



TRIBUNALE DI TREVISO

Esecuzione immobiliare n. 184/2021 R.G. promossa da Riviera NPL S.r.l.

G.E.: dott.ssa Paola Torresan

Delegato alla vendita: dott. Nicolò Ciani Bassetti

AVVISO DI VENDITA DEL PROFESSIONISTA DELEGATO

PRIMO ESPERIMENTO DI VENDITA

Il sottoscritto dott. Nicolò Ciani Bassetti, dottore commercialista iscritto all'Ordine dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili di Treviso, con studio in Treviso (TV), Via Santa Margherita n. 46, tel. 0422/1868510 e-mail nicolo.cianibassetti@cbbassociati.com, delegato ex art. 591 *bis* c.p.c. dal Giudice dell'Esecuzione nella procedura esecutiva in epigrafe, visti gli articoli 569 e segg. c.p.c.

FISSA

per il giorno **06 ottobre 2023** alle ore **15:00** presso il Tribunale di Treviso, Piano Primo, Aula D, Viale Giuseppe Verdi n. 18

il primo esperimento di

VENDITA SENZA INCANTO EX ART. 573 C.P.C.

MEDIANTE PROCEDURA ANALOGICA

del seguente immobile.

LOTTO UNICO

Ubicazione: Comune di Mogliano Veneto (TV) Via Vanzo n. 41

Diritti e quote: Piena proprietà per l'intero (100%).

Descrizione del bene venduto: fabbricato abitativo di carattere popolare a due piani fuori terra. Il fabbricato, costruito all'inizio degli anni '50, nel 2010 è stato oggetto di parziali interventi di ristrutturazione interna, ad oggi non terminati, per ottenere un'abitazione su due piani, mantenendo comunque inalterate le sue caratteristiche plani-volumetriche ed architettoniche. L'edificio attualmente si presenta in una fase di grezzo iniziale, poiché i lavori, ad oggi effettuati, hanno riguardato esclusivamente il rinforzo statico di alcuni elementi strutturali (solai ed alcune murature verticali) e la modifica della planimetria interna con la parziale realizzazione dei vani, come da progetto di variante presentato in data 14.04.2008. Non sono presenti gli impianti, i rivestimenti interni ed esterni, gli infissi interni e i nuovi infissi esterni, la copertura non è stata oggetto di rifacimento.

Al piano terra, come da progetto approvato, sono in fase di realizzazione alcuni locali la cui distribuzione prevede un ingresso, un soggiorno, una cucina pranzo, una dispensa, una lavanderia, un bagno con ripostiglio nel sottoscala ed un magazzino con entrata indipendente anche dall'esterno. Al piano primo, a cui si accede da una scala interna, i locali parzialmente realizzati sono un disimpegno, un terrazzino, n. 2 camere, un guardaroba ed un bagno; attualmente l'altezza dei locali è compresa tra m 2,35 nella lavanderia e m 3,14 nel soggiorno al piano terra, e tra m 2,35 nel bagno e m 2,60 nelle camere al piano primo. La superficie lorda complessiva, corrispondente alla superficie commerciale, è pari a m² 146,80. Il fabbricato, a sud, presenta un'area di pertinenza di 104 mq che, attualmente, è mantenuta a prato e che nel progetto originario è stata parzialmente destinata alla realizzazione di due posti auto scoperti. Lungo il confine ovest la distanza con il fabbricato di altra proprietà è pari a m 1,27, mentre lungo il confine est tale distanza media è pari a circa m 3. A nord il muro della casa segna il confine con altra proprietà.

L'area scoperta, nella porzione sud-ovest, presenta un prolungamento della larghezza di circa 1 m che attualmente costituisce l'unico passaggio per l'accesso all'abitazione dalla strada principale. Il vialetto attualmente è pavimentato in betonelle e per l'accesso è presente un cancelletto in metallo.

Non è presente alcun accesso carraio che possa dare la possibilità di entrare nell'area scoperta di

pertinenza, la cui destinazione prevedeva la realizzazione di due posti auto scoperti.

Attualmente, infatti, la zona che, nelle tavole di progetto era destinata ad accesso carraio comune, è occupata da area scoperta del fabbricato confinante, insistente sul m.n. 2790, completamente recintata e sistemata con pavimentazione, cordoli in cemento, siepi di piante sempreverdi e cancello carraio di entrata ad uso esclusivo di detto fabbricato.

Identificazione catastale: Catasto Fabbricati, Comune Mogliano Veneto (TV), Sez. D, Foglio 4, mappale 2788, sub 1, Via Augusto Vanzo, P T 1, Cat. A/4, Cl. 4, consistenza vani 7,5, sup. cat. 144 mq, sup. cat. totale escluse aree scoperte 144 mq - R.C. € 396,64

L'area scoperta, legata da vincolo di pertinenzialità all'abitazione principale, catastalmente viene così identificata Catasto Fabbricati, Comune di Mogliano Veneto (TV), Sez. D, Foglio 4, mappale 2788, sub. 2, Via Augusto Vanzo, Cat. F/1, consistenza 104 mq.

Confini: al Catasto Terreni il m.n. 2788 confina partendo da nord e proseguendo in senso orario con mm.nn. 1425, 1195, 2790, 2603, 2602 e 641.

Destinazione urbanistica: con riferimento allo strumento urbanistico vigente, il lotto ricade in Z.T.O B e precisamente in zona B1/16 normata dagli Artt. 18, 21 e 24 delle Norme Tecniche Operative con Indice di Copertura= 45 % e Altezza massima = ml 12,50. Distanza minima dalla strada: ml 5; Distanza minima dai confini: ml 3.

Regolarità edilizia, urbanistica ed agibilità degli immobili: presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Mogliano Veneto è stata reperita la seguente documentazione riguardante l'immobile: autorizzazione edilizia di prot. n. 47/51 alla esecuzione dei lavori di costruzione di una casa di abitazione del 7.07.1951; abitabilità del 24.12.1951; permesso di costruire in sanatoria da condono edilizio n. 1619 di prot. n. 10260/86 del 09.03.2006 per ampliamento del locale laboratorio ad uso garage e per ampliamento del fabbricato residenziale ad uso cottura, dispensa, ripostiglio, magazzino e veranda al Piano Terra e ad uso bagno al Piano Primo; permesso di costruire n. 091/08 di prot. n. 14547 pratica n. 072/05 del 14.04.2008 per Variante – Ristrutturazione edilizia con cambio di destinazione d'uso, ampliamento e sopraelevazione di due fabbricati esistenti e relativa recinzione ed accessi in Via Vanzo sul terreno contraddistinto in Catasto alla Sez. d FG 4 m.n. 642 con tavole allegate; permesso di costruire n. 106/10 di prot. n. 24322 pratica n. 072/05/3 del 27.07.2010 per rinnovo opere di finitura - ristrutturazione edilizia con cambio di destinazione d'uso, ampliamento e sopraelevazione di due fabbricati esistenti e relativa recinzione ed accessi in Via Vanzo sul terreno contraddistinto in Catasto alla Sez. d FG 4 m.n. 642.

Dal punto di vista edilizio ed urbanistico il confronto tra il rilievo ed il progetto autorizzato ha evidenziato:

- 1) in riferimento al fabbricato abitativo lievi difformità distributive per lo spostamento di pareti interne. La concessione edilizia è scaduta. Per concludere i lavori di ristrutturazione avviati con il progetto del 2010, è necessario presentare una pratica S.C.I.A. per completamento opere e una SCA per ottenere l'agibilità del fabbricato, il tutto come meglio esposto nella perizia di stima della dott.ssa Dall'Ongaro, ove vengono stimati anche i costi per tali procedure pari in euro 25.000;
- 2) in riferimento al passaggio carraio comune ai due fabbricati presente nell'area scoperta, un abuso non sanabile. Poiché la sistemazione dell'area scoperta, in prossimità del passaggio carraio, è stata attuata in modo non conforme al progetto, dal colloquio avuto dal perito stimatore dott.ssa Dall'Ongaro con il responsabile dell'Ufficio Tecnico è emerso che: anche se non sono state costituite le servitù necessarie per il passaggio carraio all'area scoperta dell'immobile esecutato, lo stesso Comune, su segnalazione all'Ufficio Tecnico da parte dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile, emetterà un'ordinanza di ripristino dello stato di progetto, imponendo alla proprietà confinante di abbattere le eventuali opere presenti che non consentono attualmente il passaggio carraio all'area scoperta dell'abitazione e di posizionare il cancello così come previsto da progetto.

Stato dell'immobile: libero.

Prezzo base: **Euro 61.600,00** (sessantunomilaseicento/00).

Offerta minima per la partecipazione all'asta Euro 46.200,00.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

La vendita avviene nello stato di fatto e diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze,

accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, come descritti nella perizia di stima redatta dal dott.ssa Luisa Dall'Ongaro, depositata presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Treviso e pubblicata sul portale delle vendite pubbliche www.pvp.giustizia.it; nonché sui siti *internet* 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, alla quale si fa espresso riferimento.

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 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.

Agli effetti del D.M. n. 37/2008 e del D.Lgs. n. 192/05 e s.m.i., l'aggiudicatario, dichiarandosi edotto sui contenuti dell'ordinanza di vendita e sulle descrizioni 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 di sicurezza, che la certificazione/attestato di qualificazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti; se esistenti al momento della vendita, dette eventuali iscrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura o dei soggetti precedentemente obbligati a tali formalità (che in caso di mancato adempimento ne risponderanno come per legge).

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.. L'aggiudicatario potrà richiedere la liberazione a spese della procedura di tutte le eventuali cose rinvenute all'interno dell'immobile e delle sue pertinenze, che non sono state asportate dal debitore o da terzi occupanti, a condizione che tale richiesta sia presentata, al più tardi, contestualmente al versamento del saldo prezzo. In caso di immobile occupato, sempre non oltre il momento del versamento del saldo prezzo, l'aggiudicatario consegnerà al Delegato dichiarazione di esonero dalla liberazione del bene aggiudicato, ovvero richiesta indirizzata al Custode affinché proceda alla liberazione di esso.

Tutti gli eventuali beni mobili (ivi compresi eventuali rifiuti) rinvenuti all'interno dell'immobile e delle sue pertinenze, che non sono stati asportati dal debitore o da terzi occupanti, saranno smaltiti a cura e spese dell'aggiudicatario.

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

Non sono comunque dovuti compensi per mediazione a terzi.

MODALITÀ DELLA VENDITA

1. MODALITÀ DI PRESENTAZIONE OFFERTE:

Per partecipare alla procedura competitiva di vendita ciascun interessato dovrà depositare l'offerta d'acquisto **entro le ore 13:00 del giorno precedente a quello fissato per la vendita.**

Previo appuntamento telefonico allo 0422/1868510, **l'offerta dovrà essere presentata in busta chiusa presso lo Studio del delegato alla vendita, in Treviso, Via Santa Margherita n. 46.**

Sulla busta dovranno essere indicate le sole generalità di chi presenta materialmente l'offerta, che può anche essere persona diversa dall'offerente, il 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.

2. CONTENUTO DELL'OFFERTA:

L'offerta dovrà contenere quanto segue.

- a) Il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile e regime patrimoniale, recapito telefonico, indirizzo e-mail ed eventuale numero di telefax 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, 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). Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati nell'offerta anche i corrispondenti dati del coniuge. Qualora l'offerente coniugato e 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, seppur non acquirente. 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 societaria aggiornata (non oltre 30 giorni dal deposito) del Registro delle Imprese, ovvero atto statutario od altra documentazione (in caso di ente non iscritto al registro delle imprese), da cui risultino la effettiva vigenza dell'ente, i poteri ovvero la procura notarile o l'atto di nomina per estratto autentico notarile che attribuiscono al rappresentante o procuratore il potere di agire in nome dell'ente ai fini della partecipazione alla vendita. È consentita, ma solo da parte di avvocati, la presentazione di offerte per persone da nominare;
- b) I dati identificativi dell'immobile per il quale l'offerta è proposta, sufficienti a rendere, unitamente ad ogni altro elemento risultante dal contenuto dell'offerta medesima, ragionevolmente inequivoca la riferibilità di questa a quelli. In caso di vendita 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) L'indicazione del prezzo offerto, che non potrà, a pena di inefficacia dell'offerta, essere inferiore di oltre un quarto al prezzo base indicato nell'avviso (si richiamano gli artt. 571 e 572 c.p.c.). è quindi **valida l'offerta che indichi un prezzo pari al 75% del prezzo base ovvero con offerta minima di euro 46.200,00**; eventuali offerte inferiori saranno giudicate invalide;
- d) Il termine di pagamento del saldo prezzo, nonché degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita, **non dovrà essere superiore a 90 (novanta) giorni dall'aggiudicazione**;
- e) L'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e del contenuto dell'avviso di vendita;
- f) Ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta, anche in relazione all'applicazione dell'art. 574 c.p.c.;
- g) L'espressa richiesta delle eventuali agevolazioni fiscali spettanti per l'acquisto;
- h) Si precisa che in caso di mancanza di un domicilio o residenza presso il comune di Treviso ove ha sede il Tribunale, le comunicazioni verranno eseguite presso la Cancelleria dell'Esecuzioni Immobiliari;
- i) L'offerta dovrà essere in bollo, attualmente pari ad Euro 16,00. Il mancato assolvimento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avviso delle procedure per il recupero coattivo).

3. ALLEGATI DELL'OFFERTA:

All'offerta dovrà essere, inoltre, allegata:

- a) una fotocopia di un **valido documento d'identità e codice fiscale dell'offerente**. Se l'offerente è coniugato in regime di comunione dei beni dovranno essere allegati anche i documenti del coniuge. In caso di offerta presentata da società od altro ente collettivo, dovrà essere allegata la **relativa visura camerale aggiornata** o lo statuto, il documento d'identità del sottoscrittore l'offerta in nome e per conto dell'ente e la procura notarile o estratto autentico notarile dell'atto di nomina del

- rappresentante legale; in caso di offerta a mezzo di procuratore legale, andrà allegata la procura notarile e fotocopia del documento d'identità anche del procuratore e copia del tesserino dell'Ordine;
- b) **la documentazione attestante il versamento dell'importo non inferiore al 10% del prezzo offerto a titolo di cauzione (che sarà trattenuto in caso di decadenza dell'aggiudicatario), da versare** tramite assegno circolare non trasferibile intestato a "Esec. Immobiliare R.G.E. 184/2021 Tribunale di Treviso" ovvero tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura esecutiva "rge184/2021 Tribunale di Treviso" alle seguenti coordinate bancarie – IBAN IT30 A087 4912 0020 0000 0472 370 acceso presso Centromarca Banca, filiale di Treviso indicando come causale la seguente dicitura "Cauzione – offerta acquisto LOTTO Unico – esecuzione immob. R.G.E. 184/2021 Tribunale di Treviso". Il bonifico dovrà essere effettuato a cura dell'offerente in modo tale che l'accredito sia nelle disponibilità della procedura al momento dell'apertura delle buste fissato per il giorno **06 ottobre 2023 ore 15:00**. È precauzionalmente consigliato effettuare la disposizione di bonifico con congruo anticipo rispetto al termine fissato per la presentazione delle offerte;
- c) **marca da bollo dovuta per legge**. La marca da bollo da euro 16,00 deve essere applicata sulla prima pagina dell'offerta.

4. DISCIPLINA DELLA VENDITA:

L'offerta presentata per la vendita senza incanto è per legge irrevocabile salvo le eccezioni previste dall'art. 571 co. 3 c.p.c. e fermo restando che alla vendita si applica in ogni caso l'art. 586 c.p.c.. Essa, peraltro, non dà diritto all'acquisto del bene, restando piena facoltà del professionista delegato di valutare se dar luogo o meno alla vendita, e ciò anche in caso di unico offerente, salvo quanto disposto dall'art. 572 c.p.c..

L'offerente è tenuto a presentarsi al sopra indicato esperimento di vendita, nel luogo ed ora stabiliti per l'esame delle offerte.

Le offerte irrevocabili saranno aperte il giorno ed ora fissati nel presente bando.

Si precisa che, qualora nel giorno fissato per la verifica di ammissibilità delle offerte il professionista non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, l'offerta sarà considerata inammissibile.

Verificata la regolarità e completezza delle domande pervenute, qualora siano presenti più offerte valide, si procederà alla gara tra gli offerenti sulla base dell'offerta migliore.

I rilanci minimi sono determinati in euro 1.000,00 (mille/00).

Ai partecipanti è assegnato un termine di 1 (uno) minuto entro il quale effettuare ogni rilancio. Il delegato provvederà ad informare i partecipanti di ogni rilancio effettuato. Il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi, a seguito di rilanci, abbia offerto il prezzo più alto, senza che nel tempo stabilito vi siano stati ulteriori rilanci. In assenza di adesioni alla gara, l'immobile verrà aggiudicato a colui che avrà presentato la migliore offerta (valutata in termini non solo di prezzo, ma anche nella misura della cauzione e tempi di saldo prezzo). Ove le offerte siano tutte equiparabili, l'immobile verrà aggiudicato a chi ha depositato l'offerta per primo.

Non è prevista la possibilità di presentare alcuna offerta dopo la conclusione della gara, neppure se il prezzo offerto fosse superiore di oltre un quinto a quello di aggiudicazione.

5. TERMINE DI PAGAMENTO

In caso di aggiudicazione, l'offerente è tenuto a versare, con le stesse modalità con le quali ha versato la cauzione, **entro il termine di 90 (novanta) giorni dalla aggiudicazione** il saldo prezzo e le spese per oneri tributari ed altri esborsi, come quantificati dal delegato. Sarà altresì tenuto al versamento, entro il termine di 30 giorni dalla richiesta, degli eventuali ulteriori oneri, diritti e spese 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 art. 587 c.p.c.. L'aggiudicatario perderà tutte le somme versate a titolo di cauzione, potendo soltanto ottenere la restituzione di quanto versato a titolo di fondo spese, 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..

Dopo la vendita analogica gli importi versati o depositati dagli offerenti a titolo di cauzione saranno

riaccreditati tempestivamente ovvero restituiti agli offerenti che non si sono aggiudicati il bene.

In caso di difformità costruttiva l'aggiudicatario, qualora gli immobili si trovino nelle condizioni di cui alla legge 28.02.1985 n. 47, dovrà presentare domanda di concessione in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento emesso dall'Autorità Giudiziaria.

Per tutto quanto qui non espressamente previsto si applicano le vigenti norme di legge anche in materia di vendite immobiliari.

Il sottoscritto Delegato alla Vendita effettuerà presso il proprio studio in Treviso, Via Santa Margherita n. 46 tutte quelle attività che, a norma degli art. 571 e s.s. c.p.c., debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, fatta eccezione per l'asta che sarà tenuta presso il Tribunale di Treviso Viale Giuseppe Verdi n. 18 – 31100 Treviso (TV).

Si precisa che la richiesta di visita dei lotti dovrà essere formulata, mediante il Portale delle Vendite Pubbliche, al Custode Giudiziario, Aste 33 S.r.l. con sede a Treviso, Strada Vecchia di San Pelajo n. 20 – inviando altresì una mail all'indirizzo info@aste33.com (tel. 0422 - 693028).

I recapiti del Delegato sono i seguenti: dott. Nicolò Ciani Bassetti con studio in Treviso, Via Santa Margherita n. 46 (telefono 0422/1868510, e-mail nicolo.cianibassetti@cbbassociati.com).

Il trattamento dei dati personali comunicati dagli offerenti si svolgerà in conformità alle disposizioni del regolamento UE/2016/679 (GDPR).

Del presente avviso di vendita, dell'ordinanza di delega e della perizia di stima è disposto l'inserimento sul Portale delle Vendite Pubbliche www.pvp.giustizia.it, nonché nei siti internet www.tribunale.treviso.giustizia.it; www.corteappello.venezia.it.

Treviso, 30 giugno 2023


Il Delegato
dott. Nicolò Ciani Bassetti