

TRIBUNALE DI TREVISO
esecuzione immobiliare n. R.G.E. 114/2022

AVVISO DI VENDITA

Il sottoscritto dott. Riccardo Pucher Precinis,

professionista delegato alla vendita ex art. 591-bis c.p.c. dal Giudice dell'esecuzione con ordinanza di data 8 gennaio 2024,

visti gli artt. 569 ss. c.p.c.,

viste le disposizioni sulle vendite delegate emanate dai Giudici delle esecuzioni in data 19.12.2023 prot. 258,

FISSA

udienza ex art. 572 ed eventualmente ex art. 573 c.p.c. per lo svolgimento del

PRIMO ESPERIMENTO DI VENDITA SENZA INCANTO

CON MODALITÀ ANALOGICA

per il giorno **22 maggio 2024**, alle ore **15:00**

presso il

Palazzo di Giustizia di Treviso, in Viale Giuseppe Verdi 18, al primo piano, nell'**Aula D**

e

con **apertura delle buste** alle ore **09:30**

nella sala delle aste telematiche

presso **Aste 33 s.r.l.**, in via Strada Vecchia di San Pelajo n. 20, Treviso (TV)

OGGETTO DELLA VENDITA:

in **un lotto**,
per la **piena proprietà** e per l'**intero** (1000/1000),

degli immobili così identificati:

Lotto Unico

COMUNE MONTEBELLUNA (codice F443)

Catasto Fabbricati- Sezione G, Foglio 1

mapp. 98, sub 89- Corso Giuseppe Mazzini, piano 7, cat. A/2, cl. 3, consistenza 4,5 vani, superficie totale 63 mq, escluse aree scoperte 59 mq, R.C. 464,11 euro;

mapp. 98, sub 104- Corso Giuseppe Mazzini, piano S1, cat. C/6, cl. 6, consistenza 13 mq, superficie totale 13 mq, R.C. 65,13 euro;

oltre alla quota di 7,01/1000 (sette virgola zero uno millesimi) sulle parti e impianti comuni del fabbricato a norma di legge e per destinazione.

L'area coperta e scoperta sulla quale insiste l'intero fabbricato di cui fanno parte gli immobili sopra descritti è riportata in Catasto Terreni, Foglio 43, con il M.N. 98 di mq. 2.156.

Il compendio è così descritto

Il complesso nel quale insiste l'unità staggita e le sue pertinenze è denominato "Condominio Guarda" e si trova in una zona centrale densamente urbanizzata, a due passi dalla stazione ferroviaria e dalla piazza principale del Comune di Montebelluna. Il fabbricato è piuttosto ampio e

consta di nove piani fuori terra, oltre ai piani di copertura e interrato, comprendente ottanta-cinque unità immobiliari tra appartamenti, uffici e negozi.

Il fabbricato è stato costruito nel 1967/70 e realizzato con struttura in calcestruzzo armato e laterizio.

Esteticamente il condominio si presenta, in scadente stato per conservazione e manutenzione.

Assente la documentazione attestante la prestazione energetica dell'edificio che il CTU presume possa appartenere alla classe F.

Il fabbricato, di cui gli immobili oggetto della presente perizia sono parte, è disciplinato dal Regolamento di Condominio che con annesse tabelle millesimali trovasi allegato all'atto a rogito Notaio Volpi di Treviso del 20 aprile 1971. Rep. 20425, trascritto in Treviso il 10 maggio 1971 ai nn. 8785/7769.

Appartamento

All'appartamento, sito all'interno 31, si accede attraverso un percorso in galleria sia da Corso G. Mazzini a sud che da via XXIV Maggio ad est e dal vano scale "B" in marmo, oltre che dagli ascensori condominiali.

Il portoncino d'ingresso agli appartamenti è in alluminio colorato e vetro mentre quello dei garage/posti auto è in griglia metallica con dispositivo di apertura automatizzata, con possibilità di accesso pedonale.

L'unità abitativa si sviluppa su un unico livello ed è composta da una limitata zona giorno (h. 2,80) con ingresso-angolo-cottura-soggiorno, piccolo corridoio, bagno cieco con box doccia, scaldacqua elettrico e sanitari, camera matrimoniale, cameretta, ripostiglio e due terrazze che danno la vista su via XXIV maggio.

I pavimenti della zona giorno sono in pietra naturale, quelle del bagno in piastrelle di ceramica, quelli delle due terrazze in gres, camere in parquet di legno.

I serramenti sono in legno di abete mordenzato con vetro semplice e tapparelle avvolgibili in pvc.

Le porte interne sono in legno tipo mogano tamburate quella d'ingresso in legno con traverso di sicurezza metallico.

Gli impianti tecnologici sono risalenti all'età dell'edificio quindi per quanto riguarda le nuove norme di sicurezza, specie per quello elettrico, sono da rivedere; l'impianto di riscaldamento è centralizzato con radiatori a parete.

La coibentazione dei muri perimetrali a vista risulta mediocre.

Lo stato di manutenzione e di finitura dell'appartamento è mediocre.

Posto auto

Al piano interrato è ubicato il posto auto, meglio evidenziato dalla planimetria catastale allegata, e si accede dalla galleria comune del piano terra attraverso una scala interna a chiocciola metallica o dall'esterno tramite la rampa e il portone carraio dotato di porta pedonale.

La rampa che dà accesso al piano interrato come pure lo spazio di manovra coperto ha pavimentazione in calcestruzzo.

Per una più dettagliata descrizione ed individuazione dei beni e per ogni altro approfondimento si rimanda all'elaborato di stima.

Spese condominiali.

Alla data del rapporto immobiliare, non risultavano sospesi.

Confini

L'appartamento confina a nord con altra unità immobiliare, a est con muro perimetrale, a sud con il vano scala comune "B", a ovest con il corridoio comune.

Accesso

Al condominio l'accesso avviene da Via XXIV Maggio n. 11 o anche da Corso Mazzini n. 10; all'appartamento l'accesso avviene dalla scala comune "B", al settimo piano, e poi tramite il corridoio comune fino all'interno 31.

Disponibilità dei beni

Alla data del 7 marzo 2024, il custode relazionava che il compendio risultava **occupato dal marito dell'esecutata**, senza titolo.

Locazioni registrate: no ed opponibili: no.

Servitù

Nell'atto a' rogiti notaio Romero Volpi di Montebelluna, d.d. 16.04.1971, rep. 20420, sono indicate le seguenti servitù:

«Art. 6- Viene col presente atto costituita servitù di passaggio per automezzi sulla rampa comune di accesso ai garages del "Condominio Guarda" a favore del fabbricato al M.N.97 del Comune di Montebelluna, Sezione G- Foglio I°, allo scopo di accedere al fabbricato medesimo di via XXIV° Maggio, attraverso la sopracitata rampa di accesso ed il garage compravenduto con il presente atto. Tale servitù consentirà ai proprietari del fondo dominante di accedere alla loro proprietà allo scopo di parcheggiare i loro automezzi nei garages ivi esistenti e solo occasionalmente allo scopo di carico e scarico merci.

In ogni caso l'uno dovrà aver carattere normale e non arrecare disturbo di alcun genere agli altri condomini.

Viene inoltre modificata/la servitù di scarico delle fognature già esistente a favore del M.N.97 ed a carico del M.N.98 (Comune di Montebelluna-Sezione G-Foglio I°) nel modo che segue:

"Viene costituita servitù di scarico delle fognature del fabbricato al M.N.97 sul sistema di fognature del "Condominio Guarda" (M.N.98) come attualmente già esercitata".»

Notizie urbanistiche

Gli elaborati progettuali a suo tempo presentati sono stati così approvati e licenziati

Autorizzazione per Costruzioni Edilizie in base all'art.31 della Legge Urbanistica del 17/08/1942 n. 1150, per la costruzione di "casa di civile abitazione a più appartamenti" rilasciata il 05/10/1967 n. 280/1967, protocollo n. 9943;

Abitabilità rilasciata il 29/12/1970 n. 280/1967 del Registro Costruzioni Edilizie con protocollo n. 22636;

Concessione Edilizia per la sistemazione parti comuni n. 114/1989 con protocollo 7398/1989 rilasciata il 03/05/1989 e relativa Agibilità n. 9616/89 del 22/05/1989;

Permesso di Costruire n. 50951/20 del 01/03/2021 per L'Esecuzione di Opere comportanti Trasformazione Urbanistiche ed edilizia - Sanatoria Fabbricato a Destinazione Commerciale, Direzionale e Residenziale denominato "Condominio Guarda" - PEC del 01/03/2021, Codice Pratica 2020/PC/0103, Codice Rilascio R-PC/2020/0112, UNIPASS n. 83001360268-26112020-1011.

Nel Piano degli interventi il lotto, dove fa parte l'unità abitativa in questione, è indicato all'interno del Zona Residenziale di Riqualficazione B/2. Il CTU non rileva la presenza di particolari vincoli di carattere paesaggistico, idrogeologico, storico e/o artistico.

Per quanto riguarda il rilascio del N.O. dei Vigili del Fuoco si precisa che a suo tempo erano state fatte le seguenti comunicazioni:

- parere dei VV.FF. di Treviso che esprime contrarietà al progetto con inserimento di n. 04 ascensori;
- comunicazione dei VV.F. di Treviso con data 02/02/1971, che specifica prescrizioni inerenti all'autorimessa condominiale;
- comunicazione dei VV.F. di Treviso con data 23/08/1973, che rileva la parziale esecuzione di precedenti prescrizioni inerenti alla centrale termica condominiale;
- con l'ultimo progetto, a sanatoria presentato, è stato chiesto ai sensi dell'art. 3 del DPR 01/08/2011 n. 151 la valutazione del progetto ai VV.FF. di Treviso in data 16/02/2021, Riferimento Pratica VV.FF. n. 12835 per "autorimessa privata per n. 65 posti auto";

Alla data del 02/11/2023, il Condominio era sprovvisto di Certificato di Prevenzione Incendi sia relativamente all'altezza dello stabile sia per l'autorimessa.

Con la scorta degli elaborati grafici rilasciati dal Comune di Montebelluna, copia delle planimetrie catastali, dal sopralluogo è emerso che non ci sono difformità.

Si ricorda che l'aggiudicatario ha 120 giorni dalla comunicazione del decreto di trasferimento per presentare istanza di sanatoria ex art. 46 TUE. Si ricorda altresì che l'aggiudicatario dovrà dotarsi, a propria cura e spese, del certificato di prestazione energetica degli edifici, ove richiesto.

Condizioni economiche

Prezzo base: € 46.500,00 (quarantaseimila cinquecento/00)
Offerta minima per la partecipazione all'asta: € 34.875,00
(trentaquattromila ottocento settantacinque/00 pari al 75% del prezzo base)
Aumento in caso di gara ex art. 573 c.p.c.: € 500,00 (cinquecento/00)

Per una più dettagliata descrizione e individuazione del bene e per ogni altro approfondimento si rimanda all'elaborato di stima.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, anche con riferimento alla legge 47/1985 e al DPR 380/01, come descritti nell'elaborato di stima depositato presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Treviso e pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche, sul sito internet del Tribunale di Treviso www.tribunale.treviso.giustizia.it; su quello della Corte d'Appello di Venezia www.corteappello.venezia.it e sui portali nazionali www.asteannunci.it, www.asteavvisi.it, www.canaleaste.it, www.asteonline.it, www.rivistaastegiudiziarie.it, che ogni interessato è tenuto a consultare e al quale si fa espresso riferimento. Con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni e azioni, diritti, servitù attive e passive e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c.

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. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere, ivi compresi, a esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dall'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.

L'immobile viene venduto libero dalle formalità pregiudizievoli (iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di pignoramenti). Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a cura e spese della procedura, salvo espresso esonero dell'aggiudicatario e il disposto dell'art. 508 c.p.c.

Se l'immobile posto in vendita è occupato dal debitore o da terzi senza titolo, lo stesso potrebbe essere trasferito occupato da cose e/o dall'esecutato e dal suo nucleo familiare. In tal caso l'aggiudicatario o l'assegnatario

potranno chiedere al Custode giudiziario la liberazione del bene a spese della procedura con la precisazione che l'istanza di liberazione rivolta al Custode dovrà essere consegnata al professionista delegato alla vendita al più tardi contestualmente al versamento del saldo prezzo. Allo stesso modo, dovrà essere consegnata al professionista delegato la dichiarazione di esonero dalla liberazione dell'immobile. Il provvedimento di rilascio dell'immobile sarà emesso con il decreto di trasferimento (ai sensi dell'art. 586, comma 2, c.p.c.).

Ogni onere fiscale, tributario e spesa 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 D.M. 227/2015.

Non sono comunque dovuti compensi a terzi per mediazione.

Agli effetti del D.M. 22 gennaio 2008 e del D.Lgs. 192/05 e s.m.i., l'aggiudicatario o l'assegnatario, dichiarandosi edotti sui contenuti dell'ordinanza di vendita e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine agli impianti, **dispenseranno esplicitamente la procedura esecutiva dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza, sia la certificazione/attestato di qualificazione energetica**, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze.

La presente vendita è soggetta alle imposte di legge (imposta proporzionale di registro, ipotecaria e catastali fisse) secondo le aliquote previste dalla normativa in materia.

Per gli **immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia**, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della L. 47/85 come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 380/2001 purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria **entro 120 giorni** dalla comunicazione del decreto di trasferimento.

L'elaborato peritale è disponibile per la consultazione, unitamente all'ordinanza di delega e all'avviso di vendita, nel Portale delle Vendite Pubbliche (<https://pvp.giustizia.it>) e nei siti internet nei quali sarà effettuata la pubblicità.

DELL'ISTANZA DI ASSEGNAZIONE

Il creditore procedente e quelli intervenuti, anche se non titolati ma riconosciuti, possono presentare un'**istanza di assegnazione del bene** per sé o a favore di un terzo, ai sensi degli artt. 588 e ss. c.p.c.

All'assegnazione si applicano le **condizioni della vendita** di cui al relativo paragrafo, in quanto compatibili.

L'istanza di assegnazione deve contenere l'**offerta di pagamento di una somma** non inferiore alle spese di esecuzione ed ai crediti aventi diritto di prelazione anteriore a quello dell'offerente (ex art. 506 c.p.c.) ed al prezzo base determinato dal giudice nell'ordinanza di vendita (ex art. 568 c.p.c.), ai sensi dell'art. 589 c.p.c. Qualora il prezzo offerto superi quello determinato ai sensi dell'art. 506, primo comma, c.p.c., sull'eccedenza concorrono l'offerente e gli altri creditori, avuto riguardo alle cause di prelazione che li assistono.

Nell'ipotesi vengano presentate **più istanze di assegnazione**, non essendo prevista una gara tra di esse, prevale l'offerta più alta.

Il **termine per la presentazione** dell'istanza scade 10 giorni prima del giorno fissato per la vendita.

Il **termine per il pagamento** dell'eventuale conguaglio, delle spese prededucibili, delle imposte sul trasferimento e degli eventuali crediti di grado superiore rispetto a quello dell'assegnatario è fissato in 60 giorni dalla comunicazione dell'ordinanza di assegnazione al domicilio elettronico certificato che risulta dagli atti della procedura o, se l'ordinanza è formulata nel corso dell'udienza ex artt. 572 o 573 c.p.c. e l'istante è presente all'udienza, dalla data dell'udienza stessa.

Il creditore che presenta istanza di assegnazione può chiedere di **compensare il prezzo offerto con il proprio credito**, senza accessori, previo pagamento delle spese prededucibili e dei crediti di grado poziore al proprio, se ve ne siano.

CONTENUTO DELL'OFFERTA E MODALITÀ DI PRESENTAZIONE IN FORMA CARTACEA

Gli interessati all'acquisto -esclusi il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge- possono presentare un'**offerta irrevocabile di acquisto in forma cartacea**.

Le offerte di acquisto dovranno essere **conformi** a quanto prescritto dall'art. 571 c.p.c. e contenere le **indicazioni** di cui al presente avviso. Se l'offerente non intende partecipare all'asta personalmente e intende avvalersi della figura del presentatore ex art. 571 c.p.c., questi potrà essere solo un **procuratore legale** (avvocato) munito di procura speciale, che deve essere redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata da notaio e deve essere allegata **in originale** all'offerta.

Al momento dell'offerta, l'offerente dovrà **dichiarare la residenza o eleggere domicilio nel Comune nel quale ha sede il Tribunale**; in mancanza le comunicazioni verranno eseguite presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari del Tribunale; oppure potrà eleggere espressamente **domicilio elettronico**, mediante indicazione di una casella pec in grado di ricevere messaggi da qualunque altra casella pec.

L'offerta deve contenere:

- 1) L'indicazione dell'**ufficio giudiziario** presso il quale pende la procedura con specificazione dell'**anno**, del **numero di ruolo generale** della stessa e del referente della procedura (che, nel caso di specie, è il professionista delegato);
- 2) L'**indicazione del cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, regime patrimoniale, recapito telefonico** e, facoltativamente, **indirizzo e-mail e indirizzo PEC dell'offerente**.

Qualora il soggetto offerente:

- a) **risieda fuori dal territorio dello Stato italiano** e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità di questo Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12, comma 2, del DM n. 32 del 26 febbraio 2015, quale a esempio un codice di sicurezza sociale. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2 code dell'International Organization for Standardization;
- b) **sia coniugato e si trovi in regime di comunione legale dei beni**, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati 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 corrispondenti dati del coniuge, che dovrà rendere la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c. sottoscrivendola personalmente già nell'offerta, ovvero dovrà rilasciare successivamente detta dichiarazione comparso davanti il professionista delegato; nel caso in cui il coniuge rilasci la dichiarazione predetta nell'offerta, è necessario allegare anche copia del documento di identità del dichiarante; nel caso in cui il coniuge renda la dichiarazione a verbale, occorre che si presenti munito del proprio documento di identità;
- c) **sia minorenni**, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare;
- d) **agisca quale legale rappresentante di altro soggetto** dovrà essere allegata una visura societaria aggiornata (in caso di ente di natura imprenditoriale) ovvero atto statutario o 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 al procuratore il potere di agire in nome dell'ente ai fini della partecipazione alla vendita ovvero:
 - in caso di incarico conferito a **terzo non amministratore** della società o ente: procura speciale a favore solo di un 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 deliberazioni dell'organo competente dell'ente da cui risulti la delega;
 - per le società 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 consentita, ma solo da parte di avvocati, la presentazione di **offerte per persona da nominare**.

Si precisa **che il decreto di trasferimento non potrà essere emesso che in favore del soggetto che ha presentato l'offerta** (specificamente: 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).

3) **La data e l'ora fissate** per l'inizio delle operazioni di vendita;

4) **I dati identificativi dell'immobile** per il quale l'offerta è proposta, sufficienti a rendere, unitamente a 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 e ordinati (primo, secondo, terzo, ecc.) nell'avviso di vendita.

5) **L'indicazione del prezzo offerto**, che, a pena di inefficacia dell'offerta, non potrà essere inferiore di oltre un quarto al prezzo base indicato nell'avviso di vendita, come precisato 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) e il termine per il relativo pagamento.

6) L'indicazione dell'importo versato a titolo di **cauzione**; tale importo non potrà essere inferiore al **10,00% dell'importo offerto**;

7) il **riferimento all'assegno circolare non trasferibile** (numero dell'assegno, banca emittente, data di emissione) emesso per l'importo versato a titolo di cauzione;

10) L'espressa **dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e del contenuto dell'avviso di vendita**.

Le offerte di acquisto in forma cartacea dovranno essere **presentate entro le ore 13:00 del giorno lavorativo precedente alla data della vendita, in busta chiusa** sulla quale dovranno risultare esclusivamente il nome e cognome, il numero di cellulare, l'indirizzo postale e quello elettronico (e-mail) del **sogetto che la presenta**, la data della vendita (**non l'ora**) e il nome e cognome del professionista delegato; la busta deve essere consegnata presso lo studio del professionista delegato, in Treviso, Via Callalta 31/E (n.b.: taluni apparecchi navigatori non rilevano *Via Callalta* nel Comune di Treviso: occorre allora indicare *Strada Callalta*). L'accesso allo studio del professionista delegato può avvenire **solo previo appuntamento**, da prendersi mediante e-mail all'indirizzo **rpp@pucher.pro** oppure pec **rpp@pec.pucher.pro**.

Le offerte di acquisto devono essere presentate in bollo (attualmente pari a € 16,00) con marca che deve essere applicata sull'offerta a cura dell'offerente.

L'offerta dovrà essere sottoscritta in originale.

L'offerta d'acquisto, con i relativi allegati, dovrà essere **consegnata presso lo studio del professionista delegato**, come sopra indicato.

Le offerte non sono soggette a un vincolo di forma ma è necessario che contengano tutte le **indicazioni di cui al presente avviso** e dalla normativa vigente.

La cauzione dovrà essere allegata all'offerta stessa, nella forma di **assegno circolare non trasferibile**, intestato "ESEC. IMM. RGE 114/2022 TRIBUNALE DI TREVISO" per un importo pari o superiore al 10,00% del **prezzo offerto**.

In **caso di mancata aggiudicazione**, la restituzione dell'assegno avverrà immediatamente dopo la conclusione dell'esperimento di vendita e la redazione del relativo verbale.

ALLEGATI ALL'OFFERTA

All'offerta dovranno essere allegati:

a) copia del **documento d'identità e del codice fiscale** del soggetto offerente;

b) se il soggetto offerente è **coniugato in regime di comunione legale dei beni**, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge. Per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c. allegandola all'offerta;

c) se il soggetto **offerente è extracomunitario**, copia del permesso di soggiorno in corso di validità;

d) se il soggetto **offerente è minorenne**, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia autentica del provvedimento di autorizzazione del

Giudice Tutelare;

e) se l'**offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto**, dovrà essere allegata una visura societaria aggiornata, ossia risalente a non più di **30 giorni** prima, in caso di ente di natura imprenditoriale, ovvero atto statutario o 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 dell'ente ai fini della partecipazione alla vendita ovvero:

- in caso di **incarico conferito a terzo non amministratore della società o ente**: procura speciale a favore solo di un avvocato rilasciata a mezzo atto pubblico o scrittura privata autenticata da notaio;
- per le società commerciali 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 deliberazioni dell'organo competente dell'ente da cui risulti la delega;
- per le società commerciali 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;

f) l'assegno circolare non trasferibile con l'importo della **cauzione**;

g) la **richiesta di agevolazioni fiscali** (a esempio "prima casa" e/o "prezzo valore" e/o "under 36", secondo quanto applicabile per la normativa vigente), salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione, ma prima del versamento del saldo prezzo;

i) la **dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e del contenuto dell'avviso di vendita**, se non è già contenuta nell'offerta.

DISCIPLINA DELL'OFFERTA E DELLA VENDITA

L'offerta e la partecipazione alla vendita senza incanto sono soggette alla seguente disciplina.

L'offerta presentata è irrevocabile salvo le eccezioni previste dall'art. 571 c.p.c.; essa peraltro non dà diritto all'acquisto restando in facoltà del Giudice dell'esecuzione sospendere la vendita ai sensi dell'art. 586 c.p.c.

I creditori e gli offerenti che hanno presentato l'offerta in forma cartacea sono invitati a **partecipare di persona all'udienza ex art. 572 c.p.c.** per la deliberazione sulle offerte presentate in forma cartacea: ciascun creditore è tenuto a presentarsi nella sala delle aste telematiche, messa a disposizione dal Gestore delle vendite telematiche Edicom Finance S.r.l. (C.F. 05091140961, iscritto al registro delle vendite telematiche di cui all'art. 3 del DM n. 32/2015) **presso Aste 33 Srl**, in via Strada Vecchia di San Pelaio n. 20, Treviso (TV) alle ore 09:30.

A quell'ora il professionista delegato procederà all'esame delle offerte e alle relative deliberazioni secondo il disposto degli artt. 572 e 573 c.p.c.

Covid-19 - distanziamento

Nel caso in cui l'**afflusso dei partecipanti** sia eccessivo rispetto alle **dimensioni della sala** messa a disposizione per l'esperimento di vendita, l'esperimento sarà sospeso e il professionista delegato ne darà comunicazione **entro tre ore dalla scadenza del termine per la presentazione delle offerte** ai recapiti telefonici e/o email indicati dai presentatori delle offerte sulle rispettive buste; successivamente, lo scrivente chiederà la disponibilità di una sala più capiente e comunicherà a coloro che hanno presentato le offerte l'ora, la data e il luogo nel quale le operazioni saranno riprese.

Per la stessa ragione di tutela della salute pubblica, alle operazioni saranno ammesse **le sole persone offerenti**.

In seguito alle necessarie verifiche sulla regolarità formale della partecipazione e sul versamento della cauzione, il professionista delegato provvederà **all'ammissione o meno dei partecipanti alla vendita**. Qualora siano presentate più offerte, il professionista delegato inviterà in ogni caso tutti gli offerenti a una vendita sincrona sull'offerta più alta e, in caso di gara, gli eventuali rilanci saranno formulati nella medesima unità di tempo.

Ai sensi dell'art. 20 del D.M. 32/2015 **alle operazioni di vendita senza incanto possono prendere parte** il Giudice e il cancelliere. Con le medesime modalità possono partecipare anche altri soggetti se autorizzati dal Giudice o dal

professionista delegato.

In caso di **mancata comparizione all'udienza** ex artt. 572 e 573 c.p.c.: a) ove si tratti dell'unico offerente oppure b) 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 c) 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 OFFERTA UNICA, se **pari o superiore al prezzo stabilito nell'ordinanza di vendita**, essa è senz'altro accolta.

Se il **prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo stabilito nell'ordinanza di vendita in misura non superiore a un quarto**, si opererà come segue:

- qualora specifiche circostanze consentano di ritenere che ricorra 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 indicato nel paragrafo "Dell'istanza di assegnazione", 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.

Si precisa che anche in caso di mancata comparizione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.

IN CASO DI PLURALITÀ DI OFFERTE VALIDE e di **assenza o mancata adesione da parte di tutti gli offerenti alla gara** prevista dall'art. 573 c.p.c. il professionista 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 professionista delegato terrà conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme, dei modi e dei tempi del pagamento e di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta. Nel caso in cui sia stato determinante per l'aggiudicazione il termine indicato dall'offerente per il pagamento, l'aggiudicatario dovrà obbligatoriamente rispettare il termine da lui stesso indicato a pena di decadenza.

In caso di più offerenti, e anche in presenza di istanze di assegnazione, il professionista delegato inviterà gli offerenti a una gara sull'offerta più alta.

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. L'entità del rilancio è stabilita dal professionista delegato in una forbice ricompresa tra l'1,00% e il 5,00% del prezzo base ed è indicata nel presente avviso alla voce "Aumento in caso di gara ex art. 573 c.p.c."

Ai partecipanti è assegnato un **termine compreso tra 1 e 3 minuti entro il quale effettuare ogni rilancio**. Non sono validi rilanci inferiori al minimo come stabilito alla voce "Aumento in caso di gara ex art. 573 c.p.c.", né effettuati dopo che sia scaduto il termine stabilito dal professionista delegato. Il termine verrà indicato dal professionista delegato al momento dell'apertura della gara.

Il termine per il rilancio decorrerà dal momento indicato dal professionista delegato, previo accertamento della visibilità per tutti i partecipanti della precedente offerta. È rimessa al professionista delegato la valutazione dell'ordine con il quale i rilanci vengono effettuati.

L'offerente dell'ultimo rilancio, che non sia superato da altri nel termine stabilito, avrà vinto la gara. Se non ci sono istanze di assegnazione valide, il bene sarà definitivamente aggiudicato al vincitore della gara.

Quando all'esito della gara tra gli offerenti **l'offerta più alta ovvero la più vantaggiosa risulti almeno pari al prezzo**

indicato nell'ordinanza di vendita, il bene è senz'altro aggiudicato.

Se l'offerta più alta o più vantaggiosa è inferiore al prezzo indicato nell'ordinanza di vendita:

- qualora un creditore abbia proposto **istanza di assegnazione dell'immobile**, necessariamente a prezzo almeno pari a quello indicato nel paragrafo "Dell'istanza di assegnazione", il bene è assegnato al creditore;
- qualora **nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile**, il bene è aggiudicato al miglior offerente.

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 miglior offerente o l'assegnazione, le eventuali offerte successivamente pervenute non potranno essere prese in considerazione, al fine di ritenere che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita (ex art. 572, comma 3, c.p.c.). È fatto salvo quanto previsto dall'art. 586 c.p.c.

AGGIUDICAZIONE E ASSEGNAZIONE

In caso di **rifiuto dell'acquisto**, la cauzione sarà trattenuta e si procederà successivamente alla **vendita in danno**.

Nell'ipotesi in cui il procuratore legale abbia effettuato l'offerta ex art. 579 c.p.c. e sia rimasto **aggiudicatario per persona da nominare**, egli dovrà dichiarare al professionista delegato nei tre giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha formulato l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale notarile, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa.

Il creditore che è rimasto **assegnatario a favore di un terzo** dovrà dichiarare al professionista delegato, nei cinque giorni dal provvedimento di assegnazione, il nome di colui a favore del quale deve essere trasferito l'immobile, depositando la dichiarazione del terzo di volerne profittare, con sottoscrizione autenticata da pubblico ufficiale e i documenti comprovanti i poteri e le autorizzazioni eventualmente necessari. In mancanza, il trasferimento è fatto a favore del creditore. In ogni caso, gli obblighi derivanti dalla presentazione della istanza di assegnazione sono esclusivamente a carico del creditore.

In caso di **aggiudicazione** l'aggiudicatario è tenuto a versare entro il **termine massimo di 90 giorni dalla data di aggiudicazione** (salvo il minor termine di pagamento eventualmente indicato dall'offerente stesso) **il saldo prezzo e le spese per gli oneri tributari e gli altri esborsi** connessi al trasferimento del bene come quantificati dal professionista delegato, esclusivamente mediante **bonifico bancario** al conto corrente intestato alla procedura "Esec. Imm. RGE 114/2022 Tribunale di Treviso", alle coordinate IBAN: IT54 B060 4562 1800 0000 5003 399, presso Cassa di Risparmio di Bolzano - Filiale di Treviso-Villorba, con causale "saldo prezzo di trasferimento e spese". Possono essere anche effettuati due bonifici separati, uno per il saldo prezzo e uno per le spese di trasferimento.

In caso di **assegnazione** l'assegnatario è tenuto a versare il prezzo offerto entro il **termine massimo di 60 giorni** decorrenti dalla comunicazione dell'ordinanza di assegnazione al domicilio elettronico certificato che risulta dagli atti della procedura o, se l'ordinanza è formulata nel corso dell'udienza ex artt. 572 o 573 c.p.c. e l'istante è presente all'udienza, dalla data dell'udienza stessa, esclusivamente mediante **bonifico bancario** al conto corrente intestato alla procedura "Esec. Imm. RGE 114/2022 Tribunale di Treviso", alle coordinate IBAN: IT54 B060 4562 1800 0000 5003 399, presso Cassa di Risparmio di Bolzano - Filiale di Treviso-Villorba, con causale "offerta di assegnazione".

L'aggiudicatario e l'assegnatario sono altresì tenuti al versamento, sempre mediante bonifico bancario al conto corrente della procedura, **entro il termine di 30 giorni dalla richiesta, degli eventuali oneri, diritti e spese di vendita per la differenza**, qualora risultassero di importo maggiore a quello come sopra quantificato.

In caso di inadempimento dell'aggiudicazione, 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.

Nel caso di **inadempimento dell'assegnatario**, si applicano per analogia gli artt. 587 c.p.c. e 177 disp. att. c.p.c.

Ai sensi dell'art. 585 c.p.c., l'aggiudicatario potrà **versare il prezzo tramite mutuo ipotecario** con garanzia sul

medesimo immobile oggetto della vendita, rivolgendosi preventivamente alle banche che offrono detto servizio. In tal caso dovrà darne espressa comunicazione al professionista delegato.

In caso di **richiesta ex art. 41 T.U.B.** il creditore fondiario dovrà depositare nota riepilogativa di precisazione del credito entro il termine di 15 giorni dall'aggiudicazione, con specifica indicazione delle modalità tramite le quali potrà essere effettuato il pagamento con indicazione dell'IBAN relativo al conto su cui le somme potranno essere versate dall'aggiudicatario tramite bonifico e infine con l'espreso impegno a comunicare immediatamente al professionista delegato l'avvenuto pagamento a opera dell'aggiudicatario. A fronte di tale istanza il professionista delegato, verificata la nota di precisazione del credito sulla base della documentazione in atti e tenuto conto con approssimazione per eccesso dell'entità delle somme che godono o godranno della prededuzione, comunicherà all'aggiudicatario e per conoscenza al creditore fondiario quale parte del residuo prezzo dovrà essere versata direttamente al creditore fondiario e quale parte dovrà essere versata sul conto della procedura. La parte del residuo prezzo spettante al creditore fondiario verrà determinata dal professionista delegato come segue: a) in misura non superiore al 70,00-75,00% del ricavato della vendita, qualora tale ricavato superi gli euro 50.000,00.=; b) in misura non superiore al 50,00% qualora il ricavato sia inferiore a euro 50.000,00.= e a condizione che il creditore fondiario sia il creditore procedente. In difetto di tale condizione l'istanza potrà essere rigettata. Qualora il saldo prezzo sia stato già versato alla procedura dall'aggiudicatario, il versamento di quanto spetta al creditore fondiario sarà effettuato dal professionista delegato.

Qualora il **creditore fondiario non provveda al deposito della nota riepilogativa** di precisazione del credito nel termine sopra indicato, il professionista delegato procederà al pagamento di una somma come sopra determinata. Il pagamento al creditore fondiario si intende effettuato con efficacia provvisoria.

In caso di **difformità costruttiva** l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della L. 47/85 come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 380/2001, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento emesso dall'Autorità Giudiziaria.

DISPOSIZIONI GENERALI

Trovano applicazione, **per quanto sopra non specificamente stabilito**, le disposizioni di cui agli artt. 591 bis e 570 e ss. c.p.c. nonché le vigenti norme di legge.

La partecipazione alla vendita **implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso e nella relazione di stima.**

* * * * *

Il sottoscritto professionista delegato effettuerà presso il proprio studio - sito in Treviso via Callalta 31/E, tel. 0422 582999, mail **rpp@pucher.pro**, pec **rpp@pec.pucher.pro** - tutte quelle attività che, a norma degli artt. 571 e seguenti c.p.c., debbono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'esecuzione, fatta eccezione per gli esperimenti di vendita che saranno tenuti presso l'aula del Tribunale indicata per lo svolgimento dell'esperimento di vendita.

Maggiori informazioni circa gli immobili potranno essere reperite consultando l'elaborato di stima dei beni posti in vendita e presso il **custode giudiziario**:

Aste 33 s.r.l., con sede in Treviso, Strada Vecchia di San Pelajo 20, tel. 0422 693028, fax 0422 316032, e-mail **info@aste33.com**, pec **aste33@pec.it**.

con il quale è possibile fissare appuntamenti per visite, **tassativamente dopo che la richiesta di visita dell'immobile sia stata formulata al custode stesso mediante il PVP del Ministero della Giustizia** (<https://pvp.giustizia.it>).

Per ulteriori informazioni sulle modalità di partecipazione alle vendite contattare il professionista delegato.

Per quanto sopra non specificamente stabilito, trovano applicazione le disposizioni di cui agli artt. 591 bis e 570 ss. c.p.c. e le vigenti norme di legge.

Treviso, li 20.03.2024



Studio Associato Riccardo Pucher Prencis e Massimo Zara - Dottori Commercialisti, Revisori Legali
Via Callata, 31/E 31100 Treviso (TV) C.F. e p. IVA: 05093660263 - tel.: +39 0422 582999 PEC: rpp@pec.pucher.pro e-mail: rpp@pucher.pro



il professionista delegato
dott. Riccardo Pucher Prencis
Riccardo Pucher Prencis