

TRIBUNALE DI TREVISO
AVVISO DI VENDITA
del professionista delegato

Esecuzione: **RG n. 163 / 2021**

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

Delegato alla vendita: **dott. Alessandro Sbaiz**

PRIMO ESPERIMENTO DI VENDITA

Il sottoscritto dott. Alessandro Sbaiz, 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 **17 gennaio 2023** ore **9,30** presso la sala Aste messa a disposizione dal Gestore alla Vendita incaricato Edicom Finance s.r.l. sita in Treviso (TV), Via Strada di San Pelajo n. 20, presso Aste 33 s.r.l. la

VENDITA SENZA INCANTO

dei seguenti immobili:

LOTTO UNICO

DIRITTI E QUOTE

Piena proprietà per l'intero

DESCRIZIONE IMMOBILI

Trattasi di un appartamento al piano primo e relativa autorimessa al piano terra, oltre alle parti comuni, facente parte di un Condominio denominato "Cavini" sito in Comune di Treviso, vicolo Cavini n. 7, ubicato in zona periferica, quartiere San Lazzaro.

L'appartamento è posto al piano primo con accesso da vano scale comune, ed è così composto: ingresso, cucina, sala pranzo, corridoio, due camere, un ripostiglio e un bagno, sviluppante circa 104,50 mq lordi con altezza interna di circa 2,95 ml e dotato di due terrazzini (fronte sud e fronte nord) di complessivi 7,90 mq lordi. Sono presenti gli impianti elettrico, idrico (da acquedotto), caldaia a gas in cucina per l'acqua calda sanitaria (priva del suo contenitore), impianto di riscaldamento centralizzato (C.T. al piano terra) con elementi radianti in ogni stanza dotati di termo valvole. Sono presenti vasche imhoff sul retro del fabbricato. Pur richiesta non è stato possibile visionare alcun documento sulla conformità degli stessi alla normativa vigente. I terrazzini sono pavimentati con piastrelle ceramiche, ringhiere metalliche, risultando in buone condizioni manutentive.

Il garage di pertinenza si trova al piano terra (catastralmente è censito come magazzino) con accesso sia dal vano scale comune sia dall'area scoperta comune, sviluppante una superficie lorda di circa 22,20 mq e con altezza di circa 2,06 ml.

STATO DI MANUTENZIONE: appartamento: scadente. *Magazzino/garage:* sufficiente.

DATI CATASTALI

Comune di Treviso - Catasto Fabbricati, Sezione H, Foglio 3

- mapp. 854 sub 12 cat. A/3, cl. 4, vani 5 – sup. cat. 105 mq, escluse aree scoperte 103 mq - R.C.€ 438,99 – via Cavini – piano 1 – abitazione;

- mapp. 854 sub 13 cat. C/2, cl. 2, mq 18 – sup. cat. 22 mq - R.C.€ 23,24 – Via Cavini – piano T – magazzino

PARTI COMUNI

E' altresì compresa la quota di comproprietà sulle parti comuni quali lavanderia, corridoio, ingresso, vano scale, centrale termica, ed area scoperta comune, identificati catastralmente:

C.F. Comune di Treviso sez. H fg 3

mapp. 854 sub 7 Bene Comune Non Censibile, via Cavini - P. T-1-2-3.

CONFINI

Il compendio, nel suo complesso, confina a nord con i mapp.li 465 e 2688, ad est con il mapp. 2920, a sud con il mapp.le 1513 e ad ovest con i mapp.li 535 e 665.

L'appartamento al piano primo mapp. 854 sub 12, confina a nord, sud ed ovest con affaccio su area scoperta, e ad est con vano scale comune; il garage (catastralmente magazzino) al piano terra mapp. 854 sub 13 confina a nord con altro garage e corridoio comune, ad est con altro garage, a sud e ad ovest con area scoperta comune.

SERVITÙ

Nell'atto di provenienza si trasferisce l'immobile nello stato di fatto e diritto in cui si trova, con le relative servitù attive e passive, con gli enti e gli spazi in comunione come per legge, non menzionando nulla in particolare. Inoltre si evidenzia che Parte dell'area a cavaliere del confine con il mappale limitrofo (mapp. n.2920) è di fatto area di manovra ed accesso al retro delle due proprietà contigue risultando parzialmente asfaltata, proseguendo fino al confine nord. Di tale servitù di fatto non si trova riscontro sugli atti di provenienza. L'accesso al complesso avviene dalla strada pubblica (via Cavini) tramite vecchia strada di lottizzazione (vicolo Cavini) che a tutt'oggi, dalla cartografia catastale, insiste a cavaliere dei confini dei mappali posti a sud e ad est di quello in oggetto. La servitù di fatto su tale accesso, rappresentato con tratteggio nella cartografia catastale, non trova espresso riferimento sugli atti di provenienza. Risulta comunque asfaltata e con sottoservizi.

DISPONIBILITÀ

Gli immobili risultano occupati senza titolo. 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 alla vendita al più tardi contestualmente al versamento del saldo prezzo.

PREZZO BASE: € 55.200,00 (Cinquantacinquemiladuecento/00)

Offerta minima per la partecipazione all'asta: € 41.400,00.= (pari al 75% del prezzo base)

Aumento minimo in caso di gara ex art. 573 c.p.c.: € 1.000,00.=

INFORMAZIONI URBANISTICHE

Per la destinazione urbanistica e le notizie previste dall'art. 46, D.P.R. 380/2001, si fa riferimento alla perizia di stima del geom. Fabio Zane, depositata agli atti del fascicolo della procedura esecutiva dalla quale risulta, in particolare, che risultano richiesti e rilasciati i seguenti titoli edilizi:

- Concessione Edilizia spec. 17/3 del 22 febbraio 1963 prog. n. 17 e prot. gen. n. 38559 inerente alla nuova costruzione di un fabbricato;
- Abitabilità prot. n. 32950 del 22 novembre 1963 con relativo verbale di ispezione dei vigili sanitari;

Difformità riscontrate in perizia:

Come meglio indicato al *par. 14) difformità riscontrate in sede di sopralluogo* della perizia di stima del geom. Fabio Zane, con riferimento agli elaborati allegati all'unica C.E. rinvenuta, si riscontrano numerose difformità sia interne all'unità in oggetto anche di carattere condominiale. Essendo tali difformità riconducibili all'epoca di realizzazione del condominio, che il titolo abilitativo è stato rilasciato in data antecedente al 01/09/1967, che è stata rilasciato il certificato di abitabilità a seguito del sopralluogo effettuato dagli ufficiali sanitari, la legittimità dello stato dei luoghi è riconosciuta ai sensi dell'art. 19 comma 5 del vigente Regolamento Edilizio. Per quanto riguarda la regolarità catastale si renderà necessario provvedere all'aggiornamento di entrambe le planimetrie catastali in quanto, con riferimento all'appartamento, la camera singola è classificabile all'oggi come "ripostiglio" a causa del non raggiungimento dei 9,00 mq (dimensione minima da regolamento) mentre per quanto riguarda il magazzino al piano terra, lo stesso è di fatto un garage (come da dichiarazioni riportate nell'atto di provenienza). Si ipotizza un costo di € 100,00 per diritti catastali e € 800,00 per le variazioni catastali per complessivi € 900,00.

SPESE CONDOMINIALI

Risultano pendenze riferite all'ultimo biennio per euro 6.267,81. Dal verbale di assemblea del 09/05/2022 risulta che il condominio abbia deliberato di rivolgersi a due tecnici per una valutazione

preliminare per l'eventuale accesso al Superbonus 110% con un costo indicato in € 500,00 ad unità più oneri.

CONDIZIONI DI VENDITA

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, come descritti nella perizia di stima – alla quale si fa espresso riferimento – depositata presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Treviso, pubblicata sul Portale delle Vendite Pubbliche, nonché sui siti internet www.tribunale.treviso.giustizia.it; www.asteannunci.it, www.asteavvisi.it, www.canaleaste.it, www.asteonline.it, www.rivistaastegiudiziarie.it e www.corteappello.venezia.it – 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, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore ex art. 63 disp. att. c.c., anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

Ai sensi del D.M. n. 37/2008 e del D.Lgs n. 192/2005 e s.m., l'aggiudicatario, dichiarandosi edotto sui contenuti dell'ordinanza di vendita, del presente avviso di vendita e sulle descrizioni contenute nella perizia di stima in ordine agli impianti, dispenserà esplicitamente la procedura esecutiva dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme di sicurezza, che la certificazione/attestato di qualificazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze.

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.

E' a carico dell'aggiudicatario ogni onere fiscale e spesa derivante dalla vendita nonché il compenso e le spese generali del delegato per le attività di trasferimento della proprietà, ai sensi del D.M. 15/10/2015 n. 227.

Non sono dovuti compensi per mediazione a terzi.

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

L'offerta di acquisto – su cui va apposta la **marca da bollo di € 16,00-** dovrà essere presentata in

busta chiusa, entro le ore 13,00 del giorno 16 gennaio 2023 (giorno precedente a quello dell'asta) presso lo studio del delegato, sito in Treviso, Viale della Repubblica n. 193/M, piano terzo e mail: alessandro@alessandrosbaiz.com; PEC: alessandrosbaiz@pec.it.

Sulla busta dovrà essere riportata la seguente dicitura "**Busta depositata da_**" seguita dalle sole generalità, senza alcuna altra specificazione, di chi presenta materialmente l'offerta, che può anche essere persona diversa dall'offerente, oltre al nome del professionista delegato 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.

All'offerta dovrà essere allegata la documentazione comprovante la corresponsione di un importo a **tITOLO DI CAUZIONE, pari o superiore al 10 % del prezzo offerto**, che sarà trattenuta in caso di omesso versamento del saldo prezzo. Tale cauzione potrà essere corrisposta mediante:

- a) versamento sul conto corrente della procedura intestato a: "**Esec. Imm. R.G.E. 163/2021 Trib. TV**", IBAN: IT41 J058 5612 0011 3757 1499 776; ;
- b) in alternativa al bonifico, **assegno circolare** non trasferibile intestato a: "**Esec. Imm. R.G.E. 163/2021 Trib. TV**".

CONTENUTO DELL'OFFERTA

L'offerta è irrevocabile e dovrà contenere quanto segue:

a) Cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, regime patrimoniale, recapito telefonico, indirizzo e-mail ed eventuale numero di fax dell'offerente.

Il decreto di trasferimento non potrà essere emesso che in favore del soggetto che ha presentato l'offerta (persona fisica del sottoscrittore l'offerta, o persona giuridica della quale il sottoscrittore abbia la legale rappresentanza, ovvero soggetto 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). 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 e in regime di comunione legale voglia acquistare l'immobile quale suo bene personale, 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.. Se l'offerente è minorenne, 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), 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:

- **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;**
- **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;**

documenti tutti 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.

b) 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 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.

c) 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 a tal fine gli artt. 571 e 572 c.p.c., come modificati dal D.L. 83/2015, convertito nella L. 132/2015.

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

e) il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari, che non potrà mai essere superiore al termine massimo di 120 giorni dalla data di aggiudicazione.

f) All'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità dell'offerente, in corso di validità. **In caso di offerta presentata da società od altro ente collettivo**, dovrà essere allegata:

- visura camerale risalente a non più di 30 giorni prima della data di deposito dell'offerta ovvero lo statuto, il documento di identità del sottoscrittore l'offerta in nome e per conto dell'ente.

- 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;

- 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.

- In caso di offerta a mezzo procuratore, andrà allegata la procura notarile in originale o copia autentica e la fotocopia del documento di identità anche del procuratore.

- Se il soggetto offerente è minorenne, interdetto o inabilitato, andranno allegati copia del documento di identità del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché del provvedimento di autorizzazione.

g) all'offerta dovrà essere inoltre allegata:

g.1) la documentazione attestante il versamento a titolo di cauzione sul conto corrente della procedura esecutiva sopraindicato per un importo pari o superiore al 10% del prezzo offerto, che sarà trattenuto in caso di omesso versamento del saldo prezzo ovvero,

g.2) sempre a titolo di cauzione, un assegno circolare di pari importo intestato alla procedura esecutiva, che sarà trattenuto in caso di omesso versamento del saldo prezzo.

DISCIPLINA APPLICABILE

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

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 c.p.c.. L'offerente è tenuto a presentarsi nel luogo ed ora stabiliti per l'esperimento della vendita.

a) 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.

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.

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. In caso di più offerte dello stesso valore e con parità di condizioni verrà preferita la prima depositata precisando che il momento del deposito coincide con

quello della data e ora di ricezione dell'offerta da parte del delegato.

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 compreso tra 1 e 3 minuti, entro il quale effettuare ogni rilancio. Non sono validi rilanci inferiori al minimo come sopra stabilito, né effettuati scaduto il termine stabilito. L'offerente dell'ultimo rilancio, che non sia superato da altri nel termine stabilito, 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 all'esito della gara sia inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita.

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, fatto salvo quanto previsto dall'art. 586 c.p.c.. Dopo la gara i fondi depositati/versati dagli offerenti a titolo di cauzione saranno restituiti/riaccreditati ai non aggiudicatari.

AGGIUDICAZIONE E PAGAMENTO

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

a) L'aggiudicatario è tenuto a versare, **entro il termine massimo di 120 giorni** dalla data di aggiudicazione, salvo il minor termine di pagamento indicato nell'offerta, **il saldo prezzo e le spese per gli oneri tributari e gli altri esborsi connessi al trasferimento del bene, nella misura che sarà quantificata dal delegato successivamente all'aggiudicazione.** Il versamento dovrà essere eseguito previo accordo telefonico su specifico appuntamento.

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..

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 dare espressa comunicazione al delegato alla vendita.

DISPOSIZIONI GENERALI

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.). Maggiori informazioni circa gli immobili potranno essere reperite consultando la perizia di stima degli immobili posti in vendita e presso il custode giudiziario “Aste 33 s.r.l.” con sede in Treviso, Strada Vecchia di San Pelajo, n. 20, tel. 0422/693028, fax 0422/316032 - e.mail: info@aste33.com, sito internet www.aste33.com, con il quale si potrà concordare la visita degli immobili.

Treviso, 26 ottobre 2022

Il Delegato

