



TRIBUNALE ORDINARIO DI TREVISO

Esecuzione Immobiliare n° 426/2021 promossa da:
CENTROMARCA BANCA Cred. Coop. ora FINN SPV S.R.L.

G.E. Dott. Leonardo BIANCO

A.E.TRE

Associazione Esecuzioni Treviso

Delegato dott. Guido Zanin

AVVISO DI VENDITA

-art. 570 c.p.c.-

Il sottoscritto Guido ZANIN, dottore commercialista iscritto all'Ordine dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili per la giurisdizione del Tribunale di Treviso, con studio in 31040 Cessalto (TV), via Donegal n. 3 e 30172 Venezia-Mestre, Via Cappuccina 19/F, tel. 041-988762 e-mail: g.zanin@studio-zanin.com, pec: zaninguido@odcectv.legalmail.it delegato alla vendita ex art. 591 *bis* c.p.c. con ordinanza del G.E. dott. Leonardo BIANCO in data 16 febbraio 2024,

avvisa

che il giorno **26 giugno 2024 alle ore 15:00** presso il proprio studio, come sopra indicato, procederà alla vendita senza incanto della piena proprietà degli immobili così censiti:

LOTTO UNICO

Comune di Preganziol (TV), via Terraglio n. 373-375 - *NCEU Sez. Urbana B, Foglio 6*

mapp 126 sub 22 p.t. cat C/1 cl.5 mq. 8 RC € 209,89

mapp 126 sub 23 p.t. cat C/1 cl.4 mq. 26 piano terra RC € 521,00

Confini: in senso orario partendo da nord con mapp 123, 84, 89, 1485, 127, 129 e via Terraglio.

Trattasi di compendio immobiliare composto da due unità: un negozio destinato a mostra/vetrina di mq. 11,64 lordi, ed un negozio con il retrobottega di ca. mq. 27,95 lordi. Le due unità non sono tra loro comunicanti ed entrambi sono siti a piano terra.

Il fabbricato risulta legittimato in virtù di:

-autorizzazione prot. 2801 del 24/05/1955;

-autorizzazione prot. 695 del 02/11/1960;

-certificato abitabilità n. 695 del 10/11/1962;

-domanda condono edilizio n. 4603 del 30/04/1986 non definita.

Sussistono difformità edilizia regolarizzabili con un costo di ca. € 4.700,00 già detratto dal prezzo base.

L'immobile è occupato dall'esecutato.

Per tutto quando ivi indicato si reinvia alla perizia di stima redatta dall'Esperto Geom. Loris Cester.

Prezzo base € 20.400,00

Offerta minima € 15.300,00

In caso di gara scatti minimi in aumento di € 500,00 da effettuarsi nel termine di un minuto.

PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Le offerte d'acquisto, irrevocabili ex art. 571 c.p.c., sulle quali va apposta una marca da bollo da euro 16,00, dovranno essere presentate **in busta chiusa**, presso lo studio del Delegato **Dott. Guido Zanin**, sito in Venezia-Mestre, Via Cappuccina 19/F – (ove verranno svolte tutte le attività richiamate dall'art. 591 bis 3° comma c.p.c.) entro le ore **13,00** del giorno **25 giugno 2024**, secondo le modalità previste dall'art. 571 c.p.c.. La dichiarazione di offerta, sottoscritta dall'offerente (leggibile e per esteso) e portante la dichiarazione di residenza o elezione di domicilio nel comune ove ha sede il Tribunale giacchè in mancanza la comunicazione verranno eseguite presso la cancelleria del Tribunale, dovrà contenere l'indicazione del prezzo, che non potrà essere inferiore all'offerta minima sopra indicata, a pena di inefficacia dell'offerta medesima. **L'offerta è irrevocabile.**

La busta chiusa non dovrà recare alcuna indicazione da parte dell'offerente o del depositante; all'atto della ricezione, il delegato annoterà sulla busta la data e ora della ricezione, il nominativo (previa identificazione) del depositante con indicazione del suo recapito telefonico e mail e del delegato nonché la data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte.

La dichiarazione di offerta irrevocabile dovrà inoltre contenere:

-per le persone fisiche, il cognome, il nome, il luogo e la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile nonché copia del documento di identità dell'offerente in corso di validità (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta), il quale dovrà presentarsi all'udienza fissata per la vendita. Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge nonché copia di documento di identità in corso di validità (per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge partecipi all'udienza fissata per l'esame delle offerte e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 del codice civile). Per i soggetti che intendano partecipare in qualità di titolari di **ditta individuale** dovrà essere indicata la partita iva e all'offerta dovrà essere allegata copia di un certificato camerale della ditta stessa, dichiarando di acquistare nell'esercizio di impresa, arte o professione;

-per il cittadino di uno Stato non facente parte dell'Unione Europea, se residente all'estero, certificato di cittadinanza, ovvero, se residente in Italia, permesso di soggiorno in corso di validità;

-per le persone giuridiche, i dati identificativi compresa partita iva e/o codice fiscale e le complete generalità del rappresentante legale della società offerente. In tal caso dovrà essere allegata visura storica del Registro delle Imprese risalente a non più di 30 giorni prima della data del deposito dell'offerta o copia conforme dell'atto statutario o altra idonea documentazione (in caso di ente non iscritto al Registro delle Imprese) da cui risultino

l'effettiva vigenza dell'Ente e dei poteri a colui che sottoscrive la dichiarazione di offerta e partecipa alla gara in aumento;

- copia del documento di identità del sottoscrittore l'offerta in nome e per conto della società o dell'ente;
- in caso di incarico conferito a terzo non amministratore della società e ente: procura speciale solo a favore di un avvocato, rilasciata a mezzo di atto pubblico o scrittura privata autenticata dal notaio;
- per le società di capitali o enti, in caso di incarico conferito per delega di amministrazione (prevista dallo statuto vigente) a componente dell'organo amministrativo: estratto autentico notarile del libro delle delibere dell'organo competente dell'ente dal quale risulti la delega;
- per le società di persone con potere di firma congiunti di più soci amministratori, in caso di incarico conferito da uno o taluni soci amministratori ad altri soci amministratori: procura speciale rilasciata a mezzo atto pubblico o scrittura privata autenticata dal notaio
- in caso di offerta in nome e per conto di **un minore** dovrà essere inserita nella busta l'autorizzazione del Giudice Tutelare in copia conforme l'originale;
- alla vendita senza incanto è ammessa la partecipazione per **procura solo se conferita ad avvocato** ex art. 571 c.p.c.. La procura speciale a favore dell'avvocato dovrà avere la forma dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata dal Notaio.
- in caso di avvocato che presenti **offerta per persona da nominare** ex art. 579, ultimo comma, c.p.c., la riserva di nomina dovrà essere espressamente effettuata nell'istanza di partecipazione; la dichiarazione di nomina dovrà essere fatta entro 3 giorni dall'aggiudicazione depositando il mandato conferito dal cliente che dovrà rivestire la forma di atto pubblico o scrittura privata autenticata da pubblico ufficiale;
- l'espressa dichiarazione, da parte dell'offerente, di conoscere lo stato dei beni e di aver preso visione della perizia di stima dell'Esperto datata 03/10/2023 a firma del geom. Loris Cester.

L'offerente dovrà dichiarare la propria residenza o eleggere domicilio nel Comune nel quale ha sede il Tribunale, ai sensi dell'art. 174 disp. att. c.p.c.. In mancanza le comunicazioni gli sono fatte presso la cancelleria.

Gli offerenti dovranno contestualmente prestare **cauzione per un importo pari al 10% del prezzo proposto, mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "E.I. n. 426/2021 Trib. Treviso"**. Detto assegno deve essere inserito nella busta contenente l'offerta. Il mancato deposito cauzionale nel rispetto delle forme e dei termini indicati, preclude la partecipazione all'asta. In caso di rifiuto all'acquisto, l'importo della cauzione sarà trattenuto.

All'udienza fissata per la vendita senza incanto l'offerente dovrà presentarsi personalmente o a mezzo di un avvocato munito di procura speciale notarile; non è ammessa la partecipazione di altri soggetti.

SVOLGIMENTO DELLA GARA

In data 26 giugno 2024 alle ore 15:00 presso lo studio del Delegato Dott. Dott. Guido Zanin, sito in Venezia-Mestre, Via Cappuccina 19/F, si svolgerà la riunione per deliberare sull'offerta ai sensi degli artt. 571 e 572 c.p.c.



In caso di più offerte valide il delegato inviterà gli offerenti alla gara sull'offerta più alta, a norma dell'art. 573 c.p.c.

L'immobile sarà aggiudicato al migliore offerente anche in caso di mancanza di adesioni alla gara, fermo restando che in ipotesi di offerte al medesimo prezzo senza ulteriori rilanci, l'aggiudicazione avverrà a favore di colui che per primo aveva depositato l'offerta.

In ogni caso l'immobile verrà assegnato al creditore che abbia presentato istanza di assegnazione ex art. 588 c.p.c. quando le offerte presentate e comunque raggiunte in corso di gara non arrivassero al prezzo base d'asta.

L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore di oltre $\frac{1}{4}$ rispetto al prezzo base d'asta o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata.

IN CASO DI UNICA OFFERTA:

se l'offerta è pari o superiore al prezzo base d'asta sopra indicato si procederà senz'altro ad aggiudicazione all'unico offerente;

se l'offerta è pari o superiore al 75% del predetto prezzo-base, ma inferiore al predetto prezzo base d'asta, si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente salvo che siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c., nel qual caso il bene verrà assegnato al prezzo base d'asta al creditore istante a norma degli artt. 588 e segg. c.p.c..

IN CASO DI PLURALITA' DI OFFERTE:

alla gara potranno partecipare tutti gli offerenti le cui offerte sono state ritenute valide e la gara avrà inizio immediatamente dopo il termine delle operazioni di esame delle offerte.

Ogni partecipante potrà formulare offerte in aumento nel periodo di durata della gara.

Nel caso in cui pervengano plurime offerte al medesimo prezzo e, per mancanza di adesioni non si faccia luogo alla gara, l'immobile sarà aggiudicato all'offerente che per primo ebbe a depositare l'offerta, con la seguente precisazione ovvero che al momento del deposito è determinato dalla data e dall'orario indicati sulla busta o sulla ricevuta al momento del deposito presso l'ufficio del professionista delegato.

Il termine per l'effettuazione del saldo prezzo, di **90 (novanta)** giorni dall'aggiudicazione, costituisce il termine dilatorio massimo: resta salva per l'offerente la possibilità di indicare un termine più breve, circostanza questa che verrà valutata dal delegato o dal giudice ai fini della miglior offerta. Non sono ammessi pagamenti rateali; **nello stesso termine l'aggiudicatario dovrà altresì consegnare al delegato dichiarazione scritta con tutte le informazioni in materia di antiriciclaggio prescritte dall'art. 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007 n. 231.**

La proprietà del bene ed i conseguenti oneri saranno a favore e a carico dell'aggiudicatario dalla data di efficacia del decreto di trasferimento e, in ogni caso, non prima del versamento dell'intero prezzo e dell'importo delle spese, diritti ed oneri conseguenti al trasferimento.

Ai sensi dell'art. 2 comma 7 DM 227/2015, sono poste a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario la metà del compenso del delegato relativo alla fase del trasferimento della proprietà.

L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita; in tal caso dovrà darne esplicita comunicazione al professionista delegato.

Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta); quanto alle indicazioni della normativa relativa alla regolarità urbanistica degli immobili si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto (in ogni caso l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 17, 5° comma e 40, 6° comma della medesima Legge 47/1985 e successive modificazioni e integrazioni).

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 (eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di 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: 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 di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Le informazioni sul regime fiscale cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc.) saranno fornite dal professionista delegato.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti (se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura).

Il pagamento delle spese condominiali è regolato dall'art. 63, 4° comma delle disposizioni di attuazione del codice civile.

Stato di occupazione dell'immobile: occupato dal debitore esecutato.

Per i procedimenti iscritti a ruolo sino al 28/02/2023, nel caso di immobile non abitato dall'esecutato e dal suo nucleo familiare ovvero nel caso di immobile ad uso non abitativo (come ad esempio garages, negozi etc.) il custode giudiziario procede alla liberazione secondo le prescrizioni individuate dal G.E., a spese della procedura, a richiesta e salvo esonero dell'aggiudicatario o dell'assegnatario, da comunicarsi al custode in tempo utile e con apposita istanza scritta e sottoscritta;

-che nel caso di immobile abitato dall'esecutato e dal suo nucleo familiare, l'aggiudicatario o l'assegnatario, qualora intendano avvalersi della procedura esecutiva per ottenere la liberazione dell'immobile, **che potrà avvenire solo a seguito dell'emissione del decreto di trasferimento**, deve depositare al delegato, al più tardi al momento del versamento del saldo prezzo e del deposito per spese di trasferimento, una apposita istanza scritta e sottoscritta, rivolta al custode giudiziario ed in tale caso il custode provvederà alla attuazione dell'ordine di liberazione di cui all'art. 586, 2° comma, c.p.c., secondo le modalità e i tempi di cui all'art. 560, 6° comma, c.p.c. come

modificato dalla L. n. 8/2020 a spese della procedura. In difetto di tempestiva richiesta scritta, della liberazione dell'immobile deve occuparsene lo stesso aggiudicatario ovvero assegnatario, a proprie spese, esclusivamente nella forma di cui all'art. 605 c.p.c.;

-per i procedimenti iscritti a ruolo a partire dal 01/03/2023, ove non sussistano titoli opponibili alla procedura, il custode giudiziario procede sempre alla liberazione dell'immobile, a spese della procedura, **salvo espresso esonero dell'aggiudicatario o dell'assegnatario**, da comunicarsi al custode (nel quale caso alla liberazione provvede l'aggiudicatario, ovvero l'assegnatario, con le forme dell'art. 605 c.p.c.);

-quanto ai beni mobili presenti nell'immobile che non debbano essere consegnati, il custode giudiziario provvede ai sensi dell'art. 560. 6° comma, c.p.c. come modificato dalla L. n. 8/2020;

- l'importo del prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione prestata) e delle spese, dovrà essere versato entro il termine massimo di giorni **90** dalla data di aggiudicazione ovvero entro il minor termine indicato in offerta, **con le stesse modalità con le quali è stata versata la cauzione;**

Agli effetti del DM. 22 gennaio 2008 n. 37 e del D.Lgs. 192/05 e succ. mod., 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 la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme sulla sicurezza, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze”

In ogni caso l'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 17, quinto comma, e dell'art. 40, sesto comma della L. 47/85 e successive modifiche.

In caso di richiesta ex art. 41 T.U.B. avanzata dal creditore fondiario, l'aggiudicatario avrà facoltà – semprechè ne ricorrano le condizioni – di subentrare nel contratto di finanziamento fondiario stipulato dal debitore con l'istituto fondiario – assumendo gli obblighi relativi, ove provveda, nel termine di quindici giorni dall'aggiudicazione, al pagamento allo stesso delle rate scadute, accessori e spese (art. 41 co. 5 D. Lgs. 01/09/1993 n. 385 T.U. leggi in materia bancaria e creditizia);

in caso di mancato pagamento l'aggiudicatario verrà considerato inadempiente ex art. 587 c.p.c. (art. 41 co. 4 D. Lgs. citato)

Con separata nota il delegato provvederà a comunicare tempestivamente all'aggiudicatario l'ammontare della parte di somma da versare in caso di richiesta ex art. 41 T.U.B. direttamente al creditore fondiario nonché quella ulteriormente necessaria per perfezionare il saldo prezzo, comprensiva degli oneri di trasferimento e delle spese per l'attività del professionista che il d.m. 15 ottobre 2015 n. 227 pone a carico del medesimo aggiudicatario nonché le modalità e i tempi di versamento di dette somme.

Il professionista delegato provvederà a dichiarare inefficaci o inammissibili le offerte presentate in modo non conforme a quanto disposto nel presente bando e nell'ordinanza di vendita.

In caso di presentazione di un numero di offerte superiore alla capienza della sala d'asta il delegato rinverrà l'asta al fine di celebrarla in un locale idoneo dandone comunicazione entro tre ore dalla scadenza del termine per la presentazione delle offerte sul sito dell'Associazione e inviate tramite mail o sms ai recapiti che il presentatore avrà dichiarato allorchè deposita la busta; sino a quando sarà in vigore il divieto di assembramento potranno accedere alla sala aste solo gli offerenti, salvo specifiche esigenze del singolo offerente.

Per partecipare alle aste non è necessario avvalersi di mediatori ed agenzia. Gli unici ausiliari della procedura esecutiva sono il custode ed il professionista delegato (nonché referente della procedura).

Gli interessati a presentare offerta di acquisto hanno diritto di esaminare i beni formulando apposita richiesta indirizzata al custode giudiziario ASTE 33 S.r.l., Strada Vecchia di San Pelajo n. 20, 31100 TREVISO, tel. 0422-693028 mediante il portale delle vendite pubbliche.

Del presente bando d'asta, dell'ordinanza di delega e della perizia di stima è stato disposto l'inserimento nei siti internet www.tribunale.treviso.giustizia.it, www.fallcoaste.it www.asteannunci.it, www.asteavvisi.it, www.canaleaste.it www.rivistaastegiudiziarie.it www.asteonline.it, www.corteappello.venezia.it e **Portale delle Vendite Pubbliche.**

In ogni caso vi si fa riferimento a quanto indicato nelle “ *Disposizioni sulle vendite immobiliari delegate*” emesse dal Tribunale di Treviso con data 19 dicembre 2023.

Cessalto, 26 marzo 2024

IL PROFESSIONISTA DELEGATO
Dot. Guido Zanin

