TRIBUNALE DI TREVISO

Esecuzione Immobiliare: **RGE n. 674/2016**
Giudice dell'Esecuzione: **Dott.ssa Clarice Di Tullio**

EX-ACTA
Associazione di Delegati alla Vendita e Custodi
Delegato Avv. Davide Bassi

AVVISO DI VENDITA DEL PROFESSIONISTA DELEGATO

TERZO ESPERIMENTO DI VENDITA

Il sottoscritto **Avvocato Davide Bassi**, delegato ex art. 591 bis c.p.c. dal Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Francesca Vortali, con ordinanza d.d. 11.09.2019, nella procedura esecutiva R.G.E. n. 674/2016 promossa da Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.a., visti gli artt. 569 s.s. c.p.c.

FISSA

per il giorno **29.11.2022** alle ore **15:15** presso il Tribunale di Treviso, Piano Primo, Aula D, Viale Giuseppe Verdi n. 18, la

VENDITA SENZA INCANTO

dei seguenti immobili costituenti il **LOTTO UNICO:**

Diritti e quote
Nuda proprietà per l'intero.

Descrizione immobili

Unità immobiliare facente parte di un complesso residenziale condominiale denominato "Condominio Paradiso", in **COMUNE DI SALGAREDA (TV), Via Paradiso di Campo Bernardo n. 11/H**, e precisamente: appartamento ad uso abitazione situato al piano primo, composto da ingresso, sala da pranzo, cucina, disimpegno notte, due camere, un guardaroba, un bagno, un ripostiglio-lavanderia e due terrazze. N. 2 garage al piano seminterrato.

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 dai genitori dell'esecutato (entrambi classe 1935), in forza di diritto di usufrutto del 27.11.2012.

Identificazione catastale

Comune di Salgareda (TV)

Catasto Fabbricati - **Sezione B, Foglio 10**:

Particella 217 sub. 24, Categoria A/2, Classe 2, Vani 6,5, Via Paradiso, Piano 1, rendita € 428,01;

Particella 217 sub. 2, Categoria C/6, Classe U, mq. 24, Via Paradiso, Piano S1, rendita € 68,17;

Particella 217 sub. 3, Categoria C/6, Classe U, mq. 17, Via Paradiso, Piano S1, rendita € 48,29;

Sono comprese pertinenze, dipendenze, adiacenze, accessori e accessioni, servitù attive e passive nonché una quota proporzionale di comproprietà sugli enti e spazi comuni, ai sensi dei titoli di provenienza, delle vigenti disposizioni di legge e del vigente regolamento di condominio.

Le unità immobiliari sopra descritte appartengono al fabbricato eretto sull'area censita al Catasto Terreni, Foglio 23, particella 217.

Confini:

Quanto alla particella n. 217 sub 24 (appartamento), a partire da Ovest e procedendo in senso orario: con muri perimetrali, sub 25, sub 30 (ingresso – vano scale, BCNC ai sub dal n. 2 al 29);

Quanto alla particella n. 217 sub 2 (garage), a partire da Nord e procedendo in senso orario: sub 3, sub 18 (corridoio, BCNC ai sub dal n. 2 al n. 29) e muri perimetrali.

Quanto alla particella n. 217 sub 3 (garage), a partire da Nord e procedendo in senso orario: sub 4, sub 18 (corridoio, BCNC ai sub dal n. 2 al n. 29) e muri perimetrali.

Quanto alla particella n. 217 (area sulla quale è stato eretto l'intero fabbricato), a partire da Nord e procedendo in senso orario: mappali n. 619, 583, 627, 566 e via pubblica, salvi altri o variati.

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 dalla quale risulta, in particolare, che il fabbricato cui appartengono le unità pignorate è stato edificato in forza dei seguenti titoli autorizzativi rilasciati dall'Ufficio Tecnico del Comune di Salgareda:

- Concessione Edilizia n. 1193 del 29.07.1977, relativa al progetto per la "costruzione di fabbricato ad otto appartamenti"
- proroga di Concessione Edilizia n. 1193 del 11.09.1980;
- Permesso di Abitabilità n. 1193, rilasciato in data 25.09.1981;
- Denuncia di Inizio Attività (DIA) 8.4.2002, prot. n. 3320, per "*spostamento e rifacimento recinzione sulla linea di confine, lati nord ed est*";
- Autorizzazione gratuita n. 34/97 del 9.2.1998, per "*l'installazione di tende esterne*".

L'immobile presenta difformità urbanistiche sanabili, come meglio precisato nella perizia di stima.

Servitù attive e passive

Si richiamano le servitù indicate nel titolo di provenienza e quelle venutesi a creare a seguito della vendita frazionata dell'edificio, nonché del complesso immobiliare di cui sono parte.

Prezzo base: € 48.000,00

(quarantottomila/00).

Offerta minima per la partecipazione all'asta € 36.000,00.

(trentaseimila/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 sui siti internet del Tribunale di Treviso www.tribunale.treviso.giustizia.it e sui portali nazionali, www.asteavvisi.it, www.canaleaste.it, www.asteonline.it, www.rivistaastegiudiziarie.it, www.corteappello.venezia.it, alla quale si fa espresso riferimento. 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. 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 dalla eventuale necessità di

adeguamento degli impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore ex art. 63 disp. att. c.c., anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

Gli immobili vengono venduti liberi dalle formalità pregiudizievoli che possono essere cancellate: la cancellazione sarà effettuata dal 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 famigliare. 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, nonché il compenso e le spese generali spettanti al 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.

MODALITA' E CONTENUTO DELL'OFFERTA

Le offerte d'acquisto dovranno essere presentate, in regola con il bollo da 16 euro, in busta chiusa, entro le ore 13.00 del giorno precedente la data della vendita presso lo studio del Professionista Delegato, sito in Treviso, Viale Trento e Trieste n. 10/C, previo appuntamento telefonico al n. 041/5060556.

Non si terrà conto di offerte pervenute successivamente.

Sulla busta dovranno essere indicate le sole generalità di chi presenta l'offerta (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 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 ed indirizzo *e-mail* dell'offerente, accompagnata da una fotocopia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente; ciò anche nel caso in cui l'offerta sia presentata in nome e per conto di soggetti diversi.

Se l'offerente:

a) 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 che, comunque, dovrà essere presente all'esame delle offerte per rendere la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c.;

b) è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare da allegare in copia autentica;

c) 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 od 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 attribuiscano 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.

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 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).

2) Menzione dei 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) Indicazione del prezzo offerto, che, a pena di inefficacia dell'offerta, non potrà mai essere inferiore al 75% 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 c.p.c., come modificati dal D.L. 83/2015, convertito nella L. 132/2015);

4) Espressa 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 un **assegno circolare non trasferibile,** intestato a **ESECUZIONE IMMOBILIARE. n. 674/2016 TRIBUNALE DI TREVISO,** per un importo **pari al 10% del prezzo offerto; detta somma sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto.**

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 salvo le eccezioni previste dall'art. 571 c.p.c.; essa peraltro non dà diritto all'acquisto restando in facoltà del Giudice dell'Esecuzione sospendere la vendita ai sensi dell'art. 586 c.p.c.

- Alla data fissata per l'esperimento il professionista delegato procederà alle ore 15:30 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: **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 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.**

- 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 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 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 più offerenti e di adesione alla gara prevista dall'art. 573 c.p.c., ed anche in presenza di istanze di assegnazione, la gara si svolgerà il giorno stesso stabilito per l'esame delle offerte, subito dopo esaurite le relative operazioni, sulla base dell'offerta più alta. La gara verrà vinta da chi tra i partecipanti avrà effettuato il rilancio più alto. L'entità del rilancio è stabilita dal 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 c.p.c..

- 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 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. E' fatto salvo quanto previsto dall'art. 586 c.p.c..

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 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 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.

- 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.

- **Art. 41 T.U.B.** In caso di richiesta ex art. 41. T.U.B. 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 ed infine con l'espresso impegno a comunicare immediatamente al delegato l'avvenuto pagamento ad 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 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 Delegato come segue: a) in misura non superiore al 70-75% del ricavato della vendita, qualora tale ricavato superi gli € 25.000,00.=; b) in misura non superiore al 50% qualora il ricavato sia inferiore ad € 25.000,00.= e a condizione che il creditore fondiario sia il creditore procedente. 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 T.U.B., 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 28.02.1985 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. cpc, la normativa regolamentare di cui all'art. 161 ter disp. att. cpc e il DM n. 32/2015 (pubblicato sul sito www.garavirtuale.it), anche per il caso di mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia, nonché le vigenti norme di legge.
La partecipazione alla vendita implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso e nella relazione di stima.

* * * * * *

Il sottoscritto avvocato delegato effettuerà presso il proprio Studio, sito in Treviso, Viale Trento e Trieste n. 10/C, tel. 041/5060556 – fax 041/5060706 e.mail d.bassi@ex-acta.it, pec davide.bassi@venezia.pecavvocati.it, tutte le attività che a norma degli artt. 571 s.s. c.p.c. debbono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, fatta eccezione per l'asta che sarà tenuta presso il **Tribunale di Treviso, Piano Primo, Aula D**, Viale Giuseppe Verdi n. 18.

La presentazione delle offerte potrà avvenire, previo appuntamento telefonico, all'indirizzo di studio sopra indicato, dal lunedì al venerdì dalle ore 9,00 alle ore 12,30 e dalle 15,30 alle18,30.

Maggiori informazioni circa gli immobili potranno essere reperite consultando la perizia di stima e presso il **custode Aste33 S.r.l.,** Via Strada Vecchia di San Pelajo n. 20, 31100 Treviso (TV), Tel 0422.693028 - Fax 0422.316032, www.aste33.com, con il quale è possibile fissare appuntamenti per visite.

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

Treviso, lì 30.08.2022

Il Professionista Delegato