



TRIBUNALE DI TREVISO

Esecuzione: **RG n. 107/2013**

Giudice dell'esecuzione: **Dott.ssa Paola Torresan**

Delegato alla vendita: **Avvocato Emanuela Bottega**

SETTIMO ESPERIMENTO DI VENDITA

La sottoscritta Avv. Emanuela Bottega, delegata alla vendita immobiliare ex art. 591 bis c.p.c. dal Giudice dell'Esecuzione nella procedura esecutiva in epigrafe, visti gli artt. 569 s.s. c.p.c.

AVVISA

che il giorno 24 GENNAIO 2024 alle ore 15.00
presso il proprio Studio - in 31100 Treviso – Largo Porta Altinia n. 6

si svolgerà la

VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' ANALOGICA

dei seguenti immobili:

LOTTO UNICO

Piena proprietà per l'intero

Descrizione immobili

Porzione di fabbricato cielo terra, di tipologia in linea, a tre piano fuori terra, di vecchia formazione. Il fabbricato è situato in Valdobbiadene alla Via Cal Fontana. Al piano terra si trovano l'ingresso, il vano scale, un soggiorno e la cucina. Al piano primo, oltre al vano scala, si trovano due camere. Al piano secondo, oltre al vano scala, sono ubicati un bagno ed un ripostiglio, oggi utilizzato come camera, sul lato sud, mentre sul lato nord vi è uno spazio aperto. Il fabbricato presenta anche un magazzino a pianta trapezoidale diviso in due vani. Sul davanti del fabbricato vi è un'area scoperta di 74 mq che serve da accesso al manufatto; sul retro presenta arbusti spontanei che ne impediscono la fruizione.

Stato di conservazione: mediocre

Dati catastali:

COMUNE DI VALDOBBIADENE (TV) – N.C.E.U.

Sez. B – Fog. 4

- Mapp. 482 – Cat. A/3 – Cl. 2 – vani 6 – sup. cat. 67 mq, rendita € 309,87 – Via Del Carop T-1-2

(variazione del 09.02.2017 protocollo n. TV0014690 in atti dal 09.02.2017. Aggiornamento Planimetrico (n. 2898.1/2017), con diritto alla corte comune mappale n. 100, con gli allora stessi Sezione e Foglio mappali nn. 96, 98, 225 e 231. Le planimetrie catastali riportano lievi difformità dallo stato degli immobili).

L'esatta individuazione civica del mapp. 482, abitazione, è Via Cal Fontana n. 3 (da dove avviene l'accesso)

- Mapp. 625 - Sub. 1 – Cat. C/2 – Cl. 3 – 33 mq – sup. cat. 47 mq, rendita € 93,74 – Via Cal Fontana n. 3

- Mapp. 625 - Sub. 2 – Cat. e Cl. area urbana – 74 mq - Via Cal Fontana n. 3

Accatastamento: Variazione del 17.04.1999. Prot. N. 5068/1991. Le planimetrie catastali sono conformi allo stato degli immobili.

Con diritto alla corte comune mappale n. 100, con la stessa sezione e foglio mappali nn. 96, 98, 99, 225 e 231.

Descrizione dei confini: Il fabbricato individuato con il mappale 482 confina a Sud con il mappale n. 100 (corte comune di accesso), ad Ovest con il mappale n. 96 (abitazione in aderenza), a Nord con Strada Via del Castagner e ad Est con il mappale n. 1261 (abitazione in aderenza).

Il fabbricato individuato con il mappale 625 confina a Sud con il mappale 1032 (abitazione), ad Ovest con il mappale 97, a Nord con il mappale 100 (corte comune di accesso) e ad Est con il mappale 151 (fabbricato in aderenza).

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. Dall'esame, dalle misurazioni e dalle verifiche effettuate risulta che il fabbricato è stato edificato in data anteriore al 01.09.1967. Si evidenziano la realizzazione di un manufatto in lamiera abusivo e la presenza di lievi difformità edilizie per modifiche interne.

Disponibilità: occupato dall'esecutato

Prezzo base: € 15.000,00= Offerta minima per la partecipazione all'asta, pari al 75% del prezzo base: € 11.250,00= Aumento in caso di gara ex art. 573 c.p.c.: € 1.000,00=
<u>Conto corrente della procedura:</u> Istituto di credito: CHERRY BANK S.P.A. Iban: IT78 P033 6512 0000 0000 0001 285 Intestato: Tribunale di Treviso, procedura esecutiva n. r.g.e. 107/2013

CONDIZIONI DELLA VENDITA

1) - la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con ogni annesso, connesso, dipendenza, pertinenza, accessorio, uso, diritto, azione, ragione servitù attiva e passiva, esistente ed inerente, così come descritti nella perizia di stima, depositata presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Treviso, alla quale si fa espresso riferimento.

2) - la vendita è a corpo e non a misura, pertanto 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. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere, ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dall'eventuale necessità di adeguamento degli impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e di quello precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti o 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 DM 37/2008 e D.Lgs. 192/2005 s.m.i., l'aggiudicatario,

dichiarandosi edotto sui contenuti della ordinanza di vendita e sulle prescrizioni 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 sulla sicurezza che la certificazione/attestato di qualificazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze;

3) - gli immobili sono venduti liberi 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) - se l'immobile è occupato, lo stesso potrebbe essere trasferito occupato da cose e/o dall'esecutato e dal suo nucleo familiare. In tal caso l'aggiudicatario potrà chiedere al Custode la liberazione a spese della procedura con la precisazione che, al fine di evitare ritardi nello svolgimento della procedura, l'istanza di liberazione rivolta al Custode dovrà essere consegnata al Delegato al più tardi contestualmente al versamento del saldo prezzo.

5) - l'elaborato peritale sarà disponibile per la consultazione, unitamente all'ordinanza di delega ed all'avviso di vendita, sul Portale delle Vendite Pubbliche (<https://pvp.giustizia.it>) e sui siti internet di pubblicità della vendita: www.tribunale.treviso.giustizia.it, www.corteappello.venezia.it, www.asteannunci.it, www.asteavvisi.it, www.canaleaste.it, www.asteonline.it e www.rivistaastegiudiziarie.it).

DISCIPLINA E CONTENUTO DELL'OFFERTA

1) - l'offerta di acquisto, redatta su carta resa legale con bollo da € 16,00, è **irrevocabile** e deve essere conforme all'art. 571 c.p.c. e dovrà essere presentata in busta chiusa, entro le ore 13 del giorno precedente la data della vendita, **presso il proprio Studio, sito in Treviso (31100) - Largo Porta Altinia n. 6 (tel. 0422/411154– Fax 0422/541395 – e.mail: PEC: emanuelabottega@pec.ordineavvocatitreviso.it – (aperto al pubblico nei giorni feriali di lunedì, martedì e giovedì dalle ore 9.00 alle ore 13.00)** entro le ore 13.00 del giorno precedente la data della vendita sopra indicata.

Sulla busta dovranno essere indicate: - le sole generalità di chi presenta l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente), precedute dalla dicitura: “ busta depositata da..” - il nome del professionista delegato e la data della vendita.

Nessun'altra indicazione dovrà essere apposta sulla busta e, dunque, né nome delle parti, né numero della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta, né l'ora della vendita o altro.

2) - l'offerta di acquisto dovrà contenere:

- il 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, unitamente ad una fotocopia del documento d'identità (e/o permesso di soggiorno) e del codice fiscale dell'offerente, anche nel caso in cui l'offerta sia presentata in nome e per conto di soggetti diversi.

Ai sensi dell'art. 174 disp. att. c.p.c., l'offerente dovrà altresì dichiarare la propria residenza o eleggere domicilio nel Comune nel quale ha sede il Tribunale; in mancanza le comunicazioni a lui dirette saranno eseguite presso la cancelleria.

3) - il decreto di trasferimento potrà essere emesso solo in favore del soggetto che ha presentato l'offerta Specificatamente: in favore della persona fisica del sottoscrittore l'offerta, o della persona giuridica della quale il sottoscrittore abbia la legale rappresentanza, o di uno dei due soggetti indicati nell'art. 583 c.p.c., o infine, del soggetto in nome e per conto del quale abbia presentato l'offerta, o partecipato all'asta, un avvocato munito di procura speciale.

Se l'offerente:

- è coniugato e si trova in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Qualora l'offerente, coniugato in regime di comunione legale voglia, ricorrendone i presupposti, acquistare l'immobile quale suo bene personale, dovrà manifestare tale intenzione già nell'offerta, ugualmente indicando anche i corrispondenti dati del coniuge, il quale 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, in caso di ente di natura imprenditoriale, dovrà essere allegata una visura storica societaria, risalente a non più di 30 giorni prima del deposito dell'offerta, ovvero, in caso di ente non iscritto al registro delle imprese, atto statutario o altra documentazione dalla quale risulti l'effettiva vigenza dell'ente e i poteri, ovvero:

a) in caso d'incarico conferito a terzo non amministratore della società o ente: la procura speciale a favore di avvocato rilasciata a mezzo di atto pubblico o scrittura privata autenticata da notaio;

b) per le società di capitali o enti, in caso d'incarico conferito per delega di amministrazione (se prevista dallo Statuto vigente) a componente dell'organo amministrativo: estratto autentico notarile del libro delle delibere dell'organo competente dell'ente da cui risulti la delega

c) per le società di persone con poteri di firma congiunti di più soci amministratori, in caso di incarico conferito da soci amministratori ad altri soci amministratori: procura speciale rilasciata a mezzo di atto pubblico o scrittura privata autenticata da notaio;

Documenti tutti che attribuiscano al rappresentante o procuratore il potere di agire in nome dell'ente ai fini della partecipazione alla vendita.

- sarà comunque sempre necessario allegare, in ogni caso, il documento d'identità e il codice fiscale del soggetto che sottoscrive l'offerta.

- è consentita, ma solo da parte di avvocati, la presentazione di offerte per persona da nominare, la procura speciale a favore dell'avvocato dovrà avere la forma dell'atto pubblico o scrittura privata autenticata da notaio.

4) - i 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;

5) - **l'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, nonché l'indicazione del termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari per il trasferimento del bene, che non potrà essere superiore al termine massimo di 120 giorni dalla data dell'aggiudicazione, ovvero a quello minore che fosse qui indicato. Si richiamano in proposito gli artt. 571 e 572 c.p.c., come modificati dal D.L. 83/2015, convertito nella L. 132/2015;

6) - l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e del contenuto dell'avviso di vendita. Per gli effetti del DM 37/2008 e D.Lgs. 192/2005, l'aggiudicatario, dichiarandosi edotto sui contenuti dell'avviso di vendita e sulle prescrizioni 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 sulla sicurezza, che la certificazione/attestato di qualificazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze.

7) - all'offerta dovrà essere allegato, **a titolo di cauzione**, un assegno circolare non trasferibile, o vaglia postale circolare, intestato a "Tribunale di Treviso esec. Imm.re N.107/2013" o attestazione del versamento a mezzo di bonifico sul conto corrente intestato alla procedura unitamente all'indicazione delle coordinate bancarie del conto corrente su cui è addebitata la somma oggetto di bonifico, **per un importo pari o superiore al 10% del prezzo offerto**, che sarà trattenuto in caso di omesso versamento del saldo prezzo ovvero restituito in caso di mancata aggiudicazione (immediatamente in caso di titolo, entro tre giorni in caso di bonifico).

- Il bonifico dovrà essere effettuato a cura dell'offerente in modo tale da consentire l'accredito della cauzione in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta, e pertanto dovrà risultare già accreditato al momento dell'apertura delle buste;

- Nel caso in cui, nel giorno fissato per la verifica di ammissibilità delle offerte e la deliberazione sulle stesse il professionista non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, l'offerta sarà considerata inammissibile.
- In caso di mancata aggiudicazione, l'assegno circolare versato a titolo di cauzione sarà immediatamente restituito all'offerente; qualora la cauzione sia stata versata tramite bonifico bancario sul conto corrente della procedura, sarà restituita dal professionista al soggetto offerente (al netto degli eventuali oneri bancari) con disposizione di bonifico, da eseguirsi in favore del conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione.

DISCIPLINA DELLA VENDITA

- 1) - nel giorno e nel luogo fissato nel presente avviso di vendita, alle ore 15:00, il sottoscritto delegato procederà all'apertura delle buste, 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.
- 2) - **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 qualora 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) - **In caso di più offerenti**, il delegato inviterà tutti gli offerenti a una gara sulla base dell'offerta più alta:
 - in caso di assenza o di mancata adesione da parte di tutti gli offerenti 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 adesione alla gara prevista dall'art. 573 c.p.c., o 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 sarà vinta da chi tra i partecipanti avrà effettuato il rilancio più alto.
 - l'entità del rilancio è stabilita dal delegato ed è indicata nel presente avviso alla voce: aumento minimo in caso di gara ex art. 573 c.p.c.. Ai partecipanti sarà 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, se si sia in presenza di eventuali valide istanze di assegnazione.
- 4) - 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.
- 5) - Nell'ipotesi in cui l'avvocato abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al delegato nei tre giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa.
- 6) - Il creditore che è rimasto assegnatario a favore di un terzo dovrà dichiarare al delegato, nei cinque giorni dal provvedimento di assegnazione, il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito l'immobile,

depositando la dichiarazione del terzo di volerne profittare, con sottoscrizione autenticata da pubblico ufficiale e i documenti comprovanti gli eventualmente necessari poteri ed autorizzazioni. In mancanza, il trasferimento sarà fatto a favore del creditore. In ogni caso, gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione sono esclusivamente a carico del creditore.

PAGAMENTO DEL PREZZO

In caso di aggiudicazione il pagamento avverrà con le seguenti modalità:

- 1) - 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 gli oneri tributari e gli altri esborsi connessi al trasferimento del bene, nella misura del 20% del prezzo di aggiudicazione o come diversamente quantificato dal Delegato entro 20 giorni dalla aggiudicazione unitamente alle modalità di versamento. 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.
- 2) - 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.
- 3) - 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) - Ogni onere fiscale e il compenso e spese generali del delegato per le attività di trasferimento della proprietà, ai sensi del DM 227/2015, sarà a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario. Non sono dovuti compensi di mediazione.

DISPOSIZIONI GENERALI

Per quanto sopra non specificatamente stabilito, trovano applicazione le vigenti disposizioni di legge 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 il proprio Studio, 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.

Maggiori informazioni circa gli immobili possono essere reperite consultando la perizia di stima e presso il **custode giudiziario:**

"Aste 33 S.r.l.", con sede in 31100- Treviso (TV), alla Strada Vecchia di San Pelajo n. 20, tel. 0422/693028 – fax 0422/316032– email info@aste33.com – web www.aste33.com.

La richiesta di visita dell'immobile deve essere inoltrata attraverso il Portale Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia (<https://portalevenditepubbliche.giustizia.it/>). La richiesta, correttamente formulata secondo le indicazioni contenute nel Portale delle vendite pubbliche e precisamente nella funzione "PRENOTA VISITA IMMOBILE" presente nel dettaglio dell'annuncio pubblicato, verrà inoltrata automaticamente al custode giudiziario menzionato nel paragrafo precedente.

Si invita comunque a prendere contatto esclusivamente con il custode per ogni informazione riguardo la visita dell'immobile.

In data 16.10.2023

Il Delegato

Avv. Emanuela Bottega