



**TRIBUNALE DI TREVISO**

**Esecuzione immobiliare R.G. n. 264/2022**

G.E.: **dott. Leonardo Bianco**

Delegato alla Vendita: **avv. Martina Lentini**

Esperto stimatore: **Geom. Rafaele Gazzola**

Custode giudiziario: **Aste 33 srl**

\* \* \*

**AVVISO DI VENDITA DEL PROFESSIONISTA DELEGATO**

**- primo esperimento di vendita -**

\* \* \*

Il sottoscritto **avv. Martina Lentini del Foro di Treviso**, in qualità di delegato alla vendita ex art. 591 bis c.p.c. nell'intestata procedura esecutiva, visti gli artt. 569 e ss. c.p.c.

**FISSA**

per il giorno **13/06/2024 alle ore 17:00**

presso la sala al piano terra del proprio studio

**in Viale Giuseppe Verdi 38, 31100 Treviso**

il 1° esperimento, di

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

al **Prezzo base di: Euro 48.500,00**

Offerta minima per la partecipazione alla vendita pari al 75% del prezzo base: Euro 36.375,00. Rilancio minimo in caso di gara ex art. 573 c.p.c.: **Euro 1.500,00** mille cinquecento/00).

dei seguenti beni immobili:

**LOTTO UNICO – appartamento al piano primo con garage a Treviso**

**Ubicazione:** Resana , in via Roma n.12.

**Diritto venduto:** piena proprietà

**Descrizione:** trattasi di appartamento al primo piano con garage, sito nel condominio "ACAPULCO". L'appartamento è suddiviso in tre locali, cucina-soggiorno, camera e un bagno da cui si può accedere al terrazzino. Per una puntuale descrizione dello stato di fatto e di diritto del lotto, si prenda attenta visione della relazione di stima del Geom. Rafaele Gazzola del 5/12/2023 che deve intendersi parte integrante del presente avviso.

**Identificazione catastale:**

Comune di Resana Via Roma n.12 int. 11 ,  
catasto fabbricati – foglio 4 sez. A mapp. n. 1514  
sub. 20 categ. A/2, classe 2, vani 3 R.C. € 286,63  
sub. 57 categ. C/6, classe U, sup. 21mq R.C. € 52,99

**Stato dell'immobile:** Occupato con contratto di locazione opponibile alla procedura stipulato il 15/07/2017 con durata 4 anni termine il 14/07/2021, con tacito rinnovo di altri quattro anni salvo disdetta delle parti con scadenza 17/07/2025.

\* \* \*

Per una più precisa descrizione del compendio immobiliare, nonché per ogni altro dato concernente l'abitabilità, la regolarità edilizia, urbanistica e catastale, si rimanda alla relazione di stima di cui sopra, pubblicata sui siti internet di seguito indicati, che deve essere consultata dall'offerente ed alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali vincoli, oneri ed ulteriori pesi a qualsiasi titolo gravanti sull'immobile stesso.

\* \* \*



La pubblicità, le modalità di presentazione delle domande, le condizioni della vendita e dell'eventuale incanto, nonché ogni altro aspetto della procedura, sono regolati dalle legge, dalle **“Disposizioni sulla vendita immobiliare delegata”** qui in calce, che costituisce a tutti gli effetti parte integrante e sostanziale del presente avviso di vendita, a cui ci si riporta.

Treviso, lì 02/04/2024

***Il Professionista delegato***  
***avv. Martina Lentini***



**TRIBUNALE DI TREVISO**  
**Ufficio Esecuzioni Immobiliari**

\* \* \*

**DISPOSIZIONI SULLA VENDITA**  
**IMMOBILIARE DELEGATA**

---

**A. CONDIZIONI DI VENDITA**

---

- La vendita avviene **nello stato di fatto e di diritto** in cui il bene si trova - anche con riferimento alla legge 47/1985 e al DPR 380/01 - e con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni e azioni, servitù attive e passive, **come descritto nella perizia di stima** redatta del **geom. Raffaele Gazzola**, depositata presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Treviso e pubblicata sul portale delle vendite pubbliche [www.pvp.giustizia.it](http://www.pvp.giustizia.it) nonché sui siti internet [www.tribunale.treviso.giustizia.it](http://www.tribunale.treviso.giustizia.it) - [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.asteonline.it](http://www.asteonline.it) - [www.faalcoaste.it](http://www.faalcoaste.it) - [corteappello.venezia.it](http://corteappello.venezia.it) -, sul quindicinale specializzato “Rivista Aste Giudiziarie” oltre alla diffusione sui siti commerciali, previsti dal servizio Gestionale Aste e il servizio di geolocalizzazione ai quali si fa espresso rinvio. La vendita non verrà pubblicizzata nelle inserzioni pubblicitarie sui quotidiani (foglio annunci legali).
- **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, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dall'eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore - per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e 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 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 e trascrizioni 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).
- **Si avvisa che se l'immobile posto in vendita 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 giudiziario** la liberazione a spese della procedura con la precisazione che, al fine di evitare ritardi, l'istanza dovrà essere rivolta al Custode e consegnata al Delegato **al più tardi contestualmente al versamento del saldo del prezzo.** Se l'immobile è occupato da terzi senza titolo o con titolo non opponibile alla procedura, sempre che l'aggiudicatario non abbia esonerato la procedura, 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. 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 le spese generali del delegato per le attività di trasferimento della proprietà, ai sensi del D.M. 15/10/2015 n. 227.
- Il sottoscritto Delegato avvisa, altresì, che tutte le attività le quali, a norma dell'art. 576 c.p.c., debbono essere svolte in Cancelleria o avanti il G.E. saranno svolte dal Professionista delegato **avv. Martina Lentini**.

---

## B. MODALITÀ DI VENDITA

---

### 1. MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

- Le offerte di acquisto, in bollo (attualmente pari a € 16,00), dovranno essere presentate in **busta chiusa, entro le ore 13.00 del giorno precedente** la data della vendita presso lo Studio del Professionista Delegato

<p style="text-align: center;"><b>avv. Martina Lentini, in Treviso, Viale Giuseppe Verdi 38</b> <b>tel. 0422 590431</b></p>
---

- La presentazione delle offerte potrà avvenire dal lunedì al venerdì dalle ore 9,00 alle ore 13,00 fino al giorno prima della data fissata per la vendita, previo appuntamento da concordare telefonicamente.
- Qualora l'ultimo giorno utile per la presentazione dell'offerta sia festivo o cada di sabato, la presentazione deve essere anticipata al giorno feriale immediatamente precedente.
- Sulla busta dovrà essere riportata la seguente dicitura "*busta depositata da \_\_\_\_\_*" seguita dalle sole generalità, senza alcuna altra specificazione, di chi consegna la busta, che può anche essere persona diversa dall'offerente, oltre al nome del professionista delegato alla vendita 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 deve contenere:

**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 email dell'offerente.

**Qualora** il soggetto offerente:

a) risieda **fuori dal territorio dello Stato Italiano** e non abbia un **codice fiscale** rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26 febbraio 2015;

b) sia coniugato e si trovi in regime di **comunione legale** dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge; qualora si volesse escludere, in caso di aggiudicazione, il bene dalla comunione medesima, l'offerente dovrà manifestare tale intenzione già nell'offerta, ugualmente indicando anche i corrispondenti dati del coniuge, che, comunque, dovrà essere presente all'esame delle offerte per rendere la dichiarazione prevista dall'art. 179 cod. civ., ovvero dovrà rilasciare successivamente detta dichiarazione comparando avanti il Professionista Delegato;

c) sia **minorenne**, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice tutelare;

d) agisca quale **legale rappresentante di società** o **altro ente** dovrà essere allegata una visura societaria aggiornata (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 al procuratore il potere di agire in nome dell'ente ai fini della partecipazione alla vendita.

- L'offerta può essere presentata **personalmente** o a mezzo **procuratore legale** munito di procura speciale notarile.

- E' 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) I **dati identificativi** dell'immobile per il quale l'offerta è proposta, 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, ecc.) nell'avviso di vendita.

3) Indicazione del **prezzo** offerto, che, a pena di inefficacia dell'offerta, non potrà essere inferiore di oltre un quarto al prezzo base indicato nell'avviso di vendita, precisato alla voce Offerta minima per la partecipazione all'asta (si richiamano al riguardo gli artt. 571 e 572 c.p.c.).

4) il termine di pagamento del saldo prezzo, nonché degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita. Detto termine non dovrà essere superiore a 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione;

5) ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta, anche in relazione all'applicazione dell'art. 574 c.p.c.;

6) **espressa dichiarazione** di aver preso visione della perizia di stima e del contenuto dell'avviso di vendita;

7) **il regime fiscale** e le agevolazioni fiscali spettanti per l'acquisto ed espressamente richieste dall'acquirente.

### 3. ALLEGATI ALL'OFFERTA

- All'offerta dovrà essere inoltre allegata:

**i) una fotocopia di un valido documento d'identità** dell'offerente. Se l'offerente è coniugato in regime di comunione dei beni dovrà essere allegata anche la fotocopia del documento d'identità non scaduto del coniuge. In caso di offerta presentata da società od altro ente collettivo, dovrà essere allegata la relativa visura camerale 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, andrà allegata la procura notarile e fotocopia del documento d'identità anche del procuratore;

**ii) assegno circolare non trasferibile intestato a**

<b>Tribunale di Treviso Esecuzione Immobiliare n. 264/2022</b>
--

per un importo **pari o superiore al 10 % del prezzo offerto**; detta somma sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto o decadenza dell'aggiudicatario.

### 4. DISCIPLINA DELLA VENDITA

- L'offerta deve essere sottoscritta dall'offerente e conformi a quanto prescritto dall'art. 571 c.p.c.; al momento dell'offerta, l'offerente deve dichiarare la residenza o eleggere domicilio nel comune nel quale ha sede il Tribunale e che, in mancanza le comunicazioni saranno eseguite presso la cancelleria del Tribunale. L'offerta presentata 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'apertura delle buste e per l'esame delle offerte;**

• in caso di mancata presentazione **i)** ove si tratti dell'unico offerente, ovvero **ii)** se 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.

• Le buste saranno aperte il giorno fissato per l'esame delle offerte alla presenza degli offerenti.

• In caso di più offerte valide (è valida l'offerta a ribasso fino al limite del 25% di ribasso rispetto al prezzo base) si procederà a gara tra gli offerenti sulla base dell'offerta migliore, che potrà essere anche quella formulata dall'offerente non presente.

• I rilanci minimi per ciascun lotto verranno stabiliti dal Delegato in una forbice ricompresa tra l'1% e il 5% del prezzo base. Ai partecipanti è assegnato un termine massimo di un minuto entro il quale effettuare ogni rilancio.

• 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 adesione alla gara, l'immobile verrà aggiudicato a colui che avrà presentato la migliore offerta (valutata in termini non solo di prezzo, ma anche della misura della cauzione e tempi di saldo prezzo). Ove le offerte siano tutte equiparabili, allora l'immobile verrà aggiudicato a chi ha depositato l'offerta per primo.

• Non è prevista la possibilità di presentare offerte 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 il **saldo prezzo**, oltre ad **un fondo spese** per il trasferimento del bene pari al **20% del prezzo di aggiudicazione** – salva eventuale successiva integrazione per oneri tributari ed altri esborsi connessi al trasferimento del bene come quantificati dal delegato –, **entro 120 giorni** dall'aggiudicazione, ovvero nel minor termine di pagamento eventualmente indicato nell'offerta, a mezzo **bonifico bancario** o **assegno circolare**.

• Nel termine fissato per il versamento del prezzo, l'offerente - aggiudicatario dovrà altresì consegnare al delegato dichiarazione scritta con tutte le informazioni in materia di **antiriciclaggio** prescritte dall'articolo 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007 n. 231.

• In caso d'inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà tutte le somme versate. Inoltre, 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, co. 2, c.p.c..

• Il pagamento del prezzo nonché degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita dovrà essere effettuato sul conto corrente intestato alla procedura esecutiva.

• La cauzione, sarà restituita, subito dopo la chiusura dell'asta, agli offerenti che non diventino aggiudicatari.

• 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 per iscritto al delegato.

---

### **C. SUBENTRO NEL CONTRATTO DI FINANZIAMENTO FONDIARIO**

---

- L'aggiudicatario, nell'eventualità in cui vi sia un creditore fondiario fra i creditori muniti di titolo esecutivo e solamente in presenza di istanza *ex art. 41 T.U.B.* presentata dal creditore stesso, avrà la facoltà - sempreché ne ricorrano le condizioni - di versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto di vendita ai sensi dell'art. 585 c.p.c..
- In caso di richiesta *ex art. 41 T.U.B.*, il creditore fondiario dovrà depositare nota di precisazione del credito entro il termine perentorio di quindici giorni dall'aggiudicazione con specifica indicazione delle modalità tramite le quali potrà essere effettuato il pagamento.
- A fronte di tale istanza, il delegato, verificata la nota di precisazione del credito sulla base della documentazione in atti, 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.
- Qualora il saldo prezzo sia già versato alla procedura dall'aggiudicatario, il versamento di quanto spetta al creditore fondiario sarà effettuato dal delegato.
- Qualora il creditore fondiario non provvedesse al deposito della nota riepilogativa di precisazione del credito nel termine perentorio sopra indicato, il delegato, senza necessità di preventiva liquidazione delle spese presunte, procederà al pagamento di una somma in ogni caso non superiore al 70% del ricavato dalla vendita. Il pagamento al creditore fondiario si intende effettuato con efficacia provvisoria.

---

#### D. DISPOSIZIONI GENERALI

---

- In caso di **difformità costruttiva** l'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni di cui alla legge 28.02.1985 n. 47, dovrà presentare domanda di concessione in sanatoria entro 120 (centoventi) giorni dalla notifica del decreto emesso dall'Autorità Giudiziaria.
- La partecipazione alla vendita implica integrale conoscenza e incondizionata accettazione di quanto contenuto nel presente avviso, nella relazione di stima e nelle **“Disposizioni sulle vendite immobiliari delegate”** presso il Tribunale di Treviso prot. 19/12/2023.0000258.
- Ferme le sopra richiamate disposizioni, per tutto quanto qui non espressamente previsto, trovano applicazione le vigenti norme di legge in materia di vendite immobiliari, e in particolare le disposizioni di cui al libro terzo del codice di procedura civile.
- Maggiori informazioni circa gli immobili potranno essere reperite consultando la perizia di stima dei beni posti in vendita e presso il custode **Aste 33 Srl, Strada Vecchia di S. Pelajo, 20, 31100 Treviso TV Telefono: 0422 693028, email [info@aste33.com](mailto:info@aste33.com) Pec [aste33@pec.it](mailto:aste33@pec.it)**, con il quale è possibile fissare appuntamenti per visite. **Si specifica che la richiesta di visita dell'immobile dovrà essere formulata al custode mediante il Portale delle Vendite Pubbliche (P.V.P.)**.
- Per ulteriori informazioni sulle modalità di partecipazione alle vendite contattare il Professionista Delegato.  
Treviso, 2/4/2024

**Il Professionista delegato  
avv. Martina Lentini**