



TRIBUNALE DI TREVISO

AVVISO DI VENDITA DEL PROFESSIONISTA DELEGATO

Esecuzione Immobiliare n. 560/2018 R.G. E.I.
G.E. Dott. Leonardo Bianco
Delegato alla vendita: Avv. Laura Masetto

PRIMO ESPERIMENTO DI VENDITA

La sottoscritta Avv. Laura Masetto, delegata ex art. 591 bis c.p.c. dal Giudice dell'Esecuzione nella procedura esecutiva promossa da PENELOPE SPV S.R.L., visti gli artt. 569 ss c.p.c.,

FISSA

per il **giorno 26 Settembre 2023 alle ore 15.00** presso il Tribunale di Treviso, Piano Primo, Aula D, Viale Giuseppe Verdi n. 18, la

VENDITA ANALOGICA SENZA INCANTO

dei seguenti immobili.

LOTTO UNICO

Diritti e quote:

Piena proprietà per l'intero di appartamento al piano terra lievemente rialzato con magazzino al secondo piano (sottotetto) e cantina al piano terra insistenti in fabbricato condominiale risalente agli anni '50/'60 sito nella frazione di Santa Maria del Rovere del Comune di Treviso (TV), Via Ugo Bassi n. 11.

L'immobile oggetto di vendita gode di autonomia funzionale e di accesso attraverso l'androne condominiale, sia per quanto riguarda l'appartamento e la cantina al piano terra sia per quanto riguarda il magazzino al secondo piano sottotetto del condominio.

Il vano d'ingresso della zona giorno si prolunga come disimpegno e corridoio nella zona notte, prive di divisori o serramenti. L'ingresso funge pure da zona di passaggio, in quanto da tale locale è possibile accedere ad un ampio vano cucina e al soggiorno.

Dalla zona giorno, proseguendo lungo il corridoio-disimpegno, si accede alla zona notte composta da un bagno e due stanze da letto di cui una matrimoniale ed una di media dimensione.

I pavimenti dei locali sono in piastrelle di ceramica, pure presenti alle pareti di cucina e bagno. Nel bagno, dotato di sanitari, è presente una vasca da bagno ma è assente il bidet.

I serramenti interni sono costituiti da porte in legno a pannello liscio di tipo tamburato e gli infissi esterni sono formati da porte e finestre con vetro camera e persiane avvolgibili.

Oltre all'impianto elettrico, di illuminazione, idrico e sanitario, l'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento autonomo, con radiatori in acciaio verniciato nelle stanze.

Non è stato possibile verificare la conformità dei medesimi alle norme di legge.

Al magazzino al secondo piano si accede esclusivamente per mezzo del corridoio comune.

Al piano terra è presente altresì un piccolo vano/cantina adibito a deposito privato.

Descrizione catastale:

Catasto Terreni del Comune di Treviso (TV) – Sezione C – Foglio 6:

- M.N. 329, Sub. 24, Via Ugo Bassi, Piano T-2, Cat. A/4, Cl. 4, Vani 5,5, Sup. cat. Mq. 77, R.C. € 278,37.

Confini:

L'appartamento confina a nord e ad est con area scoperta, a sud con altro appartamento e ad ovest con vano scala condominiale, altra unità immobiliare ed area scoperta.

La cantina al piano terra confina a nord e ad est con altre cantine, a sud con ingresso/corridoio/androne condominiale e ad ovest con lavanderia comune.

Disponibilità dell'immobile:

Gli immobili risultano attualmente occupati dagli esecutati e dal loro nucleo familiare.

L'aggiudicatario dovrà chiedere al custode nominato ("IVG di Treviso", con sede in Silea (TV), Via Internati 1943-45 n. 30, tel.: 0422/435022 – 0422/435030; fax: 0422/298830 e-mail: asteimmobiliari@ivgtreviso.it, sito internet www.ivgtreviso.it) la liberazione a spese della procedura. Al fine di evitare ritardi nello svolgimento della medesima, l'istanza di liberazione rivolta al custode dovrà essere consegnata al delegato alla vendita al più tardi contestualmente al versamento del saldo prezzo.

Irregolarità catastali e difformità edilizie:



Si rilevano alcune difformità tra lo stato di fatto di luoghi ed i progetti depositati presso i competenti Uffici Pubblici, tra cui difformità prospettiche dovute alla mancanza di una finestra sul lato nord e l'errato posizionamento di due finestre sul lato est, nonché difformità nel posizionamento delle partizioni interne.

Tutte le predette irregolarità sono sanabili con una spesa stimata di circa € 5.000,00 a carico dell'aggiudicatario.

Riferimento alla CTU:

Ad integrazione dei dati sopra indicati concernenti gli immobili oggetto di vendita, si rimanda espressamente al contenuto della perizia di stima del 28.09.2022 redatta dal Geom. Alessandro Biasuzzi.

Agli effetti del D.M. 22 gennaio 2008 n. 37 e del d.lgs. n. 192/05, l'aggiudicatario, dichiarandosi edotto sui contenuti dell'ordinanza di vendita e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine agli impianti, dispensa esplicitamente la procedura esecutiva dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme sulla sicurezza, che la certificazione/attestato di qualificazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze.

Il Valore di Vendita Forzata:

tenuto conto dei contributi condominiali pendenti, degli adempimenti/sanatorie e ripristini da eseguirsi, si propone:

Prezzo base: € 31.000,00=.

Aumento minimo in caso di gara ex art. 573 c.p.c.: € 310,00=.

Ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 571 c.p.c., l'offerta non è efficace se è inferiore di oltre un quarto al prezzo base sopra indicato e quindi **l'offerta minima per la partecipazione all'asta è pari ad € 23.250,00=.**

Ai sensi dell'art. 572 c.p.c., si specifica quanto segue:

- se l'offerta è pari o superiore al prezzo base la stessa è senz'altro accolta, fatta salva la gara tra più offerenti;
- se l'offerta è inferiore al prezzo base, ma pari o superiore al 75% del valore stesso, il delegato può far luogo alla vendita ove ritenga che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita.



Il trasferimento degli immobili è soggetto all'imposta di registro ed alle imposte ipotecarie e catastali.

Condizioni della 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 e pubblicata nel P.V.P. Del Ministero della Giustizia, nonché sui siti internet www.tribunale.treviso.giustizia.it, www.ivgtreviso.it, www.asteannunci.it, www.asteavvisi.it, www.canaleaste.it, www.rivistaastegiudiziarie.it, www.asteonline.it e www.corteappello.venezia.it, quale pubblicità complementare richiesta dal Giudice dell'Esecuzione; con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive.

Il gestore della vendita telematica è Edicom Finance S.r.l. (tel.: 041/5369911; fax: 041/5351923; e-mail: info.venezia@edicomsrl.it), società iscritta al Registro dei gestori della vendita telematica di cui all'art. 3 del D.M. n. 32/2015.

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.

Ogni onere fiscale e spesa derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario ad eccezione degli oneri per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli.

Non sono comunque dovuti compensi per mediazione a terzi.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizione di pignoramenti; se esistenti al momento della vendita, dette eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura. Se l'immobile posto in vendita è occupato dal



debitore o da terzi senza titolo, 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..

Modalità di presentazione delle offerte:

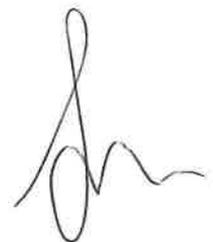
Le offerte analogiche di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa entro le ore 13:00 del giorno precedente la data della vendita presso lo **Studio dell'Avv.to Laura Masetto in Treviso, Viale Verdi n. 23E – interno 103B (per l'accesso telefonare al n. 0422/1835730 ai seguenti orari: dal lunedì al venerdì dalle ore 09.30 alle 12.00 e dalle 15.30 alle 18.00, escluso il mercoledì mattina)**; qualora tale giorno sia festivo o cada di sabato, tale giorno verrà anticipato a quello immediatamente precedente.

- Sulla busta dovrà essere riportata la seguente dicitura: “Busta depositata da (NOME)” seguita dalle sole generalità, senza alcuna altra specificazione, di chi consegna la busta (che può anche essere persona diversa dall'offerente), oltre al nome del professionista delegato alla vendita 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.
- Inoltre, all'offerta dovrà essere allegata la documentazione comprovante la corresponsione di un importo a titolo di cauzione, pari o superiore al 10 % del prezzo che si intende offrire per l'acquisto del bene, che sarà trattenuta in caso di rifiuto all'acquisto. Tale cauzione potrà essere corrisposta mediante assegno circolare non trasferibile intestato a: “Tribunale di Treviso, Esecuzione Immobiliare R.G.E. 560/2018”, da inserirsi nella busta dell'offerta.
- L'offerta dovrà essere accompagnata da una marca da bollo di € 16,00.

Contenuto dell'offerta:

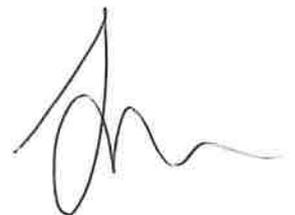
L'offerta dovrà contenere quanto segue:

- l'indicazione dell'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;



- il cognome, il nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile e regime patrimoniale, recapito telefonico, indirizzo email ed eventuale numero di telefax dell'offerente. Al momento dell'offerta, l'offerente deve dichiarare la residenza o eleggere domicilio nel comune nel quale ha sede il Tribunale; in mancanza, le comunicazioni verranno effettuate presso la cancelleria del Tribunale. All'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità dell'offerente (in caso di offerta presentata da società o altro ente collettivo, dovrà essere allegata la relativa visura camerale o lo statuto, il documento d'identità del sottoscrittore l'offerta in nome e per conto dell'ente e la procura notarile o estratto autentico notarile dell'atto di nomina del rappresentante legale; in caso di offerta a mezzo del procuratore, andrà allegata la procura notarile e fotocopia del documento di identità anche del procuratore).

Il decreto di trasferimento non potrà che essere emesso nei confronti 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 c.p.c. o, infine, del 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 della scrittura privata autenticata da notaio). Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. 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 societaria aggiornata – ossia risalente a non più di 30 giorni dalla data di deposito dell'offerta – ovvero, in caso di ente di natura imprenditoriale, l'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 e per conto dell'ente ai fini della partecipazione alla vendita. È consentita, ma solo da parte di avvocati, la presentazione di offerte per persona da nominare;



- i 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 di più lotti, può essere ritenuto sufficiente il riferimento a taluno dei lotti come formati ed ordinati (es. primo, secondo, terzo, etc.) nell'avviso di vendita;
- l'indicazione del prezzo offerto che non potrà, a pena di inefficacia dell'offerta, essere inferiore di oltre un quarto al prezzo base indicato nell'avviso di vendita (si richiamano gli artt. 571 e 572 c.p.c. come modificati dal D.L. 83/2015, convertito nella L. 132/2015);
- il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari, che non potrà essere superiore al termine massimo di 120 giorni dalla data di aggiudicazione, ferma la possibilità di indicare un termine più breve, circostanza che verrà valutata dal delegato alla vendita o dal Giudice ai fini dell'individuazione della migliore offerta;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e del contenuto dell'avviso di vendita.

Nota bene: Al momento della presentazione della busta, il presentatore dovrà indicare una mail o un recapito telefonico al quale ricevere le comunicazioni.

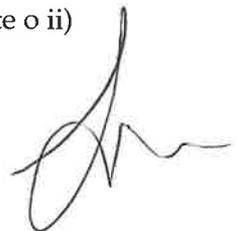
In caso di presentazione di un numero di offerte superiori alla capienza della sala d'asta, il delegato rinvierà l'asta al fine di celebrarla in un locale idoneo, dandone comunicazione entro tre ore dalla scadenza del termine per la presentazione delle offerte sul sito dell'associazione (o dello studio) e inviate tramite mail o sms ai recapiti che il presentatore/offrente indicherà.

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

Disciplina:

L'offerta presentata è irrevocabile e l'offerente è perciò tenuto ad intervenire, di persona o telematicamente, nel luogo ed ora stabiliti per l'esame delle offerte.

In caso di mancata presentazione il giorno dell'asta: i) ove si tratti dell'unico offerente o 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.

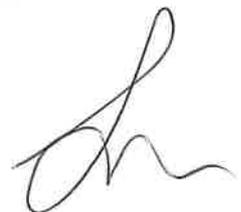
In caso di unica offerta, se pari o superiore al prezzo stabilito nell'avviso di vendita essa è senz'altro accolta; se il prezzo offerto nell'unica offerta è inferiore rispetto al prezzo stabilito nell'avviso di vendita in misura non superiore ad un quarto, il delegato può far luogo alla vendita quando ritiene 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.

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 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 delegato terrà conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni versate, delle forme, dei modi e dei tempi del pagamento nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta.

Qualora siano presentate più offerte, nel caso di adesione alla gara prevista dall'art. 573 c.p.c., anche in presenza di istanze di assegnazione, si procederà a gara il giorno stesso stabilito per l'esame delle offerte, subito dopo che siano state 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.

Ai partecipanti sarà assegnato un termine compreso tra 1 e 3 minuti entro il quale effettuare ogni rilancio. Non saranno validi i rilanci inferiori al minimo come sopra stabilito, né effettuati scaduto il termine stabilito dal delegato; l'offerente dell'ultimo rilancio, che non sia superato da altri nel termine stabilito, avrà vinto la gara.

Se non ci saranno 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 offerto all'esito della gara sia inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita.

Non potranno essere esaminate offerte pervenute dopo che sia scaduto il termine assegnato per la loro presentazione. Una volta conclusa la gara e pronunciata l'aggiudicazione al migliore offerente, le eventuali offerte successivamente pervenute non potranno in alcun caso essere prese in considerazione, al fine di revocare l'aggiudicazione e riaprire la gara, qualunque fosse il prezzo tardivamente offerto.

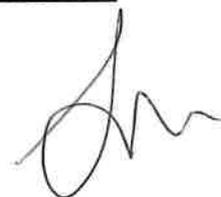
In caso di aggiudicazione, l'offerente sarà tenuto al versamento del saldo prezzo oltre ad un fondo spese per il trasferimento del bene pari al 10 % del prezzo di aggiudicazione – salva eventuale successiva integrazione per oneri tributari ed altri esborsi connessi al trasferimento del bene come quantificati dal delegato – entro 120 giorni dall'aggiudicazione ovvero nel minor termine di pagamento eventualmente indicato nell'offerta, con le stesse modalità con le quali ha provveduto a versare la cauzione.

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..

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.

Ai partecipanti alla gara non aggiudicatari che abbiano corrisposto la cauzione a mezzo assegno circolare sarà restituito l'assegno circolare della cauzione versata.

In caso di richiesta ex art. 41 T.U.B., il creditore fondiario dovrà depositare nota riepilogativa di precisazione del credito entro il termine perentorio di 15 giorni dall'aggiudicazione con impegno di anticipare la richiesta a mezzo pec al delegato all'indirizzo lauramasetto@pec.ordineavvocattreviso.it inserendo specifica indicazione della parte alla quale andrà intestato il pagamento e con indicazione dell'IBAN relativo al



conto su cui le somme potranno essere versate dal delegato (o dall'aggiudicatario) tramite bonifico ed infine con l'espresso impegno a comunicare immediatamente al delegato l'avvenuto pagamento ad opera dell'aggiudicatario (ove non eseguito dal delegato stesso).

Disposizioni generali:

Per tutto quanto sopra non espressamente previsto, trovano applicazione le disposizioni di cui agli artt. 591 bis e 570 ss c.p.c., oltre che le vigenti norme di legge.

Il sottoscritto Professionista effettuerà presso l'Associazione "PRO.D.ES. – Professionisti Delegati alle Esecuzioni" tutte quelle attività che, a norma degli artt. 571 ss c.p.c., debbono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, fatta eccezione per l'asta che sarà tenuta presso Tribunale di Treviso, Piano Primo, Aula F, Viale Giuseppe Verdi n. 18.

Ogni ulteriore informazione potrà essere acquisita presso la sede della PRO.D.ES. – Professionisti Delegati alle Esecuzioni: tel.: 0422/1847175; fax: 0422/1847176; e-mail: info@prodestreviso.it.

Maggiori informazioni inerenti agli immobili potranno inoltre essere reperite presso il custode "Istituto Vendite Giudiziarie di Treviso", con sede in Silea (TV), Via Internati 1943-45 n. 30, tel.: 0422/435022 – 0422/435030; fax: 0422/298830; e-mail: asteimmobiliari@ivgtreviso.it, sito internet www.ivgtreviso.it; **allo stesso potranno inoltre essere rivolte richieste di visita dell'immobile prima della vendita, da formularsi mediante P.V.P.**

Treviso, lì 03 Maggio 2023

Il delegato
Avv. Laura Masetto

