



TRIBUNALE DI TREVISO
Esecuzione R.G.E. n. 897/2011

Giudice dell'Esecuzione: Dr.sa Alessandra Burra

Custode Giudiziario: Aste.Com. S.r.l. - Istituto Vendite Giudiziarie di Treviso

PRIMO AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI

La sottoscritta Avv. Francesca Bonatto, delegato *ex art. 591 bis* c.p.c. dal Giudice dell'Esecuzione nella procedura esecutiva in epigrafe promossa da Cassa di Risparmio del Veneto S.p.A., visti gli artt. 569 e ss. c.p.c.,

FISSA

Per il giorno **24 maggio 2018 alle ore 15.30**, presso il Tribunale di Treviso, in Viale G. Verdi n. 18, piano primo, Aula F, la

VENDITA SENZA INCANTO,

ai sensi dell'articolo 573 c.p.c.,

dei seguenti beni immobili, costituenti due lotti, analiticamente descritti nella perizia redatta dall'Arch. Luca Lorenzon, ed allegata al fascicolo della esecuzione che dovrà essere consultata dall'eventuale offerente ed alla quale si fa espresso rinvio per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali pesi e oneri a qualsiasi titolo gravanti sui beni:

LOTTO A):

Oggetto: trattasi di porzione immobiliare costituita da abitazione composta da piano terra e primo, con annessi cantina e garage al piano interrato, e scoperto pertinenziale di circa mq. 293,00 di superficie, sito in via Galileo Galilei n. 19, frazione di Badoere, Comune di Morgano (TV).

Diritto: per la quota di piena proprietà.

- NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Comune Censuario di Morgano - Sezione U - Foglio 11

M.N. 852, sub. 1, area scoperta di 293 mq (b.c.n.c.).

M.N. 852, sub. 2, Piano S1 - T - 1, Cat. A/2, Cl. 2, Consistenza vani 6,5, Rendita Catastale €. 621,04;

M.N. 852 sub. 3, Piano T, Cat. C/6, Cl. 2, consistenza 18 mq. Rendita Catastale €. 45,55.

L'area in cui insistono i beni è identificata al NCT del Comune di Morgano, Fg. 11, M.N. 852 di ha 0.03.72 e fanno riferimento alle planimetrie catastali contenute nella denuncia di variazione presentata al Catasto Fabbricati di Treviso in data 11.07.1997 n. 1.691.

Confini: lato Nord con M.N. 853 (altra proprietà), lato Est con M.N. 979 (altra proprietà), lato Sud con M.N. 851 (stessa proprietà) e lato Ovest con M.N. 690 (Via Galileo Galilei).

Occupazione: occupato.

Regolarità edilizia: Non è richiesta alcuna regolarizzazione dello stato dei luoghi in quanto conformi Agibilità rilasciata. Non sussistono vincoli di inalienabilità o di indivisibilità.

Attestato prestazione energetica: non risulta presente. L'Esperto Stimatore si rende disponibile alla redazione successivamente all'aggiudicazione del bene

Prezzo base d'asta: Euro 125.560,00.

Rilancio minimo in caso di gara ex art. 573 c.p.c.: nella forbice tra 1% e 5% del prezzo base, come specificato a pagina 5.

Offerta minima per la partecipazione all'asta: Euro 94.170,00 (pari al 75% del prezzo base).

LOTTO B):

Oggetto: trattasi di garage con cantina sito al piano interrato, di 25 mq calpestabili, facente parte di un fabbricato denominato condominio "Ai Portici", sito in Via Fratelli Pinarello n. 1, Loria (TV).

Diritto: per la quota di piena proprietà.

- **NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO**

Comune Censuario di LORIA - Sezione B - Foglio 5

M.N. 480, sub. 12, PIANO i, Cat. C/6, cl. U, Consistenza mq. 26, rendita catastale € 73,85.

Quota parte condominiale in proprietà proporzionale ai millesimi del garage è di 0,78/1000.

Amministratore di Condominio Dott.sa Nadia Massaro (Massaro amministrazioni Condominiali - tel. 0423 567374 - mail: info@massaroamministrazioni.it). Oneri condominiali maturati per gestione 2016/2017 € 223,65.

Confini: lato Nord con terrapieno, lato Est con corsia di manovra (bene comune non censito), lato Sud con altro garage, lato Ovest con terrapieno.

Occupazione: libero.

Regolarità edilizia: Non è richiesta alcuna regolarizzazione dello stato dei luoghi. Non sussistono vincoli di inalienabilità o di indivisibilità.

Attestato prestazione energetica: non necessaria.

Prezzo base d'asta: Euro 4.700,00.

Rilancio minimo in caso di gara ex art. 573 c.p.c.: nella forbice tra 1% e 5% del prezzo base, come specificato a pagina 5.

Offerta minima per la partecipazione all'asta: Euro 3.525,00 (pari al 75% del prezzo base).

MODALITÀ DELLA VENDITA

Le offerte di acquisto dovranno essere presentate presso la sede di Tre.Del Associazione Professionale, sita in Treviso, Viale dei Mille n. 1/D, Telefono 0422 424260, e-mail: info@tredel.it, pec: info@pec.tredel.it – entro le ore 13 (tredici) del giorno precedente la data della vendita – in busta chiusa. In caso tale giorno sia festivo o cada di sabato, la presentazione dovrà essere anticipata al giorno immediatamente antecedente.

Sulla busta dovranno essere indicate le sole generalità di chi presenta 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.

L'offerta dovrà contenere:

1. Cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico, e/o numero di fax ed indirizzo e-mail dell'offerente (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta, e così specificatamente: persona fisica del sottoscrittore, persona giuridica della quale il sottoscrittore abbia la legale rappresentanza, o uno dei soggetti indicati nell'art. 583 c.p.c., o soggetto in nome e per conto del quale abbia presentato offerta o partecipato all'asta un avvocato munito di procura speciale, rilasciata in forma di atto pubblico o scrittura privata autenticata), il quale dovrà anche presentarsi all'udienza fissata per la vendita.

- 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, in caso di aggiudicazione, intende escludere il bene dalla comunione medesima, dovrà manifestare tale intenzione già nell'offerta, ugualmente indicando i 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 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 o altra documentazione – in caso di ente non iscritto al registro delle imprese – da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri, nonché copia del documento di identità del sottoscrittore.

- Se l'offerente risulta essere extracomunitario dovrà essere allegato anche il permesso di soggiorno in corso di validità e documento identificativo.

È consentita, nelle vendite senza incanto, solo da parte di avvocati, la presentazione di offerte per persone da nominare.

2. Dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta, in modo che siano idonei a rendere sufficientemente inequivoca la riferibilità dell'offerta a quei beni precisi, unitamente ad ogni altro

elemento risultante dal contenuto dell'offerta medesima. In caso di vendita di più lotti, può essere sufficiente il riferimento ad un lotto, come formati ed ordinati nell'avviso di vendita (ad es. A), B), ecc.). Nel caso in cui l'offerente fosse interessato all'acquisto di uno solo, indifferentemente, tra più lotti di beni simili (es. box) posti in vendita nella medesima Procedura in una stessa udienza, potrà fare 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.

3. Indicazione del prezzo offerto, che non potrà – a pena di inefficacia dell'offerta – essere inferiore di oltre un quarto del prezzo base indicato nell'avviso di vendita, che è precisato nel presente avviso alla voce: offerta minima per la partecipazione all'asta, come specificato dagli artt. 571 e 572 c.p.c.

Nel caso di specie è valida l'offerta che indichi un prezzo pari al 75% del valore base, ovvero per il Lotto A) pari ad **€ 94.170,00**, per il Lotto B) pari ad **€ 3.525,00**.

4. Eventuale indicazione del termine di pagamento del saldo prezzo, nonché degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita, se inferiore a 120 giorni dall'aggiudicazione.

5. Espresa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e del presente avviso di vendita e di rinunciare alla proposizione di qualsiasi azione di nullità, annullamento, invalidità o risarcimento, anche derivante dalla omessa consegna dell'attestato di certificazione energetica.

6. Il regime fiscale e le agevolazioni fiscali spettanti per l'acquisto ed espressamente richieste dall'acquirente.

All'offerta dovrà essere allegata:

A. Copia del documento di identità dell'offerente e del codice fiscale.

In caso di offerta presentata da società o da altro ente collettivo, dovrà essere allegata visura camerale o statuto, documento di identità del sottoscrittore l'offerta in nome e per conto dell'ente, la procura notarile o l'estratto autentico notarile dell'atto di nomina del rappresentante legale.

In caso di offerta a mezzo procuratore, andrà allegata la procura notarile e la fotocopia del documento di identità anche del procuratore.

In caso di offerta presentata da extracomunitario, andrà allegato anche il permesso di soggiorno in corso di validità.

B. Assegno circolare non trasferibile intestato a: Tre.Del con indicazione del numero della Procedura per un importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che verrà trattenuto in caso di rifiuto all'acquisto. Ove l'offerta riguardi più lotti ai sensi dell'articolo 2 che precede, potrà versarsi una sola cauzione, determinata con riferimento al lotto di maggior prezzo. Nessuna somma sarà richiesta, in questa fase, quale fondo spese.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

L'offerta presentata è irrevocabile.

Alla data fissata per l'esperimento, il professionista delegato procederà all'esame delle offerte e alle relative deliberazioni, secondo quanto disposto dagli artt. 572 e 573 c.p.c.

L'offerente è tenuto a presentarsi nel luogo ed ora stabiliti per l'esperimento della vendita.

In caso di mancata presenza, il bene gli sarà comunque aggiudicato in questi casi: **1.** se si tratta di unico offerente; **2.** se l'offerta presentata è 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; **3.** se, disposta la gara, non si consegua, per mancanza di aumenti validi, un prezzo di aggiudicazione superiore a quello dell'offerta da lui presentata.

In caso di unica offerta, se pari o superiore al prezzo stabilito nel presente avviso di vendita, essa è senz'altro accolta. Se il prezzo contenuto nell'unica offerta è inferiore rispetto al prezzo stabilito nel presente avviso di vendita in misura non superiore ad un quarto, il delegato può fare luogo alla vendita quando ritenga 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, qualora siano pervenute più offerte dello stesso valore e con parità di condizioni.

In caso di più offerte valide, si procederà a gara sulla base della offerta più alta, come previsto dall'art. 573 c.p.c., ed anche in presenza di istanze di assegnazione.

La gara si svolgerà lo stesso giorno 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, sulla base del minimo compreso nella forbice tra l'1 e il 5% del prezzo base, stabilito discrezionalmente dal delegato. In caso di gara, ai partecipanti è assegnato un termine massimo di un minuto entro il quale effettuare ogni rilancio. Non sono validi rilanci inferiori al minimo come sopra indicato, né se effettuati oltre il termine di un minuto.

Se non ci sono istanze di assegnazione valide, il bene sarà aggiudicato definitivamente al vincitore della gara.

In presenza di istanze di assegnazione valide, il delegato non darà corso alla vendita ma alla assegnazione, qualora il prezzo migliore offerto all'esito della gara sia inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita.

Una volta pronunciata l'assegnazione 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 sia il prezzo tardivamente offerto.

In caso di aggiudicazione, l'offerente è tenuto al versamento del **saldo prezzo**, entro il termine massimo di **120 giorni dall'aggiudicazione**, salvo il minor termine di pagamento stabilito

eventualmente dal delegato nell'avviso di vendita oppure indicato dall'offerente, oltre ad un fondo spese per il trasferimento del bene pari al 20% del prezzo di aggiudicazione.

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 specifica indicazione delle modalità tramite le quali potrà essere effettuato il pagamento, con indicazione dell'IBAN relativo al conto su cui le somme potranno essere versate dall'aggiudicatario tramite bonifico e infine con l'espresso impegno a comunicare immediatamente al delegato l'avvenuto pagamento ad opera dell'aggiudicatario.

A fronte di tale istanza, il delegato, verificata la nota di precisazione del credito sulla base della documentazione in atti e tenuto conto con approssimazione per eccesso dell'entità delle somme che godono o godranno della prededuzione, 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.

L'aggiudicatario sarà altresì tenuto al versamento, entro il termine di 30 giorni dalla richiesta, degli eventuali ulteriori oneri tributari, diritti ed esborsi per la differenza, qualora risultassero di importo maggiore a quello come sopra stimato.

Il versamento dovrà essere effettuato a mani del Delegato su libretto bancario aperto dal Delegato medesimo, che rilascerà un'attestazione di avvenuto versamento.

In caso di inadempimento, la aggiudicazione sarà revocata, ai sensi e per gli effetti dell'art. 587 c.p.c., e l'aggiudicatario perderà tutte le somme versate a titolo di cauzione. Inoltre, 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, rivolgendosi agli Istituti di Credito di cui all'elenco pubblicato sul sito www.asteannunci.it, ai sensi dell'art. 585 c.p.c., dandone comunicazione espressa al Delegato.

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 redatta dall'Arch. Luca Lorenzon, 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.asteavvisi.it, www.canaleaste.it, www.asteonline.it e www.rivistaastegiudiziarie.it.

La vendita è a corpo e non a misura, per cui 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,

manca 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. 192/2005 e successive modifiche e integrazioni, l'aggiudicatario, dichiarandosi edotto sui contenuti dell'ordinanza di vendita, del presente avviso di vendita e delle 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.

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

Non sono comunque dovuti compensi per mediazione a terzi.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni saranno cancellate a spese e cura della Procedura.

Qualora il bene sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del Custode Giudiziario, secondo modalità e tempi stabiliti dal Giudice dell'Esecuzione, ai sensi dell'art. 560 c.p.c..

DISPOSIZIONI GENERALI

Trovano applicazione, per tutto quanto sopra non specificamente stabilito, gli artt. 591 bis e 570 ss. c.p.c., nonché le vigenti norme di legge.

La sottoscritta, avv. Francesca Bonatto, effettuerà presso la sede di Treviso tutte le attività che a norma degli artt. 571 ss. c.p.c. debbono essere compiute in cancelleria 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.

Informazioni ed appuntamenti da concordare con il custode giudiziario "Aste. Com. S.r.l. - Istituto Vendite Giudiziarie di Treviso" con sede in Silea (TV), Via degli Internati 43-45, n. 30, Telefono 0422 435022, fax 0422 298830 – e-mail: asteimmobiliari@ivgtreviso.it, sito internet: www.ivgtreviso.it.

Treviso, li 29 gennaio 2018.

Il Delegato
Avv. Francesca Bonatto
