



**TRIBUNALE DI TREVISO**

**AVVISO DI VENDITA**  
**DELL'AVVOCATO DELEGATO**

---

**Esecuzione Immobiliare n. 448/2014 R.G. E.I.**  
**G.E. Dott.ssa Vortali Francesca**  
**Delegato alla vendita: Avvocato Antonio Ferrarelli**

***PRIMO ESPERIMENTO DI VENDITA***

---

Il sottoscritto Avvocato Antonio Ferrarelli, delegato ex art. 591 bis c.p.c. dal Giudice dell'Esecuzione nella procedura esecutiva promossa da ITALFONDIARIO SPA,

**FISSA**

per il giorno 24 luglio 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:

Piena proprietà.

L'unità immobiliare ha diritto alla quota proporzionale di comproprietà pari ad 1/5 della stradina di accesso alla lottizzazione dell'immobile.

Il lotto unico, situato in San Biagio di Callalta località Fagarè, è costituito da una porzione di casa abbinata in corso di costruzione, a due piani fuori terra con garage ed area scoperta su due fronti.

L'immobile si presenta allo stato grezzo avanzato.

Trattandosi di immobile in corso di costruzione privo di impianti realizzati e certificati, non è dotato del Certificato di Prestazione Energetica.

Descrizione catastale:

COMUNE DI SAN BIAGIO DI CALLATA – SEZIONE A – FOGLIO 6

Catasto Terreni:

MN 842 – aree 01.97 SOPPRESSO e sostituito da MN 898 – ente urbano – aree 03.08;

MN 836 – aree 01.11 SOPPRESSO e sostituito da MN 898 – ente urbano – aree 03.08;

2/10 di MN 205 – prato – classe 3 – aree 00.57 – RD € 0,16 – RA € 0,07;

2/10 di MN 206 – prato – classe 3 – aree 00.66 – RD € 0,19 – RA € 0,09;

2/10 di MN 830 – area fabbricato demolito – aree 00.07;

2/10 di MN 834 - area fabbricato demolito – aree 00.18;

2/10 di MN 845 – seminativo arboreo – classe 1 – aree 07.69 – RD € 8,74 – RA € 4,17.

COMUNE DI SAN BIAGIO DI CALLATA – SEZIONE A – FOGLIO 6

Catasto Fabbricati:

MN 842 e MN 836 soppressi sono stati sostituiti da MN 898 costituito dai sub 1-2-3

MN 898 – sub 1 – Via G. D’Annunzio – piano T -1 – Cat. A/2 – Cl. 2 – vani 5,5 – sup. cat. mq. 107 – escluse aree scoperte mq. 104 – RC € 482,89;

MN 898 – sub 2 – Via G. D’Annunzio – piano T – Cat. C/6 – Cl. U – consistenza mq. 19 – superficie catastale mq. 21 – RC € 58,88;

MN 898 – sub 3 – Via G. D’Annunzio – bene comune non censurabile ai sub 1 e sub 2.

Confini:

I MN 205-206-830-834-845 formano la strada di accesso alla lottizzazione.

Il MN 898 confina a Nord con MN 899, a Est con il MN 845, a Sud con il MN 897, a Ovest con il MN 265.

Disponibilità dell’immobile:

L’immobile è libero non essendo abitabile.

Servitù attive o passive:

Il titolo di provenienza cita:

- servitù costituita con atto 29/12/1997 rep. n. 42000 notaio F.C. Bavarelli di Treviso, ivi registrato il 16/01/1998 al n. 494/V Pubblici e trascritto a Treviso il 21/01/1998 ai nn. 1976-1977-1978/1590-1591-1592: trattasi di vincoli di passaggio, di costruzione e di esecuzione delle opere di completamento per il costruendo fabbricato del tipo a schiera, nel quale è inserito il compendio in esecuzione in riferimento alla Concessione Edilizia n. 97C/0007 – 125 del 08/07/1997.

Irregolarità e oneri di regolarizzazione:

L'immobile non presenta difformità rispetto all'elaborato grafico depositato se non per le opere non ancora realizzate inerenti la tettoia davanti il garage.

Per il proseguimento dei lavori sarà necessario richiedere il rinnovo del Permesso di Costruire all'ufficio Edilizia Privata del Comune di San Biagio di Callalta previa attualizzazione della verifica della conformità; sarà inoltre necessario ripresentare istanza per l'autorizzazione paesaggistica relativamente alla costruzione del portico esterno.

Complessivamente il costo delle pratiche e le competenze relative al tecnico incaricato, a carico dell'aggiudicatario, possono essere stimate in € 8.000,00.

Riferimento alla CTU:

Ad integrazione dei dati sopra indicati, concernenti gli immobili oggetto di vendita, si rimanda espressamente al contenuto della perizia di stima del 24/11/2017 redatta dall'arch. Alfonso Mayer.

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, dispenserà esplicitamente la procedura esecutiva dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza, che la certificazione/attestato di qualificazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze.

Prezzo base: € 123.000,00=.

Aumento minimo in caso di gara ex art. 573 c.p.c.: € 1.500,00=.

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 € 92.250,00=.

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 sul Portale delle Vendite Pubbliche, nonché sui siti internet [www.venditegiudiziali.it](http://www.venditegiudiziali.it), [www.tribunale.treviso.it](http://www.tribunale.treviso.it), [www.venditegiudiziali.eu](http://www.venditegiudiziali.eu), [www.corteappello.venezia.it](http://www.corteappello.venezia.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) e [www.rivistaastegiudiziarie.it](http://www.rivistaastegiudiziarie.it), nonché sul foglio annunci legali del Gazzettino, 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, 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, o uno dei soggetti indicati nell'art. 583 cpc, o infine ovvero 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 di 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 minorenni 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.).

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

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.

Ai sensi dell'art. 41, comma 4 e 5 del D.L. 1 settembre 1993 n. 385, l'aggiudicatario ha facoltà, ove ne ricorrano le condizioni, di subentrare nel contratto di finanziamento stipulato dal debitore con l'Istituto fondiario mutuante, assumendo gli obblighi relativi, ove provveda entro 15 giorni dall'aggiudicazione, al pagamento allo stesso delle rate scadute, degli accessori e delle spese.

L'aggiudicatario che non intenda avvalersi della predetta facoltà dovrà nel termine di 90 (novanta) giorni dall'aggiudicazione pagare direttamente all'Istituto mutuante la parte del prezzo corrispondente al complessivo credito dell'Istituto medesimo per capitale, accessori e spese, pena la decadenza dall'aggiudicazione con perdita della cauzione versata. Il pagamento a mani del fondiario ha natura provvisoria e diverrà definitivo solo a seguito della approvazione del piano di riparto e nella misura in cui esso è approvato.

L'eventuale eccedenza di prezzo rispetto agli importi della cauzione e delle somme direttamente versate all'Istituto di credito dovrà essere versato entro 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione, a pena di decadenza, assegno circolare non trasferibile intestato alla Associazione *PRO.D.ES. PROFESSIONISTI DELEGATI ALLE ESECUZIONI*, con l'indicazione del numero della procedura.

#### **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 di 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 avv. Antonio Ferrarelli, Borgo Cavour 37, Treviso, tel. 0422-412020 / fax 0422-412078, email [segreteria@fpsavvocati.it](mailto:segreteria@fpsavvocati.it).

Treviso li 4 aprile 2018

Il delegato

Avvocato Antonio Ferrarelli

