



TRIBUNALE DI TREVISO

AVVISO DI VENDITA DEL PROFESSIONISTA DELEGATO

Esecuzione Immobiliare n. 233/2020 R.G. E.I.
G.E. Dott. Paola Torresan
Delegato alla vendita: Dott. Alberto Lazzar

PRIMO ESPERIMENTO DI VENDITA

Il sottoscritto dott. Alberto Lazzar, delegato ex art. 591 bis c.p.c. dal Giudice dell'Esecuzione nella procedura esecutiva promossa da CASSA CENTRALE RAIFFEISEN DELL'ALTO ADIGE SPA, visti gli artt. 569 ss c.p.c.,

FISSA

per il giorno **14 novembre 2024 ad ore 15,30** presso il Tribunale di Treviso, Piano Primo, Aula D, Viale Giuseppe Verdi n.18 la

VENDITA SENZA INCANTO

dei seguenti beni immobili.

LOTTO N. 3

Diritti e quote:

Piena proprietà per l'intero.

Negoziante facente parte di un più ampio edificio condominiale denominato "Condominio Crema", ubicato in via Roma n. 95 nel Comune di Ponzano Veneto (TV).

Descrizione catastale:

Comune di PONZANO VENETO (TV),

Catasto Fabbricati

Sez. B, Fg. 9

Mappale 91 sub 4, cat. C/1, cl. 4, mq 55 R.C. € 1.278,23 via Roma p. T.

Confini:

A nord per la maggior quota parte con altro locale commerciale ed in minor parte con affaccio libero sullo scoperto comune condominiale;
ad est con affaccio libero sullo scoperto comune condominiale;
a sud per la maggior quota parte con altro locale commerciale ed in minor parte con affaccio libero sullo scoperto comune condominiale;
ad ovest con affaccio libero sullo scoperto comune condominiale.

Disponibilità dell'immobile:

Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile alla procedura.
Si invita a rivolgersi al custode giudiziario per ogni dettaglio inerente.

Servitù attive o passive:

Servitù, pesi, obblighi, vincoli e limitazioni in essere e/o costituite a carico e a favore delle unità immobiliari poste in vendita sono desumibili dallo stato dei luoghi e dagli atti di provenienza dell'immobile.

In particolare si richiamano:

- le servitù nascenti dalla situazione di condominio o stabilite e poste in essere dalla legge;
- tutti gli obblighi, le limitazioni, le riserve e le servitù derivanti dalla vendita frazionata delle singole unità costituenti l'intero complesso condominiale;
- le servitù tecnologiche per l'erogazione dei servizi e l'adduzione dei servizi derivanti dalla struttura condominiale;
- quanto stabilito all'art. 1117 del Cod. Civile, negli atti di provenienza e nel regolamento di condominio con tabelle millesimali.

Spese condominiali

Non quantificabili non risultando nominato un amministratore condominiale.

Regolarità catastale ed urbanistica

Planimetria catastale sostanzialmente conforme allo stato di fatto.

Sussistono modeste difformità riguardanti le dimensioni delle forometrie e lievi discordanze interne, sanabili con un costo indicativo di Euro 5.000,00 (cinquemila/00).

Parte del soffitto risulta abusivamente controsoffittato con conseguente riduzione dell'altezza utile interna inferiore a quella minima prescritta dalle vigenti normative igienico-sanitarie.

Trattasi di modifica non sanabile e pertanto da rimuovere.

Costi stimati di asporto e ripristino: Euro 10.000,00 (diecimila/00).

Riferimento alla CTU:

Ad integrazione dei dati sopra indicati concernenti l'immobile oggetto di vendita, si rimanda espressamente al contenuto della perizia di stima del 11.05.2022 redatta dall'Arch. Giuseppe Fantin.

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.

Prezzo base dell'asta: € 50.000,00 (cinquantamila/00)=.

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

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 € 37.500,00 (trentasettemilacinquecento/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.

LOTTO N. 8

Diritti e quote:

Piena proprietà per l'intero.

Magazzino al piano interrato facente parte di un più ampio edificio condominiale denominato "Condominio Crema", ubicato in via Roma nel Comune di Ponzano Veneto (TV).

Descrizione catastale:

Comune di PONZANO VENETO (TV),

Catasto Fabbricati, sez. urb. B fg. 9

Mappale 91 sub 2 cat. C/2 cl. 2 mq 217 R.C. € 448,29 via Roma p. S1

Confini:

A nord con muro perimetrale controterra;

ad est parte con altri locali accessori, parte con vano scale condominiale e parte con spazio di manovra scoperto comune condominiale;

a sud con altro locale accessorio;

ad ovest con muro perimetrale controterra.

Disponibilità dell'immobile:

Il bene risulta utilizzato dalle parti esegutate.

Servitù attive o passive:

Servitù, pesi, obblighi, vincoli e limitazioni in essere e/o costituite a carico e a favore delle unità immobiliari poste in vendita sono desumibili dallo stato dei luoghi e dagli atti di provenienza dell'immobile.

In particolare si richiamano:

- le servitù nascenti dalla situazione di condominio o stabilite e poste in essere dalla legge;
- tutti gli obblighi, le limitazioni, le riserve e le servitù derivanti dalla vendita frazionata delle singole unità costituenti l'intero complesso condominiale;
- le servitù tecnologiche per l'erogazione dei servizi e l'adduzione dei servizi derivanti dalla struttura condominiale;
- quanto stabilito all'art. 1117 del Cod. Civile, negli atti di provenienza e nel regolamento di condominio con tabelle millesimali.

Si evidenzia che l'accesso dal corridoio comune condominiale agli altri accessori di altra ditta è subordinato al necessario passaggio attraverso il mapp. 91 sub 16 oggetto della presente esecuzione.

Spese condominiali

Non quantificabili non risultando nominato un amministratore condominiale.

Regolarità catastale ed urbanistica

La planimetria catastale risulta conforme allo stato di fatto ma la consistenza è errata, **essendo indicati mq 217 in luogo dei circa 165 effettivi.**

L'unità in oggetto urbanisticamente non risulta autorizzata come unità immobiliare autonomamente utilizzabile, in quanto deriva dalla suddivisione non autorizzata di un magazzino interrato di maggiori dimensioni accorpato con un garage e conseguentemente manca anche la relativa agibilità ed è priva di autonomi allacciamenti ai pubblici servizi.

Costo stimato per la sanatoria: Euro 5.000,00.

Riferimento alla CTU:

Ad integrazione dei dati sopra indicati concernenti l'immobile oggetto di vendita, si rimanda espressamente al contenuto della perizia di stima del 11.05.2022 redatta dall'Arch. Giuseppe Fantin.

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.

Prezzo base dell'asta: € 35.500,00 (trentacinquemilacinquecento/00)=.

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

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 € 26.625,00 (ventiseimilaseicentoventicinque/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.it, www.corteappello.venezia.it www.asteannunci.it, www.asteavvisi.it, www.canaleaste.it, www.asteonline.it, www.fallcoaste.it e www.rivistaastegiudiziarie.it, ai quali si fa espresso riferimento; 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.

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 di acquisto dovranno essere presentate, **esclusivamente previo appuntamento con il sottoscritto delegato (tel. 0422.881856-887758) in busta chiusa entro le ore 13,00 del giorno precedente la data della vendita** presso lo studio del delegato DOTT. ALBERTO LAZZAR in Spresiano (TV), Via D. Alighieri 10/1; 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 _____” seguita dalle sole generalità, senza nessuna 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.

Si invitano gli offerenti a presenziare all’apertura delle buste, che avverrà il giorno e l’ora previsti per l’asta.

Contenuto delle offerte:

Si informa preliminarmente che le offerte di acquisto devono essere conformi alle prescrizioni dell’art. 571 c.p.c e che nel caso in cui l’offerente non dichiari la propria residenza o non elegga domicilio nel comune di Treviso, le comunicazioni a lui destinate verranno eseguite presso la cancelleria del Tribunale.

L’offerta dovrà essere in bollo (euro 16,00 ogni quattro pagine) e 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 mail ed eventuale numero di telefax dell’offerente allegando copia di un documento di identità e del codice fiscale.

Il decreto di trasferimento non potrà che essere emesso nei confronti del soggetto che ha presentato l'offerta (persona fisica del sottoscrittore dell'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 societaria risalente a non oltre 30 giorni prima della data di deposito dell'offerta, 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 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 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.

- 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.).
- 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 a "Esecuzione 233/2020 Tribunale di Treviso" 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.

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.

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 l'Associazione "PRO.D.ES. – Professionisti Delegati alle Esecuzioni", 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 F, Viale Giuseppe Verdi n.18.

Ogni ulteriore informazione potrà essere acquisita presso la sede della PRO.D.ES. tel. 0422/1847175 - fax. 0422/1847176; email: info@prodestreviso.it.

Maggiori informazioni inerenti gli immobili potranno inoltre essere reperite presso il custode "Istituto Vendite Giudiziarie di Treviso", con sede in Silea (TV), Via Internati 43-45 n.30, tel. 0422.435022 – 0422.435030 / fax 0422/298830, email asteimmobiliari@ivgtreviso.it, sito internet www.ivgtreviso.it.

Eventuali richieste di visite agli immobili andranno formulate al custode esclusivamente a mezzo del Portale delle Vendite Pubbliche.

Treviso li 16 settembre 2024

Il delegato
Dott. Alberto Lazzar