

TRIBUNALE DI TREVISO

AVVISO DI VENDITA

Procedura Esecutiva: **R.G.E. N. 254/2022**
Giudice dell'Esecuzione: **Dott. Leonardo Bianco**

ASTE TEAM Associazione Professionale
Professionista Delegato Dott. Giovanni Battista Armellin

PRIMO ESPERIMENTO DI VENDITA

Il sottoscritto dott. Giovanni Battista Armellin, delegato ai sensi dell'art. 591/bis c.p.c. dal G.E. Dott. Leonardo Bianco nella procedura esecutiva n. R.G.E. 254/2022, visti gli artt. 569 bis e ss. c.p.c.

AVVISA

che il **giorno 16 dicembre 2024 alle ore 9:00** presso il Tribunale di Treviso, Viale Verdi n. 18, Aula D primo piano, si procederà alla **vendita senza incanto con modalità sincrona mista** delle seguenti unità immobiliari:

LOTTO UNICO

Diritti e quote: piena proprietà per l'intero.

Descrizione del bene: appartamento sviluppato su un piano (piano secondo) all'interno di un condominio, con magazzino pertinenziale, posto auto scoperto, ubicato in via Italia 17, Condominio Italia, Comune di Treviso.

Dati catastali: Comune di TREVISO (L407) (TV):

- Sez. Urb. A Foglio 4 Particella 867, Subalterno 4 (abitazione e magazzino);
- Sez. Urb. A Foglio 4 Particella 867 Subalterno 24 (posto auto scoperto).

I locali fanno parte del "Condominio Italia", costituito da n. 18 unità abitative, n. 18 magazzini e posti auto scoperti di pertinenza.

La superficie commerciale dell'appartamento è di 87 mq circa, la terrazza di 5 mq circa e il magazzino di 4 mq circa.

Stato di occupazione: libero.

Prezzo Base: € 63.000,00 (sessantatremila/00).

Offerta minima per partecipare all'asta: € 47.250,00 (quarantasettemiladuecentocinquanta/00).

Nella relazione di perizia del C.T.U., depositata in atti, in merito alla verifica della regolarità edilizia ed urbanistica del bene in oggetto, rileva che: dal confronto/verifica dello stato di fatto dei luoghi e degli elaborati grafici relativi alla pratica edilizia del 1983 effettuate misurazioni a campione, per l'immobile censito al Catasto Fabbricati Sez. A Foglio 4 Particella 867, sub. 4, si rileva che le misurazioni effettuate corrispondano a quelle riportate nelle tavole A2 e A4 depositate. Catastalmente la situazione degli immobili sub. 4 e sub. 24 risulta conforme.

Ad ogni buon conto, ove ricorressero difformità edilizie ed urbanistiche, in seguito all'avvenuta aggiudicazione, l'aggiudicatario, potrà, ricorrendone i presupposti, a propria cura e spese, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 46 del d.p.r. 380/2001 e 40 della legge 47/1985 e L. n. 734/1990 e L. 724/94.

Per una più completa descrizione dell'immobile oggetto di esecuzione, per la sua valutazione e per la sua situazione urbanistica si rinvia alla perizia del CTU depositata in atti.

* * *

01. CONDIZIONI DELLA VENDITA

A) L'aggiudicatario acquisterà il bene nello stato di fatto e di diritto in cui si trova al tempo della vendita, come descritto nella perizia di stima depositata presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Treviso e pubblicata sui siti internet www.tribunale.treviso.giustizia.it,

www.corteappello.venezia.it, www.asteannunci.it, www.asteavvisi.it, www.canaleaste.it, www.asteonline.it e www.rivistaastegiudiziarie.it, alla quale si fa espresso riferimento; la vendita è a corpo e non a misura, eventuali differenze di misure 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 delle qualità, né potrà essere risolta per alcun motivo; conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere, ivi compresi, a mero titolo esemplificativo, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali ecc., per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti, non conoscibili 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 del bene.

- B) Sono a carico dell'aggiudicatario ogni onere fiscale e spesa derivante dalla vendita, nonché il compenso e spese generali del delegato per le attività di trasferimento della proprietà, ai sensi del D.M. 15/10/2015 n. 227.
- C) Non sono comunque dovuti compensi per mediazione a terzi.
- D) La consistenza immobiliare viene venduta libera da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti; se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni e/o sequestri saranno cancellate a spese e cura della procedura. Se l'immobile posto in vendita è occupato dal debitore o da terzi senza titolo, 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.. Al fine di evitare ritardi nella consegna dell'immobile libero, la relativa istanza formulata dall'aggiudicatario e rivolta al custode dovrà essere consegnata al delegato alla vendita al più tardi contestualmente al versamento del saldo prezzo. L'aggiudicatario potrà esonerare la procedura dalle operazioni di cui al presente articolo.
- E) Ai sensi e per gli effetti del DM 22.01.2008 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.
- F) Ogni onere fiscale derivante dalla vendita resta a carico dell'aggiudicatario.

02. CONTENUTO DELL'OFFERTA - Disposizioni comuni

- A) Il deposito delle offerte può avvenire personalmente od a mezzo procuratore legale anche ai sensi dell'art. 579 c.p.c..
- B) Le offerte dovranno essere conformi a quanto prescritto dall'art. 571 c.p.c..
- C) La domanda, a pena di inefficacia dell'offerta, dovrà essere formulata nel rispetto dei seguenti requisiti e condizioni:
 - a) le offerte sono segrete;
 - b) le offerte sono irrevocabili salvo che:
 - il Giudice ordini l'incanto;
 - siano decorsi centoventi giorni dalla sua presentazione ed essa non sia stata accolta.
- D) L'offerta dovrà essere presentata in bollo. In caso di asta telematica il pagamento del bollo sarà eseguito con modalità telematica (segnatamente, tramite bonifico bancario o carta di credito) tramite il servizio "Pagamento di bolli digitali" presente sul Portale dei Servizi Telematici <https://pst.giustizia.it>, seguendo le istruzioni indicate nel "Manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica". Il mancato assolvimento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta; salvo segnalazione immediata all'Agenzia delle Entrate competente per l'avvio delle procedure a carico dell'offerente per il recupero coattivo dell'imposta, delle sanzioni e degli interessi.
- E) L'indicazione dei dati dell'offerente:
 - a) il nome e il cognome dell'offerente, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile (con specificazione del regime patrimoniale tra coniugi), recapito telefonico, indirizzo e-mail ed eventuale numero di telefax dell'offerente; qualora l'offerente risieda al di fuori del territorio dello Stato Italiano e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26 febbraio 2015;

- b) il nome del Giudice dell'Esecuzione, quello del professionista delegato, il numero di procedura;
- c) all'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente;
- d) se l'offerente è minorenne l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare allegando altresì copia di un documento di identità e codice fiscale del minore, nonché copia autentica del provvedimento di autorizzazione del Giudice Tutelare;
- e) qualora la richiesta di partecipazione provenga da una società, all'istanza dovrà essere allegata una visura societaria aggiornata, risalente a non più di 30 giorni prima della data di deposito dell'offerta, i dati relativi alla rappresentanza della società ed i poteri del rappresentante legale;
- f) l'offerta può essere presentata da chiunque tranne che dal debitore. Dovrà essere fatta personalmente o a mezzo avvocato, sia quale mandatario munito di procura speciale notarile, che per persona da nominare; in tal caso l'avvocato dovrà documentare le proprie complete generalità allegando fotocopia del documento di iscrizione all'albo e la procura notarile che conferisce i relativi poteri; la dichiarazione di nomina andrà effettuata entro 3 (tre) giorni dalla data fissata per l'esame delle offerte e depositare presso il professionista delegato, in sede di nomina, la relativa procura speciale notarile;
- g) ove l'offerente sia coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati anagrafici del coniuge e dovrà essere allegata una copia fotostatica di un valido documento di identità del coniuge; qualora si volesse escludere, in caso di aggiudicazione, il bene dalla comunione medesima, l'offerente dovrà manifestare tale intenzione già nell'offerta, ugualmente indicando anche i dati del coniuge, che, in ogni caso, dovrà essere presente all'esame delle offerte per rendere la dichiarazione prevista all'art. 179 c.c., ovvero dovrà rilasciare successivamente detta dichiarazione comparando davanti al professionista delegato, prima della emissione del decreto di trasferimento;
- h) i dati identificativi della consistenza immobiliare per cui l'offerta è proposta, sufficienti a rendere ragionevolmente inequivoca, unitamente ad ogni altro elemento risultante dal contenuto dell'offerta medesima, la riferibilità dell'offerta stessa ai dati identificativi. 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.
- i) l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore di oltre un quarto del valore determinato ex art. 568 c.p.c., a pena di inefficacia dell'offerta e comunque nel rispetto delle modalità di seguito indicate, a pena di inefficacia dell'offerta;
- j) l'offerente potrà altresì indicare un termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari che non potrà comunque essere superiore a 120 (centoventi) giorni dalla data di aggiudicazione; la mancata indicazione del termine non è causa di inefficacia della domanda;
- k) la dichiarazione di residenza ovvero l'elezione di domicilio nel Comune di Treviso, da parte dell'offerente;
- l) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e della certificazione ipotecaria/notarile e di essere edotto delle condizioni di fatto e di diritto del bene immobile;
- m) la richiesta di agevolazioni fiscali (prima casa e/o prezzo valore), salva la facoltà di depositarla al momento dell'aggiudicazione o nei 20 (venti) giorni successivi;
- n) in caso di offerta telematica formulata da più persone alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica: la procura dovrà essere redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e potrà essere allegata anche in copia immagine;
- o) il decreto di trasferimento potrà essere emesso esclusivamente in favore del soggetto che ha presentato l'offerta.

04. PRECISAZIONI PER L'OFFERTA IN FORMA CARTACEA

Le offerte dovranno essere presentate in busta chiusa entro le ore 13.00 del giorno precedente la data della vendita presso la sede di Aste Team Associazione Professionale in Treviso, Viale F.lli Cairoli n. 153.

La presentazione delle offerte potrà avvenire nei giorni feriali dalle ore 9.30 alle ore 13.00.

Sulla busta dovranno essere indicate esclusivamente le generalità di chi presenta l'offerta (che potrà essere anche persona diversa dall'offerente), il nome del professionista delegato alla vendita e la data della vendita.

Nessuna ulteriore indicazione deve essere apposta sulla busta, pena la irricevibilità della domanda.
All'offerta dovrà essere allegato, a titolo di cauzione, un assegno circolare non trasferibile, intestato a "E.I. 254/2022 Dott. Giovanni Battista Armellini", per un importo pari o superiore al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto.

05. PRECISAZIONI PER L'OFFERTA PRESENTATA IN FORMA TELEMATICA

L'offerta criptata dovrà essere conforme a quanto stabilito con gli artt. 12 e ss. del D.L. n. 32 del 26 febbraio 2015; dovrà essere depositata secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul sito <https://pvp.giustizia.it> e secondo le disposizioni del Tribunale di Treviso che si intendono integralmente richiamate.

Le offerte dovranno essere presentate e pervenire entro le ore 13 del giorno precedente la data della vendita tramite modulo web "**Offerta telematica**" messo a disposizione dal Ministero della Giustizia, che permette la compilazione guidata dell'offerta per partecipare all'esperimento di vendita e al quale è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale delle vendite pubbliche. Il Manuale Utente per la presentazione dell'offerta telematica può essere scaricato da ogni utente dal modulo web e dal sito <https://pvp.giustizia.it>.

L'offerta di acquisto telematica e i relativi documenti allegati dovranno essere inviati all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it e si intenderanno depositati nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

All'offerta dovrà essere allegata la documentazione con data e CRO del bonifico attestante l'avvenuto versamento a titolo di cauzione sul conto corrente intestato alla procedura (IBAN IT71 W058 5612 0011 3757 1565 259 – Banca Popolare dell'Alto Adige Spa – Filiale di Treviso Piazza San Vito) di un importo pari o superiore al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto. Dovrà altresì essere indicato il codice iban del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico.

Il bonifico dovrà essere eseguito in tempo utile affinché la cauzione risulti accreditata, al momento dell'apertura delle buste, sul conto corrente intestato alla procedura e quindi in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta.

Per assistenza in merito alla presentazione delle offerte in modalità telematica si potrà contattare **Falco Aste di Zucchetti Software Giuridico Srl** al numero **0444346211**, o scrivere all'indirizzo help@falco.it.

06. PARTECIPAZIONE ALLA GARA, APERTURA DELLE BUSTE, DISPOSIZIONI GENERALI

L'apertura delle buste depositate in via analogica sarà effettuata il giorno 16 dicembre 2024 alle ore 9:00.

All'apertura delle buste saranno ammessi esclusivamente coloro che si dichiareranno offerenti per il bene cui si riferiscono le offerte in esame.

I creditori e gli offerenti potranno partecipare di persona in caso di offerta cartacea e anche telematicamente, in caso di offerta telematica, tramite l'area riservata del sito www.falcoaste.it.

Le offerte telematiche e le offerte cartacee saranno esaminate contestualmente.

Le offerte presentate con modalità cartacea saranno aperte ed inserite nella piattaforma www.falcoaste.it e le buste presentate con modalità telematica saranno aperte tramite la medesima piattaforma del gestore della vendita telematica.

In seguito alla verifica della regolarità formale e dell'avvenuto versamento della cauzione, il Professionista Delegato provvederà alla dichiarazione delle offerte inefficaci poiché:

- a) depositate oltre il termine fissato;
- b) inferiori al valore secondo le modalità determinate con il presente avviso e di cui in seguito (prezzo base ossia una offerta pari a 3/4 - tre quarti - del prezzo base, soggetta a validazione);
- c) non accompagnate dalla cauzione indicata secondo le modalità del presente avviso.

Ai sensi e per gli effetti degli artt. 572, 573 e 574 c.p.c., il professionista delegato sentite le parti ed i creditori iscritti non intervenuti, provvederà sulle offerte secondo le seguenti modalità:

- a) qualora sia presentata una sola offerta di importo pari o superiore al valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza di vendita, la stessa è senz'altro accolta;
- b) se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo stabilito nell'ordinanza di vendita in misura non superiore ad un quarto, si potrà far luogo alla vendita ove ritenuto che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c.; pertanto l'offerta presentata non dà diritto all'acquisto del bene, restando piena facoltà del professionista delegato, in base alle disposizioni di legge ed alle indicazioni contenute nell'ordinanza di delega, di valutare se dar luogo o meno alla vendita, e ciò anche in caso di unico offerente;
- c) se il prezzo offerto all'esito della gara di cui al primo comma è inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza di vendita, non si farà luogo alla vendita ove siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c.;
- d) qualora siano presentate più offerte, il professionista delegato inviterà gli offerenti ad una gara sull'offerta più alta fissando la misura minima del rilancio in una forbice compresa tra l'1% e il 5% del prezzo base;
- e) in caso di gara con partecipazione di offerte telematiche il gestore della vendita telematica, a norma dell'art. 16 del D.M. 32/2015, provvederà ad inviare all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato dall'offerente un invito a connettersi e le relative credenziali di accesso per accedere alla consolle "lato utente";
- f) qualora la gara non possa avere luogo per mancanza di adesione degli offerenti:
 - nel caso in cui siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c. e il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima è inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza di vendita, il delegato non fa luogo alla vendita e procede all'assegnazione;
 - nel caso in cui non siano state presentate istanze di assegnazione di cui all'art. 588 c.p.c. il professionista delegato, quando ritiene che non vi siano serie possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita, valuterà se disporre l'aggiudicazione a favore del maggiore offerente oppure, nel caso di offerte dello stesso valore, a favore di colui che abbia presentato l'offerta per primo, con la precisazione che, ai fini della individuazione della migliore offerta, si deve tenere conto dei seguenti elementi:
 - entità del prezzo offerto;
 - entità della cauzione prestata;
 - termine indicato per il pagamento (comunque non superiore a 120 (centoventi) giorni);
 - la prima presentata;
- g) qualora non siano state proposte offerte d'acquisto entro il termine stabilito; qualora le stesse non siano efficaci, in ogni caso qualora si verificano una o più delle circostanze di cui al c.p.c. per cui la vendita non potrà aver luogo, il delegato riferirà al Giudice il quale, in caso di istanze di assegnazione, provvederà sulle domande presentate, fissando il termine entro il quale l'assegnatario dovrà versare l'eventuale conguaglio;
- h) in assenza di istanze di assegnazione e di offerte, il professionista delegato riferirà al Giudice il quale provvederà per il prosieguo;
- i) entro il termine indicato nell'offerta, o, in caso di mancata indicazione, entro il termine di 120 (centoventi) giorni, dall'aggiudicazione, senza alcuna sospensione feriale, l'aggiudicatario dovrà provvedere al versamento del saldo del prezzo nonché le spese per gli oneri tributari e gli altri esborsi connessi al trasferimento cedenti a carico dell'aggiudicatario, come precisati dal Professionista Delegato; sarà altresì tenuto al versamento, entro il termine di 30 (trenta) giorni dalla richiesta, degli eventuali ulteriori oneri, diritti e spese di vendita per la differenza, qualora risultassero di importo maggiore a quello come sopra quantificato;
- j) il versamento del saldo prezzo potrà essere effettuato con la stessa modalità con la quale è stata versata la cauzione;
- k) in caso di mancato versamento del saldo del prezzo e delle ulteriori spese l'aggiudicazione sarà revocata ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 587 c.p.c.. Le somme versate a titolo di cauzione saranno trattenute a favore della procedura; l'aggiudicatario potrà inoltre essere tenuto al versamento di una ulteriore differenza ai sensi dell'art. 587 comma 2 c.p.c.;

- l) ove la procedura esecutiva si svolga su impulso o con l'intervento di creditore fondiario ex art. 41 T.U.B., il creditore fondiario dovrà depositare presso il delegato istanza corredata di nota riepilogativa di precisazione del credito entro il termine perentorio di quindici giorni dall'aggiudicazione, con specifica indicazione delle modalità tramite le quale potrà essere effettuato il pagamento, con l'indicazione dell'IBAN relativo al conto su cui le somme potranno essere versate dall'aggiudicatario tramite bonifico e infine con l'espresso impegno a comunicare immediatamente al delegato l'avvenuto pagamento a opera dell'aggiudicatario;
- m) a fronte di tale istanza l'aggiudicatario (che non intenda avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento, ove ricorrano le condizioni di legge) dovrà effettuare un versamento parziale del residuo prezzo direttamente al creditore fondiario, pena la decadenza dall'aggiudicazione con perdita della cauzione versata;
- n) l'eccedenza di prezzo rispetto agli importi della cauzione e delle somme direttamente versate all'Istituto di credito dovrà essere versata secondo le modalità di cui al punto i) che precede;
- o) l'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sulla medesima consistenza immobiliare oggetto della vendita, ai sensi dell'art. 585 c.p.c.; in tal caso dovrà darne espressa comunicazione al delegato;
- p) il delegato potrà autorizzare l'assunzione dei debiti da parte dell'aggiudicatario o dell'assegnatario a norma dell'art. 508 c.p.c.;
- q) il delegato potrà autorizzare l'aggiudicatario che ne faccia richiesta e se previsto nell'ordinanza di vendita, al pagamento del saldo del prezzo in forma rateale e all'immissione nel possesso, previa verifica della fideiussione depositata, a norma dell'art. 574 c.p.c.;
- r) ai partecipanti alla gara non aggiudicatari che abbiano presentato offerta telematica corrispondendo la cauzione a mezzo bonifico bancario verrà rimborsato l'importo della cauzione mediante bonifico alle stesse coordinate bancarie del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto di versamento della cauzione;
- s) ai partecipanti alla gara non aggiudicatari che abbiano presentato offerta cartacea e corrisposto la cauzione mediante assegno circolare, sarà restituito l'assegno circolare della cauzione.

Maggiori informazioni inerenti gli immobili potranno essere reperite presso il Custode Istituto Vendite Giudiziarie di Treviso ASTE.COM S.r.l., con sede in Silea (TV), Via Internati 1943-45' n. 30, tel. 0422435022, mail asteimmobiliari@ivgtreviso.it.

Le richieste di visita dell'immobile dovranno essere rivolte al Custode mediante il Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia.

Ulteriori informazioni potranno essere acquisite via mail info@asteteam.tv o telefonando ad ASTE TEAM al n. 04221627873 dal lunedì al venerdì dalle ore 9:00 alle ore 12:00.

Treviso, 8 ottobre 2024

Il professionista delegato
Dott. *Giovanni Battista Armellini*

