

TRIBUNALE DI TREVISO

AVVISO DI VENDITA

DEL PROFESSIONISTA DELEGATO

Esecuzione: **RG n. 434/2018**

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

Delegato alla vendita: **Dr Bruno Mesirca**

QUARTO ESPERIMENTO DI VENDITA

Il sottoscritto dr Bruno Mesirca, delegato ex art. 591 bis c.p.c. dal Giudice dell'Esecuzione nella procedura esecutiva in epigrafe, visti gli art. 569 e segg. c.p.c.

FISSA

per il giorno **31 maggio 2024** alle ore **15.00**

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

VENDITA SENZA INCANTO

Del seguente immobile, sito nel comune di Castelfranco Veneto.

LOTTO UNICO

Diritti e quote

Piena proprietà dell'esecutato per l'appezzamento ricadente in zona agricola; ½ della piena proprietà per l'appezzamento ricadente in zona residenziale (intestato per ½ della piena proprietà ad altra ditta)

Descrizione immobili

L'immobile oggetto di valutazione è costituito da un appezzamento di terreno, sito in Comune di Castelfranco Veneto ed accessibile direttamente dalla pubblica via Bella Venezia.

La distanza dal centro storico della frazione di Bella Venezia del Comune di Castelfranco Veneto è di circa m 1400.

L'intero compendio immobiliare ha una superficie complessiva catastale di 10.889,00 m² e presenta forma irregolare.

Lungo i lati Nord ed Est è presente una servitù di passaggio, della larghezza di circa 4 metri che da accesso ai vari mappali che compongono questo compendio immobiliare nonché ad altri terreni agricoli di proprietà di terzi.

Circa 1.148 m² dell'area a nord del compendio ricadono in zona residenziale mentre la restante superficie di 9.741 m² ricade in zona agricola.

Dati catastali

TERRENO intestato all'ESECUTATO per l'intero della piena proprietà:

CATASTO TERRENI, Comune di Castelfranco Veneto, Foglio 24

M.N. 26, orto, classe U, 820,00 m², Reddito Dominicale 19,06€, Reddito Agrario 8,47€;

M.N. 646, seminativo, classe 5, 790,00 m², Reddito Dominicale 3,67 €, Reddito Agrario 3,06€;

M.N. 653, serra, classe U, 13,00 m², Reddito Dominicale 0,30€, Reddito Agrario 0,13€;
M.N. 654, serra, classe U, 1,00 m², Reddito Dominicale 0,02€, Reddito Agrario 0,01€;
M.N. 655, seminativo, classe 5, 5600,00 m², Reddito Dominicale 26,03€, Reddito Agrario 21,69 €;
M.N.658, seminativo, classe 5, 75,00 m², Reddito Dominicale 0,35€, Reddito Agrario 0,29€;
M.N. 660, seminativo, classe 5, 1,00 m², Reddito Dominicale 0,01€, Reddito Agrario 0,01€;
M.N. 661, orto, classe U, 2360,00 m², Reddito Dominicale 54,85€, Reddito Agrario 24,38€;
M.N. 664, orto, classe U, 70,00 m², Reddito Dominicale 1,63€, Reddito Agrario 0,72€;
M.N. 666, seminativo, classe 4, 1,00 m², Reddito Dominicale 0,01€, Reddito Agrario 0,01€;
M.N. 668, seminativo, classe 4, 10,00 m², Reddito Dominicale 0,06€, Reddito Agrario 0,04€;

TERRENO, intestato all'ESECUTATO per ½ della piena proprietà:

CATASTO TERRENI, Comune di Castelfranco Veneto, Foglio 24

M.N. 656, seminativo, classe 5, 35,00 m², Reddito Dominicale 0,16€, Reddito Agrario 0,14€;
M.N. 657, seminativo, classe 5, 500,00 m², Reddito Dominicale 2,32€, Reddito Agrario 1,94€;
M.N. 659, seminativo, classe 5, 34,00 m², Reddito Dominicale 0,16€, Reddito Agrario 0,13€;
M.N. 662, orto, classe U, 50,00 m², Reddito Dominicale 1,16€, Reddito Agrario 0,52€;
M.N. 663, orto, classe U, 400,00 m², Reddito Dominicale 9,30€, Reddito Agrario 4,13€;
M.N. 665, seminativo, classe 4, 101,00 m², Reddito Dominicale 0,60€, Reddito Agrario 0,44€;
M.N. 667, seminativo, classe 4, 28,00 m², Reddito Dominicale 0,17€, Reddito Agrario 0,12€;

Notizie urbanistiche

Il Piano Regolatore Generale vigente del Comune di Castelfranco Veneto (TV) stabilisce la destinazione della zona in cui ricadono i terreni in due diverse zone ovvero:

1. Parte del terreno, per una superficie pari a 9.741,00 m², in Zona E –TITOLO VI –TERRITORIO AGRICOLO, dove i criteri per l'edificazione agricola sono normati dall'art. 72 delle Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi.
2. Parte del terreno, per una superficie pari a 1.148,00 m²(con una volumetria edificabile pari a 1.200,00 m³,in Zona C1.1 – TITOLO V –SISTEMA INSEDIATIVO –CAPO II –LA STRUTTURA INSEDIATIVA RESIDENZIALE, dove i criteri per l'edificazione agricola sono normati dall'art. 68 delle Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi. Sull'area di riferimento (ZTO C1.1-47) sono individuati al CAPO II – LA STRUTTURA INSEDIATIVA RESIDENZIALE –Lotti liberi inedificati in zona B, C1, C1.1, di cui dall'art. 69 delle Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi (lotto C1.1 –L351).

Servitù costituite con l'atto di compravendita in data 30 maggio 1968 n. 11878 di Repertorio a rogito del Notaio Silvano Girardi di Castelfranco Veneto (TV), trascritto a Treviso il 22 giugno 1968 ai nn. 10936/9564.

Per altre notizie urbanistiche, vincoli, servitù, ecc. si fa riferimento alla perizia di stima del Geom. Fabio Fiorotto 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,

Disponibilità

Libero.

Prezzo base: Euro 44.000,00

Offerta minima per la partecipazione all'asta (vds. sub 2/c): 33.000,00= (pari al 75% del prezzo base)

Aumento minimo in caso di gara ex art. 573 c.p.c. (vds. sub 3/e): € 1.000,00.=

Non sono comunque dovuti compensi per mediazione a terzi.

I

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

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.

L'offerta di acquisto dovrà essere sottoscritta e depositata in busta chiusa, previo appuntamento telefonico al n. 0422 172 88 84, 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: mesirca@mcaassociati.it, PEC: brunomesirca@odcctv.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 deposita la busta (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.

II

CONTENUTO DELL' OFFERTA

L'offerta dovrà essere in bollo e 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.

Potranno 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 potrà 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.

L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sugli immobili oggetto della vendita, ai sensi dell'art. 585 c.p.c.

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;

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:

- tramite assegno circolare non trasferibile intestato a "**Proc. esecutiva nr. 434/2018 – Trib. Treviso**" da inserire nella busta contenente la offerta e gli altri documenti prescritti;

III

DISCIPLINA DELL'OFFERTA E DELLA VENDITA

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

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 parteciperanno alle operazioni di vendita presentandosi al sopra indicato esperimento di vendita, nel luogo e ora stabiliti per l'esame delle offerte.

In caso di presentazione di un numero di offerte superiori alla capienza della sala d'asta, il delegato rinvierà l'asta, al fine di celebrarla in un locale idoneo, dandone comunicazione tramite mail o sms ai recapiti che il presentatore/offerdente indicherà.

Fino a quando sarà in vigore il divieto di assembramento, potranno accedere alla sala aste solo gli offerenti, salvo specifiche necessità del singolo offerente.

3b) In caso di assenza degli offerenti: **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.**

3c) 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.

3d) 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 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.

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 120 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

L'aggiudicatario potrà chiedere al custode giudiziario la liberazione dell'immobile con apposita istanza da consegnare al Delegato alla vendita contestualmente al versamento del saldo prezzo.

Nel caso in cui l'immobile fosse occupato da terzi senza titolo o con titolo non opponibile alla procedura, 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 dott. Iginò Berti con studio in Castelcucco (TV) Piazzetta Elio Boito, 8/2, tel. 0423/962175, e-mail iginoberti@tiscali.it, formulando richiesta tramite il Portale delle Vendite Pubbliche.

Le richieste di visita dell'immobile dovranno essere formulate al custode Dott. Iginò Berti mediante il Portale delle Vendite Pubbliche.

19 febbraio 2024

Il Professionista Delegato

Dr Bruno Mesirca

