



TRIBUNALE DI TREVISO  
Esecuzione immobiliare n. 283/2018 promossa da Credit Agricole Friuladria s.p.a.  
G.E: dott.ssa Paola Torresan

\*\* \*\*

**AVVISO DI VENDITA DEL PROFESSIONISTA DELEGATO**

\*\* \*\*

La sottoscritta Avv. Chiara Pagotto, professionista iscritta all'Ordine degli Avvocati di Treviso, in qualità di Delegato alla vendita ex art. 591 bis c.p.c. dal G.E. nella procedura esecutiva n. 283/2018, visti gli artt. 569 s.s. c.p.c.,

**FISSA**

per il giorno **30/09/2022 alle ore 15:00**  
presso il Tribunale di Treviso, in viale G. Verdi, 18, piano primo, aula D, Treviso (TV)  
il 1° esperimento di

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

in un **unico lotto** ed al **prezzo base di Euro 52.600,00** per il seguente bene immobile:

**LOTTO UNICO - UNITA' IMMOBILIARE**

Prezzo base: Euro 52.600,00

**BENE 0001 - APPARTAMENTO**

Ubicazione: Giavera del Montello (TV) via Leonardo da Vinci, 2

Diritto venduto: Piena Proprietà (100%)

Descrizione: Appartamento con superficie lorda commerciale di mq 92,41 sito in complesso condominiale "Il Girasole" costruito nel 1993, ubicato al piano secondo con garage nell'interrato. Il Condominio è a tre piani con appartamenti ad uso residenziale e composto di due blocchi rettangolari disposti parallelamente a via L. Da Vinci e separati da rampa carrabile che conduce all'interrato comune. I due edifici sono inseriti in un lotto delimitato da recinzione metallica in parte pavimentato e in parte verde. L'edificio ed i solai sono dotati di isolamento termico così come le vetrate dei cassonetti delle tapparelle; i serramenti esterni hanno il telaio in legno e doppio vetro. L'unità ha il portoncino d'ingresso blindato rivestito in legno ed è composta da ingresso, cucina, sala da pranzo e soggiorno, c'è una porta finestra che conduce ad un terrazzino con aggetto curvilineo con parapetto in cemento armato; nel terrazzino si apre una nicchia chiusa da portoncino in alluminio ove è posizionata una caldaia per il riscaldamento autonomo e che funge da lavanderia. La zona notte è composta da bagno, due camere da letto di cui una con terrazzino e pavimento in parquet, ripostiglio. Il garage, cui si accede dalla scala condominiale, ha pavimento piastrellato ed una finestra che dà su bocca di lupo. Come evidenziato nella perizia trasfusa nel fascicolo dell'esecuzione immobiliare a firma del CTU, ing. Maria Elisabetta Perissinotto, del 02/06/2021, cui si rinvia integralmente, esistono piccole difformità fra lo stato di fatto e le planimetrie progettuali depositate presso il Comune di Giavera del Montello (terrazzini lievemente più stretti, chiusura nicchia sul terrazzo con porta di alluminio che andrà tolta). Lo stato conservativo è sufficiente a parte tracce di muffa interna. Si segnala l'esistenza di contratto di locazione del 22/09/2014 (prima scadenza 14/09/2018), regolarmente registrato con scadenza prorogata al 14/09/2022, che non risulta, per quanto di conoscenza del delegato, essere stato oggetto di disdetta in mancanza della quale lo stesso è da intendersi rinnovato tacitamente alle condizioni originarie.

Identificazione Catastale

Catasto Fabbricati - N.C.E.U. Comune di Giavera del Montello (TV):

Sezione C, Foglio 1, Mappale 1216, Sub 25, Categoria A/2, Classe 1, Consistenza 4 vani, Superficie 82 mq, Rendita catastale euro 320,20, piano 2, scala A.

Sezione C, Foglio 1, Mappale 1216, Sub 44, Categoria C/6, Classe 1, Superficie 31 mq, Rendita catastale euro 75,25, piano S1.

Stato dell'immobile: Occupato in forza di contratto di locazione.

Provenienza: compravendita del 15/10/2001 a rogiti del Notaio dott. F. Giopato di Treviso, rep. 60622, racc. 31153.

Prezzo base: euro 52.600,00.

\*\* \*\* \*

## CONDIZIONI DELLA VENDITA

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni e azioni, servitù attive e passive, come descritto nella perizia di stima redatta dall'ing. Maria Elisabetta Perissinotto del 02/06/2021, depositata presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Treviso e pubblicata 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.asteonline.it](http://www.asteonline.it) ; [www.rivistaastegiudiziarie.it](http://www.rivistaastegiudiziarie.it) ; [www.corteappello.venezia.it](http://www.corteappello.venezia.it) ; [www.pvp.giustizia.it](http://www.pvp.giustizia.it) ed alla quale si fa espresso rinvio.

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 ex art. 63 disp. att. c.c. - 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 saranno cancellate a spese e cura della procedura. Se l'immobile posto in vendita è occupato da cose e/o dal debitore e dal suo nucleo familiare l'immobile potrà essere trasferito all'aggiudicatario come tale, salvo che al massimo entro il termine per eseguire il saldo prezzo l'aggiudicatario consegnerà dal delegato dichiarazione di esonero del Custode dalla liberazione dell'immobile o la richiesta al Custode di procedere alla attuazione del provvedimento del rilascio dell'immobile che sarà emesso con il decreto di trasferimento.

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita nonché il compenso e le spese generali del delegato per l'attività di trasferimento della proprietà, ai sensi del DM 15/10/2015 n. 227, sarà a carico dell'aggiudicatario.

Non sono in ogni caso dovuti compensi per mediazione a terzi.

Il sottoscritto Delegato avvisa, altresì, che tutte le attività le quali, a norma dell'art. 576, debbono essere svolte in Cancelleria o avanti il G.E. saranno svolte da Avv. Chiara Pagotto ad eccezione dell'asta che si terrà presso il Tribunale di Treviso.

## MODALITA' DELLA VENDITA

### 1. MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE:

**Le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa presso lo Studio de Avv. Chiara Pagotto di viale della Repubblica, 193/I, entro le ore 13.00 (tredici) del giorno precedente a quello fissato per la vendita previo appuntamento telefonico al n. 0422/433216.** 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.

### 2. CONTENUTO DELL'OFFERTA:

L'offerta dovrà essere **in bollo**. Il mancato assolvimento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta, salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo. L'offerta dovrà contenere:

- a. il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, regime patrimoniale, recapito telefonico e/o numero di fax ed indirizzo e-mail dell'offerente.

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 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 in favore dell'avvocato dovrà avere la forma dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata da un notaio). L'offerente dovrà presentarsi all'udienza fissata per la vendita. Se l'offerente è coniugato e 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, 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 minorenni, 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 aggiornata, ovvero non risalente a più di 30 giorni

prima della data del deposito dell'offerta, del registro delle imprese in caso di ente di natura imprenditoriale, 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: in caso di incarico conferito a terzo non amministratore della società o ente la 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 l'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 la procura speciale rilasciata a mezzo atto pubblico o scrittura privata autenticata da notaio - ovvero 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. i dati identificativi del bene 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. Inoltre nel caso in cui l'offerente sia interessato all'acquisto di uno solo, indifferentemente, tra più lotti di beni simili (es. box) posti in vendita dalla medesima procedura in una stessa udienza, potrà fare un'unica offerta valida per più lotti, dichiarando di volerne acquistare però uno solo. In tal caso, se si renderà aggiudicatario di uno dei lotti, non sarà obbligato all'acquisto dei lotti successivi;
- c. l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà, a pena di inefficacia dell'offerta, essere inferiore di oltre un quarto del prezzo stabilito nell'avviso di vendita. Si richiamano in proposito gli artt. 571 e 572 c.p.c., come modificati dal D.L. 83/2015, convertito in L. n. 132/2015. È quindi **valida l'offerta che indichi un prezzo pari al 75% del prezzo base, ovvero con offerta minima di euro Euro 39.450,00 per il Lotto - Unità immobiliare composta da appartamento sito al secondo piano con garage esclusivo in complesso condominiale di tre piani.**; eventuali offerte inferiori saranno giudicate invalide;
- d. 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;**
- e. ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta, anche in relazione all'applicazione dell'art. 574 c.p.c.;
- f. l'espressa dichiarazione da parte dell'offerente di aver preso visione della perizia di stima dell'immobile e del contenuto del presente avviso di vendita;
- g. il regime fiscale e le agevolazioni fiscali spettanti per l'acquisto ed espressamente richieste dall'acquirente.

Si precisa che in caso mancanza di un domicilio o residenza presso il Comune ove ha sede il Tribunale, le comunicazioni verranno eseguite presso la Cancelleria delle esecuzioni immobiliari

### 3. ALLEGATI DELL'OFFERTA:

All'offerta dovrà essere inoltre allegata:

- a. una **fotocopia di un valido documento d'identità dell'offerente e il codice fiscale**. Se l'offerente è coniugato in regime di comunione dei beni dovranno essere allegati 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);
- b. **assegno circolare non trasferibile intestato a "Proc. esecutiva nr. 283/2018", per un importo pari ad almeno il 10% del prezzo offerto a titolo di cauzione**, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto.

### 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; 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. In caso di unica offerta, se pari o superiore al prezzo stabilito nell'avviso di vendita in misura non superiore a un quarto, il delegato può far luogo alla vendita quando ritiene che non vi sia una seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non sono state presentate istanze di assegnazione valide

Le buste saranno aperte il giorno ed ora fissati per l'esame delle offerte alla presenza degli offerenti. L'apertura delle buste, la delibera sulle offerte di acquisto e l'eventuale gara ex art. 573 c.p.c. si svolgeranno nel luogo e nell'orario indicati nel presente avviso di vendita.

In caso di più offerte valide (è valida l'offerta a ribasso fino al limite del 25% di ribasso rispetto al prezzo base) e di assenza o mancata adesione da parte di tutti alla gara prevista all'art. 573 c.p.c., il delegato accoglierà l'offerta più alta o la prima presentata, in caso di più offerte dello stesso valore e con parità di condizioni. Ai fini dell'individuazione della migliore offerta, il delegato deve tener conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme e dei modi e dei tempi del pagamento nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa. 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 c.p.c., e anche in presenza di istanze di assegnazione, la gara si svolgerà il girone 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 verrà stabilita 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. Non sono validi rilanci inferiori al prezzo minimo né effettuati dopo la scadenza del termine stabilito dal delegato. L'offerente dell'ultimo rilancio, che non sia superato da altri nel termine stabilito, avrà vinto la gara. Se non ci sono istanze di assegnazioni 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 offerto all'esito della gara sia inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita.

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. E' fatto salvo quanto previsto dall'art. 586 c.p.c. Immediatamente dopo la gara, i fondi depositati unitamente alle offerte saranno restituiti ai non aggiudicatari.

In caso di aggiudicazione, l'offerente è tenuto a versare, con le modalità che saranno concordate con il delegato, **entro il termine massimo di 120 (centoventi) giorni dalla data dell'aggiudicazione**, il saldo prezzo e le spese per gli oneri tributari e gli altri esborsi connessi al trasferimento del bene come quantificati dal delegato. Sarà altresì tenuto al versamento, entro il termine di 30 giorni dalla richiesta, degli eventuali ulteriori 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 c.p.c. L'aggiudicatario perderà tutte le somme versate a titolo di cauzione e potrà essere tenuto, in caso di successiva vendita ad un 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. L'importo degli oneri tributari sarà indicato all'aggiudicatario dopo l'aggiudicazione ed essi dovranno essere versati nello stesso termine del prezzo. 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 caso di richiesta ex art. 41 TUB il creditore fondiario dovrà depositare presso il delegato nota riepilogativa 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, con indicazione dell'IBAN relativo al conto su cui le somme potranno essere versate dall'aggiudicatario tramite bonifico e infine con l'espresso impegno a comunicare immediatamente al delegato l'avvenuto pagamento a opera dell'aggiudicatario. A fronte di tale istanza, il 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 la credente fondiario quale parte del residuo prezzo dovrà essere versata sul conto della procedura.

\*\* \*\*

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 giorni dalla notifica del decreto emesso dall'Autorità Giudiziaria.

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

Si precisa che **la richiesta di visita dell'immobile dovrà essere formulata mediante il Portale delle Vendite Pubbliche al Custode Giudiziario, Aste 33 s.r.l., 3110 Treviso (TV), via Strada Vecchia di San Pelajo 20 (tel. 0422693028 - email info@aste.com).**

Del presente avviso di vendita, dell'ordinanza di delega e della perizia di stima è stato disposto l'inserimento nei 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.asteonline.it](http://www.asteonline.it) ; [www.rivistaastegiudiziarie.it](http://www.rivistaastegiudiziarie.it) ; [www.corteappello.venezia.it](http://www.corteappello.venezia.it) ; [www.pvp.giustizia.it](http://www.pvp.giustizia.it).

Treviso, 01/06/2022

*Il Professionista Delegato*  
Avv. Chiara Pagotto

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Chiara Pagotto', written in a cursive style.