



TRIBUNALE DI TREVISO
Esecuzione immobiliare n. 202/2022

promossa da INTESA SANPAOLO S.P.A. ora ORGANA SPV S.R.L. rappresentata da
INTRUM ITALY S.P.A.
G.E.: dott. Leonardo Bianco

ASSET
Associazione Esecuzioni Treviso
Delegato Dott.ssa Monica Berna

**** ****

AVVISO DI VENDITA DEL PROFESSIONISTA DELEGATO

**** ****

La sottoscritta dott.ssa Monica Berna, professionista iscritta all'albo dei Dottori Commercialisti ed Esperti Contabili di Treviso, in qualità di Delegato alla vendita ex art. 591 bis c.p.c. dal G.E. nella procedura esecutiva n. 202/2022, visti gli artt. 569 s.s. c.p.c.,

FISSA

per il giorno **16/04/2024 alle ore 11:00**
presso Asset "Associazione Esecuzioni Treviso"
in Treviso, Viale Appiani, n. 26/b tel. 0422/235034

il 1° esperimento di
VENDITA SENZA INCANTO EX ART. 573 C.P.C.

in un unico lotto ed al prezzo base di **Euro 50.000,00** del seguente bene immobile:

LOTTO UNICO – APPARTAMENTO CON MAGAZZINO

Ubicazione: Comune di Conegliano (TV), Via Caronelli, n. 20

Diritto e quote: Piena proprietà (100%)

Descrizione: Appartamento, sito al quarto piano, compreso nel fabbricato denominato “*Condominio Aurora*”, con magazzino al piano terra. L'appartamento al quarto piano è così composto: ingresso, ripostiglio, soggiorno-pranzo, cucina, bagno, camera e n.1 terrazzo.

A contorno aree comuni ed indivisibili e spazi comuni a servizio dei condomini: androne e portico di distribuzione, ascensore e scale, CT, vani comuni ed indivisibili.

Identificazione Catastale:

Comune di Conegliano (TV) - Catasto Fabbricati - Sezione E - Foglio 4

- Particella 626, Subalterno 54, Categoria A/2, Classe 3, Consistenza vani 4, Superficie Catastale totale 57 mq (totale escluse aree scoperte 54 mq), Rendita Euro 568,10, Via Pietro Caronelli, Piano 4;

- Particella 626, Subalterno 63, Categoria C/2, Classe 11, Consistenza 2 mq, Superficie Catastale totale 3 mq, Rendita Euro 12,39. Via Pietro Caronelli, Piano T.

Oltre le quote di comproprietà delle aree e parti comuni del condominio di cui fanno parte, ai sensi dell'art. 1117 e seguenti del c.c., così come evidenziate in perizia.

Stato dell'immobile: allo stato attuale gli immobili sono occupati con contratto opponibile a terzi. Il contratto stipulato il 30/06/ 2017 è di tipo a canone libero e si è automaticamente rinnovato alla sua scadenza per altri quattro anni, per mancata disdetta, come evidenziato in perizia.

Prezzo base: Euro 50.000,00 (cinquantamila/00)

Offerta minima: Euro 37.5000,00 (trentasettemilacinquecento/00)

Rilanci minimi: Euro 1.000,00 (mille/00)

Per ogni ulteriore dettaglio si rinvia alla perizia di stima redatta dall'Arch. Emanuela Pin, agli atti della procedura.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni e azioni, servitù attive e passive, come descritto nella perizia di stima redatta dall'Arch. Emanuela Pin, depositata presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Treviso e pubblicata sul *portalevenditepubbliche.giustizia.it* nonché sui siti internet www.tribunale.treviso.giustizia.it , www.asteanunci.it , www.asteavvisi.it , www.canaleaste.it , www.rivistaastegiudiziarie.it, www.asteonline.it , www.fallcoaste.it , www.corteappello.venezia.it , www.pvp.giustizia.it , www.associazione-asset.it , ed ai quali si fa espresso rinvio.

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, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dall'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.

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 contenute 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.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti; se esistenti al momento della vendita, dette eventuali iscrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura o dei soggetti precedentemente obbligati a tali formalità (che in caso di mancato adempimento ne risponderanno come per legge) fatta eccezione per le eventuali formalità trascritte successivamente all'atto di pignoramento, o comunque non opponibili.

Se l'immobile posto in vendita è occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la sua 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..

Si avvisa che in caso di occupazione dal debitore esecutato e dal suo nucleo familiare e/o da beni mobili, l'immobile potrà essere trasferito occupato; in tal caso l'aggiudicatario potrà chiedere al custode la liberazione, a spese della procedura, con la precisazione che l'istanza dovrà essere consegnata al delegato alla vendita al più tardi contestualmente al versamento del saldo prezzo.

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita nonché il compenso e le spese generali del delegato per l'attività di trasferimento della proprietà, ai sensi del D.M. 15.10.2015 n. 227, sarà a carico dell'aggiudicatario.

Non sono in ogni caso dovuti compensi per mediazione a terzi.

Il sottoscritto Delegato avvisa, altresì, che tutte le attività le quali, a norma dell'art. 576, debbono essere svolte in Cancelleria o avanti il G.E. saranno svolte dalla dott.ssa Monica Berna.

MODALITA' DELLA VENDITA

1. MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE:

Le offerte di acquisto dovranno essere presentate **in busta chiusa presso l'ASSET – Associazione Esecuzioni Treviso, Viale G. Appiani n. 26/b, Treviso (TV), entro le ore 13.00 (tredici) del giorno precedente a quello fissato per la vendita**, previo appuntamento telefonico allo **0422/235034**.

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 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.

2. CONTENUTO DELL'OFFERTA:

L'offerta, che dovrà essere conforme a quanto prescritto dall'art. 571 c.p.c. ed in bollo, dovrà contenere:

- a. il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, residenza o domicilio nel comune nel quale ha sede il Tribunale (in mancanza le comunicazioni verranno eseguite presso la cancelleria del Tribunale), stato civile, regime patrimoniale, recapito telefonico e/o numero di fax ed indirizzo e-mail 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, 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 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. Qualora l'offerente coniugato e in regime di comunione legale voglia, ricorrendone i presupposti, acquistare l'immobile quale suo bene personale, dovrà manifestare tale intenzione già nell'offerta, ugualmente indicando anche i corrispondenti dati del coniuge, seppur 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 (società/ente) 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 del 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 rappresentante di altro soggetto (società/ente), oltre ai predetti dovranno essere allegati tutti i documenti che attribuiscano 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 prevista dallo statuto vigente) a componente dell'organo amministrativo: estratto autentico notarile del libro delle delibere dell'organo competente dall'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.

E' consentita, anche nelle vendite senza incanto, ma solo da parte di avvocati, la presentazione di offerte per persona da nominare.

- b. i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta sufficienti a rendere, unitamente ad ogni altro elemento risultante dal contenuto dell'offerta medesima, ragionevolmente inequivoca la sua riferibilità;
- c. l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà, a pena di inefficacia dell'offerta, essere inferiore di oltre un quarto del prezzo stabilito nell'avviso di vendita. Si richiamano in proposito gli artt. 571 e 572 c.p.c., come modificati dal D.L. 83/2015, convertito in L. n. 132/2015.

È quindi **valida l'offerta che indichi un prezzo pari al 75% del prezzo base**, ovvero **con offerta minima di Euro 37.5000,00** (trentasettemilacinquecento/00) **per il LOTTO UNICO – APPARTAMENTO CON MAGAZZINO**, eventuali offerte inferiori saranno giudicate invalide;

- d. il termine di pagamento del saldo prezzo, nonché degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita, **non dovrà essere superiore a 90 (novanta) giorni dall'aggiudicazione**;
- e. ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta, anche in relazione all'applicazione dell'art. 574 c.p.c.;
- f. l'espressa dichiarazione da parte dell'offerente di aver preso visione della perizia di stima dell'immobile e dell'avviso di vendita;
- g. il regime fiscale e le agevolazioni fiscali spettanti per l'acquisto ed espressamente richieste dall'acquirente;

- h. si precisa che in caso di **mancanza di un domicilio o residenza** presso il comune ove ha sede il Tribunale, le comunicazioni verranno eseguite presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari;
- i. **l'offerta dovrà essere in bollo**, attualmente pari ad **Euro 16,00**. Il mancato assolvimento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta, salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo.

3. ALLEGATI DELL'OFFERTA:

All'offerta dovrà essere, inoltre, allegata:

- a. una fotocopia di un valido documento d'identità e codice fiscale dell'offerente. Se l'offerente è coniugato in regime di comunione dei beni dovranno essere allegati anche la fotocopia dei documenti non scaduti del coniuge. In caso di offerta presentata da società od altro ente collettivo, dovrà essere allegata la relativa visura camerale aggiornata (ossia risalente a non più di 30 giorni prima della data di deposito dell'offerta) o lo statuto (in caso di ente non iscritto al registro delle imprese), 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 di procuratore, andrà allegata la procura notarile e fotocopia del documento d'identità del procuratore e tesserino dell'ordine;
- b. assegno circolare non trasferibile (o titolo equivalente) intestato a "**Tribunale di Treviso, Proc. esecutiva nr. 202/2022 – dott.ssa Monica Berna**", per un importo pari ad **almeno il 10% del prezzo offerto a titolo di cauzione**, assegno che sarà trattenuto in caso di omesso versamento del saldo prezzo.

4. DISCIPLINA DELLA VENDITA:

L'offerta presentata per la vendita senza incanto è per legge irrevocabile salvo le eccezioni previste dall'art. 571 co. 3 c.p.c. e fermo restando che alla vendita si applica in ogni caso l'art. 586 c.p.c. Essa, peraltro, non dà diritto all'acquisto del bene, restando piena facoltà del professionista delegato di valutare se dar luogo o meno alla vendita, e ciò anche in caso di unico offerente, salvo quanto disposto dall'art. 572 c.p.c.

L'offerente è tenuto a presentarsi al sopra indicato esperimento di vendita, nel luogo ed ora stabiliti per l'esame delle offerte; 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.

Le buste saranno aperte il giorno ed ora fissati per l'esame delle offerte alla presenza degli offerenti, **in data 16/04/2024 alle ore 11.00**, si invitano gli offerenti a presenziare all'apertura delle medesime. Si precisa che nel caso di offerte in numero elevato, il delegato potrà consentire l'accesso alla sala solo gli offerenti senza accompagnatore. Qualora risulti palese che le offerte presentate per le aste, fissate per quel giorno, sono superiori alla capienza massima della sala, entro le tre ore successive al termine per il deposito, il delegato pubblicherà sul sito dell'associazione, www.associazione-asset.it, e comunicherà ai presentatori ai recapiti rilasciati l'avviso che l'asta è rinviata a data da destinarsi e che il giorno e l'ora dell'esperimento verranno comunicati ai medesimi recapiti rilasciati e con avviso sul Portale delle Vendite Pubbliche.

Entro il termine massimo di venti giorni decorrenti dalla data dell'asta originariamente prevista (termine prorogabile dal G.E.) il delegato fisserà una nuova data in un locale idoneo. Data, ora e luogo della nuova asta saranno comunicati almeno sette giorni prima mediante pubblicazione di un avviso di rettifica sul Portale delle Vendite Pubbliche e ai presentatori ai recapiti dagli stessi indicati.

In caso di più offerte valide (**è valida l'offerta a ribasso fino al limite del 25% in meno rispetto al prezzo base**) si procederà a gara tra gli offerenti sulla base dell'offerta migliore, che potrà essere anche quella formulata dall'offerente non presente. I rilanci minimi per ciascun lotto verranno stabiliti dal Delegato in una forbice ricompresa tra l'1% e il 5% del prezzo base con un minimo di Euro 1.000,00. Ai partecipanti è assegnato un termine massimo di un minuto entro il quale effettuare ogni rilancio. Il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi, a seguito di rilanci, abbia offerto il prezzo più alto, senza che nel tempo stabilito vi siano stati ulteriori rilanci. In assenza di adesione alla gara, l'immobile verrà aggiudicato a colui che avrà presentato la migliore offerta (valutata in termini non solo di prezzo, ma anche della misura della cauzione e dei tempi di saldo prezzo). **Ove le offerte siano tutte equiparabili, allora l'immobile verrà aggiudicato a chi ha depositato l'offerta per primo.**

Non potranno essere esaminate offerte pervenute dopo la scadenza del termine assegnato per la loro presentazione. Una volta conclusa la gara e pronunciata l'aggiudicazione al miglior offerente, le eventuali offerte successivamente pervenute non potranno essere prese in considerazione al fine di revocare l'aggiudicazione e riaprire la gara. È fatto salvo quanto previsto dall'art. 586 c.p.c..

Immediatamente dopo la gara, le cauzioni depositate unitamente alle offerte saranno restituite ai non aggiudicatari.

5. TERMINE DI PAGAMENTO:

In caso di aggiudicazione, l'offerente è tenuto a versare, tramite assegno circolare (o titolo equivalente) o bonifico, nel termine indicato in offerta se inferiore o comunque entro **il termine massimo di 90 (novanta) giorni, il saldo prezzo** e le spese per gli oneri tributari e gli altri esborsi connessi al trasferimento del bene come quantificati sommariamente dal Delegato. Sarà altresì tenuto al versamento, entro il termine di 30 (trenta) 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 d'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, co. 2, c.p.c..

Nel termine fissato per il versamento del prezzo, l'aggiudicatario dovrà altresì consegnare al delegato dichiarazione scritta con tutte le informazioni in materia di antiriciclaggio prescritte dall'articolo 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007 n. 231.

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..

ART. 41 T.U.B.

Si precisa che in presenza di richiesta ex art. 41 T.u.b., il creditore fondiario dovrà depositare nota di precisazione del credito entro il termine di **15 (quindici) giorni** dall'aggiudicazione con specifica indicazione delle modalità tramite le quali potrà essere effettuato il pagamento con l'indicazione dell'IBAN relativo al conto su cui le somme potranno essere versare dall'aggiudicatario tramite bonifico ed infine con l'espreso impegno a comunicare immediatamente al delegato l'avvenuto pagamento ad opera dell'aggiudicatario.

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, il delegato comunicherà all'aggiudicatario e per conoscenza al creditore fondiario quale importo del residuo prezzo dovrà essere versato direttamente al creditore fondiario e quale parte dovrà essere versata sul conto della procedura.

Qualora il creditore fondiario non provvedesse al deposito della nota riepilogativa di precisazione del credito nel termine sopra indicato, il Delegato, senza necessità di preventiva liquidazione delle spese presunte, procederà al pagamento di una somma in percentuale del ricavato dalla vendita.

Il pagamento al creditore fondiario si intende effettuato con efficacia provvisoria.

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

Si precisa che ai sensi dell'art. 41, co. 4, D.Lgs. 1.09.1993, n. 385, l'aggiudicatario o l'assegnatario che non provvedano al versamento nel termine stabilito saranno considerati inadempienti ai sensi dell'art. 587 c.p.c..

** **

In caso di difformità costruttiva l'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni di cui alla legge 28.02.1985 n. 47, dovrà presentare domanda di concessione in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto emesso dall'Autorità Giudiziaria.

Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti disposizioni di legge anche in materia di vendite immobiliari.

Si precisa che la richiesta di visita dell'immobile dovrà essere formulata mediante il Portale delle Vendite Pubbliche al Custode Aste 33 S.r.l., con sede in Treviso (TV), Strada Vecchia di San Pelajo n. 20, tel. 0422/693028 - fax 0422/316032 - e-mail: info@aste33.com ; pec: aste33@pec.it, per informazioni sulle modalità di vendita, rivolgersi al Delegato alla Vendita, sottoscritta dott.ssa Monica Berna, con studio in Treviso, Via Indipendenza n. 5, tel. 0422/544367 - e-mail: info@studiosaccardi.com .

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

Del presente avviso di vendita, dell'ordinanza di delega e della perizia di stima è stato disposto l'inserimento su portalevenditepubbliche.giustizia.it, nonché sui siti internet www.tribunale.treviso.giustizia.it , www.asteannunci.it , www.asteavvisi.it , www.canaleaste.it , www.rivistaastegiudiziarie.it, www.asteonline.it, , www.fallcoaste.it , www.corteappello.venezia.it , www.pvp.giustizia.it , www.associazione-asset.it .

Treviso, 27/02/2024

Il Professionista Delegato
dott.ssa Monica Berna



