



TRIBUNALE DI TREVISO

AVVISO DI VENDITA **DELL'AVVOCATO DELEGATO**

Esecuzione Immobiliare n. 372/2019 R.G.E.I.
G.E. Dott. Leonardo BIANCO
Delegato alla vendita: Avvocato Marzio Bolondi

PRIMO ESPERIMENTO DI VENDITA

Il sottoscritto Avvocato Marzio Bolondi, delegato ex art. 591 bis c.p.c. dal Giudice dell'Esecuzione nella procedura esecutiva promossa da BANCA DI MONASTIER E DEL SILE Credito Cooperativo Soc. Coop. , visti gli artt. 569 s.s. c.p.c.

FISSA

per il giorno **04 LUGLIO 2023 ad ore 15,00**, presso il Tribunale di Treviso, Piano Primo, Aula D, Viale Giuseppe Verdi n. 18, la

VENDITA CON MODALITA' ANALOGICA

dei seguenti immobili:

LOTTO UNICO

Diritti e quote:

Piena proprietà per 1/1

Appartamento al piano rialzato (piano terra per il catasto) ed un magazzino al piano interrato, compresi in un fabbricato condominiale denominato "Condominio Einaudi" ubicati in Comune di Treviso Via Einaudi n. 1, a poca distanza dal centro cittadino.

Descrizione dell'abitazione:

Il lotto è composto da un appartamento al piano terra con accessori al piano interrato e con l'uso esclusivo e perpetuo di un posto auto insistente sul M.N. 2350/1 e precisamente il posto auto contraddistinto dal numero 2 (due).

Rispetto all'appartamento al piano terra/rialzato e al magazzino al piano interrato, sono inoltre comprese le parti comuni condominiali ai sensi della Legge o per destinazione, e secondo le previsioni del vigente regolamento di condominio, per i diritti di spettanza delle unità immobiliari in oggetto, in ragione dei millesimi di proprietà.

L'accesso agli immobili avviene direttamente dalla Via pubblica (Via Einaudi), per quanto invece concerne servitù e vincoli, non sono stati rilevati elementi vincolanti.

Il compendio immobiliare è così composto:

- **PIANO TERRA**

Ingresso, soggiorno, cucina, camera matrimoniale, bagno, due ripostigli ed un grande terrazzo, per una superficie lorda commerciale di circa mq. 79 di abitazione e mq. 85 di terrazzo;

- **PIANO INTERRATO**

Magazzino/cantina in unico vano per una superficie lorda commerciale di circa 18 mq.;

- **PIANO TERRA POSTO AUTO**

Uso esclusivo e perpetuo di un posto auto insistente sul M.N. 2350/1 e precisamente il posto auto contraddistinto dal numero 2.

L'intero compendio immobiliare risulta in proprietà dell'esecutato, giusta atto di rinuncia ad usufrutto in data 05.11.2008 Rep. 274.465 del Notaio Salvatore Romano in Treviso, ivi registrato il 14.11.08 al n. 21829 Serie 1T e trascritto a Treviso il 14.11.08 ai nn. 44087/27484.

In precedenza l'esecutato aveva acquistato l'immobile in oggetto per la nuda proprietà con usufrutto alla madre con atto ai rogiti del Notaio Salvatore Romano in Treviso in data 11.07.2000 Rep. 165.037 registrato a Treviso il 31.07.2000 al numero 6264_V Pubbl. trascritto a Treviso il 18.07.2000 ai nn. 27758/19381.

Oneri condominiali

Alla data del deposito della perizia, come comunicato dall'Amministratore di Condominio, risultavano da saldare le seguenti spese condominiali a carico dell'esecutato: € 599,81 + € 565,37, oltre a spese straordinarie di € 1.912,02, per un importo complessivo di € 3.077,20 come da prospetti allegati al rapporto di stima.

Descrizione catastale

LOTTO UNICO

per l'intero della piena proprietà:

Comune di Treviso - CATASTO FABBRICATI:

Sez. H Foglio 3 Mapp. 2350 sub. 25 Via Einaudi P.S1 Cat. C/2 Cl. 6 15 mq R.C. € 37,96

Sez. H Foglio 3 Mapp. 2350 sub. 27 Via Einaudi P. T Cat. A/2 Cl. 3 4,5 vani R.C. € 418,33

Con l'uso esclusivo e perpetuo di un posto auto insistente sul M.N. 2350/1.

Confini:

L'appartamento confina con i subalterni 26 e 28, con vano scale e con mura perimetrali; il magazzino confina con i subalterni 16 e 17, rampa di accesso e mura perimetrali.

Disponibilità dell'immobile:

All'atto del sopralluogo l'esecutato ha comunicato che nell'unità oggetto di perizia abita il padre, senza alcun titolo, e che al momento non era presente perché ricoverato in ospedale.

Visto lo stato di occupazione, l'immobile potrebbe essere trasferito occupato da cose e/o dall'esecutato e dal suo nucleo familiare e pertanto l'aggiudicatario potrà chiedere al custode la liberazione a spese della procedura con la precisazione che, al fine di evitare ritardi nello svolgimento della procedura, l'istanza di liberazione rivolta al custode dovrà essere consegnata al Delegato alla vendita al più tardi contestualmente al versamento del saldo prezzo.

Conformità edilizia:

Le indagini svolte presso l'Ufficio Tecnico Comunale hanno evidenziato che l'intero complesso immobiliare, al quale le porzioni in oggetto appartengono, è stato edificato in forza dei seguenti provvedimenti autorizzativi:

- concessione edilizia n. 13/25-96 del 09.05.97, Prot. 23974 – 95;
- variante n. 32/5-99 del 21.07.99 Prot. n. 59021/99;

- variante n. 27/42-99 del 04.02.00 Prot. n. 58930/99;
- richiesta certificato di agibilità Prot. n. 10174 del 14.02.00. Agibilità attestata dal 31.03.2000.

Quanto autorizzato è difforme dallo stato di fatto dei luoghi, così come dalle planimetrie catastali; sostanzialmente è stata modificata la distribuzione interna dell'unità abitativa eliminando una camera ampliando il soggiorno; sarà pertanto necessario predisporre una pratica di sanatoria (CILA/SCIA in Sanatoria), per una spesa complessiva di circa (sanzione, diritti, spese tecniche) € 5.000,00.

Riferimento alla CTU:

Ad integrazione dei dati sopra indicati, concernenti gli immobili oggetto di vendita, in particolare con riferimento alla conformità edilizia ed urbanistica, allo stato di conservazione e manutenzione, alla classe energetica del fabbricato, alla conformità degli impianti ed alla servitù gravante sul lotto unico, si rimanda espressamente al contenuto della perizia di stima del 19.12.22 redatta dal Geom. Nello Casagrande.

Agli effetti del D.M. 22/01/08 n. 37 e del d.lgs. n. 192/05, 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 sia la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme sulla sicurezza, che la certificazione/attestato di qualificazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze.

Prezzo base:

LOTTO UNICO € 95.000,00.

Aumento minimo in caso di gara ex art. 573 c.p.c.: € 2.000,00

Ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 571 c.p.c., l'offerta non è efficace se è inferiore di oltre un quarto al prezzo base sopra indicato e quindi l'offerta minima per la partecipazione all'asta è pari ad € 71.250,00.

Ai sensi dell'art. 572 c.p.c. si specifica quanto segue:

- se l'offerta è pari o superiore al prezzo base la stessa è senz'altro accolta, fatta salva la gara tra più offerenti;
- se l'offerta è inferiore al prezzo base, ma pari o superiore al 75% del valore stesso, il delegato può far luogo alla vendita ove ritenga che non vi

sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita.

Condizioni della vendita:

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, (anche in relazione al testo unico di cui al DPR 06.06.01 n. 380) come descritti nella perizia di stima redatta dal C.T.U. Geom. Nello Casagrande, cui si fa espresso rinvio (con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive), pubblicata, unitamente all'ordinanza di delega e a copia del presente avviso di vendita nel P.V.P. del Ministero della Giustizia, nella sezione "Vendite Giudiziarie" del sito ufficiale del Tribunale di Treviso www.tribunale.treviso.giustizia.it e sui siti internet, www.asteannunci.it, www.asteavvisi.it, www.canaleaste.it, www.asteonline.it, www.rivistaastegiudiziarie.it e www.corte.appello.venezia.it.

Altra copia andrà pubblicata sul quotidiano IL GAZZETTINO.

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 i vizi o la 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 degli 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., anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

Ogni onere fiscale e spesa derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario ad eccezione degli oneri per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli.

Non sono comunque dovuti compensi per mediazione a terzi.

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

Modalità di presentazione delle offerte:

Le forme di svolgimento delle aste sono stabilite con MODALITA' ANALOGICA.

Le offerte dovranno essere accompagnate da una marca da bollo di € 16,00 e dovranno essere presentate in busta chiusa entro le ore 13,00 del giorno precedente la data della vendita presso lo Studio del Professionista Delegato Avv. MARZIO BOLONDI in Montebelluna (TV) Piazza J. Monnet 9/1 previo appuntamento telefonico; qualora tale giorno sia festivo o cada di sabato, tale giorno verrà anticipato a quello immediatamente precedente.

Sulla busta dovranno essere indicate le sole generalità di chi deposita l'offerta, (che può essere anche persona diversa dall'offerente), il nome del professionista delegato alla vendita 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. Al momento della presentazione della busta il presentatore dovrà indicare una mail o un recapito telefonico al quale ricevere le comunicazioni.

Contenuto dell'offerta:

L'offerta di acquisto deve essere conforme a quanto prescritto dall'art. 571 c.p.c. e dovrà contenere quanto segue:

- L'indicazione dell'Ufficio Giudiziario presso il quale pende la procedura.
- L'anno ed il numero di ruolo generale della procedura.
- L'indicazione del Delegato della procedura.
- La data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita.
- Il cognome, il nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile e regime patrimoniale, recapito telefonico, indirizzo e-mail ed eventuale numero di telefax dell'offerente allegando copia di un documento di identità e del codice fiscale dell'offerente o del Procuratore o del Rappresentante Legale.

Si precisa che, in mancanza della indicazione della residenza o del domicilio, le comunicazioni verranno effettuate presso la Cancelleria del Tribunale.

Il decreto di trasferimento non potrà che essere emesso nei confronti 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, del 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 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.

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 dalla data di deposito dell'offerta -, in caso di ente di natura imprenditoriale, l'atto statutario od altra documentazione (in caso di ente non iscritto al registro delle imprese), da cui risultino i poteri ovvero:

- 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;
- 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 deliberazioni dell'Organo competente dell'Ente da cui risulta 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: procura speciale rilasciata a mezzo atto pubblico o scrittura privata autenticata da Notaio;

documenti tutti che attribuiscono al rappresentante o procuratore il potere di agire in nome dell'Ente ai fini della partecipazione alla vendita.

E' consentita, anche nelle vendite senza incanto, ma solo da parte di Avvocati, la presentazione di offerte per persona da nominare.

I dati identificativi dell'immobile 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 di più lotti, può essere ritenuto sufficiente il

riferimento a taluno dei lotti come formati ed ordinati (es. primo, secondo, terzo, etc.) nell'avviso di vendita.

- L'indicazione del prezzo offerto che non potrà, a pena di inefficacia dell'offerta, essere inferiore di oltre un quarto al prezzo base indicato nell'avviso di vendita (si richiamano gli artt. 571, 572 c.p.c. come modificati dal D.L. 83/2015, convertito nella L. 132/2015).
- Il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari, che non potrà essere superiore al termine massimo di 120 giorni dalla data di aggiudicazione, ferma la possibilità di indicare un termine più breve, circostanza che verrà valutata dal Delegato alla Vendita o dal Giudice ai fini dell'individuazione della migliore offerta.
- L'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e del contenuto dell'avviso di vendita.

All'offerta dovrà, inoltre, essere allegato n. 1 assegno circolare non trasferibile intestato a TRIBUNALE DI TREVISO, Procedura Esecutiva R.G.E. 372/2019 di un importo pari o superiore al 10% del prezzo.

L'importo così versato a titolo di cauzione sarà trattenuto in caso di omesso versamento del saldo prezzo.

Si precisa che le buste contenenti le offerte saranno aperte il giorno dell'asta ad ore 15,00 e si invitano gli offerenti a presenziare a tale apertura.

Disciplina:

L'offerta e la partecipazione alla vendita, sono soggette alla seguente disciplina: l'offerta presentata è irrevocabile e l'offerente è perciò tenuto ad intervenire, di persona nel luogo ed ora stabiliti per l'esame delle offerte.

Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale, per escludere, in caso di aggiudicazione, il bene dalla comunione medesima, dovrà manifestare tale intenzione già nell'offerta; inoltre il coniuge dovrà essere presente all'esame delle offerte per rendere la dichiarazione prevista all'art. 179 c.c..

In caso di mancata presentazione: i) ove si tratti dell'unico offerente o 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

manca 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 essa è senz'altro accolta; se il prezzo offerto nell'unica offerta è inferiore rispetto al prezzo stabilito nell'avviso di vendita in misura non superiore ad 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 siano state presentate istanze di assegnazione valide.

In caso di più offerenti e di assenza o mancata adesione da parte di tutti alla gara prevista dall'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 terrà conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni versate, delle forme dei modi e dei tempi del pagamento nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta.

Qualora siano presentate più offerte, nel caso di adesione alla gara prevista dall'art. 573 C.P.C., ed anche in presenza di istanze di assegnazione, la gara si svolgerà il giorno 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.

Ai partecipanti sarà assegnato un termine massimo di 1 minuto entro il quale effettuare ogni rilancio. Non saranno validi i rilanci inferiori al minimo come sopra stabilito, né effettuati scaduto il termine del minuto; l'offerente dell'ultimo rilancio, che non sia superato da altri nel termine stabilito di un minuto, avrà vinto la gara.

Se non ci saranno istanze di assegnazione 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 che sia scaduto il termine assegnato per la loro presentazione. Una volta conclusa la gara e pronunciata l'aggiudicazione al migliore offerente, le eventuali offerte

successivamente pervenute non potranno in alcun caso essere prese in considerazione, al fine di revocare l'aggiudicazione e riaprire la gara, qualunque fosse il prezzo tardivamente offerto.

In caso di aggiudicazione, l'offerente sarà tenuto al versamento del saldo prezzo oltre ad un fondo spese per il trasferimento del bene pari al 10% del prezzo di aggiudicazione -salvo eventuale successiva integrazione per oneri tributari ed altri esborsi connessi al trasferimento del bene come quantificati dal delegato entro 120 (centoventi) giorni dalla aggiudicazione ovvero nel minor termine di pagamento eventualmente indicato nell'offerta, mediante assegni circolari intestati al TRIBUNALE DI TREVISO E.I. N. 372/2019.

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 a prezzo inferiore a quello per il quale aveva ottenuto l'aggiudicazione, al pagamento della differenza, ai sensi dell'art. 587, 2 comma C.P.C..

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 tal caso, dovrà darne espressa comunicazione al delegato.

Ai partecipanti alla gara non aggiudicatari che abbiano presentato offerta mediante assegno circolare, sarà restituito l'importo versato mediante la riconsegna di tale assegno.

In caso di richiesta ex art. 41 TUB il creditore fondiario dovrà depositare nota riepilogativa di precisazione del credito entro il termine perentorio di 15 giorni dall'aggiudicazione con specifica indicazione delle modalità di pagamento, con indicazione dell'IBAN relativo al c/c su cui le somme potranno essere versate dall'aggiudicatario (o dal delegato) tramite bonifico ed infine con l'espresso impegno a comunicare immediatamente al Delegato l'avvenuto pagamento ad opera dell'aggiudicatario (ove non eseguito dal Delegato stesso).

Disposizioni generali:

Per tutto quanto sopra non espressamente previsto, trovano applicazione le disposizioni di cui agli artt. 591 bis e 570 e ss. c.p.c., oltre che le vigenti norme di Legge.

Il sottoscritto Professionista effettuerà presso l'Associazione "PRO.D.ES. – Professionisti Delegati alle Esecuzioni", tutte quelle attività che a norma degli artt. 571 e s.s. c.p.c. debbono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, fatta eccezione per l'asta che sarà tenuta presso il TRIBUNALE DI TREVISO, Piano 1, Aula D, Viale G. Verdi 18 e fatta eccezione per la consegna dell'offerta che dovrà avvenire presso lo Studio del Professionista Delegato in Montebelluna Piazza J. Monnet 9/1.

Ogni ulteriore informazione potrà essere acquisita presso la sede della PRO.D.ES. tel. 0422/1847175 - fax. 0422/1847176; email: info@prodestreviso.it

Maggiori informazioni inerenti gli immobili potranno inoltre essere reperite presso il custode ASTE 33 s.r.l. Strada Vecchia di San Pelajo n. 20 – Treviso - tel. 0422/693028 – mail info@aste33.com; allo stesso dovranno inoltre essere rivolte le richieste di visita dell'immobile prima della vendita, da formularsi mediante P.V.P.

Treviso lì 24.03.2023

Il Delegato

Avvocato Marzio Bolondi