



TRIBUNALE ORDINARIO DI TREVISO

Esecuzione Immobiliare n° 311/2020
G.E. dott. Leonardo Bianco
Promossa da: Condominio Predonzani

AVVISO DI VENDITA

-art.570 c.p.c. e 173quater disp. att. c.p.c.-

La sottoscritta dott.ssa Sara SPINACE', dottore commercialista iscritta all'ordine dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili per la giurisdizione del Tribunale di Treviso, con studio in 31046 ODERZO (TV) via F. Zanusso n. 17/3, tel. 0422-718393, fax 0422-422567, Email: spinace.s@studiotommaseo.it, delegata alla vendita ex art. 591 bis c.p.c. con ordinanza del G.E. dott.ssa Clarice di Tullio in data 29 giugno 2022

avvisa

che il giorno **23 febbraio 2023 ad ore 10.00** presso il proprio studio, come sopra indicato, procederà alla vendita senza incanto della piena proprietà degli immobili così censiti:

LOTTO UNICO

Motta di Livenza (TV), via Roma n. 11 - int. 5

Catasto Fabbricati - sez. A - Foglio 7

m.n. 134 sub 11 - cat. A/2 - cl. 3 - piano 2 - consistenza 4 vani - sup. catastale 59 m2 - (totale escluse aree scoperte 58 m2) - rendita € 382,18

Al Catasto Terreni, l'unità immobiliare sopra descritte appartengono al fabbricato eretto sul mappale n. 134 del foglio n. 7 di 572 m2.

Il lotto è costituito da un appartamento al piano secondo.

L'appartamento appartiene al fabbricato condominiale denominato "condominio Predonzani", eretto sul mappale n. 134 del Catasto Terreni. Il complesso è costituito da 2 negozi al piano terra, 4 uffici al piano primo, 14 appartamenti, distribuiti dal piano primo al piano quinto e 12 ripostigli al piano quarto.

Al piano terra c'è un garage di proprietà privata, accessibile da via Roma e dall'area esterna comune.

Confini

Al Catasto Fabbricati, il m.n. 134 sub 11 (appartamento al piano secondo), confina, procedendo in senso orario da ovest, con muri perimetrali, con sub 12, con vano scale, con sub 10 e muri perimetrali.

Al Catasto Terreni, l'area su cui insiste il fabbricato, identificata dal mappale n. 134, del foglio 7, confina, procedendo in senso orario da nord, con i mm. nn. 132, 969, via pubblica, 136 e via pubblica.

Sulla base della perizia redatta dal geom. Augusto Moro risultano:

Diffformità riguardo alla conformità urbanistico-edilizia e catastale

- per la conformità urbanistico-edilizia, modifiche interne con lievi spostamenti di pareti, apertura di una porta e larghezza maggiore rispetto al progetto approvato;

- per la conformità catastale, i locali identificati nel progetto approvato come pranzo, cucina, camera e bagno sono stati accatastati rispettivamente come camera, bagno, soggiorno e cucina.

Conformità urbanistico-edilizia

Riguardo alla conformità urbanistico-edilizia, le modifiche dei parametri edilizi sono contenute entro il limite del 2 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo e, ai sensi dell'art. 34-bis comma 2 del DPR 380/2001 e s.m.i., non costituiscono violazione edilizia se contenute entro questo limite.

Si deve presentare un Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (CILA) in sanatoria, pagando una sanzione pari ad € 516,00 e € 50,00 per diritti di segreteria Conformità catastale, riguardo alla conformità catastale, con la CILA in sanatoria, si deve trasmettere l'aggiornamento catastale al Catasto Fabbricati, per le modifiche alla planimetria, con diritti pari ad € 50,00.

Il costo totale necessario per la sistemazione delle irregolarità edilizie, comprensivo di diritti, spese tecniche ed oneri accessori, si stima sia di circa € 3.500,00.

L'immobile risulta libero.

Prezzo base € 57.800,00

Offerta minima € 43.350,00

In caso di gara scatti minimi in aumento di € 1.000,00 da effettuarsi nel termine di due minuti.

Si precisa:

-che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della L. 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;

-che gli oneri tributari e le spese dell'attività del professionista che il d.m. 15 ottobre 2015 n. 227 pone a carico dell'aggiudicatario saranno comunicate tempestivamente e dovranno essere versate dallo stesso aggiudicatario nel termine previsto per il saldo prezzo salvo eventuale conguaglio da versare entro trenta giorni;

- che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; che la vendita è a corpo e non a misura; che eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;

-che 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 dalla 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;

-che il termine per l'effettuazione del saldo prezzo, di **centoventi giorni** dall'aggiudicazione costituisce il termine dilatorio massimo: resta salva per l'offerente la possibilità di indicare un termine più breve, circostanza questa che verrà valutata dal delegato o dal giudice ai fini della individuazione della miglior offerta;

-che l'offerta per la vendita senza incanto è per legge irrevocabile, salvo quanto previsto dall'art. 571 III co. n. 3 c.p.c. e fermo restando che alla vendita si applica in ogni caso l'art. 586 c.p.c.; l'offerente è tenuto a presentarsi all'udienza sopra indicata; in caso di mancata presentazione e se l'offerta è la sola presentata per quel lotto, il bene andrà comunque aggiudicato all'offerente non presente; in caso di presenza di altre offerte per il bene in questione si darà luogo ad una gara sulla base della offerta migliore, che potrà essere anche quella formulata dall'offerente non presente;

-che la richiesta di visita dell'immobile deve essere formulata al custode mediante il portale delle vendite pubbliche;

-che l'importo del prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione prestata) e delle spese, dovrà essere versato entro il termine massimo di giorni 120 dalla data di aggiudicazione ovvero entro il minor termine indicato in offerta, con le stesse modalità con le quali è stata versata la cauzione;

Agli effetti del DM. 22 gennaio 2008 n. 37 e del D.Lgs. 192/05 e succ. mod., 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 la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme sulla sicurezza, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze”

In ogni caso l'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 17, quinto comma, e dell'art. 40, sesto comma della L. 47/85 e successive modifiche.

Le offerte d'acquisto, una per ciascun lotto in caso di più lotti, dovranno essere depositate in bollo e in busta chiusa portante le sole generalità di chi presenta l'offerta, (che può anche essere persona diversa dall'offerente), il nome del professionista delegato e la data della vendita, presso lo studio del professionista delegato, **dott.ssa Sara Spinacè, in Oderzo (TV), Via Zanusso n. 17/3**, entro le ore 13,00 del giorno precedente la data della vendita.

All'offerta dovrà essere allegato assegno circolare (conforme all'art. 82 e segg. R.D. n.1736/1933) non trasferibile intestato “ E.I. n. 311/2020 – Dott.ssa S. SPINACE' Delegato” per un importo minimo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto.

La persona indicata in offerta come intestataria del bene o che ha presentato l'offerta per persona da nominare ex art. 579, 3 co. c.p.c., è tenuta a presentarsi all'udienza sopraindicata.

In caso di più offerte valide **(è valida l'offerta al ribasso fino al limite del 25% di ribasso rispetto al prezzo base)**, si procederà a gara sulla base dell'offerta più alta; il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi, a seguito di rilanci, abbia offerto il prezzo più alto, senza che nel tempo stabilito preventivamente dal delegato vi siano stati ulteriori rilanci; in assenza di adesione alla gara, l'immobile verrà aggiudicato a colui che avrà presentato la migliore offerta (valutata non solo in termini di prezzo, ma anche di misura della cauzione e tempi di saldo prezzo ovvero che, ai fini dell'individuazione dell'offerta più vantaggiosa, si terrà sempre conto del prezzo ma, a parità di prezzo, sarà prescelta l'offerta che preveda il versamento del saldo nel più breve tempo possibile, ovvero, in subordine, quella cui sia allegata la cauzione di maggiore entità); se le offerte sono tutte equiparabili, allora l'immobile verrà aggiudicato a chi ha depositato l'offerta per primo; nella vendita non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara, neppure se il prezzo offerto fosse superiore di oltre un quinto a quello di aggiudicazione.

Nell'offerta l'offerente, ai sensi dell'art. 174 disp. att. c.p.c., deve dichiarare la residenza o eleggere domicilio nel Comune nel quale ha sede il Tribunale; in mancanza le comunicazioni verranno eseguite presso la cancelleria;

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti; se esistenti al momento della vendita eventuali iscrizioni saranno cancellate a cura e spese della procedura.

Si evidenzia inoltre:

-che se l'immobile è ancora occupato dal debitore o da terzi senza titolo al momento del versamento del saldo prezzo, l'aggiudicatario avrà la possibilità di esprimere la dichiarazione di esonero del custode dalla liberazione dell'immobile o di richiedere al custode di procedere all'attuazione del provvedimento di rilascio dell'immobile che sarà emesso con il decreto di trasferimento (art. 586 co.2 c.p.c.)

-che gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario;

-che l'elaborato peritale sarà disponibile per la consultazione, unitamente alla ordinanza di delega ed all'avviso di vendita, sui siti internet su cui verrà effettuata la pubblicità;

L'offerta dovrà contenere inoltre:

- la dichiarazione espressa di aver consultato la perizia di stima;

- l'indicazione del nome, cognome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico, fotocopia del documento di identità, regime patrimoniale del soggetto che si sottoscrive ed a cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta), il quale dovrà anche presentarsi all'udienza fissata per la vendita e, ove l'offerente sia una società, il certificato di iscrizione alla C.C.I.A.A. e un documento in originale attestante i poteri conferiti al legale rappresentante ovvero al soggetto che può impegnare la società; se l'offerente è minorenni, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare;

- se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni dovranno essere indicati i corrispondenti dati e documenti del coniuge;

- il decreto di trasferimento non può essere emesso che in favore del soggetto che ha presentato l'offerta (specificamente: persona fisica del sottoscrittore dell'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 della scrittura privata autenticata da notaio;

- il regime e le agevolazioni fiscali all'acquisto spettanti ed espressamente richieste dall'offerente;

-i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;

-la dichiarazione di esonero della procedura dalla produzione della certificazione di conformità impianti, che acquisirà a propria cura e spese;

-l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore ai valori sopra indicati a pena di esclusione e il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari che non potrà essere superiore al termine massimo di giorni 120 dalla data di aggiudicazione ed ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta;

In caso di richiesta ex art. 41 T.U.B. avanzata dal creditore fondiario, l'aggiudicatario avrà facoltà – sempreché ne ricorrano le condizioni – di subentrare nel contratto di finanziamento fondiario stipulato dal debitore con l'istituto fondiario – assumendo gli obblighi relativi, ove provveda, nel termine di quindici giorni dall'aggiudicazione, al pagamento allo stesso delle rate scadute, accessori e spese (art. 41 co. 5 D. Lgs. 01/09/1993 n. 385 T.U. leggi in materia bancaria e creditizia);

in caso di mancato pagamento l'aggiudicatario verrà considerato inadempiente ex art. 587 c.p.c. (art. 41 co. 4 D. Lgs. citato).

Con separata nota il delegato provvederà a comunicare tempestivamente all'aggiudicatario l'ammontare della parte di somma da versare in caso di richiesta ex art. 41 T.U.B. direttamente al creditore fondiario nonché quella ulteriormente necessaria per perfezionare il saldo prezzo, comprensiva degli oneri di trasferimento e delle spese per l'attività del professionista che il D.M. 15 ottobre 2015 n. 227 pone a carico del medesimo aggiudicatario nonché le modalità e i tempi di versamento di dette somme.

Il professionista delegato provvederà a dichiarare inefficaci o inammissibili le offerte presentate in modo non conforme a quanto disposto nel presente bando e nell'ordinanza di vendita.

Si comunica infine che tutte le attività svolte in Cancelleria o avanti il Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione, verranno svolte dalla **dott.ssa Sara Spinacè** che potrà fornire ogni ulteriore informazione, previo appuntamento telefonico al n. **tel. 0422-718393**, presso il proprio studio in **ODERZO (TV) via F. Zanusso n. 17/3**, con il seguente orario: dal lunedì al venerdì dalle ore 10,00 alle ore 13,00 e dalle ore 15,00 alle ore 18,00 esclusi i giorni festivi, il sabato e la domenica.

Gli interessati a presentare offerta di acquisto hanno diritto di esaminare i beni formulando apposita richiesta indirizzata al custode giudiziario ASTE 33 S.r.l., Strada Vecchia di San Pelajo n. 20 - Treviso, mediante il portale delle vendite pubbliche.

Del presente bando d'asta, dell'ordinanza di delega e della perizia di stima è stato disposto l'inserimento nei siti internet www.tribunale.treviso.giustizia.it, www.ivgtreviso.it e Portale delle Vendite Pubbliche.

Oderzo, 14 dicembre 2022

IL PROFESSIONISTA DELEGATO

Dott.ssa Sara Spinacè

