

TRIBUNALE DI TREVISO

Esecuzione Immobiliare: **RG n. 374/2013**

Giudice dell'Esecuzione: **Dott.ssa Clarice Di Tullio**

EX-ACTA

Associazione di Delegati alla Vendita e Custodi

Delegato avv. Eva Fratter

AVVISO DI VENDITA DEL PROFESSIONISTA DELEGATO

QUARTO ESPERIMENTO DI VENDITA

Il sottoscritto **avvocato Eva Fratter** delegato ex art. 591 bis c.p.c. dal Giudice dell'Esecuzione con ordinanza d.d. 18/01/2019 nella procedura esecutiva R.G. n. 374/13 promossa da Ambra SPV S.r.l.(già cessionaria di Banca Popolare di Vicenza S.p.A. con procuratrice Guber Banca S.p.A. , visti gli artt. 569 s.s. c.p.c.

FISSA

che il giorno **28 settembre 2022 ad ore 15,30** presso il Tribunale di Treviso, Piano Primo, Aula D viale Giuseppe Verdi n. 18.

VENDITA SENZA INCANTO

dei seguenti immobili:

LOTTO UNICO

Diritti e quote

Piena proprietà per l'intero.

Si segnala un arretrato di spese condominiali. Ai sensi dell'art. 63 disp. att.ne c.c. chi subentra nei diritti di un condomino risponde del pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente.

Descrizione immobili

Immobile sito nel Comune di Conegliano, in viale Italia 134 consistente in appartamento al piano quarto ed annesso magazzino al piano interrato compresi in un fabbricato condominiale

denominato “Angelica Residence”, sito in una zona residenziale/commerciale che offre una buona dotazione di servizi, con un buon collegamento stradale e ciclo pedonale.

L'appartamento è composto di ingresso, cucina-soggiorno, due bagni, tre camere, un ripostiglio, e quattro terrazzi, per una superficie lorda commerciale di circa 106 mq con altezza di 2.70, considerando le terrazze in ragione di ¼ della superficie.

Il magazzino posto al piano interrato (ex box auto) è composto da vano unico con accesso dal corridoio comune, per una superficie lorda di circa 16 mq con altezza di 3.00 m.

Per una più dettagliata descrizione ed individuazione dei beni e per ogni altro approfondimento si rimanda alla perizia di stima.

Disponibilità

L'immobile è occupato dall'esecutato.

Identificazione catastale

Comune di Conegliano - Catasto Fabbricati Sez. E Foglio 8

Particella 532 sub. 9 Categoria A/2, Classe 2 , Consistenza 5,5 vani, Superficie Catastale totale mq 105, totale escluse aree scoperte mq 102, Rendita R.C. € 553,90, Viale Italia, piano 4

Particella 532 sub. 70 cat. C/2 Classe 9, Consistenza mq 15, Superficie catastale mq 16 mq Rendita € 77,00, Viale Italia, piano S1

Nell'atto di provenienza di data 11/01/2002 Rep. n. 81,018 Rcc. n. 17.543, notaio dott. Giuseppe Ferretto si precisa che nella vendita è compreso il diritto alla rispettiva proporzionale quota di comproprietà sulle parti ed impianti comuni dell'edificio e sull'area coperta e scoperta di pertinenza, e su quanto altro previsto dal regolamento di condominio e dall'art.1117 del C.C., in quanto sussistenti.

Confini:

Il mappale su cui insiste il fabbricato confina da nord in senso orario con: viale

Italia , mappali 420, 617, 618, 619, 620, salvo altri e più precisi.

Notizie urbanistiche

Per la destinazione urbanistica del terreno di cui all'art. 30 del D.P.R. 380/2001 e le notizie previste dagli artt. 46 del citato decreto e 40 della L. 47/1985 si fa riferimento alla perizia di stima depositata agli atti del fascicolo della procedura esecutiva dai quali risulta, tra l'altro che:

Le indagini svolte presso l'ufficio tecnico comunale hanno evidenziato come il fabbricato sia stato costruito in base ai seguenti provvedimenti autorizzativi:

- Concessione edilizia rilasciata dal Comune di Conegliano prot. n. 13601/IV pratica n.119/1978

del 20.10.1978;

- successiva variante del 26.03.1981;
- ulteriore variante prot. n. 29437/IV del 18.02.1982;
- Abitabilità n. 36 del 23.06.1981 e n. 23 del 30.03.1982;

Dalla perizia risulta che non sono state rilevate difformità ai progetti autorizzati.

Servitù attive e passive

La perizia da atto che " *per quanto concerne servitù e vincoli, non sono stati rilevati elementi vincolanti o servitù particolari, salvo quanto riportato negli atti di provenienza ed in particolare la servitù di elettrodotto e di transito richiamata nell'atto in data 16.03.1978 repertorio n. 56232 del Notaio Enrico Sartorio in Conegliano, ivi registrato il 05.04.1978 al n. 1605 vol 150.*

Prezzo base € 25.900,00

(venticinquemilanovecento/00)

Offerta minima per la partecipazione all'asta € 19.500,00

(diciannovemilacinquecento/00)

Rilancio minimo in caso di gara ex art. 573 c.p.c.: € 1.000,00 (mille/00)

CONDIZIONI DELLA VENDITA

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, come descritti nella perizia di stima depositata presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Treviso e pubblicata sul Portale delle Vendite Pubbliche e sul sito internet del Tribunale di Treviso www.tribunale.treviso.it e sui portali nazionali www.asteannunci.it, www.asteavvisi.it, www.canaleaste.it, www.rivistaastegiudiziarie.it, www.corteappello.venezia.it, alla quale si fa espresso riferimento. Con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni e azioni, servitù attive e passive.

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, a 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. cod. civ., anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

Gli immobili vengono venduti liberi dalle formalità pregiudizievoli che possono essere cancellate: la cancellazione sarà effettuata dal Professionista Delegato e a spese della procedura, salvo espresso esonero da parte dell'aggiudicatario.

Se l'immobile posto in vendita è occupato dal debitore o da terzi senza titolo, lo stesso potrebbe essere trasferito occupato da cose e/o dall'esecutato e dal suo nucleo familiare. In tal caso l'aggiudicatario potrà chiedere al Custode Giudiziario la liberazione del bene a spese della procedura con la

precisazione che l'istanza di liberazione rivolta al Custode dovrà essere consegnata al Professionista Delegato alla vendita al più tardi contestualmente al versamento del saldo prezzo.

Ogni onere fiscale, tributario e spesa derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario, così come il compenso e le spese generali spettanti al Professionista Delegato per le attività di trasferimento della proprietà ai sensi del D.M. 227/2015.

Non sono comunque dovuti compensi per mediazione a terzi.

Agli effetti del D.M. 22 gennaio 2008 e del D.Lgs. 192/05 e s.m.i., 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.

La presente vendita è soggetta a Imposta di Registro.

MODALITA' E CONTENUTO DELL'OFFERTA

L'esperimento si terrà nella sola forma della vendita analogica in conformità a quanto prescritto dalle disposizioni sulle vendite immobiliari delegate di cui alla circolare 9 settembre 2020 della seconda sezione civile del Tribunale di Treviso.

Le offerte di acquisto dovranno essere presentate, in bollo, in busta chiusa entro le ore 13.00 del giorno precedente la data della vendita presso lo studio del Professionista Delegato Avv. Eva Fratter a Treviso in via Armando Diaz, n. 20

Non si terrà conto di offerte pervenute successivamente.

La presentazione delle offerte potrà avvenire all'indirizzo di studio sopra indicato, nelle giornate di lunedì e di venerdì dalle ore 10.00 alle ore 13:00, previo appuntamento telefonico.

Sulla busta dovrà essere riportata la seguente dicitura: "*busta depositata da _____*" seguita dalle sole generalità, senza alcuna specificazione, di chi consegna la busta (che può anche essere persona diversa dall'offerente) il nome del Professionista Delegato alla vendita e la data della vendita. Nessuna ulteriore 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.

L'offerta dovrà essere conforme a quanto previsto dall'art. 571 cpc e presentare i requisiti indicati di seguito:

1) indicazione del cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, regime patrimoniale, recapito telefonico e/o numero di fax e indirizzo e-mail dell'offerente, accompagnata da una fotocopia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente; in caso di offerta presentata da società o altro ente collettivo, dovrà essere allegata una fotocopia del documento d'identità e del codice fiscale del sottoscrittore l'offerta in nome e per conto dell'ente.

Se l'offerente:

- è coniugato e si trova in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge; al fine di escludere, in caso di aggiudicazione, il bene dalla comunione medesima, l'offerente dovrà manifestare tale intenzione già nell'offerta, indicando ugualmente anche i corrispondenti dati del coniuge, che, comunque, dovrà essere presente all'esame delle offerte per rendere la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c. ovvero dovrà rilasciare successivamente detta dichiarazione comparando avanti il Professionista Delegato;

- è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare da allegare in copia autentica;

- agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, dovrà essere allegata una visura societaria aggiornata, ossia risalente a non più di 30 gg. prima, 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 o l'atto di nomina che attribuiscono al rappresentante o procuratore il potere di agire in nome dell'ente ai fini della partecipazione alla vendita 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 carico 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;
- 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.

È consentita, ma solo da parte di avvocati, la presentazione di offerte per persona da nominare.

Si precisa che il decreto di trasferimento non potrà essere emesso che in favore del soggetto che ha presentato l'offerta (specificamente: 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 cpc, 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 scrittura privata autenticata da notaio).

2) Menzione dei dati identificativi dell'immobile per il quale l'offerta è proposta, in modo che siano sufficienti a rendere, unitamente a 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 e ordinati (primo, secondo, terzo, etc.) nell'avviso di vendita;

3) Indicazione del prezzo offerto, che, a pena di inefficacia dell'offerta, non potrà mai essere inferiore al 75,00% del prezzo base, e che è precisato nel presente avviso alla voce: offerta minima per la partecipazione all'asta (si richiamano in proposito gli artt. 571 e 572 cpc, come modificati dal D.L. 83/2015, convertito nella L. 132/2015);

4) Espresa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e del contenuto dell'avviso di vendita;

5) La dichiarazione di esonero della procedura della produzione della certificazione di conformità di impianti e A.P.E., che l'aggiudicatario acquisirà a propria cura e spese;

6) Allegazione, a titolo di cauzione, di assegno circolare non trasferibile, intestato a Esec. Imm. n. 374/2013 Tribunale di Treviso, per di un importo pari o superiore al 10 % del prezzo offerto; detta somma sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto.

In caso di mancata aggiudicazione l'importo versato a titolo di cauzione verrà tempestivamente restituito.

Al momento dell'offerta, l'offerente dovrà dichiarare la residenza o eleggere domicilio nel comune nel quale ha sede il Tribunale; in mancanza le comunicazioni verranno eseguite presso la cancelleria del Tribunale.

DISCIPLINA DELL'OFFERTA E DELLA VENDITA

L'offerta e la partecipazione alla vendita senza incanto sono soggette alla seguente disciplina.

• **L'offerta presentata è irrevocabile. Alla data fissata per l'esperimento il Professionista Delegato procederà, nei locali indicati per la celebrazione dell'esperimento di vendita, alle ore 15.00 all'apertura delle buste contenenti le offerte, per cui si invitano gli offerenti a presenziare a detta operazione, e in momento immediatamente successivo procederà all'esame di tali offerte e alle relative deliberazioni, secondo il disposto degli artt. 572 e 573 cpc. L'offerente è tenuto a presentarsi nel luogo e ora stabiliti per l'esperimento della vendita.**

• In caso di mancata presentazione: a) ove si tratti dell'unico offerente, o b) 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 cpc per mancanza di adesioni da parte degli altri offerenti, ovvero c) una volta disposta la gara non si consegna, 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.

- In caso di unica offerta, se pari o superiore al prezzo stabilito nel presente avviso di vendita essa è senz'altro accolta. Se il prezzo offerto nell'unica offerta è inferiore rispetto al prezzo stabilito nel presente avviso di vendita in misura non superiore ad un quarto, il Professionista Delegato può far luogo alla vendita quando ritenga 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 cpc, il Professionista 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 Professionista Delegato terrà conto dell'entità del prezzo; delle cauzioni prestate; delle forme; dei modi e dei tempi del pagamento e di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta. Nel caso in cui sia stato determinante per l'aggiudicazione il termine indicato dall'offerente per il pagamento, l'aggiudicatario dovrà obbligatoriamente rispettare il termine da lui stesso indicato a pena di decadenza.

- In caso di più offerenti e di adesione alla gara prevista dall'art. 573 cpc, e 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. L'entità del rilancio è stabilita dal Professionista Delegato in una forbice ricompresa tra l'1% e il 5% del prezzo base ed è indicata nel presente avviso alla voce: rilancio minimo in caso di gara ex art. 573 cpc

- Ai partecipanti è assegnato un termine massimo di un minuto, entro il quale effettuare ogni rilancio. Non sono validi 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 di un minuto, avrà vinto la gara. Se non ci sono istanze di assegnazione valide, il bene sarà definitivamente aggiudicato al vincitore della gara.

- Qualora il prezzo migliore offerto all'esito della gara sia comunque inferiore al prezzo base, esso non darà diritto all'aggiudicazione, allorquando si sia in presenza di eventuali istanze di assegnazione valide.

- Non potranno essere esaminate offerte pervenute dopo la scadenza del termine assegnato per la loro presentazione. Una volta conclusa la gara e pronunciata l'aggiudicazione al miglior offerente, le eventuali offerte successivamente pervenute non potranno essere prese in considerazione, al fine di revocare l'aggiudicazione e riaprire la gara. È fatto salvo quanto previsto dall'art. 586 cpc.

AGGIUDICAZIONE

- In caso di aggiudicazione il pagamento avverrà con le seguenti modalità, previo appuntamento da fissarsi telefonicamente:

- L'aggiudicatario è tenuto a versare, entro il termine massimo di 120 giorni dalla data di aggiudicazione (salvo il minor termine di pagamento eventualmente indicato dall'offerente stesso) il saldo prezzo e le spese per gli oneri tributari e gli altri esborsi connessi al trasferimento del bene come quantificati dal Professionista Delegato.

- Sarà altresì tenuto al versamento, entro il termine di 30 giorni dalla richiesta, degli eventuali 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 cpc. 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, comma 2, cpc.

- L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita, ai sensi dell'art. 585 cpc; in tal caso dovrà darne espressa comunicazione al Professionista Delegato alla vendita.

- Art. 41 TUB 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 tramite le quali potrà essere effettuato il pagamento con indicazione dell'IBAN relativo al conto su cui le somme potranno essere versate dall'aggiudicatario tramite bonifico e infine con l'espreso impegno a comunicare immediatamente al Professionista Delegato l'avvenuto pagamento a opera dell'aggiudicatario. A fronte di tale istanza il Professionista Delegato, verificata la nota di precisazione del credito sulla base della documentazione in atti e tenuto conto con approssimazione per eccesso dell'entità delle somme che godono o godranno della prededuzione, comunicherà all'aggiudicatario e per conoscenza al creditore fondiario quale parte del residuo prezzo dovrà essere versata direttamente al creditore fondiario e quale parte dovrà essere versata sul conto della procedura. La parte del residuo prezzo spettante al creditore fondiario potrà comunque essere determinata dal Professionista Delegato come segue: a) in misura non superiore al 70,00-75,00% del ricavato della vendita, qualora tale ricavato superi gli € 50.000,00.=; b) in misura non superiore al 50,00% qualora il ricavato sia inferiore ad € 50.000,00.= e a condizione che il creditore fondiario sia il creditore precedente. In difetto di tale condizione l'istanza potrà essere rigettata. Qualora il saldo prezzo sia stato già versato alla procedura dall'aggiudicatario, il versamento di quanto spetta al creditore fondiario sarà effettuato dal Delegato. Qualora il creditore fondiario non provvedesse alla richiesta di cui all'art. 41 TUB, nel termine perentorio sopra indicato, il Delegato senza necessità di preventiva liquidazione delle spese presunte, procederà al pagamento di una somma come sopra determinata e in ogni caso non superiore al 70% del ricavato dalla vendita. Il pagamento al creditore fondiario si intende effettuato con efficacia provvisoria.

- In caso di difformità costruttiva l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 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 emesso dall'Autorità Giudiziaria.

DISPOSIZIONI GENERALI

Trovano applicazione, per quanto sopra non specificamente stabilito, le disposizioni di cui agli artt. 591 bis e 570 e ss. c.p.c., il D.M. n. 32/2015 anche per il caso di mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia e le vigenti norme di legge.

* * * * *

Il sottoscritto avvocato delegato effettuerà presso il proprio Studio sito in Treviso, via Generale Armando Diaz n. 20 (tel. 0422.419455 e-mail e.fratte@ex-acta.it - pec. evafratte@pec.ordineavvocattitrevise.it) tutte le 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 il Tribunale di Treviso, Piano Primo, Aula C, viale Giuseppe Verdi n. 18.

Maggiori informazioni circa gli immobili potranno essere reperite consultando la perizia di stima e presso il Custode ASTE 33 Srl, strada Vecchia di San Pelajo n. 20 - Treviso, tel. 0422 693028; fax 0422 316032; e-mail info@aste33.com, con il quale è possibile fissare appuntamenti per visite. Si specifica che la richiesta di visita dell'immobile dovrà essere formulata al custode mediante il Portale delle Vendite Pubbliche.

Per ulteriori informazioni sulle modalità di partecipazione alle vendite e per scaricare la modulistica consultare il sito www.ex-acta.it o contattare il Professionista Delegato.

Treviso, 22 giugno 2022

Il Professionista Delegato

avv. Eva Fratter



Associazione di Delegati alla Vendita e Custodi
Via Pier Maria Pennacchi, 5
31100 Treviso (TV)
C.F. e p. IVA: 04907650263

Tel.: +39 0422 591433
Fax: +39 0422 591784
PEC: info@pec.ex-acta.it
Emails: custodi@ex-acta.it
info@ex-acta.it

www.ex-acta.it