

N. 404/2017 R.G. Esec. Imm.

G.E.: dott.sa Paola Torresan



TRIBUNALE ORDINARIO DI TREVISO

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Avviso di vendita di beni immobili

(artt. 591-bis, 570 e 576 cpc.)

Il professionista delegato, dott. Alex Ghedina, con studio professionale in Belluno, Piazza dei Martiri 34 e recapito in Treviso, Via Canova, 41 vista l'ordinanza di delega emessa dal Giudice dell'Esecuzione in data 14.10.2021 nella procedura esecutiva immobiliare n. 404/2017

a v v i s a

che il giorno **11.06.2024 alle ore 14.30** presso la sede dell'associazione Pro 360 in Treviso, Via Canova, 41 (studio legale avv. Giovanni Beraldo), si procederà alla vendita senza incanto mediante procedura analogica dei seguenti beni:

LOTTO 7

Comune di Cison di Valmarino (TV) – Via IV Novembre

§ Catasto Fabbricati

- Sezione B, Foglio 5, mappale 1815, sub 17, cat. C/2, classe 2, 95 mq., rendita Euro 147,19 piano S1;

Corrispondente al N.C.T. al Foglio 14, mappale 1760, Ente Urbano di mq. 1350, compresa la proprietà sulle parti comuni, quali vani scala comuni, il B.C.N.C. sub 20 (corridoio al Piano Interrato) e area scoperta condominiale identificata al M.N.1760.

Trattasi di magazzino facente parte di un complesso condominiale denominato "Condominio Gardena", provvisto per lo più di unità ad uso abitativo. L'edificio è stato realizzato negli anni '80, si sviluppa su due piani fuori terra ed uno interrato. L'area esterna è interamente un'area condominiale (M.N.1760).

L'impianto elettrico è appena sufficiente all'uso, l'ambiente non è riscaldato. In caso di vendita, l'unità dovrà essere resa indipendente dal punto di vista dell'allacciamento elettrico. Nel suo complesso risulta avere uno stato conservativo appena sufficiente.

E' da evidenziare inoltre che per quanto riguarda l'impianto fognario, il condominio non risulterebbe in regola con la normativa in materia; è stato avviato un procedimento da parte del Comune di Cison di Valmarino ed è stata aperta una vertenza in merito alla verifica della conformità dell'impianto di smaltimento delle acque reflue con diffida a provvedere all'adeguamento da parte del Comune, pena la dichiarazione di inagibilità e irrogazione delle sanzioni. Risulta inoltre attivata una richiesta di ripristino di perdita da condotta idrica.

L'edificio risulta dimensionato come segue (superfici lorde):

Piano interrato mq. 104.

Sono state accertate incongruenze tra le planimetrie catastali e urbanistiche.

Gli immobili sono, allo stato, liberi.

Quota di 1/1 piena proprietà

Prezzo base:	€ 9.285,00
Prezzo di riserva / offerta minima:	€ 6.963,75
Rilancio minimo in caso di gara tra più offerenti:	€ 300,00

oltre imposte di trasferimento come per legge.

LOTTO 8

Comune di Cison di Valmarino (TV) – Via IV Novembre

§ Catasto Fabbricati

- Sezione B, Foglio 5, mappale 1815, sub 19, cat. C/2, classe 2, 17 mq., rendita Euro 26,34 piano S1;

Corrispondente al N.C.T. al Foglio 14, mappale 1760, Ente Urbano di mq. 1350, compresa la comproprietà sulle parti comuni, quali vani scala comuni, il B.C.N.C. sub 20 (corridoio al Piano Interrato) e area scoperta condominiale identificata al M.N.1760.

Trattasi di magazzino facente parte di un complesso condominiale denominato “Condominio Gardena”, provvisto per lo più di unità ad uso abitativo. L’edificio è stato realizzato negli anni ’80, si sviluppa su due piani fuori terra ed uno interrato. L’area esterna è interamente un’area condominiale (M.N.1760).

L’impianto elettrico è sufficiente all’uso, unità provvista di venticonnettore funzionante, predisposizione per un eventuale caminetto o stufa e per l’eventuale allacciamento all’acquedotto. In caso di vendita, l’unità dovrà essere resa indipendente dal punto di vista dell’allacciamento elettrico. Nel suo complesso risulta avere uno stato conservativo sufficiente.

E’ da evidenziare inoltre che per quanto riguarda l’impianto fognario, il condominio non risulterebbe in regola con la normativa in materia; è stato avviato un procedimento da parte del Comune di Cison di Valmarino ed è stata aperta una vertenza in merito alla verifica della conformità dell’impianto di smaltimento delle acque reflue con diffida a provvedere all’adeguamento da parte del Comune, pena la dichiarazione di inagibilità e irrogazione delle sanzioni. Risulta inoltre attivata una richiesta di ripristino di perdita da condotta idrica.

L’edificio risulta dimensionato come segue (superfici lorde):

Piano interrato mq. 19.

Sono state accertate incongruenze tra le planimetrie catastali e urbanistiche.

Gli immobili sono, allo stato, liberi.

Quota di 1/1 piena proprietà

Prezzo base:	€ 1.690,00
Prezzo di riserva / offerta minima:	€ 1.267,50
Rilancio minimo in caso di gara tra più offerenti:	€ 100,00

oltre imposte di trasferimento come per legge.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

La vendita avverrà nello stato di fatto e di diritto in cui si trova il compendio immobiliare, con tutte le eventuali pertinenze, accessori, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita avviene a corpo e non a misura ed eventuali differenze di misura non potranno dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo; la vendita 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, 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 del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni. Sarà cura degli interessati verificare con anticipo lo stato e la situazione dei beni messi in vendita, mediante la consultazione dell'elaborato peritale, da intendersi qui integralmente richiamato e disponibile per la consultazione da parte degli interessati presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Treviso, e pubblicata su <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it> nonché sui siti internet www.asteannunci.it, www.asteavvisi.it, www.canaleaste.it, www.rivistaastegiudiziarie.it, www.asteonline.it, www.fallcoaste.it, www.corteappello.venezia.it, www.pro360.it e www.tribunale.treviso.giustizia.it ai quali si fa espresso rinvio.

Agli effetti del D.M. n. 37/2008 e del D.Lgs n. 192/05 e s.m.i., l'aggiudicatario, dichiarandosi edotto sui contenuti dell'ordinanza di vendita e sulle descrizioni riportate nell'elaborato peritale in ordine agli impianti, dispenserà esplicitamente la procedura esecutiva dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme di sicurezza, che la certificazione/attestato di qualificazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze.

Per la destinazione urbanistica del terreno, di cui all'articolo 30 del d.p.r. 6 giugno 2001, n. 380, e le notizie previste dall'articolo 46 del medesimo d.p.r. e dall'articolo 40 della legge 28 febbraio 1985, n. 47, si fa rinvio alla perizia di stima. Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina di cui all'articolo 40 della legge 28 febbraio 1985, n. 47, come integrato e modificato dall'articolo 46 del d.p.r. 6 giugno 2001 n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni di pignoramenti saranno cancellate a cura della procedura. Se l'immobile è ancora occupato dal debitore, o da terzi senza titolo 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..

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita, oltre al compenso per le operazioni di cui all'art. 591 bis, n. 11), c.p.c., dovuto al professionista delegato ed all'ausiliario di cui sia eventualmente richiesta la collaborazione, sarà a carico dell'aggiudicatario. Non sono in ogni caso dovuti compensi per mediazioni a terzi.

La proprietà del bene ed i conseguenti oneri saranno a favore ed 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.

Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

MODALITA' DELLA VENDITA

1) MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Le offerte di acquisto, in carta da bollo, dovranno essere depositate entro le ore 13.00 del giorno precedente la data della vendita.

L'offerta dovrà essere presentata, previo appuntamento telefonico allo 0437/941718, in busta chiusa presso PRO360 Via Antonio Canova, 41 – 31100 Treviso. Sulla busta dovrà essere riportata la seguente dicitura “*busta depositata da _____*” seguita dalle sole generalità, senza alcuna altra specificazione, di chi consegna la busta, che potrà essere anche persona diversa dall'offerente, oltre al nome del professionista delegato (dott. Alex Ghedina) e la data della vendita. Nessuna altra indicazione, né numero o nome della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta, né l'ora della vendita o altro, deve essere apposta sulla busta.

2) CONTENUTO DELL'OFFERTA

L'offerta dovrà essere conforme a quanto prescritto dall'art. 571 c.p.c..

L'offerta contenuta nella busta è **segreta ed irrevocabile** e dovrà essere effettuata mediante una dichiarazione contenente:

- il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, regime patrimoniale, recapito telefonico e/o numero di fax e indirizzo e-mail dell'offerente, la dichiarazione di residenza o l'elezione di domicilio in Treviso, in mancanza della quale le eventuali comunicazioni relative al procedimento saranno fatte presso la Cancelleria delle esecuzioni immobiliari presso la Cancelleria del Tribunale di Treviso.

Il decreto di trasferimento non potrà essere emesso che in favore del soggetto che ha presentato l'offerta, persona fisica del sottoscrittore l'offerta o persona giuridica della quale il sottoscrittore abbia la legale rappresentanza, o uno dei due soggetti indicati nell'art. 583 cpc, 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 di scrittura privata autenticata dal notaio ai sensi dell'art. 579, comma due, c.p.c..

Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge, qualora l'offerente coniugato e in comunione legale dei beni ricorrendone i presupposti voglia acquistare l'immobile quale suo bene personale, dovrà manifestare tale intenzione già nell'offerta, ugualmente indicando anche i corrispondenti dati del coniuge, se pur non acquirente. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare;

Se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, dovranno essere allegati:

- in caso di ente di natura imprenditoriale (società) una visura societaria aggiornata, ossia risalente a non più di 30 giorni prima della data di deposito dell'offerta di acquisto;
- in caso di ente non iscritto al registro delle imprese, atto statutario o altra documentazione da cui risultino i poteri del rappresentante legale;

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 previsto dallo Statuto vigente) a componente dell'organo amministrativo: estratto autentico notarile del libro delle delibere dell'organo competente 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.

È consentita, ma solo da parte di avvocati, la presentazione di offerte per persona da nominare;

- il numero della procedura, il lotto ed i dati identificativi dei beni per il quale l'offerta è proposta, sufficienti a rendere, unitamente a ogni altro elemento risultante dall'offerta medesima, ragionevolmente inequivoca la sua riferibilità di questa a quelli;
- l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere, a pena di inefficacia, inferiore al prezzo di riserva indicato nel presente avviso, del tempo e del modo del pagamento ed ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta. Si richiamano in proposito gli articoli 571 e 572 c.p.c. come modificati dal D.L. 83/2015, convertito nella L. 132/2015;
- Il termine del pagamento del saldo prezzo, nonché degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita, non potrà essere superiore a giorni 90 dall'aggiudicazione, libero l'offerente di indicare un termine inferiore al quale si obbliga con l'offerta e che sarà valutato dal delegato ai fini dell'individuazione dell'offerta migliore;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e dell'avviso di vendita del bene posto in vendita e per il quale si propone l'offerta;
- l'intenzione di usufruire di agevolazioni fiscali previste dalla legge (es. acquisto della prima casa).

3) ALLEGATI ALL'OFFERTA

All'offerta dovrà essere allegata:

- la fotocopia del documento di identità valido dell'offerente e del suo codice fiscale, se l'offerente è coniugato in regime di comunione dei beni dovranno essere allegati anche documento e codice fiscale del coniuge; nel caso di offerta presentata da società o altro ente collettivo, dovrà essere allegata la relativa visura camerale aggiornata o lo statuto, il documento d'identità del sottoscrittore l'offerta in nome e per conto dell'ente e la procura notarile o l'estratto autentico notarile dell'atto di nomina del rappresentante legale; in caso di procuratore legale andrà allegata la procura notarile e la fotocopia del documento d'identità del procuratore oltre al tesserino dell'ordine degli avvocati;
- un assegno circolare non trasferibile intestato a: "*E.I. n 404/2017 – delegato dott. Alex Ghedina*" per un importo pari o superiore al 10% del prezzo offerto; detto importo, da versare a titolo di cauzione, sarà trattenuto dalla procedura in caso di rifiuto dell'acquisto; se la cauzione non viene prestata con le modalità stabilite, l'offerta è dichiarata inefficace ai sensi dell'art. 571 c.p.c..

MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELLA VENDITA SENZA INCANTO

Le buste saranno aperte alla data fissata per la vendita, nel luogo e nell'ora in cui è fissata la stessa; gli offerenti sono invitati a presenziare all'apertura delle stesse; l'aggiudicazione è definitiva e sarà disposta nel rispetto dei

criteri stabiliti dall'art. 572 c.p.c.. L'offerente è tenuto a presentarsi all'udienza di cui al presente avviso e, in caso contrario, ove si tratti dell'unico offerente oppure ove l'offerta dallo stesso 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 adesione da parte degli altri offerenti, oppure una volta conclusasi la gara non sia raggiunto, per mancanza di rilanci sufficienti a raggiungere un prezzo di aggiudicazione superiore a quello dell'offerta presentata dall'assente, il bene gli sarà comunque aggiudicato.

In caso di unica offerta, se pari o superiore al prezzo stabilito nell'avviso di vendita, essa è senz'altro accolta. Se il prezzo offerto nell'unica offerta è inferiore rispetto al prezzo base stabilito nell'avviso di vendita in misura non superiore a un quarto, verrà fatto luogo alla vendita qualora il delegato ritenga che non vi sia una seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non sono state presentate istanze di assegnazione valide.

In caso di più offerenti e di assenza o mancata adesione da parte di tutti alla gara prevista dall'art. 573 c.p.c., verrà accolta 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 si terrà conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme e dei modi e dei tempi di pagamento nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta. Nel caso 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 di adesione alla gara prevista dall'art. 573 c.p.c., e anche in presenza di istanze di assegnazione, la gara si svolgerà il giorno stesso stabilito per l'esame delle offerte, subito dopo aver 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. Agli offerenti sarà assegnato un termine di 1 minuto entro il quale effettuare ogni rilancio. Non sono validi rilanci inferiori al rilancio minimo come stabilito nel presente avviso di vendita, né effettuati dopo la scadenza del termine stabilito. 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.

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

Resta salva la facoltà per il Giudice dell'Esecuzione di sospendere, dopo l'aggiudicazione, l'emissione del decreto di trasferimento, ai sensi dell'art. 586 c.p.c..

TERMINE DI PAGAMENTO

In caso di aggiudicazione, l'offerente è tenuto al versamento – mediante assegno circolare non trasferibile intestato a “*E.I. n. 404/2017 – delegato dott. Alex Ghedina*” o, preferibilmente, tramite bonifico bancario, conformemente alle indicazioni del professionista delegato, – del saldo prezzo (dedotta la prestata cauzione) e degli oneri, diritti e spese di vendita nel termine indicato in offerta e comunque **entro 90 giorni dalla aggiudicazione**, salvo il minor termine di pagamento eventualmente indicato dall'offerente stesso. Nello stesso termine sopra indicato dovrà essere effettuato il deposito per il pagamento degli oneri fiscali e spese, nella misura che sarà resa nota dal professionista delegato all'atto dell'aggiudicazione o, in ogni caso, comunicata non oltre 10 giorni dalla stessa. Sarà inoltre tenuto al versamento, entro il termine di 30 giorni dalla richiesta, degli eventuali ulteriori oneri, diritti e spese di vendita per la differenza, qualora risultassero di importo maggiore a

quello come sopra quantificato. In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 587 c.p.c. e 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, co. 2, c.p.c..

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

DISPOSIZIONI IN PRESENZA DI CONTRATTO DI FINANZIAMENTO FONDIARIO

In caso di richiesta ex art. 41 T.u.b., il creditore fondiario dovrà depositare nota di precisazione del credito entro il termine perentorio di 15 (quindici) 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 espresso impegno a comunicare immediatamente al delegato l'avvenuto pagamento a opera dell'aggiudicatario. A fronte di tale istanza, il Delegato, verifica la nota di precisazione del credito sulla base della documentazione in atti, comunicherà all'aggiudicatario e per conoscenza al creditore fondiario quale parte del residuo prezzo dovrà essere versata sul conto della procedura e quale direttamente al creditore fondiario.

Qualora il saldo prezzo sia già versato alla procedura dell'aggiudicatario, il versamento di quanto spetta al creditore fondiario sarà effettuato dal Delegato.

Qualora il creditore fondiario non provveda al deposito della nota riepilogativa di precisazione del credito nel termine perentorio sopra indicato, il Delegato, senza necessità di preventiva liquidazione delle spese presunte, procederà al pagamento di una somma in ogni caso non superiore al 70-75% del ricavato della vendita qualora tale ricavato superi i 50.000,00 Euro e in misura non superiore al 50% qualora il ricavato sia inferiore a 50.000,00 Euro e il creditore fondiario sia il creditore procedente. Il pagamento al creditore fondiario si intende effettuato con efficacia provvisoria.

** **

Si precisa che la richiesta di visita dell'immobile dovrà essere formulato al Custode Giudiziario, dott. Alex Ghedina, esclusivamente mediante il portale delle Vendite pubbliche (<https://portale.venditepubbliche.giustizia.it>).

Si precisa che, qualora l'immobile risultasse occupato da persone e/o cose, quest'ultimo potrebbe essere trasferito occupato da cose e/o dall'esecutato e dal suo nucleo familiare; in tal caso l'aggiudicatario potrà richiedere al custode la liberazione a spese della procedura con la precisazione che, al fine di evitare ritardi nello svolgimento della procedura, l'istanza di liberazione rivolta al custode dovrà essere consegnata al delegato alla vendita al più tardi contestualmente al versamento del saldo prezzo

Maggiori informazioni sulle modalità di vendita potranno essere richieste al Delegato alla vendita dott. Alex Ghedina, con studio in Belluno (BL), Piazza dei Martiri 34, tel. 0437.941718 (e-mail: a.ghedina@pro360.it).

Il trattamento dei dati personali comunicati dagli offerenti si svolgerà in conformità alle disposizioni del regolamento UE/2016/679 (GDPR).

Belluno, 19.04.2024

Il Professionista delegato
dott. Alex Ghedina