



TRIBUNALE DI TREVISO

AVVISO DI VENDITA
DELL'AVVOCATO DELEGATO

Esecuzione Immobiliare n. 685/13 R.G. E.I.
G.E. Dott.ssa Francesca Vortali
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 CASSA DI RISPARMIO DEL VENETO SPA (CF. 02089931204), con sede in Padova, Corso Garibaldi n. 22/26, visti gli artt. 569 s.s. c.p.c.

FISSA

per il giorno **27 Marzo 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: fabbricato artigianale con area scoperta ad uso esclusivo ed annessa area urbana adiacente, situato in zona pianeggiante.

L'immobile è situato nel Comune di **Castelfranco Veneto (TV)**, nella frazione di Bella Venezia, in Via Alessi n. 10/B. Il fabbricato è accessibile da tramite servitù di passaggio che lo collega, ad est, alla strada Comunale Via Bella Venezia dalla quale si raggiunge a Sud Via Circonvallazione Ovest, denominazione a livello comunale della Strada Regionale n. 53. La Località, a breve distanza dal centro storico della città, è in prossimità dei servizi primari della frazione e ai principali trasporti.

Il complesso artigianale è costituito dai seguenti vani al piano terra: due depositi con una superficie interna netta SIN (calpestabile) approssimativamente di m² 237,84 e di m² 153,00; il primo deposito ha al suo interno un soppalco di m² 32,58, il laboratorio ha una SIM di m² 162,63 e al suo interno c'è un ufficio di m² 7,87 , un anti di m² 1,44 ed un wc di m² 2,06; completa l'immobile produttivo una tettoia di m² 90,37. Inoltre vi è una tettoia di pertinenza dell'abitazione di m² 15,18. La parte artigianale destinata ad uffici, attualmente utilizzata quale residenza, è composta da: cucina, soggiorno, un bagno, una lavanderia, una camera, un ufficio, una anti e un wc. Al piano primo ci sono due camere, un soppalco, un bagno con relativo disimpegno ed un ripostiglio.

La superficie lorda commerciale totale del fabbricato è di 390,84.

L'immobile ha uno scarso stato di conservazione, potrà essere agibile solo dopo un'accurata ed approfondita manutenzione straordinaria generale.

Descrizione catastale: Comune di Castelfranco Veneto (TV) - Sezione D - Foglio 3;

- Mapp. 1426, Sub. 7 – Via Bella Venezia, p. T, area urbana m² 203;
- Mapp. 1426, Sub. 12 – Via Bella Venezia, p. T, categoria C/3, classe 3, m² 177 – R.C.E. 886,70;
- Mapp. 1426, Sub. 13-14 – Via Bella Venezia, p. T-1, categoria C/2, classe 6, m² 512 – R.C.E. 2485,60;
- Mapp. 1426, Sub. 15 – Via Bella Venezia, p. T, categoria C/7, classe 1, m² 90 – R.C.E. 69,72.

Sezione D, Foglio 3, Mappale n. 801:

- Sub. 8-9 – Via Giacomo Alessi, p. T, categoria C/6, classe 2, m² 14 – R.C.E. 30,37.

Si rileva che le planimetrie dell'immobile rilasciate dall'Agenzia delle Entrate di Treviso contengono delle difformità sostanziali rispetto allo stato dei luoghi: nel Mapp. n. 801 il sub. n. 8 è un fabbricato che è stato demolito; nel Mapp. 1426 il sub. 12 ha il box in una diversa posizione ; all'interno del sub. 13 è stato costruito un soppalco e parte dell'unità immobiliare ha una diversa destinazione d'uso; il sub. 15 ha un tamponamento perimetrale della tettoia. È pertanto necessario un aggiornamento degli atti catastali a carico dell'aggiudicatario con una spesa presunta di € 2.500.

Confini:



La proprietà confina: da ovest e poi in senso orario con Mn 1040 – 1039 – 1683 – 1669 – 801 sub. 7 – 692 – 690 – 1426 sub. 1,17,5,1,17,1.

Disponibilità dell'immobile:

Attualmente il bene è occupato dall'esecutato con la sua famiglia.

Servitù attive o passive:

La proprietà presenta le seguenti servitù:

- Servitù di passaggio costituita con atto rogato dal notaio Chiavacci di Castelfranco Veneto il 21.03.1966 Rep. 27.642, registrato a Castelfranco Veneto l'07.04.1966 al n. 369 volume 77 atti pubblici e trascritto all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Treviso il 09.04.1966 Registro Generale n. 5749 e Registro Particolare n. 5213.
- Servitù di passaggio costituita con atto rogato dal notaio Girardi di Castelfranco Veneto il 11.03.1968 Rep. 11.535, registrato a Castelfranco Veneto il 20.03.1968 al n. 371 volume 80 atti pubblici e trascritto all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Treviso il 26.03.1968 Registro Generale n. 5197/8 e Registro Particolare n. 4643/4.

Oneri:

Non sono conosciute le spese annue di gestione.

Riferimento alla CTU:

Esaminando le pratiche edilizie si sono riscontrati i seguenti abusi edilizi:

- a) Ampliamento in superficie ed in elevazione del capannone autorizzato nel 1967, repertorio n. 211/1967 con protocollo n. 198, senza titolo edilizio;
- b) Ampliamento a nord del fabbricato autorizzato in data 5 luglio 1971, repertorio n. 57/1971 senza titolo edilizio;
- c) Cambio d'uso dei locali attinenti l'attività artigianale a residenza, parte centrale a due piani identificata quale porzione del sub. 13;
- d) Difformità interne e modifica delle finestre.

L'aggiudicatario, nel caso in cui non intenda realizzare l'intervento consentito dalla scheda n. 76 del P.I. (non è possibile agire in sanatoria) a propria cura e spese, dovrà demolire le opere abusive relative ai punti a) e b), e ripristinare la destinazione d'uso del sub. 13. L'aggiudicatario, a propria cura e spese, dovrà inviare al Comune una Comunicazione Inizio Lavori Asseverata in sanatoria soggetta ad una sanzione di € 1.000,00, per le difformità di cui al punto d) alla quale sono da aggiungere i diritti di



segreteria, le marche da bollo, le spese tecniche per la richiesta in sanatoria con gli elaborati grafici, per un totale di circa 3.300,00 oltre sanzioni.

Inoltre, il fabbricato risulta sprovvisto di Attestato di Qualificazione Energetica, di Attestato di Certificazione Energetica e di Attestato di Prestazione Energetica che sono quindi posti a carico dell'aggiudicatario.

Il Valore di Vendita Forzata :

Tenuto conto degli adempimenti – sanatorie e ripristini da eseguirsi, si propone -

Prezzo base: € 82.000.000=.

Aumento minimo in caso di gara ex art. 573 c.p.c.: € 900,00=.

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 € 61.500=.

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, www.ivgtreviso.it, www.asteanunci.it, www.asteavvisi.it, www.canaleaste.it, www.asteonline.it e 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 (**specificatamente: persona fisica del sottoscrittore l'offerta, o**



persona giuridica della quale il sottoscrittore abbia la legale rappresentanza, o uno dei due soggetti indicati nell'art. 583 cpc, o, infine, soggetto in nome e per conto del quale abbia presentato l'offerta o partecipato all'asta un avvocato munito di procura speciale; la procura speciale a favore dell'avvocato dovrà avere la forma dell'atto pubblico o scrittura privata autenticata da notaio). 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 una visura societaria aggiornata, ossia risalente a non più di 30 gg. prima di quella del deposito dell'offerta di acquisto, 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 d'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 ESECUTICA 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 15 giorni dall'aggiudicazione con specifica indicazione delle modalità di pagamento, con indicazione dell'IBAN relativo al conto su cui le somme potranno essere versate dall'aggiudicatario (o dal delegato) tramite bonifico e infine con l'espresso impegno a comunicare immediatamente al delegato l'avvenuto pagamento ad opera dell'aggiudicatario (ove non eseguito dal delegato stesso) .

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 gli immobili potranno inoltre essere reperite presso il custode l'Avv. Laura Masetto, con sede in Treviso (TV), Via 33° Reggimento Artiglieria n. 117, tel. 0422.1835739 / fax 0422.1833370, email laura@avvmasetto.it, pec lauramasetto@pec.ordineavvocatitreviso.it.

Treviso li, 17. 01.2018

Il delegato
Avvocato Laura Masetto

