



TRIBUNALE DI TREVISO

AVVISO DI VENDITA

DELL'AVVOCATO DELEGATO

Esecuzione: **RG n. 337 / 2012**

Giudice dell'esecuzione: **Dott.ssa VORTALI**

Delegato alla vendita: **Avvocato Alessandro Benvegnù presso A.A.D.A.V.**

PRIMO ESPERIMENTO DI VENDITA

Il sottoscritto Avvocato Alessandro Benvegnù, delegato ex art. 591 bis c.p.c. dal Giudice dell'Esecuzione nella procedura esecutiva promossa da **BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DELLE PREALPI** visti gli artt. 569 s.s. c.p.c.

FISSA

per il giorno **06/06/2018** alle ore **15,00** presso il Tribunale di Treviso, Piano Primo, Aula F, Viale Giuseppe Verdi n. 18, la

VENDITA SENZA INCANTO

dei seguenti immobili costituenti un **LOTTO UNICO**:

Diritti e quote

Piena proprietà

Descrizione immobili

Il fabbricato è ubicato alla periferia del Comune Mareno di Piave via Strada Nuova, in vicinanza alla frazione di Tezze di Vazzola ed al comune di Santa Lucia di Piave. L'abitazione è complessivamente di circa 352 mq. netti calpestabili, mentre la superficie lorda è di circa 433 mq. Completa il bene oggetto di stima una consistente area scoperta ad uso esclusivo di 1.000 mq. scarsi, recintata.

Nella parte posteriore del fienile – deposito attrezzi opera abusiva non sanabile, demolita e smaltita con un costo di circa 200 €.

Lo stato manutentivo è risultato essere non sufficiente.

Dati catastali

Comune di Mareno (Tv), via Strada Nuova n.77

CATASTO FABBRICATI :

Sez. B – foglio 6 del Comune di Mareno di Piave, via Strada Nuova

mappale n° 810 / sub. 1 area urbana di mq. 1.129

mappale n° 810 / sub. 2 piano T, categoria c/6, cl.4, mq. 47 r. c. € 70,39

mappale n° 810 / sub. 5 piano T, categoria c/2, cl.2, mq. 44 r. c. € 68,17

mappale n° 810 / sub. 6 piano T-1-2 categoria A/2, cl. 2 vani 9 r. c. € 859,90

CATASTO TERRENI :
foglio 13 del Comune di Mareno di Piave
□ mappale n° 810 E. U. di mq. 1330

Confini

L'unità del mappale n° 810, confina con i seguenti mappali : a Nord n. 600 e n. 103 (strada comunale) ad Est n. 821 e n. 820, a Sud n. 820 ad Ovest n. 527. Sul lotto non ricadono servitù attive o passive. Lungo il lato Ovest, vi è una differenza tra la proprietà catastale e lo stato di fatto, in quanto il confine catastale dista circa 4,0 ml. dal fabbricato, mentre l'attuale recinzione è allineata allo stesso. Pertanto una superficie di circa 120 mq. che era in proprietà, di fatto oggi è esterna alla recinzione ed è utilizzata dai confinanti, con conseguente aggravamento di servitù di passaggio. Il tutto dovuto probabilmente ad accordi verbali, senza che risultino documenti ufficiali e senza che ciò sia stato riportato nell'atto di acquisto. Pertanto trattasi di servitù passiva apparente e non titolata.

Poiché la recinzione risulta essere stata eretta oltre 20 anni fa, per problemi di usucapione, non è probabilmente più possibile ripristinare il diritto sulla proprietà dell'area.

Notizie urbanistiche

Dalla documentazione progettuale fornita dal Comune risulta la seguente situazione:

□ La più antica documentazione riscontrata in comune fa riferimento ad una costruzione agricola di fine anni '60, di cui alla c. e. n.844/67, avente forma analoga all'esistente, ma superficie ridotta. Nel 1986 è stato presentato un condono edilizio, costituito da vari modelli : un A riguardante una superficie residenziale, un C per opere non computabili a misura, due D che riguardano il deposito attrezzi – fienile, una porcilaia ed una vasca pollame, oggi non più esistenti.

□ Dal 1990 al 1994 il fabbricato è stato oggetto di ristrutturazione, ampliamento e cambio di destinazione d'uso, con il rilascio di una prima concessione edilizia n. 1813 del 11/04/1990 e successiva variante finale del 22/08/1994.

Non risulta presente alcuna abitabilità, probabilmente nemmeno mai richiesta. Questo non significa a priori che l'unità non sia di fatto abitabile, una volta effettuati alcuni lavori necessari indicati in questa perizia. Si tratta apparentemente di una mancanza formale e documentale, che va rimediata con una relativa pratica di richiesta.

Lo stato di fatto del bene è sostanzialmente conforme all'accatastamento dell' 07/05/1994 per tanto non necessita di alcuna variazione catastale.

Disponibilità

L'immobile risulta occupato dall'esecutata e non risultano presenti contratti d'affitto e/o comodato opponibili.

Prezzo base: € 154.000=

Offerta minima per la partecipazione all'asta (vds. sub 2/c): € 116.000 =

Aumento minimo in caso di gara ex art. 573 c.p.c. (vds. sub 3/d): € 5.000.=

MODALITA' E CONTENUTO DELL'OFFERTA

1) Le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa entro le ore 13 del giorno precedente la data della vendita presso A.A.D.A.V. – ASSOCIAZIONE AVVOCATI DELEGATI ALLE VENDITE, sita in Treviso (31100) – Viale Verdi, n. 23/E (tel. 0422/583951

– Fax 0422/1622336 – e.mail: info@aadav.it - PEC: delegati@pec.aadav.it.) 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 presenta l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente: vds. sub 2a) il nome del professionista delegato alla vendita e la data della vendita. Nessuna ulteriore 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) L'offerta dovrà presentare i requisiti di cui in appresso.

2a) Indicazione del 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, accompagnata da una fotocopia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente; ciò anche nel caso in cui l'offerta sia presentata in nome e per conto di soggetti diversi.

Se l'offerente:

- è coniugato e si trova in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge; al fine di escludere, in caso di aggiudicazione, il bene dalla comunione medesima, l'offerente dovrà manifestare tale intenzione già nell'offerta, ugualmente indicando anche i corrispondenti dati del coniuge che, comunque, dovrà essere presente all'esame delle offerte per rendere la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c.;
- è minorene, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare da allegare in copia autentica;
- agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, dovrà essere allegato certificato 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 i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che attribuiscono al rappresentante o procuratore il potere di agire in nome dell'ente ai fini della partecipazione alla vendita. in caso di offerta presentata da società od altro ente collettivo, dovrà essere allegata la relativa visura camerale o lo statuto ed il documento d'identità del sottoscrittore.

E' consentita, ma solo da parte di avvocati, la presentazione di offerte.

Il decreto di trasferimento non può 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 ai sensi dell'art. 579, comma 2, c.p.c., in forma di atto pubblico o di scrittura privata autenticata).

2b) Menzione dei dati identificativi dell'immobile per il quale l'offerta è proposta, in modo che siano 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;

2c) Indicazione del prezzo offerto, che, a pena di inefficacia dell'offerta, non potrà mai essere inferiore al 75% del **Prezzo base**, e che è precisato nel presente avviso alla voce: **Offerta minima per la partecipazione all'asta** (si richiamano in proposito gli artt. 571 e 572 c.p.c., come modificati dal D.L. 83/2015, convertito nella L. 132/2015);

2d) Espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e del contenuto dell'avviso di vendita;

2e) Allegazione, a titolo di cauzione, di un assegno circolare non trasferibile, intestato ad A.A.D.A.V. – ASSOCIAZIONE AVVOCATI DELEGATI ALLE VENDITE con indicazione del numero della procedura, per un importo pari al 10 % del prezzo offerto; detta somma sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto (vds. sub 4b).

DISCIPLINA DELL'OFFERTA E DELLA VENDITA

3) L'offerta e la partecipazione alla vendita senza incanto sono soggette alla seguente disciplina.

3/a) L'offerta presentata è irrevocabile. Alla data fissata per l'esperimento il professionista delegato procederà all'esame delle offerte e alle relative deliberazioni, secondo il disposto degli artt. 572 e 573 cpc. L'offerente è tenuto a presentarsi nel luogo ed ora stabiliti per l'esperimento della vendita. 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 consegna, 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.

3/b) 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 offerto nell'unica offerta è inferiore rispetto al prezzo stabilito nel presente avviso di vendita in misura non superiore ad un quarto, il delegato può far 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.

3/c) 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.

3/d) 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. L'entità del rilancio è stabilita dal delegato in una forbice ricompresa tra l'1% e il 5% del prezzo base ed è indicata nel presente avviso alla voce: **Aumento minimo in caso di gara ex art. 573 c.p.c.**. 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 stabilito, né effettuati scaduto il termine del minuto. Qualora il prezzo migliore offerto all'esito della gara sia comunque inferiore al prezzo base esso non darà diritto all'aggiudicazione, allorché si sia in presenza di eventuali istanze di assegnazione valide.

3/e) 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 miglior offerente, le eventuali offerte successivamente pervenute non potranno essere prese in considerazione, al fine di revocare l'aggiudicazione e riaprire la gara.


AGGIUDICAZIONE

4) In caso di aggiudicazione il pagamento avverrà con le seguenti modalità.

4/a) L'aggiudicatario è tenuto a versare, entro il termine massimo di 120 giorni dalla data di aggiudicazione (salvo il minor termine di pagamento eventualmente indicato dal delegato nell'avviso di vendita o dall'offerente stesso) il saldo prezzo, oltre ad un fondo spese per il trasferimento del bene pari al 20% del prezzo di aggiudicazione.

Sarà altresì tenuto al versamento, entro il termine di 30 giorni dalla richiesta, degli eventuali oneri, diritti e spese di vendita per la differenza, qualora risultassero di importo maggiore a quello come sopra quantificato.

4/b) 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, comma 2, c.p.c.



4/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 alla vendita.

4/d) Art. 41 T.U.B. 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 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 ed 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 documentazioni 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. La parte del residuo prezzo spettante al creditore fondiario potrà comunque essere determinata dal Delegato come segue: i) in misura non superiore al 70-75% del ricavato della vendita, qualora tale ricavato superi gli € 25.000,00.=; ii) in misura non superiore al 50% qualora il ricavato sia inferiore ad € 25.000,00.= e a condizione che il creditore fondiario sia il creditore procedente. In difetto di tale condizione l'istanza potrà essere rigettata. Qualora il saldo prezzo sia stato già versato alla procedura dall'aggiudicatario, il versamento di quanto spetta al creditore fondiario sarà effettuato dal Delegato. Qualora il creditore fondiario non provvedesse alla richiesta di cui all'art. 41 T.U.B., nel termine perentorio sopra indicato, il Delegato senza necessità di preventiva liquidazione delle spese presunte, procederà al pagamento di una somma come sopra determinata e in ogni caso non superiore al 70% del ricavato dalla vendita. Il pagamento al creditore fondiario si intende effettuato con efficacia provvisoria.

4/e) 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. 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.

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

4/g) 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.

4/h) Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.

DISPOSIZIONE GENERALE

Trovano applicazione, per quanto sopra non specificamente stabilito, le disposizioni di cui agli artt. 591 bis e 570 ss. c.p.c.

Per tutto quanto qui non espressamente previsto si applicano le vigenti norme di legge.

* * * * *

Il sottoscritto avvocato effettuerà presso il proprio Studio tutte le 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.

Maggiori informazioni circa gli immobili potranno essere reperite consultando la perizia di stima degli immobili posti in vendita e presso il custode giudiziario "Aste 33 s.r.l." con sede in Treviso,

*Strada Vecchia di San Pelajo, n. 20, tel. 0422/693028, fax 0422/316032 – e.mail info@aste33.com,
sito internet www.aste33.com*

Treviso, in data 08/02/18

Il Delegato

Avv. Alessandro Benvegnù