



TRIBUNALE DI TREVISO

AVVISO DI VENDITA DELL'AVVOCATO DELEGATO

Esecuzione Immobiliare n. 29/2022 R.G. E.I.
G.E. Dott. Leonardo Bianco
Delegato alla vendita: Avv. Andrea Bortolotto

SECONDO ESPERIMENTO DI VENDITA

Il sottoscritto Avvocato Andrea Bortolotto, delegato ex art. 591 bis c.p.c. dal Giudice dell'Esecuzione nella procedura esecutiva promossa da Intesa Sanpaolo S.p.A. (P.I. 00799960158), sedente in Torino Piazza San Carlo n.156, visti gli artt. 569 s.s. C.P.C.

FISSA

per il giorno **28 GENNAIO 2025 15.30** presso il proprio Studio in Conegliano (TV)
Via C. Colombo n.1, la

VENDITA SENZA INCANTO

dei seguenti immobili, con invito agli offerenti a presenziare all'apertura delle buste che si terrà il giorno e l'ora sopra indicati per la vendita.

Lotto unico

Diritti e quote:

Piena proprietà per l'intero di un appartamento situato al piano secondo, con garage e cantina al piano interrato, in un condominio denominato "Condominio Firenze" costituito da due palazzine ubicate in prossimità del centro di Caerano San Marco (TV).

La cantina è di mq. 5,97 calpestabili, il garage è di mq. 15,91 calpestabili e l'appartamento è composto da un ingresso-soggiorno di mq. 28,97 calpestabili, una cucina di mq. 14,82 calpestabili, tre camere rispettivamente di mq. 15,91 – 14,43 e 11,08 calpestabili, un disimpegno di mq. 4,26 calpestabili, un bagno di mq. 7,29 calpestabili e tre terrazze rispettivamente di mq. 14,33 – 4,70 e 5,20 calpestabili.

Lo stato di manutenzione e conservazione risulta essere insufficiente e lo stato dei luoghi degradato.

Gli impianti tecnologici e l'impianto elettrico risultano essere verosimilmente fuori norma e incompleti, mentre l'impianto idrotermico risulta essere alimentato da una bombola a gas.

L'accesso condominiale avviene dal lato nord.

Descrizione catastale:

Comune di Caerano San Marco (TV) Catasto Fabbricati, Foglio 5

- M.N. 1415, sub 27 – via Monte Grappa n.2, P. S1-2, Cat. A/2, Cl.2, vani 6,5, r.c. €587,47;
- M.N. 1415, sub 22 – via Monte Grappa n.94, P. S1, Cat. C/6, Cl.2, mq. 16, r.c. €45,45;

Si precisa che l'esatta ubicazione risulta essere Via Settembre 1944 n.24 int.4 .

Confini:

Il M.N. 1415 sub 27 confina da nord in senso orario con il vano scale condominiale, affaccio su area scoperta comune, altra unità immobiliare, mentre l'area su cui insiste il fabbricato confina su tutti i lati con il M.N. 1567 salvo altri e/o più precisi.

Servitù

Nessuna.

Disponibilità del bene:

Occupato.

L'immobile potrà essere trasferito occupato da cose e/o dall'esecutato e dal suo nucleo familiare e, in tal caso, l'aggiudicatario potrà chiedere al Custode la liberazione a spese della procedura; si precisa che, al fine di evitare ritardi nello svolgimento della procedura, l'istanza di liberazione dell'immobile dovrà essere

consegnata dall'aggiudicatario al sottoscritto delegato alla vendita, al più tardi contestualmente al versamento del saldo prezzo.

Riferimento alla CTU:

Ad integrazione dei dati sopra indicati, concernenti gli immobili oggetto di vendita, si rimanda espressamente al contenuto della perizia di stima redatta dal geom. Cristiano Pandolfo il 15.06.2023 .

Prezzo base: € 60.000,00

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

Ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 571 c.p.c., l'offerta non è efficace se è inferiore di oltre un quarto al prezzo base sopra indicato e quindi l'offerta minima per la partecipazione all'asta è pari ad € 45.000,00.

Ai sensi dell'art. 572 c.p.c. si specifica quanto segue:

- se l'offerta è pari o superiore al prezzo base la stessa è senz'altro accolta, fatta salva la gara tra più offerenti;
- se l'offerta è inferiore al prezzo base, ma pari o superiore al 75% del valore stesso, il delegato può far luogo alla vendita ove ritenga che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita.

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 delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Treviso e pubblicata sul P.V.P. del Ministero della Giustizia e sui siti internet www.tribunale.treviso.it, www.asteannunci.it, www.asteavvisi.it, www.canaleaste.it, www.asteonline.it, www.rivistaastegiudiziarie.it e www.corte.appello.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 i vizi o la 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.

Ogni onere fiscale e spesa derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario ad eccezione degli oneri per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli.

Non sono comunque dovuti compensi per mediazione a terzi.

I terreni vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizione di pignoramenti; se esistenti al momento della vendita, dette eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura.

Modalità di presentazione delle offerte:

Le offerte dovranno essere in bollo e dovranno essere presentate in busta chiusa entro le ore 13,00 del giorno precedente la data della vendita presso lo Studio **dell'Avv. Andrea Bortolotto – in Conegliano (TV) Via C. Colombo n.1;** qualora tale giorno sia festivo o cada di sabato, tale giorno verrà anticipato a quello immediatamente precedente.

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

Contenuto delle offerte:

L'offerta dovrà essere conforme a quanto prescritto dall'art.571 C.P.C. e dovrà contenere quanto segue:

- l'indicazione dell'Ufficio Giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno ed il numero di ruolo generale della procedura;
- l'indicazione del delegato della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;

- il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio eletto nel Comune dove ha sede il Tribunale (in mancanza le comunicazioni verranno eseguite presso la cancelleria del Tribunale), stato civile e regime patrimoniale, recapito telefonico, indirizzo e-mail ed eventuale numero di telefax dell'offerente allegando copia di un documento di identità e del codice fiscale dell'Offerente o del Procuratore o del Rappresentante Legale.

Il decreto di trasferimento non potrà che essere emesso nei confronti del soggetto che ha presentato l'offerta (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).

Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge.

Se l'offerente è minorenne l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare.

Se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, dovrà essere allegata visura societaria aggiornata – ossia risalente a non più di 30 giorni dalla data di deposito dell'offerta -, in caso di ente di natura imprenditoriale l'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 attribuiscono al Rappresentante o Procuratore il potere di agire in nome e per conto dell'ente ai fini della partecipazione alla vendita. E' consentita, ma solo da parte di Avvocati, la presentazione di offerte per persona da nominare.

- I dati identificativi dell'immobile per il quale l'offerta è proposta, 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 di più lotti, può essere ritenuto sufficiente il riferimento a taluno dei lotti come formati ed ordinati (es. 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 al prezzo base indicato nell'avviso di vendita (si richiamano gli artt. 571, 572 c.p.c., come modificati dal D.L. 83/2015, convertito nella L. 132/2015);
- il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari che non potrà essere superiore al termine massimo di 90 giorni dalla data di aggiudicazione, ferma la possibilità di indicare un termine più breve, circostanza che verrà valutata dal Delegato alla Vendita o dal Giudice ai fini dell'individuazione della migliore offerta;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e del contenuto dell'avviso di vendita.

All'offerta dovrà, inoltre, essere allegato la documentazione con data, ora e CRO del bonifico, attestante il versamento a titolo di cauzione sul c/c intestato alla procedura del Tribunale di Treviso E.I. n.29/2022 – coordinate bancarie: Banca della Marca Soc. Coop. – IBAN: IT 69 T 07084 61620 000000978792 di un importo pari o superiore al 10% del prezzo, ovvero n. 1 assegno circolare non trasferibile di pari importo intestato a: Tribunale di Treviso E.I. n.29/2022.

In caso di versamento mediante bonifico, questo deve essere eseguito in tempo utile (tre giorni lavorativi prima dell'asta) affinché la somma risulti accreditata sul c/c intestato alla procedura nel momento in cui viene dato inizio all'asta.

L'importo così versato a titolo di cauzione sarà trattenuto in caso di rifiuto all'acquisto.

Disciplina:

L'offerta e la partecipazione alla vendita sono soggette alla seguente disciplina:

L'offerta presentata è irrevocabile e l'offerente è perciò tenuto ad intervenire, di persona, nel luogo ed ora stabiliti per l'esame delle offerte.

Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale, per escludere, in caso di aggiudicazione, il bene dalla comunione medesima, dovrà manifestare tale intenzione già nell'offerta; inoltre il coniuge dovrà essere presente all'esame delle offerte per rendere la dichiarazione prevista all'art. 179 c.c..

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.

In caso di unica offerta, se pari o superiore al prezzo stabilito nell'avviso di vendita essa è senz'altro accolta; se il prezzo offerto nell'unica offerta è inferiore rispetto al prezzo stabilito nell'avviso di vendita in misura non superiore ad un quarto, il delegato può far luogo alla vendita quando ritiene 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; ai fini dell'individuazione della migliore offerta il delegato terrà conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni versate, delle forme, dei modi e dei tempi del pagamento nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta.

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.

Ai partecipanti sarà assegnato un termine massimo di un minuto entro il quale effettuare ogni rilancio. Non saranno validi i 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 saranno istanze di assegnazione valide, il bene sarà definitivamente aggiudicato al vincitore della gara.

In presenza di istanze di assegnazione valide, il delegato non farà luogo alla vendita ma all'assegnazione, qualora il prezzo migliore offerto all'esito della gara sia inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita.

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 migliore offerente, le eventuali offerte successivamente pervenute non potranno in alcun caso essere prese in considerazione, al fine di revocare l'aggiudicazione e riaprire la gara, qualunque fosse il prezzo tardivamente offerto.

In caso di aggiudicazione, l'offerente sarà tenuto al versamento del saldo prezzo oltre ad un fondo spese per il trasferimento del bene pari al 10% del prezzo di aggiudicazione, salvo eventuale successiva integrazione per oneri tributari ed altri esborsi connessi al trasferimento del bene, come quantificati dal delegato, entro 90 (novanta) giorni dalla aggiudicazione, salvo il minor termine di pagamento eventualmente indicato dall'offerente, mediante bonifico sul conto della procedura di cui si indicano gli estremi: Tribunale di Treviso E.I. n.29/2022 – coordinate bancarie: Banca della Marca Soc. Coop. – IBAN: IT 69 T 07084 61620 000000978792, ovvero mediante n. 1 assegno circolare non trasferibile di pari importo intestato a: Tribunale di Treviso E.I. n.29/2022.

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, 2 comma 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.

Ai partecipanti alla gara non aggiudicatari che abbiano presentato offerta a mezzo bonifico, verrà rimborsato l'importo della cauzione mediante bonifico alle stesse coordinate bancarie del c/c sul quale è stata addebitata la somma oggetto di versamento della cauzione.

Ai partecipanti alla gara non aggiudicatari che abbiano presentato offerta mediante assegno circolare sarà restituito l'importo versato mediante la riconsegna di tale assegno.

Disposizioni generali:

Per tutto quanto sopra non espressamente previsto, trovano applicazione le disposizioni di cui agli artt. 591 bis e 570 e ss. c.p.c., oltre che le vigenti norme di Legge.

Il sottoscritto Avvocato effettuerà presso il proprio Studio legale in Conegliano (TV) Via C. Colombo n.1, 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.

Ogni ulteriore informazione, anche relativa all'immobile oggetto dell'esecuzione, potrà essere acquisita dal custode giudiziario I.V.G. Treviso – Aste.com S.r.l. con sede in 31057 Silea (TV) Via Internati 1943-45 n.30 – e mail segreteria@ivgtreviso.it tel.0422435022.

Treviso li 24.09.2024

Il Delegato

Avv. Andrea Bortolotto