto (TV), via degli Olivi n. 6/A
il 1° esperimento di
VENDITA SENZA INCANTO EX ART. 573 C.P.C.

in un **unico lotto** del seguente bene immobile:

LOTTO UNICO - VILLETTA SINGOLA CON POSTO AUTO COPERTO, ANNESSO RUSTICO E TERRENO AGRICOLO

Ubicazione: Castelfranco Veneto (TV), Via Bella Venezia n. 105

Prezzo base: **Euro 413.000,00**

Diritto venduto: Piena Proprietà (100%)

Descrizione: Trattasi di villetta singola con posto auto coperto (di mq 41,72), annesso rustico, area scoperta e piccolo appezzamento di terreno agricolo adibito a giardino, completamente recintata con accesso dalla pubblica via Bella Venezia attraverso servitù di fatto. L'abitazione di mq 295, si sviluppa su tre piani di cui due fuori terra ed uno interrato destinato a magazzino di mq 39,31. Il piano terra è composto da cucina (mq 15,85), zona pranzo -soggiorno (mq 50,64), centrale termina - lavanderia di mq 12,80, bagno di mq 5,74 e un portico di mq 32,49. Al primo piano si trovano n. 3 camere da letto di cui una completa di guardaroba e bagno in camera e una terrazza esterna di mq 8,52. Il locale magazzino al piano interrato risulta ancora in corso di costruzione e serve da collegamento tra i locali di deposito e l'annesso rustico. Quest'ultimo fabbricato si sviluppa su due piani ,di cui uno fuori terra ed uno interrato, di complessivi 92 mq, risulta sostanzialmente allo stato grezzo ovvero con intonaco solo su parte delle murature a piano terra, pavimento in battuta di calcestruzzo, privo di serramenti, infissi ed impianti. L'area esterna dei fabbricati, recintata ed attrezzata a giardino della villetta e delle pertinenze, ha superficie totale di mq 3.725.

Identificazione Catastale: Catasto Fabbricati - N.C.E.U.:

Sez. D, Foglio 1, Mappale 538, Sub 4, B.C.N.C. AREA CORTILIZIA COMUNE ai sub 7-8-9;

Sez. D, Foglio 1, Mappale 538, Sub 5, B.C.N.C. PORTICATO COMUNE ai sub 7- 8- 9;

Sez. D, Foglio 1, Mappale 538, Sub 6, VANO SCALA COMUNE ai sub 7-9;

Sez. D, Foglio 1, Mappale 538, Sub 7, S1 -T -1, Cat. A/7, Cl. 2, Cons. 10 vani, Sup. 260 mq, Rend. €981,27;

Sez. D, Foglio 1, Mappale 538, Sub 8, Piano T, Cat. C/6, Cl. 4, Cons. 18, Sup. 18 mq, Rend. €53,92;

Sez. D, Foglio 1, Mappale 538, Sub 9, Piano S1- T, Cat. C/2, Cl. 3, Cons. 89 mq, Sup. 103 mq, Rend. €216,03;

L'area su cui insiste il fabbricato è così censita al: Catasto Terreni - N.C.T.:

Foglio 24, Mappale 538, Ente Urbano Sup. 00.16.46;

Foglio 24, Mappale 560, SEMIN ARBOR, Cl. 3, Sup. 00.23.49, R.D. €16,98, R.A. €11,52;

Confini: L'immobile confina: a Nord: mapp. 323, 324, 544 , a Est: mapp. 372, 625, 627, a Sud: mapp. 3268, 369, 370, a Ovest: mapp. 569, 570.

Provenienza: Atto di compravendita del 3 marzo 2000 rep. 153556 del Notaio Luigi Tassitani di Castelfranco Veneto, trascritto a Treviso in data 13 marzo 2000 ai nn. 10150/7322 e successiva nota di rettifica in data 11 aprile 2001 ai nn. 14598/10585.

Stato dell'immobile: occupato dagli esecutati.

** ** *

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 ing. Claudio Rossi, depositata presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Treviso e pubblicata sul sito internet del Tribunale di Treviso e sui siti sotto dettagliatamente indicati ed ai quali 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 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 dall'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.

Agli effetti del D.M. n. 37/2008 e del D.Lgs n. 192/05 e s.m.i., l'aggiudicatario, dichiarandosi edotto sui contenuti dell'ordinanza di vendita e sulle descrizioni contenute nell'elaborato peritale in ordine agli impianti, dispenserà esplicitamente la procedura esecutiva dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme di sicurezza, che la certificazione/attestato di qualificazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti; se esistenti al momento della vendita, dette eventuali iscrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura. Se l'immobile posto in vendita è occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la sua 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.. Tutti gli eventuali beni mobili (ivi compresi eventuali rifiuti) rinvenuti all'interno dell'immobile e nelle sue pertinenze, che non sono stati asportati dal debitore o da terzi occupanti, saranno smaltiti a cura e spese dell'aggiudicatario.

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario. Inoltre ai sensi dell'art. 63 comma IV delle disposizione di attuazione del codice civile, colui che subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidalmente con questo al pagamento delle spese relative all'anno in corso e a quello precedente la vendita.

Non sono in ogni caso dovuti compensi per mediazione a terzi.

Si avvisa che tutte le attività le quali, a norma dell'art. 576 c.p.c., debbono essere svolte in Cancelleria o avanti il G.E. saranno svolte dal Professionista delegato, dott. Mario Conte.

MODALITA' DELLA VENDITA

1. MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE:

Le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa presso lo studio del dott. Mario Conte in Castelfranco Veneto (TV), Via degli Olivi 6/a, 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:

- a. il 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.
Il decreto di trasferimento sarà emesso solo 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 il 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, comma 2, 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. Qualora l'offerente sia coniugato e in regime di comunione legale e voglia, ricorrendone i presupposti, acquistare l'immobile quale suo bene personale, dovrà manifestare tale intenzione già nell'offerta, ugualmente indicando anche i corrispondenti dati del coniuge, seppur non acquirente. 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 la 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; è consentita la presentazione di offerte per persona da nominare, ma esclusivamente da parte di un avvocato;
- b. 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 sua riferibilità;
- c. l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà, a pena di inefficacia dell'offerta, essere inferiore di oltre un

- quarto al 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 in L. n. 132/2015. È quindi **valida l'offerta che indichi un prezzo pari al 75% del prezzo base, ovvero con offerta minima di Euro 309.750,00 per il Lotto Unico - Villetta singola con posto auto coperto, annesso rustico e terreno agricolo**; eventuali offerte inferiori saranno giudicate inefficaci;
- d. il **termine di pagamento** del saldo prezzo, nonché degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita, **non dovrà essere superiore a 120** (centoventi) **giorni dall'aggiudicazione**;
 - e. ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta, anche in relazione all'applicazione dell'art. 574 c.p.c.;
 - f. l'espressa dichiarazione da parte dell'offerente di aver preso visione della perizia di stima dell'immobile;
 - g. il regime fiscale e le eventuali agevolazioni fiscali spettanti per l'acquisto ed espressamente richieste dall'acquirente;
 - h. marca da bollo dell'importo di €16,00.=, ai sensi dell'art. 19 D.P.R. n. 642/1972, come modificato dall'art. 16 del D.P.R. n. 955/82.

3. ALLEGATI DELL'OFFERTA:

All'offerta dovrà essere inoltre allegata:

- a. una fotocopia di un valido documento d'identità dell'offerente. Se l'offerente è coniugato in regime di comunione dei beni dovranno essere allegati anche la fotocopia del documento d'identità non scaduto del coniuge e certificato di matrimonio; se l'offerente è un soggetto extracomunitario è necessario fornire copia del certificato del permesso di soggiorno. In caso di offerta presentata da società od 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; in caso di offerta a mezzo di un procuratore, andrà allegata la procura notarile e fotocopia del documento d'identità del procuratore;
- b. assegno circolare non trasferibile intestato a "Proc. esecutiva nr. 1008/2012", per un **importo pari ad almeno il 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione**, che sarà trattenuta in caso di rifiuto all'acquisto.

4. DISCIPLINA DELLA VENDITA:

L'offerta presentata per la vendita senza incanto è per legge irrevocabile salvo le eccezioni previste dall'art. 571 co. 3 c.p.c. e fermo restando che alla vendita si applica in ogni caso l'art. 586 c.p.c.. Essa, peraltro, non dà diritto all'acquisto del bene, restando piena facoltà del professionista delegato valutare se dar luogo o meno alla vendita, e ciò anche in caso di unico offerente, salvo quanto disposto dall'art. 572 c.p.c..

L'offerente è tenuto a presentarsi al sopra indicato esperimento di vendita; 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.

Le buste saranno aperte il giorno e ora fissati per l'esame delle offerte alla presenza degli offerenti.

In caso di più offerte valide (**è valida l'offerta a ribasso fino al limite del 25% in meno rispetto al prezzo base**) si procederà a gara tra gli offerenti sulla base dell'offerta migliore, che potrà essere anche quella formulata dall'offerente non presente. I rilanci minimi per ciascun lotto verranno stabiliti dal Delegato in una forbice ricompresa tra l'1% e il 5% del prezzo base. Ai partecipanti sarà assegnato un termine massimo di un minuto entro il quale effettuare ogni rilancio. Il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi, a seguito di rilanci, abbia offerto il prezzo più alto, senza che nel tempo stabilito vi siano stati ulteriori rilanci. In assenza di adesione alla gara, l'immobile verrà aggiudicato a colui che avrà presentato la migliore offerta. Ove le offerte siano tutte equiparabili, l'immobile verrà aggiudicato a chi ha depositato l'offerta per primo.

Non è prevista la possibilità di presentare offerte dopo la conclusione della gara, neppure se il prezzo offerto fosse superiore di oltre un quinto a quello di aggiudicazione.

In caso di aggiudicazione, l'offerente, nel termine indicato in offerta se inferiore o comunque entro il termine massimo di 120 (centoventi) giorni, sarà tenuto al pagamento del residuo prezzo, pena la decadenza dalla aggiudicazione con perdita di quanto versato a titolo di cauzione.

L'importo degli oneri tributari sarà indicato all'aggiudicatario dopo l'aggiudicazione ed essi dovranno essere versati nello stesso termine del prezzo. In caso d'inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà tutte le somme versate. Inoltre, 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, co. 2, c.p.c..

Il pagamento del saldo prezzo nonché degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita, dovrà essere effettuato sul libretto di deposito/conto corrente intestato alla procedura esecutiva, alle coordinate comunicate dal Delegato alla vendita, il quale dovrà rilasciare un'attestazione di avvenuto versamento.

La cauzione, sarà restituita, subito dopo la chiusura dell'asta, agli offerenti che non diventino aggiudicatari.

** **

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 di trasferimento emesso dall'Autorità Giudiziaria.

Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti disposizioni di legge anche in materia di vendite immobiliari.

Informazioni e appuntamenti per visite da concordare con il Custode e Delegato alla vendita dott. Mario Conte con studio in Castelfranco Veneto (TV), Via degli Olivi n. 6/a tel. 0423/721722 fax 0423/496919 e-mail esecuzioni@contecervi.it.

Del presente avviso di vendita, dell'ordinanza di delega e della perizia di stima è stato disposto l'inserimento nei siti internet www.tribunale.treviso.giustizia.it; www.corteappello.venezia.it; www.ivgtreviso.it; www.asteannunci.it; www.asteavvisi.it; www.canaleaste.it; www.asteonline.it; www.rivistaastegiudiziarie.it; oltre alla diffusione sui siti commerciali, non obbligatori, previsti dal servizio Gestionale Aste e la pubblicazione sul quindicinale specializzato "Rivista Aste Giudiziarie".

Castelfranco Veneto, 4 settembre 2017.

Il Professionista Delegato
dott. Mario Conte

