



## TRIBUNALE DI TREVISO

Esecuzione: **RG N. 286/2022**

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

Delegato alla vendita: **Avvocato Maria Miraglia**

\*\*\*

### PRIMO ESPERIMENTO DI VENDITA

La sottoscritta Avv. Maria Miraglia, delegata 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 12 dicembre 2024 alle ore 15,30**

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

**VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' ANALOGICA**

dei seguenti immobili:

#### **LOTTO UNICO**

**Diritti e quote:** piena proprietà per l'intero

**Bene Venduto:** appartamento al piano terra con area scoperta e garage al piano interrato, compreso in un fabbricato condominiale denominato "Condominio Romolo", ubicato in Comune di Godega di Sant'Urbano frazione Bibano in via Zoncè n. 6. L'abitazione è composta da: ingresso-soggiorno-cucina, camera matrimoniale, camera, bagno, una terrazza grande, una piccola e due piccole aree scoperte esclusive di 2 e 3 mq. Spese condominiali insolute, grado di manutenzione e conservazione scadente.

#### **Dati Catastali:**

**Comune di GODEGA DI SANT'URBANO (TV) – Catasto Fabbricati – Sezione B, Foglio 6**

Mapp. 1081 sub 13, via Zoncè, P. T., cat. A/2 cl. 2, vani 4, superficie catastale totale mq. 83, escluse aree scoperte mq. 72, R.C. € 330,53

Mapp.1081sub14 area scoperta - Graffato con il sub13

Mapp. 1081 sub 33 via Zoncè, P. S1, cat. C/6 cl. 4, consistenza mq.22, R.C. € 34,09

con la proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni condominiali ai sensi della legge o per destinazione, e secondo le previsioni del vigente regolamento di condominio.

**Confini:** L'intero fabbricato confina da nord in senso orario con i seguenti mappali del foglio 19: 1166, 1030, 362, via Zoncè, il mappale 1081 sub 13-14 confina con mappale 1081 sub 15, 16, 362, sub 10, 6, 4-, il sub 33 confina con sub 7, 32, 3, salvo se altri o variati.

Le unità sopra descritte sono state erette sull'area identificata al Catasto Terreni del Comune di Godega di Sant'Urbano al Foglio 19, Mn. 1081, Ente Urbano di mq. 1.090.

#### **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 virtù dei seguenti provvedimenti autorizzativi: Concessione edilizia Pratica n. C0006977 Prot. n. 7084 del 15.10.1994;

Variante a concessione Edilizia Pratica n. C0007597 Prot. n. 8643 del 08.10.1997;

DIA Pratica n. DIA00151 Prot. n. 2462 del 23.02.1998

Certificato di abitabilità n. C0006977/94 Var n. C0007597/97 del 26.03.1998.

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, ma occupati da cose e masserizie varie.

**Prezzo base: € 47.000,00**  
**Offerta minima per la partecipazione alla vendita pari al 75% del prezzo base: € 35.250,00**  
**Aumento in caso di gara ex art. 573 c.p.c.: € 2.000,00**

#### **CONDIZIONI DELLA VENDITA**

1) 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, esistenti ed inerenti, così come descritti nella perizia di stima, depositata presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Treviso, alla quale si fa espresso riferimento.

2) 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.

3) 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.

4) per gli effetti del DM 37/2008 e D.Lgs. 192/2005, 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;

5) 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;

6) **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;**

7) 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;

#### **DISCIPLINA E CONTENUTO DELLA OFFERTA**

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

2) l'offerta dovrà essere presentata in busta chiusa, entro le ore 13 del giorno precedente la data della vendita, **solo previo appuntamento telefonico, presso lo studio del delegato avvocato MARIA MIRAGLIA, sito in Conegliano (TV), Via Cavour n. 1/A, tel. 3452510055, e.mail [miraglia.ma1@gmail.com](mailto:miraglia.ma1@gmail.com), PEC [mariamiraglia@pec.ordineavvocatitreviso.it](mailto:mariamiraglia@pec.ordineavvocatitreviso.it)**. Qualora tale giorno sia festivo o cada di sabato, la presentazione dovrà essere anticipata al giorno immediatamente precedente.

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

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

#### **4) l'offerta dovrà essere sottoscritta dall'offerente e dovrà contenere:**

- il nome, il cognome, 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 permesso di soggiorno se straniero) e del codice fiscale, 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 del Tribunale;

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, a favore del 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.

#### **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.

- è minorene, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare da allegare in copia autentica.

- 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.

E' consentita, anche nelle vendite senza incanto, 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.

#### **5) L'offerta dovrà altresì contenere:**

- 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.

- **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.

- l'espressa dichiarazione di avere preso visione della perizia di stima, dei suoi allegati e del contenuto dell'avviso di vendita.

- 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).

- l'allegazione, a titolo di cauzione, di un assegno circolare non trasferibile o vaglia postale circolare intestato a "Tribunale di TV - R.G.E. 286.2022", 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 immediatamente all'offerente in caso di mancata aggiudicazione.

### DISCIPLINA DELLA VENDITA

Si fa avviso che:

**1)** qualora il numero delle offerte presentate sia superiore alla capienza della sala d'asta, il delegato rinvierà 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 mail o sms, ai recapiti che il presentatore/offerente avrà indicato.

**2)** nel giorno e nel luogo fissato nel presente avviso di vendita, alle ore 15,30, 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.

**3) 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.

**4) - 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.

**5) - 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.

**6)** non potranno essere esaminate offerte pervenute oltre 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.

**7)** 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.

**8)** 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

manca, il trasferimento sar  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 avverr  con le seguenti modalit :

- 1) - l'aggiudicatario   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 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 sar  successivamente comunicata dal Delegato unitamente alle modalit  di versamento. Qualora le spese per oneri, diritti e altri esborsi di vendita dovessero essere superiori al fondo spese gi  versato, l'aggiudicatario   tenuto a corrispondere la differenza entro il termine di 30 giorni dalla richiesta.
- 2) - in caso di inadempimento, l'aggiudicazione sar  revocata ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 587 c.p.c. L'aggiudicatario perder  tutte le somme versate a titolo di cauzione e potr  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 potr  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 dovr  darne espressa comunicazione al delegato alla vendita.
- 4) - Ogni onere fiscale e il compenso e spese generali del delegato per le attivit  di trasferimento della propriet , ai sensi del DM 227/2015, sar  a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario. Non sono dovuti compensi di mediazione.
- 5) - entro il termine per il versamento del prezzo, l'aggiudicatario dovr  altres  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**

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 e ss. c.p.c.

Il sottoscritto avvocato svolger  presso il proprio studio in Conegliano, via Cavour n. 1/A (TV), tutte quelle attivit  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 sar  tenuta presso il Tribunale di Treviso, Piano Primo, Aula D, Viale G. Verdi n. 18.

Maggiori informazioni circa gli immobili possono essere reperite consultando la perizia di stima e presso il **custode giudiziario** "Istituto Vendite Giudiziarie di Treviso" con sede in Silea (TV), via Internati 43-45, n. 30 tel. 0422/435022, fax 0422/298830 – e.mail [asteimmobiliari@ivgtreviso.it](mailto:asteimmobiliari@ivgtreviso.it), sito internet [www.ivgtreviso.it](http://www.ivgtreviso.it)

**La richiesta di visita dell'immobile** deve essere inoltrata attraverso il Portale Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia (<https://portalevenditepubbliche.giustizia.it/>) e la visita sar  disciplinata secondo le modalit  del diritto di visita degli immobili, indicate nelle disposizioni generali relative all'espletamento dell'incarico di custode giudiziario, pubblicate per estratto su Portale Vendite Pubbliche, fra gli allegati all'avviso di vendita.

In data 25.09.2024

  
il delegato  
avv. Maria Miraglia