



TRIBUNALE DI TREVISO

AVVISO DI VENDITA

DELL'AVVOCATO DELEGATO

Causa Civile N. 2724/2017 R.G.

Giudice Istruttore: **Dott. Marco Saran**

Delegato alla vendita: **Avvocato Antonio Benetton**

QUARTO ESPERIMENTO DI VENDITA

Il sottoscritto Avvocato Antonio Benetton, delegato ex art. 591 bis c.p.c. dal Giudice Istruttore nella causa in epigrafe, visti gli artt. 788, 570 e segg. c.p.c.

FISSA

per il giorno **29 maggio 2024** alle ore **11,00** presso il Tribunale di Treviso, Pino Primo, Aula D, Viale Giuseppe Verdi n. 18, la

VENDITA SENZA INCANTO

dei seguenti immobili:

LOTTO PRIMO

Diritti e quote

Piena proprietà per l'intero

Descrizione immobili

- 1) Porzione di testa fabbricato a schiera ad uso abitazione, ubicata in Comune di Giavera del Montello (TV), frazione Cusignana, via Casa Rossa, disposta ai piani terra (ingresso, cucina, soggiorno, cantina, due camere) e primo (ampio disbrigo, due camere, bagno e ripostiglio) per una superficie totale di circa mq. 176 con area scoperta esclusiva di mq. 109;
- 2) porzioni di fabbricato ad uso deposito, che si sviluppano su due blocchi, l'uno disposto ai piani terra e primo della superficie di mq. 27 per piano e l'altro di mq. 30 è al piano terra, con corte esclusiva e adiacente terreno di mq. 56; immobili interclusi;
- 3) terreno di mq. 231 parte del quale di fatto adibito a strada di accesso ad altra proprietà.

Dati catastali

Comune di Giavera del Montello – N.C.E.U., Sez. C, Foglio 1

M.N. 1499 – Cat. A/4, Classe 1, vani 8,5, sup.cat.tot. mq. 179, R.C. € 267,78, via Casa Rossa n. 30,
piano T-1

eretto sul m.n. 1499 del C.T., Foglio 12, ente urbano di mq. 202, confinante con m.n. 1517, 243, 83
e strada

M.N. 1498 – Cat. C/2, Classe 1, mq. 76, sup.cat. mq. 91, R.C. € 141,30, via Casa Rossa, piano T-1
eretto sul m.n. 1498 del C.T., Foglio 12, ente urbano di mq. 153, confinante con m.n. 1516, 238 e
670

Comune di Giavera del Montello – C.T., Foglio 12

M.N. 238 – semin.arbor., Classe 2, centiare 56, R.D. € 0,45 R.A. € 2,23
confinante con m.n. 235, 1516, 1498 e 670

M.N. 251 - seminativo, Classe 1, centiare 70, R.D. € 0,63 R.A. 0,36
 M.N. 668 - seminativo, Classe 1, are 1,61, R.D. € 1,46 R.A. 0,83
 formanti un unico corpo confinante con m.n. 875, 89, 669, 252 e strada

Notizie urbanistiche

Per la destinazione urbanistica del terreno di cui all'art. 30 del D.P.R. 380/2001 e le notizie previste dagli artt. 46 del citato decreto e 40 L. 47/1985 si fa riferimento alla perizia di stima del geom. Egidio Bernardi depositata agli atti del fascicolo della causa dalla quale risulta, in particolare, che i fabbricati cui appartengono le unità pignorate sono stati edificati in data anteriore al 1/9/1967 e che presso il Comune di Giavera del Montello non risultano rilasciati titoli abilitativi edilizi.

Volture catastali da aggiornare

Disponibilità: Liberi

Prezzo base: euro 35.100,00

Offerta minima per la partecipazione all'asta (vds. sub 2/c): € 26.325,00.= (pari al 75% del prezzo base)

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

LOTTO SECONDO

Diritti e quote

Piena proprietà per l'intero

Descrizione immobili

Terreni edificabili di complessivi mq. 5.951 in Comune di Giavera del Montello (TV), frazione Cusignana, accessibili da via Casa Rossa

Dati catastali

Comune di Giavera del Montello – C.T., Foglio 12

M.N. 81 – semin.arbor., Classe 2, are 9.78, R.D. € 7,83 R.A. € 4,04

M.N. 83 – semin.arbor., Classe 2, are 3.67, R.D. € 2,94 R.A. € 1,52

M.N. 235 – seminativo, Classe 2, are 45.32, R.D. € 36,28 R.A. € 18,72

M.N. 243 – semin.arbor., Classe 2, centiare 24, R.D. € 0,19 R.A. € 0,10

M.N. 1048 – semin.arbor., Classe 2, centiare 50, R.D. € 0,40 R.A. € 0,21

I suddetti beni, costituenti un corpo unico, confinano in senso orario con m.n. 234, 232, 73, 1367, strada, m.n. 1499, 1517, 240, 1516, 238, 670, 85, 1591 e 88

Notizie urbanistiche

Per la destinazione urbanistica del terreno di cui all'art. 30 del D.P.R. 380/2001 e le notizie previste dagli artt. 46 del citato decreto e 40 L. 47/1985 si fa riferimento alla perizia di stima del geom. Egidio Bernardi depositata agli atti del fascicolo della causa.

Il perito segnala che il confine sud est del mappale n. 235 presenta difformità rispetto alla situazione catastale e che il costo delle pratiche di riconfinazione è preventivato in € 3.400,00 oltre oneri accessori.

Volture catastali da aggiornare

Disponibilità

Occupati e coltivati da terzi che sostengono di vantare un titolo opponibile (contratto agrario verbale) senza aver fornito informazioni sulla durata e sul canone

Prezzo base: euro 113.400,00

Offerta minima per la partecipazione all'asta (vds. sub 2/c): € 85.050,00.= (pari al 75% del prezzo base)

Aumento minimo in caso di gara ex art. 573 c.p.c. (vds. sub 3/d): € 2.000,00.=

LOTTO TERZO

Diritti e quote

Piena proprietà per l'intero

Descrizione immobili

Terreni edificabili di complessivi mq. 4.021 in Comune di Giavera del Montello (TV), frazione Cusignana, che il perito ritiene accessibili da via Casa Rossa tramite i beni di cui al lotto secondo.

Dati catastali

Comune di Giavera del Montello – C.T., Foglio 12

M.N. 79 – seminativo, Classe 1, are 2.75, R.D. € 2,49 R.A. € 1,42

M.N. 231 – semin.arbor., Classe 1, centiare 92, R.D. € 0,90 R.A. € 0,48

M.N. 232 – seminativo, Classe 1, are 7.76, R.D. € 7,01 R.A. € 4,01

M.N. 234 – seminativo, Classe 2, are 28.78, R.D. € 23,04 R.A. € 11,89

I suddetti beni, costituenti un corpo unico, confinano n senso orario con m.n. 1337, 1041, 73, 81, 235, 86, 233 e 230

Notizie urbanistiche

Per la destinazione urbanistica del terreno di cui all'art. 30 del D.P.R. 380/2001 e le notizie previste dagli artt. 46 del citato decreto e 40 L. 47/1985 si fa riferimento alla perizia di stima del geom. Egidio Bernardi depositata agli atti del fascicolo della causa.

Volture catastali da aggiornare

Disponibilità

Occupati e coltivati da terzi che sostengono di vantare un titolo opponibile (contratto agrario verbale) senza aver fornito informazioni sulla durata e sul canone

Prezzo base: euro 75.600,00

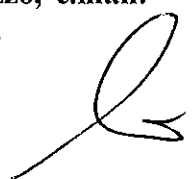
Offerta minima per la partecipazione all'asta (vds. sub 2/c): € 56.700,00.= (pari al 75% del prezzo base)

Aumento minimo in caso di gara ex art. 573 c.p.c. (vds. sub 3/d): € 2.000,00.=

Non sono comunque dovuti compensi per mediazione a terzi.

1) MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

L'offerta di acquisto dovrà essere presentata, in regola con il bollo (applicando la marca da bollo sull'offerta), **in busta chiusa, previo appuntamento telefonico al n. 0422/540361**, entro le ore 13 del giorno precedente la data della vendita presso lo studio del **Delegato, sito in Treviso, Viale Verdi, n. 36, primo piano, interno 7, Studio legale e tributario Benetton-Porrazzo, e.mail: venditedelegatetv@gmail.com - PEC: antoniobenetton@pec.ordineavvocatitrevise.it.**



Sulla busta dovranno essere indicate le sole generalità di chi presenta l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente: vds. sub 2a), il nome del professionista delegato alla vendita e la data della vendita. Nessuna ulteriore indicazione (né il 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.

2) CONTENUTO DELL'OFFERTA

L'offerta dovrà essere conforme a quanto prescritto dall'art. 571 c.p.c. e 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 indirizzo *e-mail* dell'offerente, 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. Dovranno 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, comunque, dovrà 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.
- 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;
- è soggetto extracomunitario dovrà essere allegata copia del permesso di soggiorno in corso di validità.

È consentita, ma solo da parte di avvocati muniti di procura speciale redatta con atto pubblico o scrittura privata autenticata di data anteriore alla vendita, 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.).

2b) Menzione dei 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;

2c) Indicazione del prezzo offerto, che, a pena di inefficacia dell'offerta, non potrà essere inferiore al 75% del Prezzo base, indicato nel presente avviso alla voce: Offerta minima per la partecipazione all'asta.

2d) Espresa 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**, tramite assegno circolare non trasferibile intestato a "**Causa divisionale R.G. 2724/2017**" da inserire nella busta contenente l'offerta e gli altri documenti prescritti. **L'importo della cauzione sarà trattenuto in caso di rifiuto all'acquisto o di mancato versamento del saldo prezzo.**

2f) Si richiama il disposto dell'art.174 Disp. Att. C.p.c. "*chi offre un prezzo per l'acquisto senza incanto dell'immobile pignorato deve dichiarare la residenza o eleggere il domicilio nel comune nel quale ha sede il Tribunale. In mancanza le comunicazioni gli sono fatte presso la cancelleria*"

3) DISCIPLINA DELL'OFFERTA E DELLA VENDITA

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.

3b) Gli offerenti parteciperanno alle operazioni presentandosi nel luogo stabilito per l'esame delle offerte.

3c) 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 superiore a quello dell'offerta da egli presentata, **il bene gli sarà comunque aggiudicato.**

3d) In caso di offerta unica, qualora sia pari o superiore al prezzo base, essa è senz'altro accolta. Se il prezzo offerto nell'unica offerta è inferiore nei limiti di un quarto rispetto al prezzo base, il Delegato può far luogo alla vendita quando non ci sia una seria possibilità di ottenere un prezzo superiore con una nuova asta e non siano state depositate valide istanze di assegnazione.

3e) In caso di pluralità di offerte, e anche in presenza di istanze di assegnazione, si procederà a gara sulla base dell'offerta più alta.

Ciascun offerente potrà effettuare, nel termine di **1 minuto** dall'offerta precedente, rilanci di importo pari o superiore all'aumento minimo indicato nel presente avviso di vendita.

3f) In caso di più offerenti e di assenza o di mancata adesione da parte di tutti alla gara prevista dall'art. 573 c.p.c., il delegato accoglierà l'offerta più alta. In caso di più offerte dello stesso valore e con parità di condizioni, verrà preferita la prima depositata.

3g) In caso di più offerenti e in presenza di istanze di assegnazione valide, se il prezzo più alto offerto all'esito della gara sarà inferiore al prezzo base, si darà luogo all'assegnazione al creditore.

3i) In caso di presentazione di un numero di offerte cartacee superiori alla capienza della sala, il delegato rinvierà l'asta, al fine di celebrarla in un locale idoneo.

4) AGGIUDICAZIONE e PAGAMENTO

In caso di aggiudicazione il saldo del prezzo avverrà con le seguenti modalità.

4a) L'aggiudicatario è tenuto a versare, entro il termine massimo di 90 giorni dalla data di aggiudicazione, o nel minor termine di pagamento indicato nell'offerta, il **saldo prezzo e le spese per gli oneri tributari e gli altri esborsi connessi al trasferimento del bene, nella misura che sarà quantificata dal Delegato successivamente all'aggiudicazione; nel medesimo termine, l'aggiudicatario** dovrà altresì consegnare al delegato dichiarazione scritta con tutte le informazioni

in materia di antiriciclaggio prescritte dall'articolo 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007 n. 231, precisandosi sin d'ora che, in difetto, non sarà emesso il decreto di trasferimento.

Il versamento e la consegna della dichiarazione dovranno essere eseguiti previo accordo telefonico ai riferimenti che verranno resi all'esito dell'aggiudicazione.

4b) 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.

4c) 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 alla vendita.

4d) Ove il creditore procedente o un creditore intervenuto abbiano azionato un contratto di mutuo fondiario, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 41 comma 5 del D. Lgs. 1 settembre 1993 n. 385, ha facoltà di subentrare nel contratto di mutuo purché entro 15 (quindici) giorni dalla data di aggiudicazione definitiva paghi al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese. Eventuali disguidi od omissioni nell'indicazione del calcolo da parte dell'Istituto di Credito o contestazioni del medesimo da parte dell'aggiudicatario non potranno essere addotte come giusta causa per il mancato versamento del prezzo e l'aggiudicatario sarà tenuto al pagamento nel termine indicato nell'offerta oppure nel termine di 90 giorni dall'esito della gara.

4e) L'avvocato che abbia presentato l'offerta, anche criptata, ex art. 579 c.p.c. per persona da nominare e sia rimasto aggiudicatario dovrà dichiarare al Delegato, nei tre giorni successivi alla vendita, il nome del soggetto per il quale ha formulato l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale notarile, rilasciate in data antecedente alla vendita stessa.

4f) Non saranno 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, salvo quanto previsto dall'art. 586 cpc.

4g) Gli importi versati a titolo di cauzione con assegni circolari saranno restituiti agli offerenti non risultati aggiudicatari.

5) CONDIZIONI DELLA VENDITA

5a) 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.

5b) Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti, gravami che saranno cancellati a cura e a spese della procedura.

5c) Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario, così come il compenso e le spese generali spettanti al Professionista Delegato per le attività di trasferimento della proprietà ai sensi del DM 227/2015.

Si tratta di vendita effettuata ai sensi dell'art. 788 cpc, che richiama gli artt. 569, 570 e ss. cpc. Trovano quindi 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. Non si applica l'art. 560 cpc per quanto riguarda la custodia giudiziaria ed il procedimento di rilascio.

* * * * *

Maggiori informazioni circa gli immobili potranno essere reperite consultando la perizia di stima degli immobili posti in vendita.

Il Giudice Istruttore ha nominato ausiliario con funzioni di Custode, con l'incarico di raccogliere le richieste di visita ed organizzare gli accessi, il sig. Luciano Lazzarin con il quale si potrà concordare la visita degli immobili facendo richiesta a mezzo mail all'indirizzo: luciano.lazz.11@gmail.com.

Treviso, 8 marzo 2024

Il Delegato
Avv. Antonio Benetton

