



TRIBUNALE DI TREVISO

AVVISO DI VENDITA DEL PROFESSIONISTA DELEGATO

Esecuzione Immobiliare n. 333/2022 R.G. E.I.
G.E. Dott.ssa Paola Torresan
Delegato alla vendita: Avv. Fiorella Malinconico

PRIMO ESPERIMENTO DI VENDITA

Il sottoscritto Avv. Fiorella Malinconico, delegato ex art. 591 bis c.p.c., giusta provvedimento di nomina di data 24.01.2024, dal Giudice dell'Esecuzione nella procedura esecutiva promossa da [REDACTED]

[REDACTED] visti gli artt. 569 s.s. c.p.c.

FISSA

per il giorno **3 maggio 2024 ore 15,30** presso il Tribunale di Treviso, Piano Primo, Aula D, Viale Giuseppe Verdi n.18 la

VENDITA SENZA INCANTO

dei seguenti immobili.

LOTTO UNICO

Diritti e quote

Piena proprietà per l'intero di appartamento al primo piano di un fabbricato ad uso residenziale denominato "Condominio San Marco" ubicato in Via Querino Basso n.58, in Fraz. Fresacada, Preganziol (TV).

Il fabbricato in cui è ubicato l'appartamento oggetto di stima, costruito negli anni 70, si sviluppa su due piani terra (dove sono presenti gli appartamenti) ed un piano semi-interrato (dove sono presenti i garages e i magazzini), ed in generale si presenta in non ottimali condizioni, L'appartamento in oggetto comprende un posto auto coperto di modeste dimensioni e due ripostigli anch'essi di modesta ampiezza, tutti ubicati al piano semi-interrato. L'appartamento è composto da ingresso, cucina, soggiorno, un bagno e tre camere oltre a due piccoli terrazzi. La superficie commerciale complessiva è pari a 106,80 mq.

Descrizione catastale:

Comune di Preganziol (TV), N.C.E.U.: Sez. A, Foglio 1, piena proprietà per l'intero:

Mapp. 962, sub. 10, Nat. A/3, Via Querino Basso n.58, cl.3, P.S1-1, vani 6, S.C. totale mq.106, R.C. € 474,11;

Mapp. 962, sub. 13, Nat. C/6, Via Querino Basso n.58, cl.4, P.S1, mq. 7, S.C. totale mq.8, R.C. € 12,65;

oltre alle corrispondenti quote di comproprietà sulle parti comuni e sugli accessori ai sensi dell'art. 1117 e seguenti.

Confini:

In confini sono individuati nei mappali 61 e 62 a sud, 623 a nord, 328-329-691 ad ovest e con la strada Via Querino Basso ad est.

Disponibilità dell'immobile:

L'immobile è occupato dalla proprietà.

Conformità edilizia ed urbanistica:

Secondo quanto previsto dal Piano Urbanistico disponibile sul sito del Comune di Preganziol (TV), l'area in cui è ubicato il bene oggetto di stima è definita come Z.T.O. C1, zona prettamente residenziale. L'immobile è stato costruito in forza dei seguenti titoli autorizzativi:

- Licenza di costruzione n.808 del 14.01.1975 per costruzione di complesso residenziale di 24 alloggi;
- Cambio di intestazione del 29.09.1975 della Licenza di costruzione n.808 del 14.01.1975 per costruzione di complesso residenziale di 24 alloggi;
- Abitabilità n.808 del 13.05.1976;
- Licenza di costruzione n.1120 del 20.02.1976 per costruzione recinzione;
- Concessione edilizia in sanatoria n.2338 del 03.11.1987 per modifiche interne fabbricato per realizzazione di due alloggi in un alloggio unico;
- Certificato di abitabilità prot. n. 5195 del 27.11.1987;
- DIA n. 12405 del 04.06.2003 per ristrutturazione del manto di copertura.

Riferimento alla CTU:

Ad integrazione dei dati sopra indicati, concernenti l'immobile oggetto di vendita, in particolare con riferimento alla conformità edilizia ed urbanistica, allo stato di conservazione e manutenzione, ai certificati di conformità degli impianti, alla classe energetica del fabbricato ed alla destinazione P.R.G., si rimanda espressamente al contenuto della perizia di stima del 27.11.2023 redatta dall'Ing. Andrea Nicoletti.

Agli effetti del D.M. 22/01/08 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 espressamente 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.

Prezzo base € 43.600,00=.

Aumento minimo in caso di gara ex art. 573 c.p.c.: € 2.000,00=.

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 € 32.700,00.

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.

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 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.corteappello.venezia.it, www.asteannunci.it, www.asteavvisi.it, www.canaleaste.it, www.asteonline.it e www.rivistaastegiudiziarie.it, www.fallcoaste.it; con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, giusta ordinanza di vendita delegata del 24.01.2024.

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.

Le buste contenenti le offerte verranno aperte alle ore 15,30 del giorno 3 maggio 2024 e si invitano, sin da ora, tutti gli offerenti a presenziare all'apertura delle buste.



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 dall'esecutato o da terzi senza titolo, potrebbe essere trasferito occupato da cose e/o dall'esecutato stesso e dal suo nucleo familiare e, dunque in tal caso, 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.

Modalità di presentazione delle offerte:

Le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa entro le ore 13.00 del giorno precedente la data della vendita, previo appuntamento telefonico al n.0422/540470, presso la sede dello **Studio Legale Associato Malinconico & De Nardi, in Treviso, Via Ermolao Barbaro n.8**; qualora tale giorno sia festivo o cada di sabato, tale giorno verrà anticipato a quello immediatamente precedente.

Sulla busta dovranno essere indicate le sole generalità di chi deposita l'offerta, (che può anche essere persona diversa dall'offerente), il 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.

Contenuto delle offerte:

L'offerta dovrà contenere quanto segue:

- 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 allegando copia di un documento di identità e del codice fiscale. Si precisa che in mancanza dell'indicazione della residenza/domicilio le comunicazioni verranno effettuate presso la cancelleria del Tribunale.

L'offerta dovrà essere accompagnata da una marca da bollo da € 16.00.

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 cpc ovvero soggetto in nome e per conto del quale abbia presentato l'offerta o partecipato all'asta un avvocato munito di procura speciale in forma di atto pubblico o di 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 storica del registro delle imprese (in caso di ente di natura imprenditoriale) ovvero atto statutario od altra documentazione (in caso di ente non iscritto al registro delle imprese), da cui risultino l'effettiva vigenza dell'ente, i poteri ovvero la procura notarile o l'atto di nomina per estratto autentico notarile che attribuiscono 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.

- 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, 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 90 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.

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).

All'offerta dovrà, inoltre, essere allegato **n.1 assegno circolare non trasferibile intestato TRIBUNALE DI TREVISO, E.I. R.G.E. 333/2022 per un importo pari al 10% del prezzo offerto**, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto all'acquisto.

Disciplina:

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



L'offerta presentata è irrevocabile e l'offerente è perciò tenuto a presentarsi nel luogo ed ora stabiliti per l'esame delle offerte.

Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale, per escludere, in caso di aggiudicazione, il bene dalla comunione medesima, dovrà manifestare tale intenzione già nell'offerta; inoltre il coniuge dovrà essere presente all'esame delle offerte per rendere la dichiarazione prevista all'art. 179 c.c..

In caso di mancata presentazione: 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.

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.

Ai partecipanti è assegnato un termine massimo di un minuto entro il quale effettuare ogni rilancio. Non sono validi i rilanci inferiori al minimo come sopra stabilito, né effettuati scaduto il termine del minuto. L'offerente dell'ultimo rilancio, che non sia superato da altri nel termine di un minuto, 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 offerto all'esito della gara sia inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita.

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 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 è tenuto al versamento del saldo prezzo oltre ad un fondo spese per il trasferimento del bene pari al 10% del prezzo di aggiudicazione salvo eventuale successiva integrazione per oneri tributari ed altri esborsi connessi al trasferimento del bene, come quantificati dal delegato, entro 90 (novanta) giorni dalla aggiudicazione, salvo il minor termine di pagamento eventualmente indicato dall'offerente. 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'art. 22 del D.lgs 21 novembre 2007 n.231.

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, 2 comma 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.

Disposizioni generali:

Per tutto quanto sopra non espressamente previsto, trovano applicazione le disposizioni di cui agli artt. 591 bis e 570 e ss. c.p.c., oltre che le vigenti norme di Legge. Il sottoscritto Professionista effettuerà presso la sede del proprio Studio Legale, tutte quelle attività che a norma degli artt. 571 s.s. c.p.c. debbono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, fatta eccezione per l'asta che sarà tenuta presso il Tribunale di Treviso, Piano Primo, Aula D, Viale Giuseppe Verdi n.18.

Ogni ulteriore informazione potrà essere acquisita presso la sede dello Studio Legale Associato Malinconico & De Nardi, tel. 0422/540470; email: avv.fiorellamalinconico@mdnlexassociati.it.

Maggiori informazioni inerenti gli immobili potranno inoltre essere reperite presso il custode giudiziario IVG di Treviso, ASTE.COM SRL, con sede legale in Silea (TV), Via Internati 1943-45, Tel. 0422/435022, email: asteimmobiliari@ivgtreviso.it, sito web: www.ivgtreviso.it; allo stesso potranno inoltre essere rivolte richieste di visita dell'immobile prima della vendita, da formularsi mediante il Portale delle Vendite Pubbliche.

Treviso li 29 febbraio 2024

Il Delegato
Avv. Fiorella Malinconico

