



TRIBUNALE DI TREVISO
Esecuzione immobiliare n. 303/2013
promossa da Unicredit Credit Management Bank S.p.A.
G.E: dott.ssa Alessandra Burra

ASSET
Associazione Esecuzioni Treviso
Delegato Dott.ssa Lorena Andreetta

**** ****

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. 303/2013, visti gli artt. 569 ss. c.p.c.,

FISSA

per il giorno **06/03/2018** alle ore **15:00**
presso "Asset – Associazione Esecuzioni Treviso",
in Treviso (TV) Viale G. Appiani n. 26/B

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

della piena proprietà in lotto unico del seguente bene immobile:

LOTTO UNICO

Ubicazione: Comune di Vedelago (TV), in Via Gen. E. Caviglia n. 38 e n. 40.

Diritto venduto: piena proprietà per l'intero (100%);

Descrizione: compendio immobiliare costituito da due unità immobiliari urbane, una ad uso abitazione (civico 40) ed una ad uso laboratorio artigianale (civico 38), ubicati nel centro abitato della frazione di Cavasagra di Vedelago. Il laboratorio artigianale comprende quattro vani per una superficie utile complessiva di 123,57 mq ed è ubicato al piano terra (rialzato) di un fabbricato a due piani fuori terra e piano interrato, con accesso indipendente posto sul lato sud. L'alloggio al piano terra si compone di ingresso, cucina-pranzo, lavanderia-wc, corridoio e vano scale per una superficie utile di 55,64 mq; al primo piano sono presenti cinque camere, corridoio, bagno, tre ripostigli per una superficie utile di 147,54 mq oltre ad un terrazzo al lato nord e un terrazzino al lato sud; il piano seminterrato è composto da vano unico destinato a magazzino-ripostiglio per una superficie utile di 97,35 mq, locale centrale termica per una superficie utile di 3,10 mq e rampa di scale per accesso al piano terra per una superficie complessiva lorda di 116,59 mq.

Identificazione catastale:

Laboratorio:

Catasto fabbricati – Comune di Vedelago – Sezione G. – Foglio 5

Mapp. 494 sub. 5, Piazza Gen. Caviglia, Piano T, Cat. C/3, Cl. 3, mq 129, mq 144, R.C. Euro 246,50, derivato dal Mapp. n. 494 sub 2;

Abitazione:

Catasto fabbricati – Comune di Vedelago – Sezione G. – Foglio 5

Mapp. 494, sub 6, Piazza Gen. Caviglia, Piano S1-T-1, Cat. A/3, Cl. 3, vani 9,5, mq 310, R.C. Euro 637,82, derivato dal Mapp. 494, sub 3.

Con relativa area scoperta pertinenziale identificata al Mapp. 494, sub 4, Piazza Gen. Caviglia, corte di 925 mq comune ai sub 5 e 6, derivato dal Mapp. 494 sub 1.

Con diritto alla proporzionale quota di proprietà sulle parti comuni del fabbricato ai sensi dell'art.1117 c.c.

Stato del bene: gli immobili sono attualmente occupati in forza di contratto di affitto non opponibile all'acquirente.

Avvertenze: l'unità residenziale risulta non idonea all'uso abitativo e l'unità ad uso laboratorio non è dotata dei requisiti minimi necessari per i luoghi di lavoro previsti dalle norme vigenti. Si precisa che sono state rilevate irregolarità urbanistiche e edilizie. Si segnalano abusi edilizi come meglio precisati nella perizia di stima, cui si fa espresso riferimento, con obbligo di ripristino per un costo complessivo stimato in Euro 24.000.

Prezzo base: Euro 151.000

Offerta minima: Euro 113.250

** ** *

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 dall'ing. Fabrizio Baracioli e 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.asteonline.it www.rivistaastegiudiziarie.it, www.venditegiudiziali.eu, www.corteappello.venezia.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 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 o dei soggetti precedentemente obbligati a tali formalità (che in caso di mancato adempimento ne risponderanno come per legge). 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.

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.

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

Il sottoscritto Delegato avvisa, altresì, che tutte le attività le quali, a norma dell'art. 576, debbono essere svolte in Cancelleria o avanti il G.E., saranno svolte dalla Dott.ssa Lorena Andreetta.

MODALITÀ DELLA VENDITA

1. MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE:

Le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa presso "Asset – Associazione Esecuzioni Treviso", Viale G. Appiani n. 26/B Treviso (TV), tel. 0422/235034, 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 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.

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 non potrà 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 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 coniugato e in regime di comunione legale 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 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 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, ma solo da parte di avvocati, la presentazione di offerte per persona da nominare;

- 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 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. Inoltre nel caso in cui l'offerente sia interessato all'acquisto di uno solo, indifferentemente, tra più lotti di beni simili (es. box) posti in vendita dalla medesima procedura in una stessa udienza, potrà fare un'unica offerta valida per più lotti, dichiarando di volerne acquistare però uno solo. In tal caso, se si renderà aggiudicatario di uno dei lotti, non sarà obbligato all'acquisto dei lotti successivi;
- c) 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 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 113.250 per il Lotto Unico**; eventuali offerte inferiori saranno giudicate invalide;
- d) il termine di pagamento del saldo prezzo, nonché degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita. **Detto termine non dovrà essere superiore a 60 (sessanta) 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 e del contenuto dell'avviso di vendita;
- g) il regime fiscale e le agevolazioni fiscali spettanti per l'acquisto ed espressamente richieste dall'acquirente.

3. ALLEGATI ALL'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 dovrà essere allegata anche la fotocopia del documento d'identità non scaduto del coniuge. 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 e la procura notarile o estratto autentico notarile dell'atto di nomina del rappresentante legale; in caso di offerta a mezzo di procuratore, andrà allegata la procura notarile e fotocopia del documento d'identità anche del procuratore;
- b) assegno circolare non trasferibile intestato a "*Proc. esecutiva nr. 303/2013 – dott.ssa Lorena Andreetta*", per un **importo pari al 10% del prezzo offerto a titolo di cauzione**, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto.

4. DISCIPLINA DELLA VENDITA:

L'offerta presentata 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 di 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, nel luogo ed ora stabiliti per l'esame delle offerte; 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 fissato 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% di ribasso 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 è 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 (valutata in termini non solo di prezzo, ma anche della misura della cauzione e tempi di saldo prezzo). **Ove le offerte siano tutte equiparabili, allora 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.

5. TERMINE DI PAGAMENTO:

In caso di aggiudicazione, l'offerente, nel termine indicato in offerta se inferiore o comunque entro il termine massimo di 60 (sessanta) 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 prezzo nonché degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita dovrà essere effettuato a mani del Delegato alla vendita sul conto corrente intestato alla procedura esecutiva, 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.

EVENTUALE SUBENTRO NEL CONTRATTO DI FINANZIAMENTO FONDIARIO

L'aggiudicatario, nell'eventualità in cui vi sia un creditore fondiario fra i creditori muniti di titolo esecutivo e solamente in presenza di istanza ex art. 41 T.U.B. presentata dal creditore stesso, avrà la facoltà - sempreché ne ricorrano le condizioni - di versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto di vendita ai sensi dell'art. 585 c.p.c..

In caso di richiesta ex art. 41 T.U.B., il creditore fondiario dovrà depositare nota di precisazione del credito entro il termine perentorio di quindici giorni dall'aggiudicazione con specifica indicazione delle modalità tramite le quali potrà essere effettuato il pagamento. A fronte di tale istanza, il delegato, verificata la nota di precisazione del credito sulla base della documentazione in atti, comunicherà all'aggiudicatario e per conoscenza al creditore fondiario quale parte del residuo prezzo dovrà essere versata direttamente al creditore fondiario e quale parte dovrà essere versata sul conto della procedura.

Qualora il saldo prezzo sia già versato alla procedura dall'aggiudicatario, il versamento di quanto spetta al creditore fondiario sarà effettuato dal delegato.

Qualora il creditore fondiario non provvedesse al deposito della nota riepilogativa di precisazione del credito nel termine perentorio sopra indicato, il delegato, senza necessità di preventiva liquidazione delle spese presunte, procederà al pagamento di una somma in ogni caso non superiore al 70% del ricavato dalla vendita. Il pagamento al creditore fondiario si intende effettuato con efficacia provvisoria.

**** ****

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 (centoventi) giorni dalla notifica del decreto 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 da concordare con il Custode "Aste33 S.R.L.", con sede in Treviso (TV), Strada S. Pelajo n. 20, tel. 0422/693028.

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.it, www.asteannunci.it, www.asteavvisi.it, www.canaleaste.it, www.asteonline.it, www.rivistaastegiudiziarie.it, www.venditegiudiziali.eu, www.corteappello.venezia.it.

San Fior, 06/12/2017

Il Professionista Delegato
Dot.ssa Lorena Andretta