



TRIBUNALE DI TREVISO

Esecuzione immobiliare: R.G. n. 486/2021

Giudice della esecuzione: dott. Leonardo Bianco

Professionista delegato alla vendita: avv. Julka Lanfranco

PRIMO ESPERIMENTO DI VENDITA

La sottoscritta Avv. Julka Lanfranco, delegato alla vendita immobiliare ex art. 591 bis c.p.c. dal Giudice della esecuzione nella procedura esecutiva in epigrafe indicata, visti gli artt. 569, ss., c.p.c.

AVVISA

che

il giorno 15 maggio 2024 alle ore 15,00

presso il Tribunale di Treviso, Piano Primo, Aula D, Viale Giuseppe Verdi n. 18, si svolgerà la

VENDITA SENZA INCANTO

dei seguenti immobili

LOTTO UNICO

Diritti e quote

Piena proprietà, per l'intero quanto al M.N. 252 sub 2 NCEU sez. C fgl. 6 e per la quota di 1/3 per le restanti unità.

Dati Catastali:

Comune di Fregona (TV) – Catasto Fabbricati, Sez. C, Foglio 6,

- M.N. 252 sub 2 - Cat. A/4, classe 3, cons. 4,5 vani, sup.cat. tot. mq. 72 (totale escluse aree scoperte mq. 72), R.C. € 167,33
- Via Borgo Piai, piano S1 – T – 1
per la piena proprietà per la quota di 1/1
- M.N. 253 – Cat. C/2, classe 1, cons. 42 mq, sup. cat. tot. 44mq, R.C. 69,41
Via Borgo Piai, piano T
per la piena proprietà per la quota di 1/3
- M.N. 252 sub 4 – Cat. F/1, cons. 145 mq,
Via Borgo Piai, piano T
per la piena proprietà per la quota di 1/3

Comune di Fregona (TV) – Catasto Terreni, Foglio 26,

- M.N. 253 – qualità classe ente urbano, sup. 01 are 02 ca,
per la piena proprietà per la quota di 1/3

In perizia di stima agli atti della procedura si precisa che la consistenza di mq 145 dell'unità M.N. 252 sub 4 è erroneamente attribuita d'ufficio dall'Agenzia del Territorio poiché corrisponde a quella complessiva di tutta l'area scoperta collegata alle unità MM.NN. 252-253, con conseguente onere di revisione catastale a carico dell'aggiudicatario.

Confini-

Il compendio sopra descritto confina con M.N. 254, torrente denominato "Torrente Dolza" e via pubblica comunale, salvo altri e/o più precisi.

Descrizione dell'immobile:

Unità destinata a civile abitazione al piano primo di un fabbricato su tre piani e composto da tre unità, sito in Fregona (TV), via Borgo Piai n. 38 int. 2, composta da zona giorno-pranzo, cucina, bagno, due camere, vano caldaia al piano terra e ripostiglio al piano seminterrato; posto auto esterno coperto da tettoia comune; area pertinenziale di mq 145; superficie totale commerciale di mq. 99 ca. Sono comprese le proporzionali quote di comproprietà sulle parti ed impianti comuni ex artt. 1117 e segg. c.c.

Stato di conservazione: pessimo.

Notizie urbanistiche:

Per la destinazione urbanistica del terreno di cui all'art. 30 del DPR 380/01 e le notizie previste dagli artt. 46 del citato decreto e 40 della L. 47/85, si fa riferimento alla perizia di stima depositata agli atti del fascicolo della procedura esecutiva dalla quale risulta, in particolare, che il fabbricato a cui appartengono le unità pignorate è stato edificato in data anteriore al 01.09.1967 e che in particolare presso gli archivi del Comune di Fregona sono stati rinvenuti:

- Concessione Edilizia n. 1979/1172 "prima pratica di ristrutturazione";
- P. Ed. n. 1979/1253 "variante alla prima pratica di ristrutturazione";
- P. Ed. n. 2001/2252 "manutenzione facciate e serramenti";
- P. Ed. n. 2002/093 "manutenzione copertura e sostituzione caldaia di un'unità estranea alla procedura".

Nella perizia di stima agli atti della procedura esecutiva si precisa che il fabbricato in cui è inserita l'unità descritta risale presumibilmente alla fine del 1800; la posizione del posto auto esterno non risulta catastalmente ed univocamente determinata; l'area esterna pertinenziale è parte comune anche ad altre unità.

In perizia di stima infine si precisa che sono state verificate difformità dello stato di fatto, prospettiche e di distribuzione interna, rispetto alle planimetrie catastali, quali: manca l'apertura di una finestra sul fronte est in corrispondenza della camera a nord, manca la porta tra zona giorno e zona notte, l'altezza dei vani dell'appartamento è pari a mq 247 (considerata comunque difformità entro la tolleranza); la porta del ripostiglio al piano seminterrato è posizionata a destra invece che sinistra; quanto al posto auto, in luogo di pilastri insistono un muro continuo oltre a due pilastri ed una trave che li unisce; quanto all'area pertinenziale, è segnalata una difformità relativa alla geometria della rampa di accesso comunque indicata entro la tolleranza.

Si precisa che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della L. 47/85 come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 380/2001 purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dall'invio del decreto di trasferimento.

Disponibilità:

Gli immobili risultano liberi da persone.

Prezzo base: € 42.000,00

Offerta minima per la partecipazione alla vendita pari al 75% del prezzo base: € 31.500,00

Aumento in caso di gara ex art. 573 c.p.c.: € 1.000,00

Il sottoscritto delegato,

precisato

- 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. 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;
- 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 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 di quello precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti o 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, agli effetti del DM 37/2008 e D.Lgs. 192/2005 s.m.i., l'aggiudicatario, dichiarandosi edotto sui contenuti della ordinanza di vendita e sulle prescrizioni 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 sulla sicurezza che la certificazione/attestato di qualificazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze;
- che l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti, che, se esistenti al momento della vendita, saranno cancellate a spese e cura della procedura;
- che se l'immobile è occupato, potrebbe 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 procedura, l'istanza di liberazione rivolta al custode dovrà essere consegnata al delegato alla vendita al più tardi contestualmente al versamento del saldo prezzo;
- che l'elaborato peritale sarà disponibile per la consultazione, unitamente alla ordinanza di delega ed all'avviso di vendita, sul Portale delle Vendite Pubbliche (<https://pvp.giustizia.it>) e sui siti internet sui quali sarà effettuata la pubblicità;
- che in caso di presentazione di un numero di offerte superiori alla capienza della sala d'asta, il delegato rinverrà l'asta al fine di celebrarla in un locale idoneo, dandone comunicazione entro tre ore dalla scadenza del termine per la presentazione delle offerte tramite e-mail ai recapiti che il presentatore indicherà.

EVIDENZIA QUANTO DI SEGUITO:

Disciplina della offerta analogica

1. L'offerta presentata è **irrevocabile**. L'offerente potrà intervenire nel luogo ed ora sopra stabiliti per l'esame delle offerte. 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 alla gara ex art. 573 c.p.c. per mancanza di adesioni da parte degli altri offerenti, ovvero c) 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.
2. Le **offerte di acquisto** dovranno essere sottoscritte dall'offerente, dovranno essere conformi a quanto prescritto dall'art. 571 c.p.c. e dovranno essere in bollo (a pena di recupero esattoriale). Dovranno essere presentate in busta chiusa **entro le ore 13:00 del giorno feriale precedente** la data della vendita presso lo studio del delegato **avv. Julka Lanfranco, sito a Treviso in via G. L. Olivi n. 34** (tel. 0422/56433 – Fax 0422/410402 – e-mail: j.lanfranco@trenta-quattro.it - PEC: julkalanfranco@pec.ordineavvocatitrevito.it – aperto nei giorni feriali da lunedì a venerdì, in orari di ufficio). Sulla busta **dovrà essere riportata la seguente dicitura: “busta depositata da...” seguita, senza alcuna altra specificazione, dalle sole generalità di chi consegna la busta**, che può anche essere persona diversa dall'offerente, **oltre al nome del professionista delegato alla vendita e la data della vendita. Nessuna altra indicazione dovrà essere**

apposta sulla busta e, dunque, né nome delle parti, né numero o nome della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta, né l'ora della vendita o altro.

Al momento della presentazione della busta **il presentatore dovrà indicare un indirizzo e-mail al quale ricevere le comunicazioni.**

3. L'offerta dovrà essere sottoscritta dall'offerente e dovrà contenere:
- 3.1. Il cognome, il nome, il luogo e la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile, il recapito telefonico e l'indirizzo e-mail dell'offerente. L'offerente deve dichiarare nell'offerta la residenza o eleggere il domicilio nel comune nel quale ha sede il Tribunale, poiché, in mancanza, le comunicazioni verranno eseguite presso la cancelleria del Tribunale. Il decreto di trasferimento non potrà che essere emesso 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 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 scrittura privata autenticata da notaio.
 - 3.2. 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, ugualmente indicando anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare da allegare in copia autentica.
 - 3.3. Se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto (società/ente) dovranno essere allegati:
 - in caso di ente di natura imprenditoriale (società), una visura societaria aggiornata, ossia risalente a non più di trenta giorni prima di quella del deposito della offerta di acquisto, ovvero,
 - in caso di ente non iscritto nel Registro delle Imprese, atto statutario od altra documentazione, da cui risultino i poteri del legale rappresentante;inoltre, sempre se l'offerente agisce quale legale rappresentante di società o ente, oltre ai predetti dovranno essere allegati tutti i documenti che attribuiscono al rappresentante o procuratore il potere di agire in nome della società o dell'ente ai fini della partecipazione alla vendita, e quindi:
 - in caso di incarico conferito a terzo non amministratore della società o ente: procura speciale a favore di avvocato rilasciata a mezzo di 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 della società o 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 di atto pubblico o scrittura privata autenticata da notaio.
 - 3.4. È consentita, anche nelle vendite senza incanto, ma solo da parte di avvocati, la presentazione di offerte per persona da nominare.
 - 3.5. I dati identificativi dell'immobile per il quale l'offerta è proposta, in modo che siano 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.
 - 3.6. L'indicazione del prezzo offerto, che non potrà, a pena di inefficacia dell'offerta, essere inferiore di oltre un quarto del prezzo base (e dunque al 75% del prezzo base) di vendita sopra indicato nonché l'indicazione del termine di pagamento del prezzo e degli oneri

tributari per il trasferimento del bene, che non potrà essere superiore al termine massimo di 90 giorni dalla data dell'aggiudicazione ovvero quello minore che fosse specificato.

- 3.7. L'espressa dichiarazione di avere preso visione della perizia di stima, dei suoi allegati e del contenuto dell'avviso di vendita.
- 3.8. L'allegazione di una fotocopia del documento di identità dell'offerente anche nel caso in cui l'offerta sia presentata in nome e per conto di soggetto diverso (in caso di offerta presentata da società o altro ente collettivo, dovrà essere allegata la visura camerale o lo statuto e il documento di identità del sottoscrittore dell'offerta in nome e per conto della società o dell'ente).
- 3.9. L'allegazione, a titolo di cauzione, di un assegno circolare non trasferibile o vaglia postale circolare intestato a "Tribunale di Treviso R.G.E. n. 486/2021", per un importo pari o superiore al 10% del prezzo offerto, che sarà trattenuto in caso di omesso versamento del saldo prezzo entro il termine di decadenza ovvero restituito in caso di mancata aggiudicazione.

3.10. Disciplina della vendita

1. Nel luogo, nel giorno e nell'ora fissati dal presente avviso di vendita, il delegato provvederà ad aprire le buste e ad esaminare le offerte alla presenza degli offerenti comparsi personalmente davanti al delegato alla vendita medesimo.
2. **Unica offerta:** Qualora sia stata presentata un'unica offerta, se pari o superiore al prezzo stabilito nel presente avviso di vendita, questa 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 sono state presentate istanze di assegnazione valide.
3. **Pluralità di offerte:** Qualora siano presentate più offerte, il delegato inviterà in ogni caso tutti gli offerenti a gara sulla base della offerta più alta.
 - 3.1. In caso di assenza o mancata adesione da parte di tutti gli offerenti alla gara, il delegato accoglierà l'offerta più alta o la prima presentata, in caso di più offerte dello stesso valore e con parità di condizioni.
 - 3.2. In caso di adesione alla gara, 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 della offerta più alta. La gara sarà vinta da chi tra i partecipanti avrà effettuato il rilancio più alto.

L'entità del rilancio è sopra indicata.

Ai partecipanti sarà assegnato dal delegato un termine compreso tra 1 e 3 minuti entro il quale effettuare ogni rilancio. Non sono validi rilanci inferiori al prezzo minimo come sopra stabilito 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.

In presenza di istanze di assegnazione valide, non sarà dato luogo alla vendita ma alla assegnazione qualora il prezzo offerto all'esito della gara risulti inferiore al valore dell'immobile, pari al prezzo base, indicato nell'avviso di vendita.

Se non ci saranno istanze di assegnazione valide, il bene sarà definitivamente aggiudicato al vincitore della gara. In presenza di istanze di assegnazione valide, non si farà luogo alla vendita ma alla assegnazione qualora il prezzo migliore offerto all'esito della gara sia inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita.
4. Non potranno essere esaminate offerte pervenute dopo scaduto il 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.
5. Nell'ipotesi in cui l'avvocato abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al delegato nei tre giorni successivi alla vendita il nome della persona

per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale notarile, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa.

6. Il creditore che è rimasto assegnatario a favore di un terzo dovrà dichiarare al delegato, nei cinque giorni dal provvedimento di assegnazione, il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito l'immobile, depositando la dichiarazione del terzo di volerne profittare, con sottoscrizione autenticata da pubblico ufficiale e i documenti comprovanti gli eventualmente necessari poteri ed autorizzazioni. In mancanza, il trasferimento è fatto a favore del creditore. In ogni caso, gli obblighi derivanti dalla presentazione della istanza di assegnazione sono esclusivamente a carico del creditore.

Pagamento del prezzo

1. In caso di aggiudicazione, l'offerente è tenuto a versare, con le stesse modalità con le quali ha versato la cauzione, entro il termine massimo di 90 giorni dalla data di aggiudicazione (salvo il minor termine di pagamento eventualmente indicato nell'avviso di vendita o dall'offerente stesso) il saldo prezzo e le spese per gli oneri tributari e gli altri esborsi connessi al trasferimento del bene, che indicativamente si quantificano nella misura del 20% del prezzo di aggiudicazione, salvo diversa, maggiore o minore, quantificazione che successivamente sarà comunicata dal delegato unitamente alle modalità di relativo versamento. 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 rispetto a quello precedentemente 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 a prezzo inferiore a quello per il quale aveva ottenuto l'aggiudicazione, al pagamento della differenza ai sensi del secondo comma dell'art. 587 c.p.c.
2. 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 alla vendita.
3. Ogni onere fiscale e il compenso e spese generali del delegato per le attività di trasferimento della proprietà, ai sensi del DM 227/2015 derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario.
4. Entro il termine per il versamento del prezzo, l'aggiudicatario dovrà altresì consegnare al delegato dichiarazione scritta con tutte le informazioni in materia di antiriciclaggio prescritte dall'art. 22 D.Lgs. n. 21.11.2007 n. 231.

Disposizioni generali e finali

Per quanto sopra non specificamente stabilito, trovano applicazione le disposizioni di cui agli artt. 591 bis e 570 ss. c.p.c.

Per tutto quanto qui non espressamente previsto si applicano le vigenti norme di legge.

* * *

Il sottoscritto Avvocato effettuerà presso il proprio Studio, tutte quelle attività che a norma degli artt. 571, ss., 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 Primo, Aula D, Viale Giuseppe Verdi n. 18).

Maggiori informazioni circa gli immobili potranno essere reperite consultando la perizia di stima degli immobili posti in vendita e presso il custode giudiziario:

ASTE 33 S.R.L. – Treviso (TV), Strada Vecchia di San Pelajo n. 20 – tel. 0422/693028, pec: aste33@pec.it, mail: info@aste33.com, sito: www.aste33.com

Si specifica che la richiesta di vista dell'immobile dovrà essere formulata al custode giudiziario mediante il Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia (<https://portalevenditepubbliche.giustizia.it/>).

Treviso, lì 7 marzo 2024

Il delegato
Avv. Julka Lanfranco

Lanfranco
Julka
Avvocato
07.03.2024
16:39:48
GMT+01:00



