



TRIBUNALE DI TREVISO

Esecuzione immobiliare R.G. n. 390/2020 promossa da Intrum Italy Spa per Intesa SanPaolo Spa
G.E: *dott.ssa Paola Torresan*

** **

AVVISO DI VENDITA DEL PROFESSIONISTA DELEGATO

** **

La sottoscritta Avv. Chiara Pagotto, professionista iscritta all'Ordine degli Avvocati di Treviso, in qualità di Delegato alla vendita ex art. 591 *bis* c.p.c. dal G.E. nella procedura esecutiva R.G. n. 390/2020, visti gli artt. 569 s.s. c.p.c.,

FISSA

per il giorno **05/10/2023 alle ore 16:00**

presso il Tribunale di Treviso, in viale G. Verdi n. 18, piano primo, Aula D, Treviso (TV) il
I° esperimento di

VENDITA ANALOGICA SENZA INCANTO EX ART. 573 C.P.C.

in un **unico lotto** ed al **prezzo base di Euro 85.000,00** del seguente bene immobile:

LOTTO UNICO UNITA' IMMOBILIARE

Ubicazione: Breda di Piave (TV) Via Carlo Alberto Dalla

Chiesa, civ. 21/14

Diritto venduto: piena proprietà

Descrizione: appartamento al piano secondo del fabbricato n.1 che con altro analogo costituisce il "Condominio Iside" di tre piani fuori terra, oltre al piano interrato, in cui si trovano i garage e locali accessori. Il fabbricato n.1, dotato di ascensore e scala comuni, si compone di 15 unità abitative, costituite da n. 11 alloggi e n. 4 monolocali. L'area esterna condominiale risulta piantumata e inerbita e dotata di cancelli pedonali e carrai distinti per ogni fabbricato, nonché delimitata lungo i confini. Il fabbricato è dotato di percorsi pedonali con pavimentazioni in betonelle di cemento e di aree esterne inerbite e piantumate con alcuni posti auto pavimentati. Altre aree esterne sono di proprietà privata connesse con gli appartamenti posti al piano terra. Ci sono poi le parti comuni ai sensi dell'art. 1117 ss. c.c.

L'unità abitativa staggita è un monocale al piano secondo, con il lato esterno e terrazzino sulla fronte nord con esposizione verso l'ampio parcheggio. E' costituito da un vano adibito a ingresso, soggiorno e cucina collegato direttamente al bagno. Nella zona soggiorno si trova una scala che dà accesso al piano del sottotetto mansardato nel quale sono stati ricavati alcuni vani adibiti a due camere e a un bagno. Nel sottotetto ci sono due lucernari apribili e finestrelle apribili a livello del pavimento, dotate di vetro-camera e di inferriate esterne. Il pavimento del monocale costituito da ingresso, soggiorno cucinotto e bagno sono di piastrelle di monocottura colore chiaro, mentre i rivestimenti dei bagni e della zona cucina sono di piastrelle di maiolica di vario colore. Il terrazzino ha pavimentazione di mattonelle per esterni di colore chiaro, mentre i locali del sottotetto hanno pavimentazione con listoni di legno che rappresentano parquet prefinito. Davanzali, soglie e la finitura del terrazzino sono di marmo tipo botticino. I serramenti esterni sono di legno verniciati e dotati di vetrocamera con scuri di legno a libro verniciato tinta oliva. L'ingresso principale del fabbricato è dotato di un portoncino in alluminio anodizzato e vetro antisfondamento. I locali del sottotetto sono dotati di un condizionatore con la pompa di calore situata nel terrazzino.

Quanto alla regolarità edilizia ed urbanistica, come meglio e dettagliatamente indicato nella perizia di stima a firma dell'Architetto Modesto Tonon del 30/03/2023, depositata nel fascicolo dell'esecuzione immobiliare, ed alla quale si rinvia espressamente, si segnala la presenza di una scala fissa che porta all'utilizzo dei locali del sottotetto, mai assentiti da regolari autorizzazioni edilizie e che la parte del sottotetto potrà essere sanata con pagamento di una sanzione, stimata dal perito in circa euro 1.000,00, oltre oneri della pratica edilizia comunale e presentazione di nuove planimetrie catastali aggiornate.

Identificazione Catastale

Comune di Breda di Piave, (TV):

N.C.E.U.:

Sezione A - Foglio 9:

-mapp. 1567 sub 31, Via Carlo Alberto Dalla Chiesa - Piano 2 – Cat. A2 – Cl. 2 – Vani 1,5 - R.C. Euro 123,95;

-mapp. 1567 sub 17, Via Carlo Alberto Dalla Chiesa - Piano S1 – Cat. C6 – Cl. 2 - 17 mq -- R.C. Euro 44,78;

oltre parti comuni costituite da percorsi pedonali, area esterna, ingresso, vano scale, ascensore, corridoi, vano comune, contatori.

Confini:

- monocale: a nord, con muro comune e area libera, a sud con corridoio comune, a est e ovest con appartamenti adiacenti,

- garage: a nord con spazio di manovra, a est con analogo garage, a sud e ovest con murature interrate.

- lotto: mappale n. 1567 in senso NESO, Part. nn. 1240,1231,149,1398 e 938.

-salvo altri e più precisi confini.

Provenienza: atto di compravendita del notaio Dott. Vitantonio Laterza Rep. n.22028/3386 stipulato in data 02/08/2006 Registrato a Treviso il 01/09/2006 al n.12616 Serie 1T e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso in data 01/09/2006 ai nn. 44683/25802.

Servitù: si segnala che nell'elaborato peritale l'Architetto Modesto Tonon è dato atto che a carico delle unità immobiliari non esistono vincoli e servitù di sorta, tranne quelli derivanti dalla convenzione di lottizzazione in data 26/06/1992 rep. 47207 del

Notaio dott. Gianfranco Spinelli di Treviso, registrata il 07/07/1992 al n. 2459, oltre a quelli derivanti dall'uso delle parti comuni ai sensi del Regolamento Condominiale vigente.

Stato dell'immobile: Occupato con contratto di locazione del 09/05/2022, reg. 11/05/2022 n. 004212 serie 3T, con prima scadenza 09/05/2023 e data ultima 09/05/2030.

Prezzo base: euro 85.000,00

** ** *

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'Architetto Modesto Tonon del 30/03/2023, depositata presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Treviso con i relativi allegati e pubblicata sui siti internet www.tribunale.treviso.giustizia.it ; www.asteannunci.it ; www.asteavvisi.it ; www.canaleaste.it ; www.asteonline.it ; www.rivistaastegiudiziariet.it ; www.corteappellovenezia.it ; www.pvp.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 ex art. 63 disp. att. c.c. - 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. 192/2005 e s.m.i., l'aggiudicatario, dichiarandosi edotto sui contenuti dell'ordinanza di vendita, del presente avviso 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, saranno cancellate a spese e cura della procedura. Se l'immobile posto in vendita è occupato da cose o dal debitore e dal suo nucleo familiare l'immobile potrà essere trasferito all'aggiudicatario come tale, salvo che al massimo entro il termine per eseguire il saldo prezzo l'aggiudicatario consegna dal delegato dichiarazione di esonero del Custode dalla liberazione dell'immobile o la richiesta al Custode di procedere alla attuazione del provvedimento del rilascio dell'immobile che sarà emesso con il decreto di trasferimento.

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 DM 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 Avv. Chiara Pagotto, ad eccezione dell'asta che si terrà presso il Tribunale di Treviso.

MODALITA' DELLA VENDITA

1. MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE:

Le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa presso lo Studio dell'Avv. Chiara Pagotto sito in Treviso (TV), viale della Repubblica, 193/I, entro le ore 13.00 (tredici) del giorno precedente a quello fissato per la vendita previo appuntamento telefonico al n. 0422/433216, qualora tale giorno sia festivo o cada di sabato, lo stesso verrà anticipato a quello immediatamente precedente. Sulla busta dovrà essere riportata la seguente dicitura "**Busta depositata da_**" seguita dalle sole generalità, senza alcuna altra specificazione, di chi presenta materialmente l'offerta, 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 essere **in bollo**. Il mancato assolvimento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta, salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo. L'offerta dovrà contenere:

- a. il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, residenza o domicilio, 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 dei due soggetti indicati nell'art. 583 c.p.c., o, infine, soggetto innome e per conto del quale abbia presentato l'offerta o partecipato all'asta un avvocato munito di procura speciale; la procura speciale in favore dell'avvocato dovrà avere la forma dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata da un notaio). **L'offerente 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. 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 storica

aggiornata, ossia risalente a non più di 30 giorni dalla data del deposito dell'offerta di acquisto, 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 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 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;**

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

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

- b. 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 e ordinati (primo, secondo, terzo, ecc.) nell'avviso di vendita;
- 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 63.750,00 per il Lotto unico**; eventuali offerte inferiori saranno giudicate invalide;
- d. il termine di pagamento del saldo prezzo, nonché degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita. **Detto termine non dovrà essere superiore a 120** (centoventi) **giorni dall'aggiudicazione**;
- e. l'espressa dichiarazione da parte dell'offerente di aver preso visione della perizia di stima e del contenuto dell'avviso di vendita;
- f. il regime fiscale e le agevolazioni fiscali spettanti per l'acquisto ed espressamente richieste dall'acquirente.
- g. si precisa che in caso mancanza di un domicilio o residenza presso il Comune ove ha sede il Tribunale, le comunicazioni verranno eseguite presso la Cancelleria delle esecuzioni immobiliari.

3. ALLEGATI DELL'OFFERTA:

All'offerta dovrà essere inoltre allegata:

- a. una fotocopia di un valido **documento d'identità dell'offerente e il codice fiscale**. In caso di offerta presentata da società od altro ente collettivo, dovrà essere allegata la relativa visura camerale storica aggiornata (ossia risalente a non più di 30 giorni dalla data di deposito dell'offerta) o lo statuto, il documento d'identità del sottoscrittore l'offerta in nome e per conto dell'ente e la procura notarile o estratto autentico notarile dell'atto o del libro delle delibere da cui risulti la nomina del rappresentante legale. In caso di offerta a mezzo di procuratore, andrà allegata la procura notarile in originale o copia autentica e fotocopia del documento d'identità anche del procuratore;
- b. **assegno circolare non trasferibile (o titolo equivalente)** intestato a "Tribunale di Treviso, proc. esecutiva nr. 390/2020 r.g.e.", per un **importo pari ad almeno il 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.

Le buste saranno aperte il giorno ed ora fissati per l'esame delle offerte alla presenza degli offerenti. L'apertura delle buste, la delibera sulle offerte di acquisto e l'eventuale gara ex art. 573 c.p.c. si svolgeranno nel luogo e nell'orario indicati nel presente avviso di vendita.

L'offerente è tenuto a presentarsi al sopra indicato esperimento di vendita, nel luogo ed ora stabilito per l'esame delle offerte, **in caso di mancata presentazione il bene gli sarà comunque aggiudicato**: 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 garanzia si consegua, per mancanza di aumenti validi tali da raggiungere un prezzo di aggiudicazione superiore a quello dell'offerta da egli presentata.

In caso di unica offerta, se pari o superiore al prezzo stabilito nell'avviso di vendita in misura non superiore a 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 sono state presentate istanze di assegnazione valide.

In caso di più offerenti e di assenza o mancata adesione da parte di tutti alla gara prevista all'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 deve tener conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme e dei modi e dei tempi del pagamento nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa. 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 c.p.c., 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 verrà stabilita dal delegato in una forbice ricompresa tra l'1% e il 5% del prezzo base. Ai partecipanti è assegnato un termine massimo di un minuto entro il quale effettuare ogni rilancio. Non sono validi rilanci inferiori al prezzo minimo né effettuati dopo la scadenza del termine stabilito dal delegato. L'offerente dell'ultimo rilancio, che non sia superato da altri nel termine stabilito, avrà vinto la gara. Se non ci sono istanze di assegnazioni 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 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 c.p.c. Immediatamente dopo la gara, i fondi depositati unitamente alle offerte saranno restituiti ai non aggiudicatari.

In caso di aggiudicazione, l'offerente è tenuto a versare, con le modalità che saranno concordate con il delegato, **entro il termine massimo di 120 (centoventi) giorni dalla data dell'aggiudicazione**, il saldo prezzo e le spese per gli oneri tributari e gli altri esborsi connessi al trasferimento del bene come quantificati dal delegato. Sarà altresì tenuto al versamento, entro il termine di 30 giorni 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 co. 2 c.p.c.

L'importo degli oneri tributari sarà indicato all'aggiudicatario dopo l'aggiudicazione ed essi dovranno essere versati nello stesso termine del prezzo.

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 caso di richiesta ex art. 41 TUB il creditore fondiario dovrà depositare presso il delegato nota riepilogativa di precisazione del credito entro il termine perentorio di quindici 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'espresso impegno a comunicare immediatamente al delegato l'avvenuto pagamento a opera dell'aggiudicatario. A fronte di tale istanza, il 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 la creditore fondiario quale parte del residuo prezzo dovrà essere versata sul conto della procedura.

** **

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 o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto 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 Giudiziario ASTE 33, 31100 Treviso (TV) via Strada Vecchia di San Pelajo, n. 20 (tel. 0422/693028 - e-mail info@aste33.com).

Del presente avviso di vendita, dell'ordinanza di delega e della perizia di stima è stato disposto l'inserimento sul Portale delle Vendite Pubbliche www.pvp.giustizia.it, nonché nei siti internet www.tribunale.treviso.giustizia.it www.asteannunci.it www.asteavvisi.it www.canaleaste.it www.asteonline.it www.rivistaastegiudiziariarie.it www.corteappellovenezia.it.

Treviso, 26/06/2023

Il Professionista Delegato
Avv. Chiara Pagotto

