



## TRIBUNALE DI TREVISO

### AVVISO DI VENDITA DELL'AVVOCATO DELEGATO

---

**Esecuzione Immobiliare n. 472/2013 R.G. E.I.**  
**G.E. Dott.ssa Francesca Vortali**  
**Delegato alla vendita: Avvocato Marzio Bolondi**

#### *PRIMO ESPERIMENTO DI VENDITA*

---

Il sottoscritto Avvocato Marzio Bolondi, delegato ex art. 591 bis c.p.c. dal Giudice dell'Esecuzione nella procedura esecutiva promossa da BANCA DI MONASTIER E DEL SILE CREDITO COOP. SOC. COOP, con sede in Monastier Via Roma 21/A, visti gli artt. 569 s.s. c.p.c.

#### **FISSA**

per il giorno **13 MARZO 2018 ad 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 UNO**

#### Diritti e quote:

Piena proprietà per l'intero.

Comune di San Biagio di Callalta Viale 1° Maggio 42/c.

- Appartamento al piano primo, ad uso residenziale, di circa 38,20 mq lordi dotato di ripostiglio su corpo staccato con accesso da terrazza comune, di circa 3,30 mq. E porzione di terrazza esclusiva di circa 8,00 mq. Lordi;
- Garage di pertinenza al piano terra di circa 14,10 mq. Lordi;
- Oltre alla quota proporzionale sulle parti comuni del Condominio ai sensi dell'art. 1117 c.c. ed in particolare il Mapp. 304 sub. 19 (area scoperta) ed il Mapp. 304 sub. 17 (terrazza comune al piano primo).

#### **LOTTO DUE**

- Immobili in Via Friuli al civico n. 9
- Casa abbinata con accesso indipendente ad uso residenziale di circa 141,00 mq lordi disposta su due livelli, dotata di scoperto esclusivo di pertinenza di 318,00 mq catastali ed un terrazzino di circa 4,80 mq. lordi;
- Garage di pertinenza al piano interrato di circa 24,80 mq lordi e comunicante con l'abitazione.

#### Descrizione catastale:

#### LOTTO UNO

Bene uno

C.F. Comune di San Biagio di Callalta Sez. F Fg. 2

Mapp. 304 sub. 15 Cat. A/2 Cl. 3, Vani 2,5 – sup. cat. 37 mq. Escluse aree scoperte – R.C. € 258,23 – Viale I Maggio – piano 1 – abitazione.

Bene due

C.F. Comune di San Biagio di Callalta Sez. F Fg. 2

Mapp. 304 sub. 13 Cat. C/6 Cl. U, mq. 14 – sup. cat. 15 mq – R.C. € 43,38 – Viale I Maggio – piano T – garage

Oltre alle parti comuni condominiali ai sensi dell'art. 1117 del C.C. ed in particolare il Mapp. 304 sub. 17 (bene comune non censibile – terrazza) ed il Mapp. 304 sub. 19 (bene comune non censibile – area scoperta di mq. 210).

#### LOTTO DUE

Bene uno

C.F. Comune di San Biagio di Callalta Sez. F Fg. 2

Mapp. 742 sub. 1 – Cat. F/1 Area Urbana, mq. 318 Via C. Augusta (ora via Friuli)

Area scoperta.

Bene due

C.F. Comune di San Biagio di Callalta Sez. F Fg. 2

Mapp. 742 sub. 2 – Cat A/2 Cl. 1, Vani 6,5 – Sup. Cat. 135 mq, escluse aree scoperte 127 mq. – R.C. € 486,76 – Via C. Augusta (ora Via Friuli) piano S1 – T

Abitazione.

Bene tre

C.F. Comune di San Biagio di Callalta Sez. F Fg. 2

Mapp. 742 sub. 3 – Cat. C/6 Cl. U, mq. 22 – Sup. Cat. 26 mq. – R.C. € 68,17 – Via C. Augusta (ora Via Friuli) piano S1 – T.

Garage.

Si evidenzia inoltre, per completezza, che il Mappale 742 su cui insiste il fabbricato, è altresì censito al C.T. Foglio 46 Mappale n. 742 Ente Urbano di mq. 418.

Confini:

LOTTO UNO – il Condominio di cui al lotto uno, nel suo complesso, confina a nord con il Mapp. 228, a est con i Mapp.li 234, 308, 309, a sud con il Mapp. 52 e ad ovest con Via I Maggio. L'abitazione sub. 15 al P.1 confina a nord con il Sub. 16, ad est con il sub. 16 e sub. 17, a sud con scale di accesso comune, ad ovest con affaccio su area scoperta. Il garage sub. 13 al P.T confina a nord con il sub. 12, a est con il sub. 19, a sud. Con il sub. 14 e ad ovest con il sub. 12.

LOTTO DUE – l'abbinata di cui al lotto due nel suo complesso, confina a nord con il Mapp. 741, ad est con il Mapp. 790, a sud con Via Friuli (Mapp. 703) e ad ovest con il Mapp. 740.

Disponibilità degli immobili:

LOTTO UNO – gli immobili risultano occupati in forza di contratto di locazione in data 01.03.15 e registrato il 24.03.15 n. 2646 Serie 3 T della durata di anni 4+4 con decorrenza 01.03.15. Tale titolo non risulta opponibile alla procedura essendo stato stipulato dopo la data del pignoramento.

LOTTO DUE – l'immobile risulta attualmente occupato dagli esecutati e dal loro nucleo familiare.

Riferimento alla CTU:

Ad integrazione dei dati sopra indicati, concernenti gli immobili oggetto di vendita, in particolare con riferimento alla concessione edilizia ed alla classe energetica del fabbricato, si rimanda espressamente al contenuto della perizia di stima datata 02.03.17 redatta dal Geom. Fabio Zane.

Agli effetti del D.M. 22/01/08 n. 37 e del d.lgs. n. 192/05, l'aggiudicatario, dichiarandosi edotto sui contenuti dell'ordinanza di vendita e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine agli impianti, dispenserà esplicitamente la procedura esecutiva dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme sulla sicurezza, che la certificazione/attestato di qualificazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze.

**Prezzo base:**

**LOTTO PRIMO € 31.500,00.=.**

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 € 23.625,00.=

**LOTTO SECONDO € 110.000,00**

Aumento minimo in caso di gara ex art. 573 c.p.c.: € 2.000,00=.

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 € 82.500,00.=

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.giustizia.it](http://www.tribunale.treviso.giustizia.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), [www.rivistaastegiudiziarie.it](http://www.rivistaastegiudiziarie.it), [www.ivgtreviso.it](http://www.ivgtreviso.it) e [www.corteappello.venezia.it](http://www.corteappello.venezia.it) alla quale si fa espresso riferimento; con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive.

Gli inserti pubblicitari verranno altresì pubblicati sul Quotidiano IL GAZZETTINO.

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, la scadenza verrà anticipata alla data 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.

#### **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 potranno inoltre essere reperite presso il custode Dott. Geom. VANNI BATTISTELLA con Studio in Mogliano Veneto (TV) Via Selve 42/A - Tel.-Fax 041/5902620 - mail: [vanni@studiobattistella.it](mailto:vanni@studiobattistella.it)

Treviso li 07.12.2017

Il Delegato

Avvocato Marzio Bolondi