



TRIBUNALE DI TREVISO

AVVISO DI VENDITA

DELL'AVVOCATO DELEGATO

Esecuzione: **RG n. 86/2013**

Giudice dell'esecuzione: **Dott. Antonello Fabbro**

Delegato alla vendita: **Avvocato Alessandro Carli**

TERZO ESPERIMENTO DI VENDITA

Il sottoscritto Avvocato Alessandro Carli, delegato ex art. 591 bis c.p.c. dal Giudice dell'Esecuzione nella procedura esecutiva in epigrafe, visti gli artt. 569 e segg. c.p.c.

FISSA

per il giorno **5 dicembre 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 per l'intero

Descrizione immobili

Casa a schiera di testa di grandi dimensioni ad uso civile abitazione.

Ubicata in San Zenone degli Ezzelini (TV) – Via San Lorenzo n.32/34.

Composta da: cantinetta al piano interrato; ingresso, cucina, soggiorno, due camere, un bagno, corridoio e vano scale al piano terra; soggiorno, due camere, bagno, corridoio e due terrazze al piano primo; tre vani aperti adibiti a sottotetto al piano secondo.

Superficie commerciale 277,65 mq.

Le suddette unità immobiliari partecipano alla comproprietà delle parti comuni condominiali ai sensi dell'art.1117 e segg.C.C. limitatamente alla parte in adiacenza a nord.

Stato di conservazione: sufficiente

Dati catastali

Comune di San Zenone degli Ezzelini (TV) – Catasto Fabbricati – sez.A – foglio 2

Mapp.n.362 – Via San Lorenzo di Liedolo – piano S1-T-1-2 - cat.A3 – cl.1 – vani 13 – R.C.€.704,96; detta unità sorge sull'area identificata al Catasto Terreni – foglio 2 – mapp.362 – Ente Urbano di 872 mq.

È stata riscontrata una difformità tra la rappresentazione grafica al Catasto Terreni e quella al Catasto Fabbricati tra loro discordanti relativamente al sedime del fabbricato ed al confine perimetrale del lotto. I costi necessari alla regolarizzazione, relativi al frazionamento più atto di identificazione/rettifica della proprietà e verifica dei confini, sono verosimilmente quantificabili in €.5.000.

Confini

Da Nord in senso orario con: Catasto Terreni, Comune di San Zenone degli Ezzelini, Foglio 2, con mn.361, con canale demaniale (sull'altro lato con mn.807), ancora canale demaniale (sull'altro lato con monumento pubblico), e con strada Comunale Via San Lorenzo, il tutto salvo altri o più precisi.

Notizie urbanistiche

Per la destinazione urbanistica del terreno di cui all'art. 30 del D.P.R. 380/2001 e le notizie previste dagli artt. 46 del citato decreto e 40 L. 47/1985 si fa riferimento alla perizia di stima depositata agli atti del fascicolo della procedura esecutiva dalla quale risulta, in particolare, che il fabbricato ricade, secondo la grafia adottata dal P.I., in Zona Territoriale Omogenea residenziale di completamento di tipo A/3 (zona storica o di identificazione culturale), soggetto a Vincolo Paesaggistico Ambientale (BBII) con Grado di Protezione 3 e che risulta edificato anteriormente all'1.9.1967 (accatastamento del 1962) e che è stato edificato in forza di:

- Condono edilizio presentato in data 26.6.1986 prot.n.2965, di cui risultano versati oblazioni ed oneri corrispondenti;
- Autorizzazione per apertura porta di accesso n.154/89 del 30.11.1989 prot.n.3640;
- Concessione edilizia in sanatoria per esecuzione dei lavori di modifiche forometriche ed utilizzo terrazza, n.300/C del 30.6.1994;
- Autorizzazione n.98/087 per manutenzione ordinaria alla copertura del 14.9.1998, prot.n.3380.

L'edificio è sprovvisto di agibilità. I titoli abilitativi rinvenuti sono allegati alla perizia di stima depositata agli atti del fascicolo della procedura esecutiva.

Si segnala l'esistenza di difformità ed abusi edilizi, sanabili quelle interne, non sanabili per la quasi totalità quelle esterne, per le quali si rinvia integralmente alla perizia di stima depositata agli atti del fascicolo della procedura esecutiva.

Disponibilità

Occupato dall'esecutato

Prezzo base: €.83.200,00

Offerta minima per la partecipazione all'asta: €.62.400,00 (pari al 75% del prezzo base)

Aumento minimo in caso di gara ex art. 573 c.p.c.: €.2.000,00

1) MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

Le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa entro le ore 13 del giorno precedente la data della vendita presso la sede dell' **A.A.D.A.V. – Associazione Avvocati Delegati alle Vendite**, sita in Treviso – Viale Verdi, n. 23/E (tel. 0422/583951 – Fax 0422/1622336 – e.mail: info@aadav.it - PEC: delegati@pec.aadav.it. - apertura al pubblico nei giorni feriali di lunedì, martedì e giovedì dalle ore 9.00 alle ore 13.00). Qualora tale giorno sia festivo o cada di sabato, la presentazione dovrà essere anticipata al giorno immediatamente precedente. 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 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) CONTENUTO DELL'OFFERTA

L'offerta dovrà contenere quanto in appresso indicato:

2a) - l'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,

corredata da una fotocopia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente, 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 minorenne, 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 il certificato del registro delle imprese (in caso di ente di natura imprenditoriale), risalente a non più di 30 giorni prima del deposito dell'offerta, 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 o altro ente collettivo, dovrà essere allegata la relativa visura camerale o lo statuto. - allegare in ogni caso il documento d'identità del sottoscrittore.

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

Il decreto di trasferimento non può essere emesso che in favore 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 c.p.c., 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)

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 d'inefficacia dell'offerta, **non potrà mai essere inferiore al 75% del prezzo base** indicato nel presente avviso. 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) all'offerta dovrà essere allegato, a titolo di cauzione, 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).

3) DISCIPLINA DELL'OFFERTA E DELLA VENDITA

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 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.

3/b) **In caso di unica offerta**, se il prezzo offerto è 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.

4) AGGIUDICAZIONE e PAGAMENTO

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 dall'offerente stesso) il saldo prezzo, oltre ad un fondo spese, per per gli oneri tributari e gli altri esborsi connessi al trasferimento del bene, pari al 20% del prezzo di aggiudicazione. Il versamento dovrà essere eseguito, previo accordo telefonico per specifico appuntamento.** Qualora le spese per oneri, diritti e altri esborsi di vendita dovessero essere superiori al fondo spese già versato, l'aggiudicatario è tenuto a corrispondere la differenza entro il termine di 30 giorni dalla richiesta.

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.

5) CONDIZIONI DELLA VENDITA

- 5a) 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.

-5b) L'immobile è 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.

- 5c) 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.

- 5d) Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario. Non sono dovuti compensi per mediazione a terzi.

DISPOSIZIONE GENERALE

Trovano applicazione, per quanto non specificamente stabilito, le vigenti disposizioni di legge, anche in materia di vendite immobiliari (in particolare le disposizioni di cui agli artt. 591 bis e 570 ss. c.p.c.).

* * * * *

Il sottoscritto avvocato svolgerà presso l'Associazione Avvocati Delegati alle Vendite (in sigla A.A.D.A.V.), 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, ovvero dal Cancelliere o dal 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 "Istituto Vendite Giudiziarie di Treviso" con sede in Silea (TV), via Internati 43-45, n. 30 tel. 0422/435022, fax 0422/298830 – e-mail asteimmobiliari@ivgtreviso.it, sito internet www.ivgtreviso.it.

In data 5.10.2018

L'Avvocato Delegato

