

TRIBUNALE DI TREVISO

AVVISO DI VENDITA

DEL PROFESSIONISTA DELEGATO

Esecuzione: **RG n. 541/2021**

Giudice dell'esecuzione: **D.ssa Paola Torresan**

Delegato alla vendita: **D.ssa Franca Cella**

SECONDO ESPERIMENTO DI VENDITA

La sottoscritta d.ssa Franca Cella, delegato ex art. 591 bis c.p.c. dal Giudice dell'Esecuzione nella procedura esecutiva in epigrafe, visti gli arti. 569 e segg. c.p.c.

FISSA

per il giorno **5.12.2024** alle ore **15.30**, presso la società "Aste 33 S.R.L." con sede in Treviso, Via Vecchia di S. Pelajo, n. 20, la

VENDITA SENZA INCANTO MEDIANTE PROCEDURA TELEMATICA SINCRONA MISTA

dei seguenti immobili:

LOTTO UNICO:

Diritti e quote

Piena proprietà per l'intero

Descrizione immobili

Unità abitativa sviluppata su tre piani, di cui uno interrato, con relativa area cortilizia e garage pertinenziale, il tutto sito in via Padre Massimiliano Kolbe del Comune di Paese, località Castagnole, al civico 16.

I locali dell'unità abitativa sono distribuiti tra i piani primo ed interrato del complesso e sono tra loro comunicanti attraverso i due vani scala e l'area cortilizia pertinenziale.

La superficie dei locali interni è di circa 280 mq; quella delle aree scoperte di 319 mq.

Dati catastali

Comune di Paese (TV)

N.C.E.U. – sez. E - foglio 6

- mp 696 sub 1,	cat. F/1	area urbana,	cons. mq 319, PT;
- mp 696 sub 10,	cat. A/2,	cl.2, 8 vani,	RC € 764,36, PS1-T-1;
- mp 696 sub 11,	cat. C/6,	cl.1, mq 46,	RC € 71,27, PS1;

Con diritto alle parti comuni di cui all'art. 1117 s.s. c.c. e in particolare mp 696 sub 6, b.c.n.c., rampa e corsia di manovra, PT-S1

Notizie urbanistiche

Il Perito ha rilevato che gli immobili rientrano nell'area di intervento "Z.T.O. di tipo C.1 – ZONE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO" regolamentata dall'art.54 delle N.T.O, e ha riscontrato le seguenti pratiche edilizie:

- C.E. n.8087 del 14.4.1989, relativamente alla costruzione di un “fabbricato di abitazione civile a quattro alloggi”;
- C.E. in variante n.8087 del 2.7.1990, relativamente alla variante in corso d’opera;
- C.E. n.8087/2 del 28.8.1992, relativamente al cambio d’intestazione del titolo edilizio;
- Permesso di Abitabilità del 28.12.1992.

Il Perito ha rilevato alcune diversità con lo stato di fatto, relativamente alle dimensioni planimetriche di entrambi i bagni del piano primo, e conseguentemente dell’adiacente disimpegno, al differente posizionamento del foro porta di collegamento tra il locale soggiorno ed il disimpegno, oltre a qualche lieve differenza dimensionale di alcuni locali. I costi ipotizzati per le sanatorie sono di circa € 5.000,00 per la pratica edilizia e relative sanzioni ed € 1.000,00 per l’aggiornamento catastale.

Per altre notizie urbanistiche, vincoli, servitù, ecc. si fa riferimento alla perizia di stima del geom. Dario Sossai depositata agli atti del fascicolo della procedura esecutiva e pubblicata sui siti internet www.asteannunci.it, www.asteavvisi.it, www.canaleaste.it, www.rivistaastegiudiziarie.it, www.asteonline.it, www.fallco.aste.it, www.tribunale.treviso.giustizia.it, www.corteappello.venezia.it e portalevenditepubbliche.giustizia.it ..

Disponibilità

L’immobile risulta di proprietà dell’esecutato per l’intero del diritto ed attualmente è in uso allo stesso; non risultano registrati contratti locazione relativi agli immobili pignorati.

Prezzo base: Euro 166.000,00

Offerta minima per la partecipazione all'asta (vds. sub 2/c): 124.500,00= (pari al 75% del prezzo base)

Aumento minimo in caso di gara ex art. 573 c.p.c. (vds. sub 3/e): € 2.000,00.=

Non sono comunque dovuti compensi per mediazione a terzi.

I

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

1) Ciascun interessato all’acquisto, escluso il debitore e gli altri soggetti ai quali la legge fa divieto, è ammesso a presentare offerta irrevocabile di acquisto scegliendo se utilizzare la modalità analogica (o cartacea) oppure quella telematica.

Tutte le offerte di acquisto dovranno essere presentate e/o inviate **entro le ore 13 del giorno precedente a quello fissato per la vendita.**

Qualora tale giorno sia festivo, il termine si intende fissato entro le ore 13 del giorno che lo precede.

Le offerte di acquisto dovranno essere conformi a quanto previsto dall’art. 571 c.p.c.

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

1a) Offerta con modalità analogica (o cartacea)

L’offerta di acquisto dovrà essere sottoscritta e depositata in busta chiusa, previo appuntamento telefonico al n. 0422 1728884, entro le ore 13.00 del giorno precedente la data della vendita presso il professionista delegato **in Treviso (Tv), Viale Appiani n. 26 piano secondo**, mail: cella@mcaassociati.it , PEC: francacella@odcectv.legalmail.it. Qualora tale giorno sia festivo 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), 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.

1b) Offerta con modalità telematica

L'offerta dovrà essere compilata **tramite i moduli e le procedure indicate** nel Portale delle Vendite Pubbliche, selezionando il bene di interesse e, tramite il comando "Iscriviti alla vendita", compilando il modulo ministeriale "Presentazione offerta", firmandolo digitalmente, scaricandolo in formato criptato ed inviandolo a mezzo PEC all'indirizzo offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

Le istruzioni per la predisposizione dell'offerta telematica sono reperibili all'indirizzo http://pst.giustizia.it/PST/resources/cms/documents/Manuale_utente_presentazione_Offerta_telematica_PVP.pdf.

L'offerta dovrà essere completa di indicazioni di data, ora e numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione ed i codici identificativi (IBAN e SWIFT) del conto sul quale è stata addebitata la somma versata a titolo di cauzione, anche al fine del suo riaccredito in ipotesi di mancata aggiudicazione.

II

CONTENUTO DELLE OFFERTE ANALOGICHE E TELEMATICHE

L'offerta dovrà contenere:

2a) Indicazione del cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita iva, domicilio, stato civile, regime patrimoniale, recapito telefonico e/o numero di fax ed indirizzo *e-mail* dell'offerente (di posta certificata in ipotesi di offerta telematica), con 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.

In caso di offerta telematica formulata da più persone, dovrà essere allegata copia anche per immagine della procura (atto pubblico o scrittura privata autenticata) rilasciata dagli altri offerenti a chi parteciperà all'asta da remoto, conferendogli il diritto e potere di partecipare all'asta.

Dovranno altresì essere indicate le eventuali agevolazioni fiscali che competono.

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 che, comunque, dovrà essere presente all'esame delle offerte per rendere la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c.;
- è minorenne o interdetto o inabilitato o sottoposto ad amministrazione di sostegno, l'offerta dovrà essere sottoscritta, dai soggetti muniti dei necessari poteri (genitori, il tutore, il curatore, o l'amministratore di sostegno) previa autorizzazione del giudice tutelare da allegare in copia autentica;
- agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, dovrà essere allegata visura storica del registro delle imprese (in caso di ente di natura imprenditoriale), risalente a non più di 30 giorni prima del deposito dell'offerta, ovvero atto statutario od altra documentazione (in caso di ente non iscritto al registro delle imprese), da cui risultino la effettiva vigenza dell'Ente, i poteri ovvero la procura notarile o l'atto di nomina per estratto autentico notarile che attribuiscono al rappresentante o procuratore il potere di agire in nome dell'ente ai fini della partecipazione alla vendita.

Inoltre, sempre se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto (società/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 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 atto pubblico o scrittura privata autenticata da notaio.

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

Il decreto di trasferimento non può essere emesso che in favore del soggetto che ha presentato l'offerta (specificatamente: 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.; la procura speciale a favore dell'avvocato dovrà avere la forma dell'atto pubblico o scrittura privata autenticata da notaio).

2b) Menzione dei dati identificativi degli immobili per il quale l'offerta è proposta, in modo che siano sufficienti a ragionevolmente rendere 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 nell'avviso di vendita;

2c) indicazione del prezzo offerto, che, a pena di inefficacia dell'offerta, non potrà 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);

2d) espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e del contenuto dell'avviso di vendita e relativi allegati;

2e) contestualmente al deposito dell'offerta dovrà essere istituito un deposito a **titolo di cauzione**, di importo corrispondente al **10 % del prezzo offerto; detta somma sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto o di mancato versamento del saldo prezzo.**

Il deposito dovrà essere effettuato con le seguenti modalità:

- **In ipotesi di offerta analogica (o cartacea):** tramite assegno circolare non trasferibile intestato a "**Proc. esecutiva nr. 541/2021 Tribunale di Treviso**" da inserire nella busta contenente la offerta e gli altri documenti prescritti;
- **In ipotesi di offerta telematica:** tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura esecutiva alle seguenti coordinate bancarie **IT69 R058 5612 0011 3757 1525 456** indicando come causale la seguente dicitura "**ESEC. IMMOB. N. 541/2021 Trib. TV.Caucione partecipazione asta**". L'accredito dovrà risultare nella disponibilità della procedura entro il giorno e l'ora fissati per l'apertura delle buste. È precauzionalmente consigliato di effettuare la disposizione di bonifico con congruo anticipo rispetto al termine fissato per la presentazione delle offerte. Qualora il delegato non riscontrasse l'avvenuto accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura entro la data e l'ora indicate per l'apertura delle buste, l'offerta telematica sarà considerata inammissibile.

III

DISCIPLINA DELL'OFFERTA E DELLA VENDITA

3) Le offerte e la partecipazione alla vendita senza incanto sono soggette alla seguente disciplina:

Il Professionista Delegato utilizzerà la piattaforma predisposta dal gestore della vendita telematica Edicom Finance S.r.l.;

3a) L'offerta presentata è irrevocabile. Alla data fissata per l'esperimento il professionista delegato procederà all'esame delle offerte e alle relative deliberazioni, secondo il disposto degli artt. 572 e 573 c.p.c.

Gli offerenti che utilizzeranno la procedura telematica: almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita riceveranno dal gestore della vendita telematica, a norma dell'art. 16 del DM 32/2015, un invito a connettersi e le relative credenziali di accesso da utilizzare. Costoro parteciperanno alle operazioni di vendita esclusivamente mediante connessione al sito del gestore della vendita www.garavirtuale.it, accedendo all'area riservata con le credenziali personali e seguendo le istruzioni ricevute.

Gli offerenti che utilizzeranno la procedura cartacea parteciperanno alle operazioni di vendita presentandosi al sopra indicato esperimento di vendita, nel luogo e ora stabiliti per l'esame delle offerte.

3b) Le offerte criptate contenenti le domande di partecipazione per la vendita sincrona mista saranno aperte ed esaminate unitamente a quelle analogiche il giorno e ora fissati per l'esame delle offerte alla presenza *on line* degli offerenti telematici tramite la piattaforma del gestore della vendita telematica ed alla presenza fisica degli offerenti attraverso procedura analogica (o cartacea). Si procederà, quindi, alle verifiche della regolarità formale delle offerte e dei documenti allegati e dell'avvenuto versamento della cauzione nella misura prescritta nonché alle deliberazioni previste dagli artt. 572, 573 e 591 bis, c. III, c.p.c..

3c) In caso di assenza degli offerenti, siano essi analogici (o cartacei) che telematici: **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.**

3d) In caso di offerta unica, qualora sia stata proposta un'unica offerta pari o superiore al prezzo base, essa è senz'altro accolta.

Nel corso dell'esperimento di vendita se l'unica offerta è inferiore (nei limiti di un quarto) al prezzo base, si opererà come segue:

- qualora specifiche circostanze consentano di ritenere che ricorre una seria possibilità di aggiudicare l'immobile a prezzo superiore, il Professionista Delegato disporrà, anche in presenza di istanze di assegnazione, che si proceda a un ulteriore tentativo di vendita alle stesse condizioni (e, dunque, senza incanto e con identico prezzo base);
- qualora non sussistano tali specifiche circostanze e un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente a prezzo almeno pari a quello base, il bene sarà assegnato al creditore;
- qualora non sussistano tali specifiche circostanze e nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene sarà aggiudicato all'unico offerente.

3e) In caso di pluralità di offerte, qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide e anche in presenza di istanze di assegnazione, si procederà a gara con partecipazione degli offerenti telematici che vi prenderanno parte in via telematica e degli offerenti analogici che vi prenderanno parte comparando personalmente, sulla base della offerta più alta. Nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di **1 minuto** dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore al rilancio minimo, come determinato nel presente avviso di vendita.

I rilanci effettuati in via telematica dovranno essere riportati nel portale del gestore della vendita telematica e resi visibili a coloro che partecipano personalmente alle operazioni di vendita, così come i rilanci effettuati da questi ultimi dovranno essere riportati nel portale del gestore della vendita telematica e resi visibili ai partecipanti in via telematica.

La gara verrà vinta da chi tra i partecipanti avrà effettuato il rilancio più alto. Non sono validi rilanci inferiori al minimo come sopra stabilito, né effettuati scaduto il termine del minuto.

Il termine di **1 minuto** per il rilancio decorrerà dal momento indicato dal Professionista Delegato, previo accertamento della visibilità per tutti i partecipanti della precedente offerta.

E' rimessa al Professionista Delegato la valutazione dell'ordine con il quale i rilanci vengono effettuati.

Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il Professionista Delegato dispone l'aggiudicazione a favore di colui che abbia proposto la offerta più vantaggiosa (nell'individuare la offerta più vantaggiosa, si terrà sempre conto del prezzo ma, a parità di prezzo, sarà prescelta la offerta che prevede il versamento del saldo nel più breve tempo possibile, ovvero, in subordine, quella cui sia allegata la cauzione di maggiore entità ovvero, in caso di offerte analogiche, quella depositata per prima).

Quando all'esito della gara tra gli offerenti, ovvero, nel caso di mancata adesione della gara, all'esito della comparazione delle offerte da depositare, l'offerta più alta ovvero la più vantaggiosa risulti pari al prezzo base, il bene è senz'altro aggiudicato.

Se l'offerta più alta o più vantaggiosa è inferiore al prezzo base:

- qualora un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente a prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;
- qualora nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato al miglior offerente.

IV

AGGIUDICAZIONE

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

4/a) 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 oneri tributari e per gli altri esborsi connessi al trasferimento del bene, pari al 20% del prezzo di aggiudicazione o nella diversa misura che sarà quantificata dal Delegato.** Il versamento dovrà essere eseguito previo accordo telefonico per specifico appuntamento se effettuato mediante assegni circolari ovvero con accredito che dovrà esser perfezionato entro il termine sopra detto sul c/c della procedura.

4/b) 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.

4/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.

V

DISPOSIZIONI GENERALI

5) 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. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo.

5a) L'immobile è venduto libero 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.

5b) Qualora l'immobile aggiudicato fosse occupato dall'esecutato o da terzi con titolo non opponibile alla procedura, la liberazione potrà avvenire a cura del custode giudiziario, secondo modalità e tempi stabiliti dal giudice dell'esecuzione ai sensi dell'art. 560 c.p.c., salvo espressa esenzione da parte dell'aggiudicatario.

La bozza del decreto di trasferimento sarà predisposta e depositata in cancelleria dopo il ricevimento della comunicazione del custode di avvenuta liberazione.

5c) E' a carico dell'aggiudicatario ogni onere fiscale e spesa derivante dalla vendita nonché il compenso e le spese generali del delegato per le attività di trasferimento della proprietà, ai sensi del D.M. 15/10/2015 n. 227.

5d) 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.

Trovano applicazione, per quanto sopra non specificamente stabilito, le disposizioni di cui agli artt. 591 bis e 570 ss. c.p.c., le Disposizioni sulle Vendite Immobiliari Delegate e le Note relative, reperibili sul sito del Tribunale di Treviso <http://www.tribunale.treviso.giustizia.it/> e tutte le altre norme che regolano la materia.

Maggiori informazioni circa gli immobili potranno essere reperite consultando la perizia di stima degli immobili posti in vendita e presso il custode giudiziario "Aste Com s.r.l." con sede in Silea, Via Internati '43- 45, n. 30, tel. 0422/435030, e.mail asteimmobiliari@ivgtreviso.it, sito internet www.ivgtreviso.it, formulando richiesta tramite il Portale delle Vendite Pubbliche.

Le richieste di visita dell'immobile dovranno essere formulate al custode "Aste Com s.r.l." mediante il Portale delle Vendite Pubbliche.

Treviso, 27 settembre 2024

Il Professionista Delegato

D.ssa Franca Cella

