

## TRIBUNALE DI TREVISO

Esecuzione Immobiliare: n. 130/2020 RE  
Giudice dell'Esecuzione: **Dottoressa Paola Torresan**

*EX-ACTA*  
*Associazione di Delegati alla Vendita e Custodi*  
**Delegato Avv. Giovanni Cattarozzi**

### AVVISO DI VENDITA DEL PROFESSIONISTA DELEGATO

#### PRIMO ESPERIMENTO DI VENDITA

Il sottoscritto **Avvocato Giovanni Cattarozzi**, delegato ex art. 591 bis cpc dal Giudice dell'Esecuzione Dottorssa Paola Torresan con ordinanza di data 17 novembre 2021, comunicata in pari data, nella procedura esecutiva n. 130/2020 RE promossa da Prelios Credit Servicing Spa (per Aquì SPV Srl), visti gli artt. 569 s.s. cpc, vista l'ordinanza del GE di data 18 gennaio 2022

#### FISSA

per il giorno **mercoledì 21 settembre 2022**, alle ore **15:30** presso il Tribunale di Treviso, Piano Primo, Aula D, viale Giuseppe Verdi n. 18, la

#### VENDITA SENZA INCANTO

dei seguenti immobili:

#### LOTTO UNO

##### Diritti e quote

Piena proprietà per l'intero.

##### Descrizione immobili

Appartamento in Spresiano (TV), via San Francesco. L'immobile è sito al piano terra, è composto da cucina-soggiorno, corridoio, ripostiglio, camera matrimoniale, camera singola, bagno ed è dotato di corte scoperta e garage. All'appartamento si accede sia dalla corte scoperta, collegata all'esterno da un cancello metallico, sia dall'atrio di ingresso comune.

L'appartamento possiede un unico affaccio principale, lato Ovest, e una sola apertura finestrata sul fronte Nord, in corrispondenza della camera singola. È dotato, lungo i lati Nord e Ovest, di una piccola corte scoperta esclusiva dell'estensione di circa 60 mq.

Vi è un garage, sito al piano interrato, garage che ha estensione di 22 mq.

Per una più dettagliata descrizione e individuazione dei beni e per ogni altro approfondimento si rimanda all'elaborato di stima e alla successiva integrazione.

##### Disponibilità

Gli immobili di cui al lotto 1 risultano occupati in forza di un contratto di locazione non opponibile alla procedura esecutiva.

##### Identificazione catastale

**per l'intero della piena proprietà:**

*Comune di Spresiano – NCEU – sez. C – foglio 1*

- *mapp. n. 1129 sub 5 – PT – cat. A/2 – cl. 2 – vani 4 – rc € 351,19;*
- *mapp. n. 1129 sub 13 – PSI – cat. C/6 – cl. 5 – 22 mq – rc € 53,40*

è compresa una quota di comproprietà sulle parti e sugli impianti comuni.

### **Confini**

Il mappale n. 1129 sub 5 confina a Nord con il mapp. 1129 sub 2 (BCNC rampa e area di manovra); a Sud con il mapp. n. 1129 sub 3 (BCNC ingresso e vano scale); a Est con il mapp. n. 1129 sub 6 (altra proprietà) e a Ovest con il mapp. n. 1129 sub 1 (BCNC area scoperta).

Il mappale n. 1129 sub 13 confina a Nord con il mapp. n. 1129 sub 22 (BCNC sala pompe di calore); a Sud con il mapp. n. 1129 sub 14 (altra proprietà) e a Est con il mapp. n. 1129 sub 2 (BCNC rampa e area di manovra).

### **Notizie urbanistiche ed edilizie**

Dall'accesso agli atti effettuato dall'Esperto Stimatore presso il Comune di Spresiano sono emerse le seguenti pratiche edilizie:

- Permesso di Costruire prot.n.5937 n.85/2006 del 26/03/2007 "Costruzione di fabbricato residenziale lotto 11 della lottizzazione SANTI";
- SCIA n.78/2013 del 30/05/2013 prot.n.8227;
- PdC in sanatoria n.77/2013 del 17/09/2013 "modifiche interne e prospettiche e ampliamento piano interrato realizzati in assenza di titolo abilitativo edilizio";
- PdC in sanatoria n.41/2014 del 08/05/2015 "ampliamento sottotetto e modifiche interne";
- Agibilità parziale per i sub 5-13, richiesta prot.n.20068 del 16/10/2015.

Nel corso del sopralluogo dell'Esperto Stimatore sono state rilevate alcune difformità interne rispetto a quanto presente nel progetto concessionato e nella planimetria catastale, come meglio descritto nell'elaborato di stima alla cui lettura si rimanda.

Si segnala la realizzazione di un'apertura che mette in comunicazione il locale "cucina soggiorno" con il disimpegno dell'unità immobiliare identificata con il sub 6 di altra proprietà. Questa difformità ha di fatto creato la fusione delle due unità immobiliari sub 5 e sub 6: lo stato dei luoghi andrà ripristinato chiudendo l'apertura.

### **Servitù**

L'atto di provenienza fa riferimento alla convenzione urbanistica del 28 dicembre 2000 n. 33458 Rep. a rogito Notaio Dottoressa Francesca Ghilardi di Spresiano, trascritta a Treviso il 17 gennaio 2001 ai nn. 2058/1555.

Si segnala una pregressa provenienza donativa, sia pure ultraventennale, per atti 20 gennaio 2000 n. 29945 (trascritto a Treviso l'1 febbraio 2000 al n. 3109) e n. 29.946 (trascritto a Treviso l'1 febbraio 2000 al n. 29.946) Rep. a rogito Notaio Dottoressa Francesca Ghilardi di Spresiano.

Si evidenzia la presenza di un insoluto per spese condominiali.

**Prezzo base: € 71.000,00 (settantunomila/00)**  
**Offerta minima per la partecipazione all'asta: € 53.250,00**  
**(cinquantatremiladuecentocinquanta/00 pari al 75,00% del prezzo base)**  
**Aumento in caso di gara ex art. 573 cpc: € 2.000,00 (duemila/00)**



Associazione di Delegati alla Vendita e Custodi  
Via Pier Maria Pennacchi, 5  
31100 Treviso (TV)  
C.F. e p. IVA: 04907650263

Tel.: +39 0422 410181  
Fax: +39 0422 591 784  
PEC: info@pec.ex-acta.it  
E-mail: custodi@ex-acta.it  
g.cattarozzi@ex-acta.it

## LOTTO DUE

### Diritti e quote

Piena proprietà per l'intero.

### Descrizione immobili

Appartamento in Spresiano (TV), via San Francesco. L'immobile è sito al piano terra, ed è progettato per essere composto da cucina-soggiorno, disimpegno, ripostiglio, camera matrimoniale, camera singola, bagno, corte scoperta e garage. All'appartamento si accede sia dalla corte scoperta, collegata all'esterno da un cancello metallico, sia dall'atrio di ingresso comune.

L'appartamento possiede un unico affaccio principale, lato Est.

L'appartamento è dotato, lungo i lati Nord ed Est, di un'ampia corte scoperta esclusiva dell'estensione di circa 260 mq.

Vi è un garage, sito al piano interrato, garage che ha estensione di 21 mq.

Per una più dettagliata descrizione e individuazione dei beni e per ogni altro approfondimento si rimanda all'elaborato di stima e alla successiva integrazione.

### Disponibilità

Gli immobili di cui al lotto 2 risultano occupati in forza di un contratto di locazione non opponibile alla procedura esecutiva.

### Identificazione catastale

**per l'intero della piena proprietà:**

*Comune di Spresiano – NCEU – sez. C – foglio 1*

- *mapp. n. 1129 sub 6 – PT – cat. F/3;*
- *mapp. n. 1129 sub 15 – PS1 – cat. F/3.*

è compresa una quota di comproprietà sulle parti e sugli impianti comuni.

### Confini

Il mappale n. 1129 sub 6 confina a Nord con il mapp. 1129 sub 2 (BCNC rampa e area di manovra) e mapp. n. 989; a Sud con il mapp. n. 1129 sub 7 (altra proprietà); a Est con i mapp. nn. 1065 – 999 (altra proprietà) e a Ovest con il mapp. n. 1129 sub 5 (altra proprietà).

Il mappale n. 1129 sub 15 confina a Nord con il mapp. n. 1129 sub 14 (altra proprietà); a Sud con il mapp. n. 1129 sub 3 (BCNC vano scale) e a Est con il mapp. n. 1129 sub 2 (BCNC rampa e area di manovra).

### Notizie urbanistiche ed edilizie

Dall'accesso agli atti effettuato dall'Esperto Stimatore presso il Comune di Spresiano sono emerse le seguenti pratiche edilizie:

- Permesso di Costruire prot.n.5937 n.85/2006 del 26/03/2007 “Costruzione di fabbricato residenziale lotto 11 della lottizzazione SANTI”;
- SCIA n.78/2013 del 30/05/2013 prot.n.8227;
- PdC in sanatoria n.77/2013 del 17/09/2013 “modifiche interne e prospettive e ampliamento piano interrato realizzati in assenza di titolo abilitativo edilizio”;
- PdC in sanatoria n.41/2014 del 08/05/2015 “ampliamento sottotetto e modifiche interne”.

Seppur accatastato come in “corso di costruzione”, l'appartamento risulta finito in ogni dettaglio e conforme a quanto progettato, fatto salvo per la creazione di un'apertura che mette in comunicazione il locale “disimpegno” con il locale “cucina soggiorno” dell'unità immobiliare identificata con il sub 5 di



Associazione di Delegati alla Vendita e Custodi  
Via Pier Maria Pennacchi, 5  
31100 Treviso (TV)  
C.F. e p. IVA: 04907650263

Tel.: +39 0422 410181  
Fax: +39 0422 591 784  
PEC: info@pec.ex-acta.it  
E-mail: custodi@ex-acta.it  
g.cattarozzi@ex-acta.it

altra proprietà. Questa difformità ha di fatto creato la fusione delle due unità immobiliari sub 5 e sub 6. Lo stato dei luoghi andrà ripristinato chiudendo l'apertura.

### **Servitù**

L'atto di provenienza fa riferimento alla convenzione urbanistica del 28 dicembre 2000 n. 3345/8 Rep. a rogito Notaio Dottoressa Francesca Ghilardi di Spresiano, trascritta a Treviso il 17 gennaio 2001 ai nn. 2058/1555.

Si segnala una pregressa provenienza donativa, sia pure ultraventennale, per atti 20 gennaio 2000 n. 29945 (trascritto a Treviso l'1 febbraio 2000 al n. 3109) e n. 29.946 (trascritto a Treviso l'1 febbraio 2000 al n. 29.946) Rep. a rogito Notaio Dottoressa Francesca Ghilardi di Spresiano.

Si evidenzia la presenza di un insoluto per spese condominiali.

**Prezzo base: € 81.000,00 (ottantunomila/00)**  
**Offerta minima per la partecipazione all'asta: € 60.750,00**  
**(sessantamilasettecentocinquanta/00 pari al 75,00% del prezzo base)**  
**Aumento in caso di gara ex art. 573 cpc: € 2.000,00 (duemila/00)**

## **LOTTO TRE**

### **Diritti e quote**

Piena proprietà per l'intero.

### **Descrizione immobili**

Appartamento in Spresiano (TV), via San Francesco. L'immobile è allo stato grezzo, è sito al piano primo ed è dotato di sottotetto praticabile e garage al piano interrato. L'abitazione è progettata per essere composta da cucina-soggiorno, disimpegno, camera matrimoniale, camera singola, bagno, tre terrazzi e sottotetto praticabile.

L'appartamento possiede un affaccio principale, lato Est, e una sola apertura finestrata sul fronte Sud, in corrispondenza del bagno.

Vi è un garage, sito al piano interrato, garage che ha estensione di 23 mq.

Per una più dettagliata descrizione e individuazione dei beni e per ogni altro approfondimento si rimanda all'elaborato di stima e alla successiva integrazione.

### **Disponibilità**

Gli immobili di cui al lotto 3 risultano liberi, chiavi in possesso dell'occupante il lotto 1.

### **Identificazione catastale**

**per l'intero della piena proprietà:**

*Comune di Spresiano – NCEU – sez. C – foglio 1*

- *mapp. n. 1129 sub 11 – P1-2 – cat. F/3;*
- *mapp. n. 1129 sub 17 – PS1 – cat. F/3.*

è compresa una quota di comproprietà sulle parti e sugli impianti comuni.



Associazione di Delegati alla Vendita e Custodi  
Via Pier Maria Pennacchi, 5  
31100 Treviso (TV)  
C.F. e p. IVA: 04907650263

Tel.: +39 0422 410181  
Fax: +39 0422 591 784  
PEC: info@pec.ex-acta.it  
E-mail: custodi@ex-acta.it  
g.cattarozzi@ex-acta.it

### **Confini**

Il mappale n. 1129 sub 11 confina a Nord con il mapp. 1129 sub 10 (altra proprietà) e a Ovest con il mapp. n. 1129 sub 12 (altra proprietà).

Il mappale n. 1129 sub 17 confina a Nord con il mapp. n. 1129 sub 21 (altra proprietà) e a Est con il mapp. n. 1129 sub 2 (BCNC rampa e area di manovra).

### **Notizie urbanistiche ed edilizie**

Dall'accesso agli atti effettuato dall'Esperto Stimatore presso il Comune di Spresiano sono emerse le seguenti pratiche edilizie:

- Permesso di Costruire prot.n.5937 n.85/2006 del 26/03/2007 "Costruzione di fabbricato residenziale lotto 11 della lottizzazione SANTI";
- SCIA n.78/2013 del 30/05/2013 prot.n.8227;
- PdC in sanatoria n.77/2013 del 17/09/2013 "modifiche interne e prospettiche e ampliamento piano interrato realizzati in assenza di titolo abilitativo edilizio";
- PdC in sanatoria n.41/2014 del 08/05/2015 "ampliamento sottotetto e modifiche interne".

Accatastato come in "corso di costruzione", l'appartamento risulta parzialmente privo di tramezzature interne atte a definire gli ambienti come da progetto, provvisto dei soli serramenti esterni e della predisposizione per gli impianti. Non si segnalano pertanto particolari difformità. Una volta terminati i lavori atti a realizzare quanto progettato, saranno necessari una pratica edilizia per ottenere l'agibilità e l'accatastamento.

### **Servitù**

L'atto di provenienza fa riferimento alla convenzione urbanistica del 28 dicembre 2000 n. 33458 Rep. a rogito Notaio Dottoressa Francesca Ghilardi di Spresiano, trascritta a Treviso il 17 gennaio 2001 ai nn. 2058/1555.

Si segnala una pregressa provenienza donativa, sia pure ultraventennale, per atti 20 gennaio 2000 n. 29945 (trascritto a Treviso l'1 febbraio 2000 al n. 3109) e n. 29.946 (trascritto a Treviso l'1 febbraio 2000 al n. 29.946) Rep. a rogito Notaio Dottoressa Francesca Ghilardi di Spresiano.

Si evidenzia la presenza di un insoluto per spese condominiali.

**Prezzo base: € 62.000,00 (sessantaduemila/00)**  
**Offerta minima per la partecipazione all'asta: € 46.500,00**  
**(quarantaseimilacinquecento/00 pari al 75,00% del prezzo base)**  
**Aumento in caso di gara ex art. 573 cpc: € 2.000,00 (duemila/00)**

## **LOTTO QUATTRO**

### **Diritti e quote**

Piena proprietà per l'intero.

### **Descrizione immobili**

Appartamento in Spresiano (TV), via San Francesco. L'immobile è allo stato grezzo, è sito al piano primo ed è dotato di sottotetto praticabile e garage al piano interrato. L'abitazione è progettata per essere composta da cucina-soggiorno, disimpegno, camera matrimoniale, bagno, due terrazzi e sottotetto praticabile.



Associazione di Delegati alla Vendita e Custodi  
Via Pier Maria Pennacchi, 5  
31100 Treviso (TV)  
C.F. e p. IVA: 04907650263

Tel.: +39 0422 410181  
Fax: +39 0422 591 784  
PEC: info@pec.ex-acta.it  
E-mail: custodi@ex-acta.it  
g.cattarozzi@ex-acta.it

L'appartamento possiede un affaccio principale, lato Ovest, e una sola apertura finestrata sul fronte Sud, in corrispondenza del bagno.

Vi è un garage, sito al piano interrato, garage che ha estensione di 17 mq.

Per una più dettagliata descrizione e individuazione dei beni e per ogni altro approfondimento si rimanda all'elaborato di stima e alla successiva integrazione.

### **Disponibilità**

Gli immobili di cui al lotto 4 risultano liberi, chiavi in possesso dell'occupante il lotto 1.

### **Identificazione catastale**

**per l'intero della piena proprietà:**

*Comune di Spresiano – NCEU – sez. C – foglio 1*

- *mapp. n. 1129 sub 12 – P1-2 – cat. F/3;*
- *mapp. n. 1129 sub 19 – PS1 – cat. F/3.*

è compresa una quota di comproprietà sulle parti e sugli impianti comuni.

### **Confini**

Il mappale n. 1129 sub 12 confina a Nord con il mapp. 1129 sub 3 (BCNC atrio e vano scale) e a Est con il mapp. n. 1129 sub 11 (altra proprietà).

Il mappale n. 1129 sub 19 confina a Nord con il mapp. n. 1129 sub 20 (altra proprietà); a Sud con il mapp. n. 1129 sub 18 (altra proprietà) e a Ovest con il mapp. n. 1129 sub 2 (BCNC rampa e area di manovra).

### **Notizie urbanistiche ed edilizie**

Dall'accesso agli atti effettuato dall'Esperto Stimatore presso il Comune di Spresiano sono emerse le seguenti pratiche edilizie:

- Permesso di Costruire prot.n.5937 n.85/2006 del 26/03/2007 “Costruzione di fabbricato residenziale lotto 11 della lottizzazione SANTI”;
- SCIA n.78/2013 del 30/05/2013 prot.n.8227;
- PdC in sanatoria n.77/2013 del 17/09/2013 “modifiche interne e prospettiche e ampliamento piano interrato realizzati in assenza di titolo abilitativo edilizio”;
- PdC in sanatoria n.41/2014 del 08/05/2015 “ampliamento sottotetto e modifiche interne”.

Accatastato come in “corso di costruzione”, l'appartamento risulta parzialmente privo di tramezzature interne atte a definire gli ambienti come da progetto, provvisto dei soli serramenti esterni e della predisposizione per gli impianti. Non si segnalano pertanto particolari difformità. Una volta terminati i lavori atti a realizzare quanto progettato, saranno necessari una pratica edilizia per ottenere l'agibilità e l'accatastamento.

### **Servitù**

L'atto di provenienza fa riferimento alla convenzione urbanistica del 28 dicembre 2000 n. 33458 Rep. a rogito Notaio Dottoressa Francesca Ghilardi di Spresiano, trascritta a Treviso il 17 gennaio 2001 ai nn. 2058/1555.

Si segnala una pregressa provenienza donativa, sia pure ultraventennale, per atti 20 gennaio 2000 n. 29945 (trascritto a Treviso l'1 febbraio 2000 al n. 3109) e n. 29.946 (trascritto a Treviso l'1 febbraio 2000 al n. 29.946) Rep. a rogito Notaio Dottoressa Francesca Ghilardi di Spresiano.

Si evidenzia la presenza di un insoluto per spese condominiali.



Associazione di Delegati alla Vendita e Custodi  
Via Pier Maria Pennacchi, 5  
31100 Treviso (TV)  
C.F. e p. IVA: 04907650263

Tel.: +39 0422 410181  
Fax: +39 0422 591 784  
PEC: info@pec.ex-acta.it  
E-mail: custodi@ex-acta.it  
g.cattarozzi@ex-acta.it

**Prezzo base: € 43.000,00 (quarantatremila/00)**  
**Offerta minima per la partecipazione all'asta: € 32.250,00**  
**(trantadueemiladuecentocinquanta/00 pari al 75,00% del prezzo base)**  
**Aumento in caso di gara ex art. 573 cpc: € 2.000,00 (duemila/00)**

## LOTTO CINQUE

### Diritti e quote

Piena proprietà per l'intero.

### Descrizione immobili

Appartamento in Paese (TV), via Postumia Romana n. 10-12. L'immobile è sito al terzo piano, dotato di ripostiglio nel sottotetto e di garage e cantina al piano interrato. L'abitazione è composta da ingresso-soggiorno-cucina, disimpegno, camera matrimoniale, bagno, camera singola, terrazza, ripostiglio nel sottotetto e cantina al piano interrato.

All'appartamento si accede da un ampio pianerottolo collegato ad ascensore e vano scale. L'appartamento possiede due affacci sui fronti Nord, sul quale insistono la zona giorno e la camera matrimoniale, e sul fronte Est, sul quale insistono il bagno e la camera singola.

Vi è un garage, sito al piano interrato, garage che ha estensione di 13 mq.

Per una più dettagliata descrizione e individuazione dei beni e per ogni altro approfondimento si rimanda all'elaborato di stima e alla successiva integrazione.

### Disponibilità

Gli immobili di cui al lotto 5 risultano occupati in forza di un contratto di locazione opponibile alla procedura, con termine al 31 dicembre 2022.

### Identificazione catastale

**per l'intero della piena proprietà:**

*Comune di Paese – NCEU – sez. A – foglio 5*

- *mapp. n. 392 sub 64 – PSI-3 – cat. A/3 – cl. 4 – vani 4,5 – rc€ 336,99;*
- *mapp. n. 392 sub 35 – PSI – cat. C/6 – cl. 2 – mq 13 – rc€ 24,17.*

è compresa una quota di comproprietà sulle parti e sugli impianti comuni.

### Confini

Il mappale n. 392 sub 64 confina a Sud con il mapp. 392 sub 63 (altra proprietà) e a Ovest con il mapp. n. 392 sub 65 (altra proprietà) e sub 82 (BCNC vano scale).

Il mappale n. 392 sub 35 confina a Nord con il mapp. n. 392 sub 46 (BCNC corsia carrabile); a Est con il mapp. n. 392 sub 69 (altra proprietà) e a Ovest con il mapp. n. 392 sub 34 (altra proprietà).

### Notizie urbanistiche ed edilizie

Dall'accesso agli atti effettuato dall'Esperto Stimatore presso il Comune di Paese sono emerse le seguenti pratiche edilizie:

- Concessione edilizia n. 8072 del 25/03/1989 prot.n.472 "Costruzione edificio a destinazione commerciale e residenziale (2 negozi, 12 alloggi e 3 monolocali)";
- Variante in corso d'opera a C.E. n.8072 prot.n. 3533 del 27/04/1990;



Associazione di Delegati alla Vendita e Custodi  
Via Pier Maria Pennacchi, 5  
31100 Treviso (TV)  
C.F. e p. IVA: 04907650263

Tel.: +39 0422 410181  
Fax: +39 0422 591 784  
PEC: info@pec.ex-acta.it  
E-mail: custodi@ex-acta.it  
g.cattarozzi@ex-acta.it

- Concessione edilizia n.8285 del 02/11/1989 prot.n.10627 “Costruzione edificio a destinazione direzionale commerciale e residenziale (12 alloggi 3 monocalci 3 negozi 1 ufficio);
- Variante in corso d’opera a C.E. n.8285 del 31/07/1990 prot.n.8095;
- Concessione edilizia n. 8285/1 prot.n.336 del 06/04/1991;
- Abitabilità n.8285/1 del 09/04/1991.

Durante il sopralluogo dell’Esperto Stimatore non sono state rilevate particolari difformità tra lo stato di fatto e quanto risultante dagli elaborati depositati.

Si evidenzia la presenza di un insoluto per spese condominiali.

**Prezzo base: € 81.000,00 (ottantunomila/00)**  
**Offerta minima per la partecipazione all’asta: € 60.750,00**  
**(sessantamilasettecentocinquanta/00 pari al 75,00% del prezzo base)**  
**Aumento in caso di gara ex art. 573 cpc: € 2.000,00 (duemila/00)**

### CONDIZIONI DELLA VENDITA

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, come descritti nell’elaborato di stima depositato presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Treviso e pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche e sul sito internet del Tribunale di Treviso [www.tribunale.treviso.it](http://www.tribunale.treviso.it) e sui portali nazionali [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it), [www.asteavvisi.it](http://www.asteavvisi.it), [www.canaleaste.it](http://www.canaleaste.it), [www.rivistaastegiudiziarie.it](http://www.rivistaastegiudiziarie.it), [www.corteappello.venezia.it](http://www.corteappello.venezia.it), al quale si fa espresso riferimento. Con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni e 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. Conseguentemente l’esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere, ivi compresi, a esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento degli impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell’anno in corso e dell’anno precedente non pagate dal debitore ex art. 63 disp. att. cod. civ., anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

Gli immobili vengono venduti liberi dalle formalità pregiudizievoli che possono essere cancellate: la cancellazione sarà effettuata dal Professionista Delegato e a spese della procedura, salvo espresso esonero da parte dell’aggiudicatario.

Se l’immobile posto in vendita è occupato dal debitore o da terzi senza titolo, 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 Giudiziario la liberazione del bene a spese della procedura con la precisazione che l’istanza di liberazione rivolta al Custode dovrà essere consegnata al Professionista Delegato alla vendita al più tardi contestualmente al versamento del saldo prezzo.

Ogni onere fiscale, tributario e spesa derivante dalla vendita sarà a carico dell’aggiudicatario, così come il compenso e le spese generali spettanti al Professionista Delegato per le attività di trasferimento della proprietà ai sensi del D.M. 227/2015.

Non sono comunque dovuti compensi per mediazione a terzi.

Agli effetti del D.M. 22 gennaio 2008 e del D.Lgs. 192/05 e s.m.i., l’aggiudicatario dichiarandosi edotto sui contenuti dell’ordinanza di vendita e sulle descrizioni indicate nell’elaborato peritale in ordine agli impianti, dispenserà esplicitamente la procedura esecutiva dal produrre sia la certificazione



Associazione di Delegati alla Vendita e Custodi  
 Via Pier Maria Pennacchi, 5  
 31100 Treviso (TV)  
 C.F. e p. IVA: 04907650263

Tel.: +39 0422 410181  
 Fax: +39 0422 591 784  
 PEC: [info@pec.ex-acta.it](mailto:info@pec.ex-acta.it)  
 E-mail: [custodi@ex-acta.it](mailto:custodi@ex-acta.it)  
[g.cattarozzi@ex-acta.it](mailto:g.cattarozzi@ex-acta.it)



relativa alla conformità degli stessi alle norme sulla sicurezza, che la certificazione/attestato di qualificazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze.

La presente vendita è soggetta alle imposte di legge (IVA e/o Imposta di Registro) secondo le aliquote previste dalla normativa in materia.

### MODALITA' E CONTENUTO DELL'OFFERTA

L'esperimento si terrà nella sola forma della vendita analogica in conformità a quanto prescritto dalle disposizioni sulle vendite immobiliari delegate di cui alla circolare 24 marzo 2022 della seconda sezione civile del Tribunale di Treviso.

Le offerte di acquisto dovranno essere presentate, in bollo, in busta chiusa entro le ore 13.00 del giorno precedente la data della vendita presso lo studio del Professionista Delegato Avv. Giovanni Cattarozzi, in Treviso, via Risorgimento n. 18.

Non si terrà conto di offerte pervenute successivamente.

La presentazione delle offerte potrà avvenire all'indirizzo di studio sopra indicato, nelle giornate di lunedì, martedì, mercoledì, giovedì e venerdì dalle ore 9:30 alle ore 13:00, **previo appuntamento telefonico.**

Sulla busta dovrà essere riportata la seguente dicitura: "*busta depositata da \_\_\_\_\_*" seguita dalle sole generalità, senza alcuna specificazione, di chi consegna la busta (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.

L'offerta dovrà essere conforme a quanto previsto dall'art. 571 cpc e presentare i requisiti indicati di seguito:

1) indicazione del cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, regime patrimoniale, recapito telefonico e/o numero di fax e indirizzo *e-mail* dell'offerente, accompagnata da una fotocopia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente; in caso di offerta presentata da società o altro ente collettivo, dovrà essere allegata una fotocopia del documento d'identità e del codice fiscale del sottoscrittore l'offerta in nome e per conto dell'ente.

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, indicando ugualmente 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. ovvero dovrà rilasciare successivamente detta dichiarazione comparando avanti il Professionista Delegato;
- 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 allegata una visura societaria aggiornata, ossia risalente a non più di 30 gg. prima, 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 attribuiscono al rappresentante o procuratore il potere di agire in nome dell'ente ai fini della partecipazione alla vendita ovvero:
  - in caso di incarico conferito a terzo non amministratore della società o ente: procura speciale a favore di avvocato rilasciata a mezzo atto pubblico o scrittura privata autenticata da notaio;
  - per le società di capitali o enti, in caso di 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;



Associazione di Delegati alla Vendita e Custodi  
Via Pier Maria Pennacchi, 5  
31100 Treviso (TV)  
C.F. e p. IVA: 04907650263

Tel.: +39 0422 410181  
Fax: +39 0422 591 784  
PEC: info@pec.ex-acta.it  
E-mail: custodi@ex-acta.it  
g.cattarozzi@ex-acta.it

- 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 atto pubblico o scrittura privata autenticata da notaio.

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

Si precisa che il decreto di trasferimento non potrà essere emesso che in favore del soggetto che ha presentato l'offerta (specificamente: 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 cpc, 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);

- 2) Menzione dei dati identificativi dell'immobile per il quale l'offerta è proposta, in modo che siano sufficienti a rendere, unitamente a 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 e ordinati (primo, secondo, terzo, etc.) nell'avviso di vendita;
- 3) Indicazione del prezzo offerto, che, a pena di inefficacia dell'offerta, non potrà mai essere inferiore al 75,00% 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 cpc, come modificati dal D.L. 83/2015, convertito nella L. 132/2015);
- 4) Espresa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e del contenuto dell'avviso di vendita;
- 5) La dichiarazione di esonero della procedura della produzione della certificazione di conformità di impianti e A.P.E., che l'aggiudicatario acquisirà a propria cura e spese;
- 6) Allegazione, a titolo di cauzione, di un **assegno circolare non trasferibile**, intestato a **ESEC. IMM. R.G.E. 130/20 TRIB. TV**, per un importo pari al 10,00% del prezzo offerto; detta somma sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto.

Al momento dell'offerta, l'offerente dovrà dichiarare la residenza o eleggere domicilio nel comune nel quale ha sede il Tribunale. In mancanza le comunicazioni verranno eseguite presso la cancelleria del Tribunale.

**In caso di presentazione di un numero di offerte superiori alla capienza della sala d'asta, il Professionista Delegato rinverrà l'asta, al fine di celebrarla in un locale idoneo, dandone comunicazione entro tre ore dalla scadenza del termine per la presentazione delle offerte sul sito dell'associazione (o dello studio) e inviata tramite mail o sms ai recapiti che il presentatore/offerente indicherà.**

### DISCIPLINA DELL'OFFERTA E DELLA VENDITA

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

- L'offerta presentata è irrevocabile. Alla data fissata per l'esperimento il Professionista Delegato procederà, nei locali indicati per la celebrazione dell'esperimento di vendita, alle ore **15:30** all'apertura delle buste contenenti le offerte, per cui si invitano gli offerenti a presenziare a detta operazione, e in momento immediatamente successivo procederà all'esame di tali offerte e alle relative deliberazioni, secondo il disposto degli artt. 572 e 573 cpc. L'offerente è tenuto a presentarsi nel luogo e ora stabiliti per l'esperimento della vendita.
- In caso di mancata presentazione: **a)** ove si tratti dell'unico offerente, o **b)** 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 cpc per mancanza di adesioni da parte degli altri offerenti, ovvero **c)** 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 nel presente avviso di vendita essa è senz'altro accolta. Se il prezzo offerto nell'unica offerta è inferiore rispetto al prezzo stabilito nel



Associazione di Delegati alla Vendita e Custodi  
Via Pier Maria Pennacchi, 5  
31100 Treviso (TV)  
C.F. e p. IVA: 04907650263

Tel.: +39 0422 410181  
Fax: +39 0422 591 784  
PEC: info@pec.ex-acta.it  
E-mail: custodi@ex-acta.it  
g.cattarozzi@ex-acta.it

presente avviso di vendita in misura non superiore a un quarto, il Professionista 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.

- In caso di più offerenti e di assenza o mancata adesione da parte di tutti alla gara prevista dall'art. 573 cpc, il Professionista Delegato accoglierà l'offerta più alta o la prima presentata (in caso di più offerte dello stesso valore e con parità di condizioni).  
Ai fini dell'individuazione della migliore offerta, il Professionista Delegato terrà conto dell'entità del prezzo; delle cauzioni prestate; delle forme; dei modi e dei tempi del pagamento e di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta. Nel caso in cui sia stato determinante per l'aggiudicazione il termine indicato dall'offerente per il pagamento, l'aggiudicatario dovrà obbligatoriamente rispettare il termine da lui stesso indicato a pena di decadenza.
- In caso di più offerenti e di adesione alla gara prevista dall'art. 573 cpc, e 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 Professionista Delegato in una forbice ricompresa tra l'1% e il 5% del prezzo base ed è indicata nel presente avviso alla voce: rilancio minimo in caso di gara ex art. 573 cpc.
- 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. 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.
- Qualora il prezzo migliore offerto all'esito della gara sia comunque inferiore al prezzo base, esso non darà diritto all'aggiudicazione, allorquando si sia in presenza di eventuali istanze di assegnazione valide.
- Non potranno essere esaminate offerte pervenute dopo la scadenza del 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. È fatto salvo quanto previsto dall'art. 586 cpc.

### AGGIUDICAZIONE

- In caso di aggiudicazione il pagamento avverrà con le seguenti modalità, previo appuntamento da fissarsi telefonicamente:
- 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 e le spese per gli oneri tributari e gli altri esborsi connessi al trasferimento del bene come quantificati dal Professionista Delegato.
- 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.
- In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 587 cpc. 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, cpc.
- L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita, ai sensi dell'art. 585 cpc; in tal caso dovrà darne espressa comunicazione al Professionista Delegato alla vendita.
- **Art. 41 TUB** In caso di richiesta ex art. 41. TUB il creditore fondiario dovrà depositare nota riepilogativa di precisazione del credito entro il termine 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



Associazione di Delegati alla Vendita e Custodi  
Via Pier Maria Pennacchi, 5  
31100 Treviso (TV)  
C.F. e p. IVA: 04907650263

Tel.: +39 0422 410181  
Fax: +39 0422 591 784  
PEC: info@pec.ex-acta.it  
E-mail: custodi@ex-acta.it  
g.cattarozzi@ex-acta.it

dall'aggiudicatario tramite bonifico e infine con l'espresso impegno a comunicare immediatamente al Professionista Delegato l'avvenuto pagamento a opera dell'aggiudicatario. A fronte di tale istanza il Professionista 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. La parte del residuo prezzo spettante al creditore fondiario potrà comunque essere determinata dal Professionista Delegato come segue: a) in misura non superiore al 70,00-75,00% del ricavato della vendita, qualora tale ricavato superi gli € 50.000,00. =; b) in misura non superiore al 50,00% qualora il ricavato sia inferiore ad € 50.000,00. = e a condizione che il creditore fondiario sia il creditore precedente. 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 Professionista Delegato.

Qualora il creditore fondiario non provvedesse al deposito della nota riepilogativa di precisazione del credito nel termine sopra indicato, il Professionista Delegato procederà al pagamento di una somma come sopra determinata. Il pagamento al creditore fondiario si intende effettuato con efficacia provvisoria.

- In caso di difformità costruttiva l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985 n. 47, come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento emesso dall'Autorità Giudiziaria.

#### DISPOSIZIONI GENERALI

Trovano applicazione, per quanto sopra non specificamente stabilito, le disposizioni di cui agli artt. 591 bis e 570 ss. cpc e le vigenti norme di legge.

\* \* \* \* \*

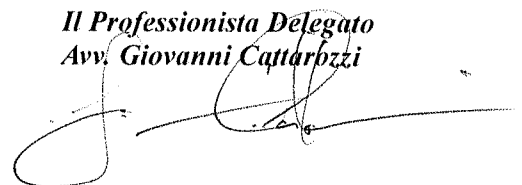
Il sottoscritto Professionista Delegato effettuerà presso il proprio Studio - sito in Treviso via **Risorgimento n. 18**, tel 0422.410181 fax 0422.410201, e.mail [g.cattarozzi@ex-acta.it](mailto:g.cattarozzi@ex-acta.it), PEC [giovannicattarozzi@pec.ordineavvocatitreviso.it](mailto:giovannicattarozzi@pec.ordineavvocatitreviso.it) - tutte le attività che a norma degli artt. 571 s.s. cpc debbono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, fatta eccezione per l'esperimento di vendita che sarà tenuto presso il **Tribunale di Treviso, Piano Primo, Aula D**, viale Giuseppe Verdi n. 18.

Maggiori informazioni circa gli immobili potranno essere reperite consultando l'elaborato di stima dei beni posti in vendita e presso il Custode Giudiziario **ASTE 33 Srl, strada Vecchia di San Pelajo n. 20 - Treviso, tel. 0422 693028; fax 0422 316032; e-mail [info@aste33.com](mailto:info@aste33.com)**, con il quale è possibile fissare appuntamenti per visite. Si specifica che la richiesta di visita dell'immobile dovrà essere formulata al custode giudiziario mediante il PVP del Ministero della Giustizia.

Per ulteriori informazioni sulle modalità di partecipazione alle vendite e per scaricare la modulistica consultare il sito [www.ex-acta.it](http://www.ex-acta.it).

Treviso, li 26 aprile 2022

*Il Professionista Delegato*  
*Avv. Giovanni Cattarozzi*



Associazione di Delegati alla Vendita e Custodi  
Via Pier Maria Pennacchi, 5  
31100 Treviso (TV)  
C.F. e p. IVA: 04907650263

Tel.: +39 0422 410181  
Fax: +39 0422 591 784  
PEC: [info@pec.ex-acta.it](mailto:info@pec.ex-acta.it)  
E-mail: [custodi@ex-acta.it](mailto:custodi@ex-acta.it)  
[g.cattarozzi@ex-acta.it](mailto:g.cattarozzi@ex-acta.it)