

TRIBUNALE DI TREVISO
AVVISO DI VENDITA
del professionista delegato

Esecuzione: **RG n. 327 / 2020**

Giudice dell'esecuzione: **dott. Leonardo Bianco**

Delegato alla vendita: **dott. Alessandro Sbaiz**

PRIMO ESPERIMENTO DI VENDITA

Il sottoscritto dott. Alessandro Sbaiz, delegato ex art. 591 bis c.p.c. dal Giudice dell'Esecuzione nella procedura esecutiva in epigrafe, visti gli artt. 569 e segg. c.p.c.

FISSA

per il giorno **3 luglio 2024** ore 18,15 presso la sala Aste messa a disposizione dal Gestore alla Vendita incaricato Edicom Finance s.r.l. sita in Treviso (TV), Via Strada di San Pelajo n. 20, presso Aste 33 s.r.l. il terzo esperimento di

VENDITA SENZA INCANTO

dei seguenti immobili:

LOTTO UNICO

DIRITTI E QUOTE

Piena proprietà per l'intero.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Comune di SUSEGANA (TV) Catasto Fabbricati – Sezione B - Foglio 9

- Particella 166, Subalterno 1, Via Golena del Piave n. 18, Piano T-1, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 5,5 vani, Rendita Euro 568,10.

DESCRIZIONE SINTETICA

Unità abitativa ai piani terra e primo, con area scoperta pertinenziale, sita in Comune di Susegana (TV), Via Golena del Piave n. 18/A. L'abitazione è la porzione di testa di un più ampio fabbricato in linea. Gli ambienti interni sono così composti: *piano terra*: soggiorno-pranzo, angolo cottura, bagno e ingresso-vano scala; *piano primo*: disimpegno, camera singola e camera doppia. La superficie lorda commerciale convenzionale dell'unità abitativa è di mq. 95 circa.

CONFINI

Confini (in senso orario): Mapp. nn. 502 – 166 sub 2 – 165 – 163. Salvi i più precisi, altri o variati.

SERVITU' ATTIVE E/O PASSIVE E GRAVAMI

L'immobile viene venduto e trasferito nello stato di fatto e diritto in cui attualmente si trova, con le relative accessioni e pertinenze, oneri e servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, e con ogni diritto, uso, ragione ed azione inerente, nonché la quota proporzionale di comproprietà degli enti e spazi comuni, ai sensi

di legge e titoli di provenienza.

In particolare nell'atto di provenienza è specificato che:” *Gli immobili in oggetto vengono venduti a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, con ogni inerente diritto, azione, ragione, accessione, pertinenza e servitù attiva e passiva ove esistenti. Nell'ambito di regolamentazione degli interessi tra le parti qui convenuto e senza alcun corrispettivo, ma a mente dell'art. 1062 C.C. ove applicabile, le parti danno atto che viene ad emergere a seguito della presente vendita: servitù di posa di serbatoio e di condotte relative all'approvvigionamento di gas, nell'area latistante il bene in oggetto (Mapp. n. 166 Sub. 2 che rimane di proprietà del venditore) a servizio del bene stesso, servente, e del bene compravenduto, dominante; nonché servitù di passaggio pedonale, a scopi manutentivi dell'impianto di gas predetto e - più in generale - del Mapp. n. 166 sub. 2, dominante, a carico dell'area scoperta del Mapp. n. 166 Sub. 1 oggi compravenduto, servente; così come pure a carico della stessa area scoperta Sub. 1, servitù di passaggio, manovra e sosta veicolare, limitatamente ad una fascia della larghezza di m.l. 2 (due), a partire dal confine tra le aree scoperte Subb. 1 e 2 in direzione nord-ovest sul Sub. 1, a favore del Sub. 2.”*

DISPONIBILITÀ

L'immobile risulta occupato dalla moglie dell'esecutato ed il proprio nucleo familiare (presenza di minori). L'aggiudicatario potrà chiedere 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.

Stato manutentivo immobile: mediocre.

PREZZO BASE: € 38.700,00 (trentottomilasettecento/00)

Offerta minima per la partecipazione all'asta: € 29.025,00= (pari al 75% del prezzo base)

Aumento minimo in caso di gara ex art. 573 c.p.c.: € 1.000,00.=

CONFORMITÀ EDILIZIA E URBANISTICA – DPR 380/2001

Si fa riferimento alla perizia di stima dell'ing. Renzo Pivetta di Montebelluna (TV), depositata agli atti del fascicolo della procedura esecutiva dalla quale risulta quanto segue.

Le opere di costruzione del fabbricato di cui è parte l'immobile in oggetto sono state iniziate anteriormente al 1° settembre 1967.

Successivamente sono stati eseguiti interventi in forza dei seguenti titoli rilasciati dal Comune di Susegana:

- Concessione Edilizia in data 3 novembre 1999 n. 117/1999 per lavori di manutenzione straordinaria;
- Permesso di Costruire in data 13 luglio 2005 (prot. n. 6389 del 5 aprile 2005, Pratica Edilizia n. 2005/1978) per ultimazione lavori di cui alla concessione n. 117/1999;
- Permesso di Costruire in sanatoria in data 1 agosto 2006 (Condono edilizio n. 2003/0056/C, protocollo n. 22055 del 10 dicembre 2004);
- in data 5 aprile 2005 prot. 6391 è stata presentata al Comune di Susegana la D.I.A. per modifiche interne, con comunicazione di fine lavori in data 18 luglio 2006 e presa d'atto agli atti del Comune in data 26 luglio 2006.
- in data 14 novembre 2006 risulta essere stata presentata la richiesta del certificato di agibilità.

L'istanza non era corredata da tutta la documentazione richiesta ed **il certificato di agibilità non risulta essere stato rilasciato.**

Difformità riscontrate:

Con riferimento alla regolarità catastale sono state riscontrate **alcune discrepanze** nelle dimensioni del bagno (cfr. perizia pagg 13-14). Tali difformità non incidono sullo stato, consistenza, attribuzione della categoria e classe dell'immobile che rimane comunque chiaramente e univocamente identificato. Secondo quanto indicato dal perito le variazioni riscontrate non hanno rilevanza catastale tale da richiedere la modifica delle planimetrie.

Con riferimento alla regolarità urbanistica, è stata rilevata la **sussistenza di difformità e abusi** (cfr. perizia pagg. 18-20). Per quanto riguarda la pianta del fabbricato e la suddivisione interna degli ambienti, come evidenziato in perizia, sono state riscontrate alcune discrepanze nelle dimensioni delle stanze e un aumento complessivo del volume del fabbricato il quale eccede le tolleranze dimensionali ammesse dalla normativa.

Oltre alle difformità sopra elencate è necessario tenere conto che il fabbricato risulta privo del certificato di agibilità. Sarà necessario produrre tutta la documentazione richiesta dalla normativa ed in particolare quella relativa alla conformità degli impianti e all'idoneità statica del fabbricato. Con tutta probabilità, in sede di sanatoria, sarà altresì richiesto l'adeguamento del sistema fognario e sarà necessario acquisire la compatibilità paesaggistica in quanto il fabbricato si trova in area vincolata.

Sempre secondo quanto riportato in perizia, gli oneri e le sanzioni per la sanatoria degli abusi edilizi rilevati, la fiscalizzazione di quelli non sanabili, la richiesta del certificato di agibilità con la produzione della documentazione necessaria ed i lavori per l'adeguamento degli spazi interni sono stati valutati forfettariamente in euro 32.300,00 con riduzione del prezzo di stima (cfr. pag. 22 perizia di stima).

VINCOLE ONERI CONDOMINIALI

L'unità abitativa in oggetto non fa parte di un condominio.

^^^

CONDIZIONI DI VENDITA

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, come descritti nella perizia di stima – alla quale si fa espresso riferimento – depositata presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Treviso, pubblicata sul Portale delle Vendite Pubbliche, nonché sui siti internet www.tribunale.treviso.giustizia.it; www.asteannunci.it, www.asteavvisi.it, www.canaleaste.it, www.asteonline.it, www.rivistaastegiudiziarie.it, www.fallcoaste.it e www.corteappello.venezia.it – 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 i vizi o la 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 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.

Ai sensi del D.M. n. 37/2008 e del D.Lgs n. 192/2005 e s.m., l'aggiudicatario, dichiarandosi edotto sui contenuti dell'ordinanza di vendita, del presente avviso di vendita e sulle descrizioni contenute nella perizia di stima 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.

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.

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.

Non sono dovuti compensi per mediazione a terzi.

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

L'offerta di acquisto – su cui va apposta la **marca da bollo di € 16,00-** dovrà essere presentata in busta chiusa, entro le ore 13,00 del giorno 2 luglio 2024 (giorno precedente a quello dell'asta) presso lo studio del delegato, sito in Treviso, Viale della Repubblica n. 193/M, piano terzo e mail: alessandro@alessandrosbaiz.com; PEC: alessandrosbaiz@pec.it.

Sulla busta dovrà essere riportata la seguente dicitura "**Busta depositata da_**" seguita dalle sole generalità, senza alcuna altra specificazione, di chi presenta materialmente l'offerta, che può anche essere persona diversa dall'offerente, oltre al nome del professionista delegato 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.

All'offerta dovrà essere allegata la documentazione comprovante la corresponsione di un importo a **titolo di cauzione, pari o superiore al 10 % del prezzo offerto**, che sarà trattenuta in caso di omesso versamento del saldo prezzo. Tale cauzione potrà essere corrisposta mediante:

- a) versamento sul conto corrente della procedura intestato a: **“Esec. Imm. R.G.E. 327/2020 Trib. TV”**,
IBAN: IT04 G058 5612 0011 3757 1550 181;
- b) in alternativa al bonifico, **assegno circolare** non trasferibile intestato a: **“Esec. Imm. R.G.E. 327/2020 Trib. TV”**.

Si precisa che le offerte di acquisto devono essere sottoscritte dall'offerente conformi a quanto prescritto dall'art. 571 c.p.c. e che, al momento dell'offerta, l'offerente deve dichiarare la residenza o eleggere il domicilio nel comune nel quale ha sede il Tribunale e che, in mancanza, le comunicazioni verranno eseguite presso la Cancelleria del Tribunale.

CONTENUTO DELL'OFFERTA

L'offerta è irrevocabile e dovrà contenere quanto segue:

a) Cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, regime patrimoniale, recapito telefonico, indirizzo e-mail ed eventuale numero di fax dell'offerente.

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, ovvero 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). Se l'offerente è coniugato e si trova in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Qualora l'offerente coniugato e in regime di comunione legale voglia acquistare l'immobile quale suo bene personale, 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.. 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, 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 i poteri ovvero:

- **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 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;**

documenti tutti che attribuiscano al rappresentante o procuratore il potere di agire in nome dell'ente ai fini della partecipazione alla vendita.

E' consentita, ma solo da parte di avvocati, la presentazione di offerte per persona da nominare.

b) Dati identificativi dell'immobile per il quale l'offerta è proposta, 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.

c) Indicazione del prezzo offerto, che, a pena d'inefficacia dell'offerta, non potrà mai essere inferiore al 75% del prezzo base indicato nel presente avviso. Si richiamano a tal fine gli artt. 571 e 572 c.p.c., come modificati dal D.L. 83/2015, convertito nella L. 132/2015.

d) Espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e del contenuto dell'avviso di vendita.

e) il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari, che non potrà mai essere superiore al termine

massimo di 120 giorni dalla data di aggiudicazione.

f) All'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità dell'offerente, in corso di validità.

In caso di offerta presentata da società od altro ente collettivo, dovrà essere allegata:

- visura camerale risalente a non più di 30 giorni prima della data di deposito dell'offerta ovvero lo statuto, il documento di identità del sottoscrittore l'offerta in nome e per conto dell'ente.

- 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 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.

- In caso di offerta a mezzo procuratore, andrà allegata la procura notarile in originale o copia autentica e la fotocopia del documento di identità anche del procuratore.

- Se il soggetto offerente è minorenni, interdetto o inabilitato, andranno allegati copia del documento di identità del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché del provvedimento di autorizzazione.

g) all'offerta dovrà essere inoltre allegata:

g.1) la documentazione attestante il versamento a titolo di cauzione sul conto corrente della procedura esecutiva sopraindicato per un importo pari o superiore al 10% del prezzo offerto, che sarà trattenuto in caso di omesso versamento del saldo prezzo ovvero,

g.2) sempre a titolo di cauzione, un assegno circolare di pari importo intestato alla procedura esecutiva, che sarà trattenuto in caso di omesso versamento del saldo prezzo.

DISCIPLINA APPLICABILE

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

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.. L'offerente è tenuto a presentarsi nel luogo ed ora stabiliti per l'esperimento della vendita.

a) In caso di mancata presentazione: **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.

b) In caso di unica offerta, se il prezzo offerto è pari o superiore al prezzo stabilito nel presente avviso di vendita, essa è senz'altro accolta. Se il prezzo offerto nell'unica offerta è inferiore rispetto al prezzo stabilito

nel presente avviso di vendita in misura non superiore ad un quarto, il delegato può far luogo alla vendita quando ritenga che non vi sia una seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non siano state presentate istanze di assegnazione valide.

c) In caso di più offerenti e di assenza o 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 precisando che il momento del deposito coincide con quello della data e ora di ricezione dell'offerta da parte del delegato.

d) In caso di più offerenti e di adesione alla gara prevista dall'art. 573 c.p.c. ed anche in presenza di istanze di assegnazione, 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 delegato in una forbice ricompresa tra l'1% e il 5% del prezzo base ed è indicata nel presente avviso alla voce: aumento minimo 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 sopra stabilito, né effettuati scaduto il 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, il delegato non farà luogo alla vendita ma all'assegnazione, qualora il prezzo migliore all'esito della gara sia inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita.

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, fatto salvo quanto previsto dall'art. 586 c.p.c.. Dopo la gara i fondi depositati/versati dagli offerenti a titolo di cauzione saranno restituiti/riaccreditati ai non aggiudicatari.

AGGIUDICAZIONE E PAGAMENTO

In caso di aggiudicazione il pagamento avverrà con le seguenti modalità:

a) L'aggiudicatario è tenuto a versare, **entro il termine massimo di 120 giorni** dalla data di aggiudicazione, salvo il 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.** Il versamento dovrà essere eseguito previo accordo telefonico su specifico appuntamento.

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..

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 dare espressa comunicazione al delegato

alla vendita.

DISPOSIZIONI GENERALI

Trovano applicazione, per quanto non specificamente stabilito, le vigenti disposizioni di legge, anche in materia di vendite immobiliari (in particolare le disposizioni di cui agli artt. 591 bis e 570 ss. c.p.c.).

Maggiori informazioni circa gli immobili potranno essere reperite consultando la perizia di stima degli immobili posti in vendita e presso il custode giudiziario ASTE 33 S.r.l. in Treviso (TV), Via San Pelajo n. 20, tel. 0422/693028, fax 0422/316032 – e-mail: info@aste33.com, con il quale si potrà concordare la visita degli immobili. a richiesta di visita dell'immobile dovrà essere in ogni caso formulata al custode mediante il P.V.P: (Portale Vendite Pubbliche).

Treviso, 23 aprile 2024

Il Delegato

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'A. S. B. S.', is written below the text 'Il Delegato'.