



TRIBUNALE DI TREVISO

Esecuzione Immobiliare n. 372/2014 R.G. promossa da:

UNICREDIT S.p.A.

G.E.: Dott.ssa Paola Torresan

Delegato: Dott. Umberto Romano



AVVISO DI VENDITA

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

Il sottoscritto dott. Umberto ROMANO, dottore commercialista iscritto all'Ordine dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili per la giurisdizione del Tribunale di Treviso, con studio in Treviso, Viale Cesare Battisti n. 17, tel. 0422/545728, fax 0422/540711, e-mail: umberto.romano@studio-romano.eu in qualità di delegato alla vendita ex art. 591 bis c.p.c. con ordinanza del G.E. dott. Antonello Fabbro in data 30 novembre 2018 (sostituito successivamente dal G.E. dott.ssa Paola Torresan), visti gli artt. 569 s.s. c.p.c.,

FISSA

per il giorno **1 febbraio 2021 ad ore 11.30** presso il proprio Studio, come sopra indicato, la vendita senza incanto con **modalità analogica**, dei seguenti immobili così censiti:

LOTTO UNICO

Diritti e quote: piena proprietà per l'intero.

Descrizione catastale: in Catasto dei Fabbricati del Comune di Pieve di Soligo (TV), località Solighetto, via F. Fabbri n. 76, alla Sezione A, Foglio 5:

- *Particella n. 120, sub 1, Categoria A/2, Classe 3, Vani 5, R.C. € 464,81;*

- *Particella n. 410, Area Urbana di mq. 95.*

Descrizione del bene: trattasi di appartamento a piano terra di ca. mq. 101 di superficie commerciale, in sufficiente stato di manutenzione, composto da soggiorno-pranzo, cucinino, corridoio, una camera, un bagno, un disbrigo utilizzato come camera nonché un'area scoperta ad uso esclusivo di mq. 95 destinata per la maggior parte a verde privato.

L'unità immobiliare risulta edificata in epoca antecedente al 1° settembre 1967 con successivi interventi legittimati da C.E. n. 344 del 29/07/1988 prot. n. 7787; C.E. n. 128 del 07/03/1991 prot. n. 90/13238; permesso di abitabilità n. 105 del 05/05/1997.

L'appartamento, risulta avere affacci a nord, sud e ovest mentre la parete est è cieca in quanto adiacente ad abitazione di altra ditta.

Stato di occupazione dell'immobile: l'immobile attualmente risulta essere libero.

Prezzo base Euro 39.304,00

Offerta minima per la partecipazione all'asta Euro 29.478,00

(in caso di gara scatti minimi in aumento di Euro 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;

-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 presentazione delle offerte d'acquisto ai sensi dell'art. 571 c.p.c. ed in regola con l'imposta di bollo di Euro 16,00, **potrà avvenire esclusivamente con modalità analogica come in appresso meglio specificato;**

- 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, 3° comma, 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 il deposito delle offerte deve avvenire entro le ore 13,00 del giorno precedente quello dell'asta, ovvero entro le ore 13.00 del 31 gennaio 2022;

-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, a mezzo assegno circolare o bonifico bancario.

-che l'aggiudicatario 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 preventivamente quantificato.

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 (attualmente pari a Euro 16,00) 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. Umberto ROMANO, in Treviso (TV), Viale Cesare Battisti n. 17, 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 " Tribunale di Treviso E.I. n° 372/14" 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, la liberazione dell'immobile sarà effettuata, salvo espresso esonero, a cura del custode giudiziario;

-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 preso visione della perizia di stima del 20/07/2018 a firma del Geom. Comin Egidio Gianfrancesco;

-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 agisca quale legale rappresentante di altro soggetto, dovrà essere allegata una visura societaria aggiornata, ossia risalente a non più di 30 giorni prima della data del deposito dell'offerta di acquisto, 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, rilasciata a mezzo atto pubblico o scrittura privata autenticata da notaio, o l'estratto autentico del libro delle delibere dell'organo competente dell'ente da cui risulti la nomina, che attribuiscono al rappresentante o procuratore il potere di agire in nome dell'ente ai fini della partecipazione alla vendita; 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 – 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.

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 dal dott. Umberto Romano che potrà fornire ogni ulteriore informazione, anche relativa alle generalità del soggetto passivo della procedura esecutiva, previo appuntamento telefonico al n. 0422-545728, presso il proprio studio in Treviso, viale Cesare Battisti n. 17, con il seguente orario: dal lunedì al giovedì dalle ore 9,00 alle ore 12,30 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 al custode giudiziario ASTE 33, Strada Vecchia S. Pelaio n. 20, 31100 TREVISO tel. 0422-693028, 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.asteannunci.it, www.asteavvisi.it, www.canaleaste.it, www.rivistaastegiudiziarie.it, www.asteonline.it, www.corteappello.venezia.it nonché sul Portale delle Vendite Pubbliche.

Treviso, li 12 novembre 2021

IL PROFESSIONISTA DELEGATO

Dott. Umberto Romano

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Umberto Romano', with a stylized, cursive script.

“MODELLO”
OFFERTA IRREVOCABILE DI ACQUISTO
PER LA PARTECIPAZIONE ALL’ASTA CON OFFERTA TRADIZIONALE
(offerta cartacea redatta in carta semplice o intestata)

MARCA DA BOLLO
SU ORIGINALE € 16,00

Spett.le
Dott. Umberto Romano
Viale Cesare Battisti n. 17
31100 TREVISO (TV)

Esecuzione Immobiliare 372/2014 Tribunale di Treviso – P.D.: dr. U. Romano

Il sottoscritto	
Nato a	
Il giorno	
Residente nel Comune di	
Provincia di	
Indirizzo	
Codice Fiscale	
Stato civile	
Tipo di Documento Identificativo	
Numero del Documento	
Rilasciato in data	
Telefono/cellulare	
<i>che dichiara di eleggere domicilio, per ogni comunicazione inerente e conseguente alla partecipazione all’esperienza d’asta, presso il Comune di Via nonché ai seguenti indirizzi di posta elettronica:</i>	
Indirizzo di Posta elettronica	@
Indirizzo di Posta elettronica certificata	@

che in questa sede agisce:

<input type="checkbox"/> in qualità di titolare della Ditta Individuale: <p style="text-align: center;"><i>oppure</i></p> <input type="checkbox"/> in qualità di legale rappresentante della Società:	Tabella B <i>Offerta come ditta individuale, società di persone o di capitali</i>	
Denominazione/Ragione		
Sede legale		
Registro delle Imprese		
Numero di R.E.A.		
Codice Fiscale		
Partita Iva		
<small><u>ALLEGARE UNA VISURA CAMERALE AGGIORNATA DALLA QUALE RISULTINO I POTERI ATTRIBUITI ALL’ORGANO AMMINISTRATIVO E/O AL LEGALE RAPPRESENTANTE</u></small>		

PRESENTA

**offerta irrevocabile d'acquisto per l'esperimento d'asta che si terrà presso lo
Studio del Professionista Delegato dott. Umberto Romano in Treviso (TV),
Viale Cesare Battisti n. 17,
il giorno 1 FEBBRAIO 2022 alle ORE 11.30**

per il lotto n.	unico	Sito in:	
Rendere una sua breve descrizione come da bando d'asta		Riportare i dati identificativi del bene per il quale è proposta l'offerta	

OFFRE IL PREZZO DI:

€	,00	Euro	/00
<i>in cifre</i>		<i>in lettere</i>	
oltre ad imposte ed oneri di trasferimento			

Impegnandosi al versamento del saldo prezzo entro il termine del _____ (termine max di 120 giorni dalla data di aggiudicazione)

DICHIARA

- di avere piena e diretta conoscenza in ogni suo aspetto dell'immobile per il quale viene presentata l'offerta e che l'immobile medesimo risponde agli interessi dell'offerente;
- di aver preso visione della **Perizia di Stima del bene immobile del 20.07.2018 redatta a cure del Geom. Comin Egidio Gianfrancesco;**
- di aver preso integrale visione dell'avviso di vendita relativo **all'esperimento d'asta che si terrà il 01.02.2022 alle ore 11.30;**
- di esonerare la procedura esecutiva dalla produzione della certificazione di conformità degli impianti, che verrà acquisita a propria cura e spese;
- di avere diritto alle seguenti agevolazioni fiscali in caso di aggiudicazione del bene immobile, per le quali ne richiede espressa applicazione:

- di autorizzare il Professionista Delegato Dott. Umberto Romano, dando espresso consenso, al trattamento dei dati personali contenuti nella presente offerta, così come previsto dalla vigente normativa in materia, limitatamente a consentire a dar corso a tutte le attività inerenti e conseguenti alla partecipazione all'asta ed alla eventuale aggiudicazione.

Data _____

Firma _____

ALLEGA ALLA PRESENTE OFFERTA:

- 1) assegno circolare “non trasferibile” n. _____ emesso da _____ di Euro _____ pari al **10% del Prezzo Offerto**, presentato quale **cauzione**, intestato a:
“TRIBUNALE DI TREVISO E.I. 372/14”
- 2) copia di un documento di riconoscimento in corso di validità dell’offerente e del codice fiscale;
- 3) visura camerale (aggiornata a non più di 30 giorni prima della data del deposito dell’offerta irrevocabile di acquisto, dalla quale risultino i poteri attribuiti all’organo amministrativo) oltre a copia del documento di identità in corso di validità e del codice fiscale del legale rappresentante.

* * *

NOTA per la partecipazione all’asta da parte di società, associazioni ed enti:

La presentazione dell’offerta irrevocabile di acquisto e la conseguente **partecipazione all’asta** prevede il possesso degli idonei **POTERI**, anche in termini di **RAPPRESENTANZA LEGALE**, per il compimento dell’operazione di acquisto.

Nel caso in cui l’offerta irrevocabile di acquisto sia presentata in nome e per conto di una **Società** è necessario verificare l’attribuzione, al soggetto che presenta e sottoscrive l’offerta, degli idonei poteri (anche di “legale rappresentanza”) per il compimento dell’operazione i cui effetti si vogliono prodotti nei confronti dell’ente/associazione/società.

Nel caso l’attribuzione dei poteri (anche di “legale rappresentanza”) per il compimento dell’operazione consegua da apposita e specifica delibera assembleare dei Soci/Azionisti ovvero dell’Organo Amministrativo è necessario presentare, unitamente all’offerta irrevocabile di acquisto, **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 congiunta in caso di incarico conferito ad un o più soci amministratori: **procura speciale rilasciata a mezzo atto pubblico o scrittura privata autenticata da notaio**.

Per i maggiori dettagli si invita in ogni caso l’interessato a rivolgersi ad un professionista esperto di fiducia.

* * *