TRIBUNALE DI TREVISO

AVVISO DI VENDITA
DELL'AVVOCATO DELEGATO

Esecuzione Immobiliare n. 872/12 R.G. E.I.
G.E. Dott. Antonello Fabbro
Delegato alla vendita: Avvocato Laura Masetto

TERZO 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 CASSA DI RISPARMIO DEL VENTO SPA, con sede in Corso Garibaldi n 22/26, Padova, per mezzo di ITALFONDIARIO s.p.a., con sede in via Carucci n. 131, Roma, visti gli artt. 569 s.s. c.p.c.

FISSA

per il giorno **06.02.2018 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 piano terra con lastrico solare esteso per circa mq. 97 e garage al piano sottostrada, facente parte di un fabbricato sito nel Comune di Trevignano, loc. Signoressa (TV), Via F. Baracca n. 6 e intestato per la quota di ½ ciascuno ad entrambi gli esecutati in regime di separazione dei beni.

Il fabbricato, denominato "IL MULINO", è di nuova costruzione, edificato nel 2004, ed è composto da complessive 7 unità immobiliari a residenza ai piani T-1°-2° con autorimesse interrate e parcheggi anche fuori terra. L'accesso al condominio avviene da Via F. Baracca, attraverso un accesso sull'aria scoperta mapp. 653 sub 24, accedendo dall'atrio del condominio e ai parcheggi da cui attraverso la rampa si raggiunge l'interrato.

L'appartamento è così composto : ingresso, cucina- soggiorno, bagno e due camere per una superficie complessiva lorda di mq. 73,00 oltre ad un terrazzo di 97,00 mq ed un garage (al piano interrato) di 20,00 mq .

L'unità immobiliare gode inoltre di un'area scoperta di mq 410 comune adibita a parcheggio.

La superficie lorda commerciale dell'immobile è di mq 190,00.

Le condizioni di conservazione del fabbricato sono buone , con grado di qualità media, e allo stato non sono previsti interventi di manutenzione straordinaria. Lo stato di conservazione dell'unità è discreto con qualche infiltrazione.

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

PER LA QUOTA DI PIENA PROPRIETA'

- Particella 653 sub. 14, Via Francesco Baracca, Piano T, categoria A/2, classe 2, vani 4 , sup. 73 mq- tot. escluse aree scoperte 66 mq, piano T, RC. Euro 320,20;
- Particella 653 sub. 15, Via Francesco Baracca, lastrico solare esteso per circa 97 mq., unità catastalmente graffata con la precedente p.lla 653 sub. 14;
- Particella 653 sub. 11, Via Francesco Baracca, piano S1, categoria C/6, classe 5,cons.: 20 mq, sup. cat. : 23 mq, piano S1, rendita 50,61, RC.

COMUNI ALLE PARTICELLE IN OGGETTO LE SEGUENTI UNITA' IMMOBILIARI:

CATASTO FABBRICATI:

- Particella 653 sub. 22, piano S1-T, Via Francesco Baracca, b.c.n.c. – rampa di accesso al piano interrato e area di manovra comune ai sub. dall'1 al sub. 21;
- Particella 653 sub 23, piano S1- T-1, Via Francesco Baracca, b.c.n.c. – vano scale comune ai sub. dal 9 al sub 21;
- Particella 653 sub. 24, piano: T, Via Francesco Baracca, b.c.n.c, area scoperta di mq 410 comune ai sub. dall'1 al sub. 21;
- Particella 653 sub. 25, piano: S1, Via Francesco Baracca, b.c.n.c, ripostiglio comune ai sub. dall'1 al sub. 21.

L'area coperta e scoperta sulla quale insiste l'intero fabbricato di cui fanno parte gli immobili descritti è riportata al: CATASTO TERRENI, Comune di Trevignano Foglio 14

- Particella 953, Ente Urbano di ha 00.10.44.

Le particelle 653 sub 14-15 graffate e sub 11, sono identificate nelle planimetrie depositate presso l'Agenzia del Territorio in data 19.10.1994, prot. N. TV0361340.

Confini:

L'appartamento al civico 6 int. 1 è ubicato sui lati sud e ovest del condominio. In particolare l'abitazione e il lastrico solare confinano: a nord: sub. 6 e 8; a est: sub. 2-6-23; a sud: sub. 2 e 4; a ovest: p.lla 80 – mentre i confini dell'autorimessa interrata sono: a nord: sub. 12 e 13, a est: sub. 22; a sud e ovest: muri peritali.

Disponibilità dell'immobile:

L'appartamento è libero dagli esecutati, dai familiari e da locazioni, e privo mobilio, con la sola formalità di dover provvedere presso l'Agenzia delle Entrate alla chiusura del contratto di locazione di durata di 4 anni dal 01.01.2011 al 31.12.2014, rinnovato per altri 4 anni, non avendo il conduttore comunicato disdetta all'ufficio.

Servitù attive o passive:

Nessuna.

Oneri condominiali:

Relativamente alla gestione al 31.12.2015 risultano oneri condominiali insoluti per € 508,57 e di € 591,93 per le spese maturate ante 2014, e così per complessivi € 1.100,50.

Per il preventivo del 2016 l'onere a carico degli esecutati era previsto in € 377,07 circa ai quali andranno aggiunti quelli dell'anno in corso che l'aggiudicatario ha l'onere di richiedere all'Amministratore del condominio.

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 del 16.09.2016 dell' arch. Guadagnini Marino.

Le difformità riscontrate sulla base delle norme urbanistiche e il parere dell'istruttore dell'Ufficio Urbanistica ed Edilizia privata del Comune di Trevignano, necessitano di sanatoria e costi così ipotizzati nel paragrafo Sanatoria per "Modifiche Prospettiche" Condominiali riguardanti : eliminazione di canne fumarie esterne sulle facciate con le relative sporgenze murarie e installazione di nuovi comignoli in rame al di sopra della copertura - variazioni delle rigature basamentali dei prospetti - installazione di alcune caldaiette murali in nicchia prospetti ovest ed est - variazione della tipologia dei parapetti con tessitura verticale anziché orizzontale - mediante

Segnalazione Certificata di Inizio Attività S.C.I.A., al costo di circa € 516,00 + 100,00 per diritti di segreteria, così complessivi € 616,00 + spese tecniche quantificate in € 700,00 e oneri di legge a mezzo di tecnico abilitato.

Inoltre, la certificazione relativa alla conformità dell'immobile alle norme di sicurezza e la certificazione/ attestato di qualificazione energetica, vengono poste a carico dell'aggiudicatario.

Prezzo base diminuito di un ulteriore 15%: € 64.302,50=.

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 € 48.227=.

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, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive 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.corteappello.venezia.it, www.asteavvisi.it, www.canaleaste.it, www.asteonline.it e www.rivistaastegiudiziarie.it.

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 attribuiscano 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.

Maggiori informazioni inerenti l' immobile (e per visionarlo) potranno inoltre essere reperite presso il custode "Istituto Vendite Giudiziarie di Treviso", con sede in Silea (TV), Via Internati 43-45 n.30, tel. 0422.435022 – 0422.435030 / fax 0422/298830, email asteimmobiliari@ivgtreviso.it, sito internet www.ivgtreviso.it.

Treviso lì 13.11.2017 .

Il delegato

Avvocato Laura Masetto