



TRIBUNALE DI TREVISO

Esecuzione: **R.G. n. 514/2018**

Giudice dell'esecuzione: **Dott. Leonardo Bianco**

Delegato alla vendita: **Avvocato Marina Volpato**

SECONDO ESPERIMENTO DI VENDITA

La sottoscritta Avv. Marina Volpato, delegata ex art. 591 bis c.p.c. dal Giudice dell'Esecuzione nella procedura esecutiva in epigrafe, visti gli artt. 569 s.s. c.p.c.

AVVISA

che il giorno mercoledì 08.05.2024 alle ore 15.15, con invito a presenziare all'apertura delle buste

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

VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' ANALOGICA

dei seguenti immobili:

LOTTO UNICO

Diritti e quote:

Piena proprietà per l'intero.

Bene venduto :

Fabbricato ad uso civile abitazione, con corte esclusiva, sito in Comune di Giavera del Montello (TV) loc. Cusignana, via Casa Rossa 1 (attualmente Piazza IV Novembre n. 12) suddivisa in due appartamenti al piano Terra e piano Primo. Il fabbricato è situato nel comune Giavera del Montello (TV) in piazza IV Novembre n.12 (in catasto via casa rossa n. 1) in prossimità della chiesa parrocchiale della frazione di Cusignana, comoda ai servizi, quali scuole, impianti sportivi, esercizi di vicinato, ecc. L'immobile confina a sud con la strada, ad est ed a nord con il mappale 91, ad ovest con il sagrato della chiesa parrocchiale. Trattasi di fabbricato costruito nei primi anni 50 costituito da due piani fuori terra, dotato di una piccola area scoperta; area scoperta che rispetto alla rappresentazione risultante della planimetria catastale risulta ridotta per l'allargamento stradale e per il frazionamento dell'area in oggetto. Si precisa che il perimetro del fabbricato in oggetto rappresentato nella planimetria catastale 19.10.1951 non corrisponde alla rappresentazione grafica del MN. 365 risultante dall'estratto di mappa catastale attuale; ed inoltre che la consistenza attuale dell'ente urbano MN 365 di mq. 149 risultante all'impianto nella visura storica non corrisponde alla superficie del M.N. 365 di mq. 204 indicata nell'atto di donazione del Notaio Scarpa Gregory in data 19.02.1987 n. 106324 di repertorio. L'immobile, contrariamente alla descrizione catastale che lo identifica come unica unità residenziale (planimetria datata 19.10.1951), è stato diviso in due unità residenziali distinte, una al piano terra (ing.soggiorno, pranzo, cucina, camera, disimpegno e bagno) ed una al piano primo (Ingresso, cucina, bagno, stanza, disimpegno, 3 camere, disimpegno, bagno/lav), comprendenti due locali al piano terra attualmente adibiti a magazzino. Sul lato lungo la via pubblica il fabbricato è dotato di una piccola area scoperta non delimitata ed adibita a marciapiede che da direttamente sulla strada.

Descrizione catastale

Descrizione catastale degli immobili oggetto di pignoramento

Catasto fabbricati

COMUNE DI GIAVERA DEL MONTELLO SEZIONE URBANA C – FOGLIO 1

Mapp. 365 e Mapp. 402 (graffati) Via Casa Rossa n. 1 – Piano T-1 – Cat. A/3 – Cl. 1 – Consistenza vani 8,5 – RC €. 395,09=;
L'area coperta e scoperta sulla quale insiste il fabbricato sopra descritto è riportata in Catasto Terreni, Foglio 12, con il Mapp. 36, ente urbano di mq. 149.

Annotazioni: Si fa presente che l'immobile censito al catasto terreni in comune di Giavera del Montello Foglio 12 Particella 36 ente urbano di mq. 149 oggetto del pignoramento, è stato soppresso (variazione in soppressione dall'impianto in atti dal 25.02.1974) e sostituito con la particella 365 del foglio 12 del comune di Giavera del Montello, particella con destinazione ente urbano di mq. 149.

Descrizione catastale attuale per immobile

Catasto fabbricati

COMUNE DI GIAVERA DEL MONTELLO
Sezione Urbana C - Foglio 1

(Piazza IV Novembre), catastalmente via Casa Rossa 1

- M.N. 365 e M.N. 402 (graffati) Piano T-1° cat. A3 , cl. 1° sup. cat. Tot. Mq. 209

(totale escluse aree scoperte mq. 197) – RC Euro 395,09 R.C. €.208,13;

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di Giavera del Montello (TV) Foglio 12 particella 365
Dati di superficie Totale: **209 mq** Totale escluse aree scoperte: **197mq** (Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015 planimetria: data di presentazione 1951, prot. n. 143)

Il fabbricato in oggetto risulta graficamente rappresentato nella planimetria presentata con denuncia di nuova costruzione in data 19.10.1951.
La consistenza del MN. 365 – ente urbano di mq. 149 deriva dalla variazione identificativi per allineamento mappe presentata in data 10.10.2006 e registrata al n. TV0254688 di protocollo.

Annotazioni

Si precisa:

- che il perimetro del fabbricato in oggetto rappresentato nella planimetria catastale del 1951 con la relativa area di pertinenza non corrisponde alla rappresentazione grafica del mapp. 365 risultante dall'estratto di mappa catastale attuale;
- la consistenza attuale dell'ente urbano MN. 365 di mq. 149 risultante all'impianto nella visura storica, non corrisponde alla superficie del mappale 365 di mq. 204 indicata nell'atto di provenienza, e neppure alla superficie delle corrispondenti unità immobiliari al catasto fabbricati sez. c foglio 1 particella 365 e 402 graffati, la cui superficie totale risulta di 209mq. , (totale escluse aree scoperte di 197 mq.)

- Si precisa inoltre che il fabbricato individuato al catasto fabbricati in via Casa Rossa 1 come unica unità immobiliare, è composto di fatto da due appartamenti uno al piano terra ed uno al piano primo ed attualmente ubicato all' indirizzo di Piazza IV novembre al n 12.

Il perito ha evidenziato che dall'esame dei dati riportati nell'atto di pignoramento risulta che la descrizione attuale del bene non corrisponde a quella contenuta nel pignoramento:

- L'indirizzo riportato nel pignoramento via Casa Rossa 1 non risulta corretto; l'attuale indirizzo è P.zza IV Novembre n. 12.

- L'immobile censito al catasto terreni in comune di Giavera del Montello Foglio 12 Particella 36 ente urbano di mq. 149 oggetto del pignoramento, è stato soppresso (variazione in soppressione dall'impianto in atti dal 25.02.1974) e sostituito con la particella 365 del foglio 12 del comune di Giavera del Montello, particella con destinazione ente urbano di mq. 149.

I dati del pignoramento, nonostante la rilevata difformità, consentono l'individuazione del bene.

Confini:

L'area ove insiste il fabbricato confina con MN. 91, strada e chiesa, salvo altri e più precisi.

Risultano le seguenti trascrizioni ed iscrizioni pregiudiziali:

- Trascrizione pregiudizievole accesa in data settembre 2018 ai n.ri 32652/23039, derivante da verbale di pignoramento di immobili emesso dagli ufficiali giudiziari di Treviso in data 29.08.2018 n. 7853 di repertorio;

- Ipoteca volontaria accesa in data 14.04.2014 ai n.ri 69752/1451, in dipendenza di contratto di mutuo fondiario in data 10 aprile 2014 n. 46499 di rep. Notaio Andrea Marchio di Treviso.

- Ipoteca giudiziale iscritta in data 15.03.2019 ai n.ri 1485/9860 derivante da decreto ingiuntivo emesso dal tribunale di Treviso Rep.9178 del 18.12.2018

Provenienza

All'esecutato, gli immobili sono pervenuti per la nuda proprietà per atto di donazione del 19 febbraio 1987 n. 106324 di repertorio Notaio Ernesto Scarpa Gregory di Montebelluna, trascritto a Treviso in data 07.03.1987 ai n.ri 5875/4541. Si precisa che:

-l'area coperta e scoperta risulta al Catasto Terreni MN. 365 – Ente Urbano

-nel suddetto atto di donazione il donante si riservava il diritto di Usufrutto per sé e dopo di sé a favore della moglie, quest'ultima deceduta il 05.02.1994, mentre lo stesso donante risultava deceduto il 29 gennaio 1997. La relativa riunione di usufrutto non risulta ancora presentata. Annotazioni: l'esecutato è deceduto in data 08.03.2019

Servitù di Passaggio

Dal sopralluogo effettuato il fabbricato in oggetto condivide l'area scoperta dei fabbricati insistenti sui MN. 91 ed 874 ed in particolare gli spazi esterni utilizzati per l'accesso carraio e pedonale che, per l'abitazione al piano terra, avvengono attraverso l'area individuata nell'elaborato planimetrico relativo al MN 91 con il sub 18 (area scoperta BCNC al Mappale 91 sub 10-11-12-13-14-15- 16-17 e Mappale 874 sub 3-8-9) creando di fatto una servitù di passaggio. Si precisa che i fabbricati identificati nell'estratto di mappa con mappali 91 e 874 non oggetto di pignoramento, erano anch'essi di proprietà dell'esecutato deceduto in data 08.03.2019 ed attualmente sono intestati alla moglie per volontà testamentaria del De Cuius.

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: dalla planimetria catastale rilasciata dall'UTE di Treviso datata il 19.10.1951 l'edificio risulta realizzato agli inizi degli anni cinquanta. Dalle ricerche effettuate presso gli uffici comunali di Giavera del Montello (TV), relativamente a questo immobile, non risulta rilasciata alcuna autorizzazione edilizia nonché la dichiarazione di agibilità dello stesso. E' stata invece rinvenuta un'autorizzazione per costruzioni edilizie del 11.03.1958 prot n. 796 (Rilasciata dal comune di Arcade, quando ancora la frazione di Cusignana ricadeva amministrativamente in comune di Arcade) relativa alla costruzione di un nuovo fabbricato urbano da realizzarsi sullo stesso mappale in cui insiste l'immobile oggetto di pignoramento. Il progetto prevedeva la realizzazione di un negozio al Piano terra ed una abitazione al piano primo; nella autorizzazione edilizia viene riportata la prescrizione che la nuova costruzione doveva essere mantenuta sulla linea di quella preesistente. Dall'esame degli elaborati grafici allegati alla autorizzazione edilizia, risulta che il progetto non corrisponde al fabbricato in essere e, vista la planimetria catastale del 1951 che coincide con la sagoma del fabbricato attuale, si po' presumere che in quella occasione i proprietari siano intervenuti per modificare le destinazioni d'uso e le distribuzioni interne del fabbricato originario così come attualmente configurato. Si evidenzia comunque che nell'atto di provenienza del Notaio Gregory Scarpa del 19.02.1987 rep. N 106324 il fabbricato oggetto di esecuzione è stato dichiarato antecedente al 1 settembre 1967. (all.to n.2 perizia). Il perito ha preso atto della dichiarazione riportata nell'atto di donazione del Notaio Scarpa Gregory n. del 19.02.1987 rep n. 106324 in cui si dichiara che non sono stati realizzati interventi dopo il 01.07.1967 per cui fosse necessaria Concessione Edilizia ad edificare o in sanatoria, autorizzazione o Denuncia di inizio Attività; dalla ricerche effettuate presso l'ufficio tecnico comunale non sono state rinvenute pratiche edilizie inoltrate dopo il 01.07.1967 (se non quella datata 1958 che non ha avuto seguito) e non risulta siano stati adottati provvedimenti sanzionatori previsti dalla vigente disciplina urbanistica. Inoltre per la porzione del territorio in cui è ubicato il fabbricato pignorato, non risulta l'esistenza di regolamenti edilizi comunali prima del 1967 nè l'esistenza di una classificazione che lo considerasse all'epoca nucleo urbano " centro abitato".

Indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale

Nel vigente Piano degli Interventi del Comune di Giavera del Montello , l'area coperta e scoperta del fabbricato di cui fa parte l'immobile oggetto di esecuzione ricade in **ZTO "A": zone residenziali storiche o di identificazione culturale, sociale e funzionale delle aree centrali (art. 13 NTO)**

Destinazioni d'uso ammesse

Le Zone residenziali storiche, di completamento e di nuova formazione "A – B – B1 – B2 – B3 – C1.1 – C1.2 – C1.3 – C2.1 – C2.2 – C2.3 – C2.C" sono destinate alle attività residenziali e alle attività complementari alla residenza individuate nelle attività terziarie commerciali, terziarie direzionali, ivi compresi servizi pubblici di interesse collettivo, artigianali di servizio e attività ricettive di ristorazione.

Per le attività commerciali come definite dalla L.R. 37/99 si precisa che:

- gli esercizi di vicinato sono ammessi nelle Z.T.O. A-B-C1-C2
- le medie strutture di vendita sono ammesse limitatamente alla lettera "a"

comma 1° art. 14 L.R. 15/2004 in Z.T.O. C1, C2, B ed A, B1 ,B2, B3 fino ad un

massimo di mq 500.

interventi ammissibili sull'esistente edificato.

Nei grafici di progetto del P.R.G. sono individuati, con apposita simbologia, i gradi di tutela sugli immobili esistenti in relazione al loro valore architettonico e ambientale. L'immobile in oggetto di pignoramento è soggetto al Grado di protezione 5: Edifici privi di valore storico di cui si propone la sola salvaguardia del sedime. Dalle verifiche effettuate si può stabilire che le costruzioni sorgono sostanzialmente in zona urbanistica propria. Si fa riferimento all'estratto del Piano degli interventi e delle Norme Tecniche Operative (di cui all.to n.5 della perizia).

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.

Stato di conservazione: L'immobile risulta in precarie condizioni, con l'appartamento al primo piano non abitabile. I locali al P.T. ad uso magazzino si affacciano direttamente sulla strada e sono temporaneamente utilizzati dall'esecutato. L'appartamento al piano terra è stato sommariamente ristrutturato e al momento del sopralluogo risultava occupato senza contratto di locazione.

Disponibilità:

Al momento dell'accesso effettuato dal perito con il custode nominato le Unità Immobiliari risultavano come segue:

- - Non occupato l'appartamento al piano primo (in condizioni fatiscenti) ;
- - Occupati i vani ad uso magazzino al P.T., utilizzati temporaneamente dall'esecutato come deposito/disbrigo.
- - Occupato da terzi senza titolo, l'unità immobiliare ad uso abitazione del piano terra.

Prezzo base: € 38.000,00

Offerta minima per la partecipazione all'asta, pari al 75% del prezzo base: € 28.500,00

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

CONDIZIONI DELLA VENDITA

1) - la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con ogni annesso, connesso, dipendenza, pertinenza, accessorio, uso, diritto, azione, ragione servitù attiva e passiva, esistente ed inerente, così come descritti nella perizia di stima, depositata presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Treviso, alla quale si fa espresso riferimento, e **pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche, sul sito internet del Tribunale di Treviso www.tribunale.treviso.giustizia.it; su quello della Corte d'Appello di Venezia www.corteappello.venezia.it e sui portali nazionali www.asteonline.it, www.asteannunci.it, www.asteavvisi.it, www.canaleaste.it, www.rivistaastegiudiziarie.it, che ogni interessato è tenuto a consultare e al quale si fa espresso riferimento. Si segnala che, con ordinanza di data 23 gennaio 2024, il Giudice dell'Esecuzione ha autorizzato l'omissione della pubblicazione dell'avviso di vendita sul sito www.falcoaste.it, come invece previsto all'art. 5.4 delle "Disposizioni sulle vendite immobiliari delegate" della sezione II civile del Tribunale di Treviso pubblicate in data 19 dicembre 2023.** Con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni e azioni, diritti, servitù attive e passive.

2) - la vendita è a corpo e non a misura, pertanto 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 della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere, ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dall'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.

3) - gli immobili sono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura.

4) - se l'immobile è occupato, 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 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 al più tardi contestualmente al versamento del saldo prezzo.

5) Ogni onere fiscale, tributario e spesa derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario, 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 DM 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 alle imposte di legge (IVA e/o Imposta di Registro) secondo le aliquote previste dalla normativa in materia.

DISCIPLINA E CONTENUTO DELL'OFFERTA

L'offerta di acquisto, da redigersi in carta resa legale con bollo da € 16,00, è **irrevocabile** e deve essere conforme a quanto prescritto dall'art. 571 c.p.c..

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 delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale.

Dovrà essere presentata in busta chiusa, entro le ore 13:00 del giorno precedente la data della vendita, **presso lo studio del delegato avvocato Marina Volpato, sito in Treviso (TV) – Viale Verdi n.30 (tel.: 0422-1450713 - e.mail: marinavolpato@tiscali.it - PEC: marinavolpato@pec.ordineavvocatitreviso.it)** aperto al pubblico nei giorni feriali da Lunedì a venerdì dalle 9:00 alle ore 13:00, **previo appuntamento telefonico.** Qualora tale giorno sia festivo o cada di sabato, la presentazione dovrà essere anticipata al giorno immediatamente precedente.

Sulla busta dovranno essere indicate: - le sole generalità di chi presenta l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente), precedute dalla dicitura: “ busta depositata da..” - il nome del professionista delegato e la data della vendita.

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

2) - l'offerta di acquisto dovrà contenere:

- il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, regime patrimoniale, recapito telefonico e/o numero di fax ed indirizzo *e-mail* dell'offerente, unitamente ad una fotocopia del documento d'identità (e/o permesso di soggiorno) e del codice fiscale dell'offerente, anche nel caso in cui l'offerta sia presentata in nome e per conto di soggetti diversi.

Ai sensi dell'art. 174 disp. att. c.p.c., l'offerente dovrà altresì dichiarare la propria residenza o eleggere domicilio nel Comune nel quale ha sede il Tribunale; in mancanza le comunicazioni a lui dirette saranno eseguite presso la cancelleria.

3) - il decreto di trasferimento potrà essere emesso solo in favore del soggetto che ha presentato l'offerta Specificatamente: in favore della persona fisica del sottoscrittore l'offerta, o della persona giuridica della quale il sottoscrittore abbia la legale rappresentanza, o di 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.

Se l'offerente:

- è coniugato e si trova in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Qualora l'offerente, coniugato 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, il quale dovrà essere presente all'esame delle offerte per rendere la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c..

- 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, in caso di ente di natura imprenditoriale, dovrà essere allegata una visura storica societaria, risalente a non più di 30 giorni prima del deposito dell'offerta, ovvero, in caso di ente non iscritto al registro delle imprese, atto statutario o altra documentazione dalla quale risulti l'effettiva vigenza dell'ente e i poteri, ovvero:

a) in caso d'incarico conferito a terzo non amministratore della società o ente: la procura speciale a favore di avvocato rilasciata a mezzo di atto pubblico o scrittura privata autenticata da notaio;

b) per le società di capitali o enti, in caso d'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

c) 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;

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

- sarà comunque sempre necessario allegare, in ogni caso, il documento d'identità e il codice fiscale del soggetto che sottoscrive l'offerta.

- è consentita, ma solo da parte di avvocati, la presentazione di offerte per persona da nominare, la procura speciale a favore dell'avvocato dovrà avere la forma dell'atto pubblico o scrittura privata autenticata da notaio.

4) - 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;

5) - l'indicazione del prezzo offerto, che, a pena d'inefficacia dell'offerta, **non potrà mai essere inferiore al 75% del prezzo base** indicato nel presente avviso, 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 a quello minore che fosse qui indicato. Si richiamano in proposito gli artt. 571 e 572 c.p.c., come modificati dal D.L. 83/2015, convertito nella L. 132/2015;

6) - l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e del contenuto dell'avviso di vendita. Per gli effetti del DM 37/2008 e D.Lgs. 192/2005, l'aggiudicatario, dichiarandosi edotto sui contenuti dell'avviso 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.

7) - all'offerta dovrà essere allegato, **a titolo di cauzione**, un assegno circolare non trasferibile, o vaglia postale circolare, intestato a **“Tribunale di Treviso esec. Imm.re R.G. n.514/2018” per un importo pari o**

superiore al 10% del prezzo offerto, che sarà trattenuto in caso di omesso versamento del saldo prezzo ovvero restituito in caso di mancata aggiudicazione.

8) In caso di presentazione di un numero di offerte superiori alla capienza della sala d'asta, il Professionista 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 sul sito dell'associazione (o dello studio) e inviando detta comunicazione tramite mail ai recapiti che il presentatore/offerdente indicherà.

DISCIPLINA DELLA VENDITA

1) - nel giorno e nel luogo fissato nel presente avviso di vendita, alle ore indicate, il sottoscritto delegato procederà all'esame delle offerte e alle relative deliberazioni, secondo il disposto degli artt. 572 e 573 cpc. L'offerente è tenuto a presentarsi nel luogo ed ora stabiliti per l'esperimento della vendita. In caso di mancata presentazione: i) ove si tratti dell'unico offerente, od **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 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) - In caso di unica offerta, se il prezzo offerto è 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 delegato può far luogo alla vendita qualora 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.

3) - In caso di più offerenti, il delegato inviterà tutti gli offerenti a una gara sulla base dell'offerta più alta:

- in caso di assenza o di mancata adesione da parte di tutti gli offerenti 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.

- in caso di adesione alla gara prevista dall'art. 573 c.p.c., o 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 sarà vinta da chi tra i partecipanti avrà effettuato il rilancio più alto.

- l'entità del rilancio è stabilita dal delegato ed è indicata nel presente avviso alla voce: aumento minimo in caso di gara ex art. 573 c.p.c.. Ai partecipanti sarà 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.

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

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, 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 sarà fatto a favore del creditore. In ogni caso, gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione sono esclusivamente a carico del creditore.

PAGAMENTO DEL PREZZO

In caso di aggiudicazione il pagamento avverrà con le seguenti modalità:

1) l'aggiudicatario è tenuto a versare, entro il termine massimo di 90 giorni dalla data di aggiudicazione (salvo il minor termine di pagamento eventualmente indicato dall'offerente stesso) **il saldo prezzo, oltre ad un fondo spese, per per gli oneri tributari e gli altri esborsi connessi al trasferimento del bene, pari al 20% del prezzo di aggiudicazione o alla diversa maggiore o minore quantificazione,** che sarà successivamente comunicata dal Delegato unitamente alle modalità di versamento. **Il versamento dovrà essere eseguito, previo accordo telefonico per specifico appuntamento.** Qualora le spese per oneri, diritti e altri esborsi di vendita dovessero essere superiori al fondo spese già versato, l'aggiudicatario è tenuto a corrispondere la differenza entro il termine di 30 giorni dalla richiesta.

Nel termine fissato per il versamento del prezzo, l'aggiudicatario dovrà altresì consegnare al delegato dichiarazione scritta con tutte le informazioni in materia di antiriciclaggio prescritte dall'articolo 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007 n. 231.

2) - 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, comma 2, c.p.c.

3) - 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.

4) - Ogni onere fiscale e il compenso e spese generali del delegato per le attività di trasferimento della proprietà, ai sensi del DM 227/2015, sarà a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario. Non sono dovuti compensi di mediazione.

DISPOSIZIONI GENERALI

Per quanto sopra non specificatamente stabilito, trovano applicazione le vigenti disposizioni di legge in materia di vendite immobiliari, in particolare le disposizioni di cui agli artt. 591 bis e 570 ss. c.p.c..

Il sottoscritto avvocato svolgerà presso il proprio studio sito in Viale Verdi n. 30 – Treviso (TV-04221450713 o al 3803197204 mail: marinavolpato@tiscali.it e PEC: marinavolpato@pecordineavvocatitreviso.it), tutte quelle attività che a norma degli artt. 571 s.s. c.p.c. debbono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, ovvero dal Cancelliere o dal 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 possono essere reperite consultando la perizia di stima e presso il **custode giudiziario:**

“**Aste 33 s.r.l**” con sede in Treviso, Strada Vecchia di San Pelajo n. 20 tel. 0422/693028, fax 0422/316032 – e.mail info@aste33.com, web www.aste33.com.

La richiesta di visita dell'immobile deve essere inoltrata attraverso il Portale Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia (<https://portalevenditepubbliche.giustizia.it/>). La richiesta, correttamente formulata secondo le indicazioni contenute nel Portale delle vendite pubbliche e precisamente nella funzione “PRENOTA VISITA IMMOBILE” presente nel dettaglio dell'annuncio pubblicato, verrà inoltrata automaticamente al custode giudiziario menzionato nel paragrafo precedente.

Si invita comunque a prendere contatto esclusivamente con il custode per ogni informazione riguardo la visita dell'immobile.

Treviso, li 05 febbraio 2024

Il delegato alla vendita
Avv. Marina Volpato