



## TRIBUNALE ORDINARIO DI TREVISO

Esecuzione Immobiliare n° 317/2020 promossa da:  
**AMCO ASSET MANAGEMENT COMPANY SPA**  
(già AMBRA SPV S.r.l. procuratrice speciale IFIS NPL SERVICING SPA)  
**G.E. Dott. Leonardo BIANCO**

**A.E. TRE**  
Associazione Esecuzioni Treviso  
Delegato dott. Guido Zanin

### LOTTO UNICO

#### AVVISO DI VENDITA ESCLUSIVAMENTE ANALOGICA

*-art.570 c.p.c., 161ter disp. att. c.p.c. e 22 D.M. N°32/2015-*

Il sottoscritto Guido ZANIN, dottore commercialista iscritto all'Ordine dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili per la giurisdizione del Tribunale di Treviso, con studio in 31040 Cessalto (TV), via Donegal n. 3 e 30172 Venezia-Mestre, Vicolo Rapisardi n. 4, tel. 041-988762, e-mail: [g.zanin@studio-zanin.com](mailto:g.zanin@studio-zanin.com) delegato alla vendita ex art. 591 bis c.p.c. con ordinanza del G.E. dott. Francesca VORTALI in data 28 aprile 2022,

1

avvisa

che il giorno **17 gennaio 2023 ad ore 15:00** presso il proprio studio di Venezia-Mestre come sopra indicato procederà alla vendita senza incanto con **modalità analogica**, della piena proprietà dell'immobile così censito:

#### LOTTO UNICO

**Comune di Miane (TV)**, via Cava n. 16 – NCEU Sez. C Fgl 5  
mapp 51 sub 30 cat A/3 cl.3 p.2° vani 4 sup. cat. mq. 67 RC € 237,57  
mapp 51 sub 15 cat C/2 cl.2 p.S1 cons. mq. 4 sup. cat. mq. 5 RC € 9,30  
mapp 51 sub 3 cat C/6 cl.U p.t. cons. mq. 12, RC € 34,09

*CONFINI: appartamento sub 30: in senso orario da sud-ovest, con altra unità, muri perimetrali, altra unità, vano scala, altra unità, e muri perimetrali; ripostiglio sub 15: in senso orario da nord-est, con vano scale e su tre lati con spazi di manovra e disimpegno comuni; garage sub 3: in senso orario da nord-ovest, con muro perimetrale, con altra unità, muro perimetrale, altra unità e spazi di manovra e disimpegno comuni.*

*Al catasto terreni l'area su cui insiste il fabbricato, identificata dal mappale n.51, del foglio 18, confina, procedendo in senso orario da nord-ovest, con i mm. nn. 628,379,627, strada pubblica, 646,648,647 e 52.*

*Trattasi di appartamento di ca. mq. 64 al secondo piano mansardato composto da ingresso, cucina, soggiorno, camera, bagno, due terrazze, garage di ca mq. 13 al piano interrato e ripostiglio di ca mq. 2,7, il tutto in cattivo stato di conservazione e manutenzione.*

*-licenza edilizia n. 141/1973 del 16/01/1974*

*-licenza edilizia n. 130/1974 del 25/09/1974*

*-certificato di abitabilità del 19/12/1975*

*-denuncia di violazione alla normativa urbanistica del 19/12/1975*

*-licenza edilizia in sanatoria del 11/02/1976*

*Si rilevano difformità urbanistico-edilizie e catastali sanabili mediante CILA e aggiornamento catastale con un costo presunto di ca. € 4.000,00 già detratti dal prezzo base.*

*Sussistono spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia per € 4.369,51 ( spese annue di gestione ca. € 696,20).*

*L'alloggio risulta attualmente occupato dai debitori.*

**Prezzo base € 29.925,00**

**Offerta minima € 22.444,00**

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

Si precisa che il creditore precedente ha chiesto l'applicazione del beneficio art.41 TUB.

### **PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE**

Le offerte d'acquisto, irrevocabili ex art. 571 c.p.c., potranno essere presentate esclusivamente in forma cartacea (modalità analogica) , come segue:

#### **A) offerte in forma cartacea**

Le offerte redatte in forma cartacea, sulle quali va apposta una marca da bollo da euro 16,00, dovranno essere presentate **in busta chiusa**, presso lo studio del Delegato **Dott. Guido Zanin**, sito in Venezia-Mestre, Vicolo Rapisardi n. 4, (ove verranno svolte tutte le attività richiamate dall'art. 591 bis 3° comma c.p.c.) entro il giorno **16 gennaio 2023, sino ad ore 13,00**, secondo le modalità previste dall'art. 571 c.p.c.. La dichiarazione di offerta, sottoscritta dall'offerente (leggibile e per esteso), dovrà contenere l'indicazione del prezzo, che non potrà essere inferiore all'offerta minima sopra indicata, a pena di inefficacia dell'offerta medesima. **L'offerta è irrevocabile.**

La busta chiusa non dovrà recare alcuna indicazione da parte dell'offerente o del depositante; all'atto della ricezione, il delegato annoterà sulla busta la data e ora della ricezione, il nominativo (previa identificazione) del depositante con indicazione del suo recapito telefonico e-mail e del delegato nonché la data dell'udienza per l'esame delle offerte.

La dichiarazione di offerta irrevocabile dovrà inoltre contenere:

- **per le persone fisiche**, il cognome, il nome, il luogo e la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile nonché copia del documento di identità dell'offerente in corso di validità (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta), il quale 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 nonché copia di documento di identità in corso di validità (per

escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge partecipi all'udienza fissata per l'esame delle offerte e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 del codice civile). Per i soggetti che intendano partecipare in qualità di titolari di **ditta individuale** dovrà essere indicata la partita iva e all'offerta dovrà essere allegata copia di un certificato camerale della ditta stessa, dichiarando di acquistare nell'esercizio di impresa, arte o professione;

- **per il cittadino di uno Stato non facente parte dell'Unione Europea**, se residente all'estero, certificato di cittadinanza, ovvero, se residente in Italia, permesso di soggiorno in corso di validità;
- **per le persone giuridiche**, i dati identificativi compresa partita iva e/o codice fiscale e le complete generalità del rappresentante legale della società offerente.

Se l'offerente agisce quale rappresentante legale 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 della data del deposito dell'offerta;
- atto statutario o altra idonea documentazione (in caso di ente non iscritto al registro delle imprese) da cui risultino la effettiva vigenza dell'Ente ed i poteri assegnati a colui che sottoscrive la dichiarazione di offerta e partecipa alla gara in aumento;
- in caso di incarico conferito a terzo non amministratore della società e ente: procura speciale solo a favore di un 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 dal quale risulti la delega;
- **per le società di persone** con poteri di firma congiunti di più soci amministratori, in caso di incarico conferito da uno o taluni soci amministratori ad altri soci amministratori: procura speciale rilasciata a mezzo atto pubblico o scrittura privata autenticata da notaio
- in caso di offerta in nome e per conto di **un minore** dovrà essere inserita nella busta l'autorizzazione del Giudice Tutelare;
- alla vendita senza incanto è ammessa la partecipazione per **procura solo se conferita ad avvocato** ex art. 571 c.p.c. La procura speciale a favore dell'avvocato dovrà avere la forma dell'atto pubblico o scrittura privata autenticata da notaio;
- in caso di avvocato che presenti **offerta per persona da nominare** ex art. 579, ultimo comma, c.p.c., la riserva di nomina dovrà essere espressamente effettuata nell'istanza di partecipazione; la dichiarazione di nomina dovrà essere fatta entro 3 giorni dall'aggiudicazione depositando il mandato conferito dal cliente che dovrà rivestire la forma di atto pubblico o scrittura privata autenticata da pubblico ufficiale;
- **l'espressa dichiarazione, da parte dell'offerente, di conoscere lo stato dei beni e di aver preso visione della perizia di stima dell'Esperto datata 29/03/2022 a firma dell'Ing. Augusto Moro.**



L'offerente dovrà dichiarare la propria residenza o eleggere domicilio nel Comune nel quale ha sede il Tribunale, ai sensi dell'art. 174 disp. att. c.p.c. In mancanza le comunicazioni gli sono fatte presso la cancelleria.

Gli offerenti dovranno contestualmente prestare **cauzione per un importo pari al 10% del prezzo proposto, mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "E.I. n. 317/2020 Trib. TV – Dott. Guido Zanin Delegato"**. Detto assegno deve essere inserito nella busta contenente l'offerta. Il mancato deposito cauzionale nel rispetto delle forme e dei termini indicati, preclude la partecipazione all'asta. In caso di rifiuto all'acquisto, l'importo della cauzione sarà trattenuto.

All'udienza fissata per la vendita senza incanto l'offerente dovrà presentarsi personalmente o a mezzo di un avvocato munito di procura speciale notarile; non è ammessa la partecipazione di altri soggetti.

### SVOLGIMENTO DELLA GARA

**In data 17 gennaio 2023 alle ore 15:00 presso lo studio del Delegato Dott. Guido Zanin, sito in Venezia-Mestre, Vicolo Rapisardi n. 4, si svolgerà la riunione per deliberare sull'offerta, cartacea, ai sensi degli artt. 571 e 572 c.p.c.**

In caso di più offerte valide, cartacee o telematiche, il delegato inviterà gli offerenti alla gara sull'offerta più alta, a norma dell'art. 573 c.p.c.

L'immobile sarà aggiudicato al migliore offerente anche in caso di mancanza di adesioni alla gara, fermo restando che in ipotesi di offerte al medesimo prezzo senza ulteriori rilanci, l'aggiudicazione avverrà a favore di colui che per primo aveva depositato l'offerta.

In ogni caso l'immobile verrà assegnato al creditore che abbia presentato istanza di assegnazione ex art. 588 c.p.c. quando le offerte presentate e comunque raggiunte in corso di gara non arrivassero al prezzo base d'asta.

L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore di oltre  $\frac{1}{4}$  rispetto al prezzo base d'asta o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata.

4

### IN CASO DI UNICA OFFERTA

se l'offerta è pari o superiore al prezzo base d'asta sopra indicato si procederà senz'altro ad aggiudicazione all'unico offerente;

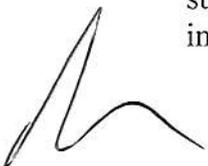
se l'offerta è pari o superiore al 75% del predetto prezzo-base, ma inferiore al predetto prezzo base d'asta, si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente salvo che siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c., nel qual caso il bene verrà assegnato al prezzo base d'asta al creditore istante a norma degli artt. 588 e segg. c.p.c.;

### IN CASO DI PLURALITA' DI OFFERTE

Alla gara potranno partecipare tutti gli offerenti le cui offerte sono state ritenute valide e la gara avrà inizio immediatamente dopo il termine delle operazioni di esame delle offerte comparando personalmente all'udienza di vendita avanti il professionista delegato alla vendita.

Ogni partecipante potrà formulare offerte in aumento nel periodo di durata della gara.

In caso di pluralità di offerte analogiche valide si procederà alla gara sull'offerta più alta con aggiudicazione in favore del maggior offerente, anche in caso di mancanza di adesioni alla gara.



Nel caso in cui pervengano plurime offerte al medesimo prezzo e, per mancanza di adesioni, non si faccia luogo alla gara, l'immobile sarà aggiudicato all'offerente che per primo ebbe a depositare l'offerta, con le seguenti precisazioni: il momento del deposito è determinato dalla data e dall'orario indicati sulla busta al momento del deposito o della ricezione dell'offerta dal professionista delegato.

Il termine per l'effettuazione del saldo prezzo, di 120 (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 miglior offerta. Non sono ammessi pagamenti rateali.

La proprietà del bene ed i conseguenti oneri saranno a favore e a carico dell'aggiudicatario dalla data di efficacia del decreto di trasferimento e, in ogni caso, non prima del versamento dell'intero prezzo e dell'importo delle spese, diritti ed oneri conseguenti al trasferimento.

Ai sensi dell'art. 2 comma 7 DM 227/2015, sono poste a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario la metà del compenso del delegato relativo alla fase del trasferimento della proprietà.

L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita; in tal caso dovrà darne esplicita comunicazione al professionista delegato.

Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta); quanto alle indicazioni della normativa relativa alla regolarità urbanistica degli immobili si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto (in ogni caso l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 17, 5° comma e 40, 6° comma della medesima Legge 47/1985 e successive modificazioni e integrazioni).

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. La vendita è a corpo e non a misura (eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di 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: 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 di prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Le informazioni sul regime fiscale cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc.) saranno fornite dal professionista delegato.

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

Il pagamento delle spese condominiali è regolato dall'art. 63, 4° comma delle disposizioni di attuazione del codice civile.



Nel caso di immobile non abitato dall'esecutato e dal suo nucleo familiare ovvero nel caso di immobile ad uso non abitativo (come ad esempio garages, negozi etc.) il custode giudiziario procede alla liberazione secondo le prescrizioni individuate dal G.E., a spese della procedura, a richiesta e salvo onere dell'aggiudicatario o dell'assegnatario, da comunicarsi al custode in tempo utile e con apposita istanza scritta e sottoscritta;

Nel caso di immobile abitato dall'esecutato e dal suo nucleo familiare, l'aggiudicatario o l'assegnatario, qualora intendano avvalersi della procedura esecutiva per ottenere la liberazione dell'immobile, **che potrà avvenire a seguito dell'emissione del decreto di trasferimento**, deve depositare al delegato, al più tardi al momento del versamento del saldo prezzo e del deposito per spese di trasferimento, una apposita istanza scritta e sottoscritta, rivolta al custode giudiziario ed in tale caso il custode provvederà alla attuazione dell'ordine di liberazione di cui all'art. 586, 2° comma, c.p.c., secondo le modalità e i tempi di cui all'art. 560, 6° comma, c.p.c. come modificato dalla L. n. 8/2020 a spese della procedura. In difetto di tempestiva richiesta scritta, della liberazione dell'immobile deve occuparsene lo stesso aggiudicatario ovvero assegnatario, a proprie spese, esclusivamente nella forma di cui all'art. 605 c.p.c.;

-quanto ai beni mobili presenti nell'immobile che non debbano essere consegnati, il custode giudiziario provvede ai sensi dell'art. 560, 6° comma, c.p.c. come modificato dalla L. n. 8/2020;

- 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;**

6

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.

In caso di richiesta ex art. 41 T.U.B. avanzata dal creditore fondiario, l'aggiudicatario avrà facoltà – semprechè 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.

Per partecipare alle aste non è necessario avvalersi di mediatori ed agenzia. Gli unici ausiliari della procedura esecutiva sono il custode ed il professionista delegato (nonché referente della procedura).

In caso di presentazione di un numero di offerte superiore alla capienza della sala d'asta il delegato rinvierà l'asta al fine di celebrarla in un locale idoneo dandone comunicazione entro tre ore dalla scadenza del termine per la presentazione delle offerte sul sito dell'Associazione e inviate tramite mail o sms ai recapiti che il presentatore avrà dichiarato allorché deposita la busta. Sino a quando sarà in vigore il divieto di assembramento potranno accedere alla sala aste solo gli offerenti, salvo specifiche esigenze del singolo offerente.

#### **CUSTODE GIUDIZIARIO**

Custode giudiziario al quale rivolgersi per prenotare le visite all'immobile è la società Aste 33 S.r.l. con sede in 31100 Treviso (TV) Strada vecchia di San Pelaio, tel. 0422-693028 e-mail: [info@aste33.com](mailto:info@aste33.com).

Le richieste di visita all'immobile dovranno essere formulate esclusivamente tramite il portale delle Vendite Pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>) cliccando su **“PRENOTA VISITA IMMOBILE”**.

Si comunica altresì che tutte le attività svolte in Cancelleria o avanti il Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'esecuzione, verranno svolte dal **dott. Guido Zanin** che potrà fornire ogni ulteriore informazione, **previo appuntamento**, presso il proprio studio in Venezia-Mestre, Vicolo Rapisardi n. 4 con il seguente orario: dal lunedì al venerdì dalle ore 9,00 alle ore 12,00 e dalle ore 15,00 alle ore 17,00 esclusi giorni festivi, il sabato e la domenica.

Il presente avviso è pubblicato sul **portale del Ministero della Giustizia, nella sezione dedicata, al link <https://pvp.giustizia.it/pvp/>** alla quale si fa espresso rinvio per la consultazione di tutta la documentazione relativa alla vendita (inclusa la perizia di stima completa di allegati).

L'avviso è altresì pubblicato sui siti internet [www.tribunale.treviso.giustizia.it](http://www.tribunale.treviso.giustizia.it) e [www.ivgtreviso.it](http://www.ivgtreviso.it) sui portali nazionali, regolarmente iscritti all'elenco ministeriale come previsto dal D.M. 31/10/2006, [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.corteappellovenezia.it](http://www.corteappellovenezia.it) oltre sul quindicinale specializzati “Rivista Aste Giudiziarie” edizione nazionale e relativo free press Rivista Aste Giudiziarie nord est, oltre alla diffusione sui siti commerciali, non obbligatori, previsti dal servizio Gestionale Aste ([es.casa.it](http://es.casa.it); [idealista.com](http://idealista.com); [bakeca.it](http://bakeca.it); [ebayannunci.com](http://ebayannunci.com); [secondamano.it](http://secondamano.it)) ed il servizio di geo-localizzazione dell'immobile attraverso la App per smart phone Gps Aste.

Tra il compimento delle forme di pubblicità e il giorno fissato per l'esame delle offerte dovrà decorrere un termine non inferiore a 45 giorni.

7



Cessalto, 28 settembre 2022

IL PROFESSIONISTA DELEGATO  
*Dot. Guido Zanin*

A handwritten signature in black ink, consisting of several fluid, overlapping strokes that form a stylized representation of the name 'Guido Zanin'.