TRIBUNALE DI TREVISO
Esecuzione immobiliare n. 34/2021 r.g.
promossa da ISEO SPV S.R.L.
G.E: *Leonardo Bianco*

ASSET
Associazione Esecuzioni Treviso
Delegato alla vendita Dott.ssa Margherita Biscaro

** **
AVVISO DI VENDITA DEL PROFESSIONISTA DELEGATO
** **

La sottoscritta Dott.ssa Margherita Biscaro, professionista iscritta all'Ordine Dottori Commercialisti ed Esperti Contabili di Treviso al n. A1154, in qualità di Delegato alla Vendita ex art. 591 bis c.p.c. nominato dal G.E. nella procedura esecutiva n. 34/2021 r.g., visti gli artt. 569 s.s. c.p.c.,

FISSA

per il giorno 18/07/2023 alle ore 09:00
presso ASSET - Associazione Esecuzioni Treviso, in Viale G. Appiani n. 26/B, 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 31.500,00** dei seguenti beni immobili:

LOTTO UNICO - APPARTAMENTO IN MARENO DI PIAVE (TV)
Ubicazione: Mareno di Piave (TV) Via Ungheresca Nord n. 171/B - Frazione di Bocca di Strada
Diritto venduto: Piena Proprietà (100%)
Descrizione: Appartamento di circa 100 mq, posto al primo piano di un fabbricato composto da più unità immobiliari. L'appartamento è raggiungibile mediante rampa di scale esterna, che conduce al pianerottolo d'ingresso. L'abitazione si compone di ingresso, cucina-soggiorno, disimpegno, bagno, corridoio e due camere.
Identificazione Catastale
Catasto Fabbricati - Comune di Mareno di Piave (TV):
Sezione B, Foglio 3, Mappale 41, Sub 9, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 4,5 vani, Superficie totale 103 mq, Piano 1, Rendita Euro 429,95;
Prezzo base: **Euro 31.500,00**
Stato dell'immobile: Libero
Ulteriori informazioni: si rilevano alcune difformità i cui costi di sanatoria si stimano approssimativamente in Euro 10.000,00, salvo ogni diversa quantificazione del Comune dove l'offerente potrà recarsi preventivamente. Per ogni dettaglio si consulti la perizia di stima redatta dall'Ing. Oscar Augusto Manin.

** ** **

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. Oscar Augusto Manin, depositata presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Treviso e pubblicata sui siti internet www.tribunale.giustizia.treviso.it www.asteannunci.it www.asteavvisi.it www.canaleaste.it www.associazione-asset.it www.rivistaastegiudiziarie.it www.asteonline.it www.corteappello.venezia.it portalevenditepubbliche.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 - 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 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 sua 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. In caso di occupazione dell'immobile, lo stesso potrà essere trasferito occupato da cose e/o dall'esecutato e dal suo nucleo familiare. In tal caso, l'aggiudicatario potrà chiedere al custode la liberazione a spese della procedura con la precisazione che, al fine di evitare ritardi nello svolgimento della stessa, l'istanza di liberazione rivolta al custode dovrà essere consegnata al delegato alla vendita al più tardi contestualmente al versamento del saldo prezzo. L'eventuale provvedimento di liberazione dell'immobile sarà emesso contestualmente al decreto di trasferimento (art. 586 comma II c.p.c).
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 D.M. 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 c.p.c., debbono essere svolte in Cancelleria o avanti il G.E. saranno svolte dal Professionista delegato Dott.ssa Margherita Biscaro.

MODALITA' DELLA VENDITA

1. MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE:
   Le offerte di acquisto dovranno essere presentante in busta chiusa presso l'ASSET - Associazione Esecuzioni Treviso, Viale G. Appiani n. 26/b, Treviso (TV), entro le ore 13.00 (tredici) del giorno precedente a quello fissato per la vendita, previo appuntamento telefonico allo 0422/235034. 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 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:

a. il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio nel comune nel quale ha sede il Tribunale, 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 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). 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 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, ossia risalente a non più di 30 giorni prima del deposito dell'offerta (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 poteri ovvero:
   1. in caso di incarico conferito a terzo non amministratore della società o ente: procura speciale a favore di avvocato rilasciata a mezzo atto pubblico o scrittura privata autenticata da notaio;
   2. 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 da cui risulti la delega;
   3. 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: procura speciale rilasciata a mezzo atto pubblico o scrittura privata autenticata da notaio;
   - documenti tutti che attribuiscano al rappresentante o procuratore il potere di agire in nome dell'ente

ai fini della partecipazione alla vendita;

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 23.625,00 per il Lotto Unico - APPARTAMENTO IN MARENO DI PIAVE (TV)**; 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 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 dell'avviso di vendita;
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 ove ha sede il Tribunale**, le comunicazioni verranno eseguite presso la Cancelleria delle 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'avvio delle procedure per il recupero coattivo).
j. 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 o da altro ente collettivo, dovrà essere allegata la documentazione come meglio precisata nel presente avviso di vendita al punto 2-a CONTENUTO DELL'OFFERTA.
b. **assegno circolare** non trasferibile intestato a **"Proc. es. nr. 34/2021 - Del. Dott.ssa Margherita Biscaro",** per un **importo pari al 10% del prezzo offerto a titolo di cauzione**, che sarà trattenuta in caso di omesso versamento del saldo prezzo;

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; 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 a 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 18/07/2023 alle ore 09:00, si invitano gli offerenti a presenziare all'apertura delle medesime.
In caso di più offerte valide (**è valida l'offerta a ribasso fino al limite del 25% in meno 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 compreso tra 1 e 3 minuti 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. Per la validità dei rilanci, si richiede la presenza di tutti i soggetti che acquisterebbero la titolarità del bene in caso
di aggiudicazione. 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, nel termine indicato in offerta se inferiore o comunque entro il

termine massimo di 120 (centoventi) giorni, sarà tenuto al pagamento del residuo prezzo e le spese per gli oneri tributari e le altre connesse al trasferimento del bene come quantificati dal delegato. Sarà altresì tenuto al versamento, entro il termine di giorni 30 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 comma 2 c.p.c..
Il pagamento del saldo prezzo e del fondo spese richiesto dovranno essere effettuati sul libretto di deposito e/o conto corrente intestato alla procedura esecutiva, come da disposizioni del Delegato alla vendita, il quale dovrà rilasciare un'attestazione di avvenuto versamento.
La cauzione, sarà restituita, subito dopo la chiusura dell'asta, agli offerenti che non diventino aggiudicatari.

EVENTUALE 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 richieste ex art. 41 T.u.b., il creditore fondiario dovrà depositare nota di precisazione del credito entro il termine perentorio di 15 (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 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 provveda 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 della vendita. Il pagamento al creditore fondiario si intende effettuato con efficacia provvisoria.

** **

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 di trasferimento 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, Aste 33 S.r.l., con sede in 31100 Treviso (TV) Strada Vecchia di San Pelajo, 20.
Delegato alla vendita Dott.ssa Margherita Biscaro con studio in Treviso (TV), Via Canova n.6 (tel. 0422590304, email esecuzioni@addendastudio.it).
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 www.asteannunci.it www.asteavvisi.it www.canaleaste.it www.associazione-asset.it www.rivistaastegiudiziarie.it www.asteonline.it www.corteappello.venezia.it portalevenditepubbliche.giustizia.it.

Treviso, 18/05/2023.

Il Professionista Delegato
Dott.ssa Margherita Biscaro
Biscaro Margherita