



TRIBUNALE DI TREVISO

AVVISO DI VENDITA
DEL PROFESSIONISTA DELEGATO

Esecuzione Immobiliare n. 429/2021 R.G.
G.I. Dott. L. Bianco
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 promossa da AMCO ASSET MANAGEMENT COMPANY SPA con sede a Napoli, via Santa Brigida n. 39, visti gli artt. 569 s.s. c.p.c.;

FISSA

per il **giorno 04 DICEMBRE 2024 alle ore 09,30** presso i locali di ASTE 33 S.r.l., in Treviso, Strada Vecchia di San Pelajo n. 20, la

VENDITA SINCRONA MISTA

dei seguenti immobili.

LOTTO UNICO

Diritti e quote:

Piena proprietà per l'intero.

Trattasi di lotto costituito da appartamento al quarto piano e magazzino al piano terra ubicato in Treviso, Via Sicilia n. 34, Condominio Rosa 2.

Descrizione catastale:

L'immobile è così identificato al Catasto Fabbricati:

Agenzia Entrate Direzione Provinciale di Treviso

COMUNE DI TREVISO

Catasto Fabbricati Sezione A, Foglio 6, Particella 1213 Subalterno 23;

Rendita: Euro 673,98 Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 9 vani, Piano T-4 Via Sicilia n. 24

Confini:

Appartamento piano quarto:

Nord: muro perimetrale esterno

Est: muro perimetrale esterno

Sud: muro perimetrale esterno

Ovest: appartamento altra proprietà e vano scala condominiale

Magazzino piano terra:

Nord: magazzino altra proprietà

Est: muro perimetrale esterno

Sud: magazzino altra proprietà

Ovest: corridoio condominiale

Disponibilità dell'immobile:

L'immobile è occupato dall'esecutato con figlio e nucleo familiare.

Si precisa che l'immobile può essere trasferito anche se occupato da cose e/o dall'esecutato e dal suo nucleo familiare; in tal caso l'aggiudicatario potrà chiedere al custode la liberazione a spese della procedura, con istanza da consegnare al delegato alla vendita al più tardi contestualmente al versamento del saldo prezzo.

Conformità catastale:

Le planimetrie catastali corrispondono allo stato di fatto relativamente all'appartamento mentre non è stato modificato il grafico del magazzino a seguito della realizzazione del portone di accesso in sostituzione della finestra.

Conformità edilizia ed urbanistica:

Non risultano difformità rispetto ai titoli edilizi depositati agli atti del Comune.

Vincoli e oneri giuridici:

Non segnalati.

Servitù attive o passive:

Dal titolo di provenienza non risultano servitù attive o passive rese pubbliche mediante trascrizione.

Spese condominiali:

Oneri condominiali del biennio indicati in perizia: circa euro 2.000,00.

Riferimento alla CTU:

Ad integrazione dei dati sopra indicati concernenti l'immobile oggetto di vendita, si rimanda espressamente al contenuto della perizia di stima redatta dall'arch. Luciano Mestriner in data 01.06.2023.

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 della vendita del Lotto Unico

Prezzo base della vendita: **Euro 58.000,00 =**

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

Offerta minima per la partecipazione all'asta: **Euro 43.500,00=** (rif. art. 571 comma 2 c.p.c.).

Ai sensi dell'art. 572 c.p.c., si precisa 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 di vendita:

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano gli immobili, 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 di Giustizia, 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.

Il gestore della vendita telematica è la società

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 di acquisto dovranno essere sottoscritte dall'offerente e conformi a quanto prescritto dall'art. 571 c.p.c. secondo le indicazioni di seguito precisate; si evidenzia in particolare che al momento dell'offerta l'offerente dovrà dichiarare la residenza o eleggere domicilio nel comune nel quale ha sede il Tribunale; in mancanza, le comunicazioni verranno eseguite presso la cancelleria del Tribunale

La modalità di svolgimento dell'asta sarà quella della vendita sincrona mista, quindi con possibilità di presentazione di offerte sia in forma analogica che telematica criptata secondo quanto stabilito dagli artt. 12 e seguenti del D.M. 26 febbraio 2015 n. 32.

In caso di offerta analogica, sul modulo di offerta dovrà essere applicata una marca da bollo di € 16,00.

In caso di offerta telematica, il pagamento del bollo dovrà essere eseguito con modalità telematica (bonifico bancario o carta di credito) utilizzando le coordinate bancarie indicate in calce al presente avviso.

a) Offerte analogiche

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.

L'offerta dovrà essere accompagnata da 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.

La cauzione potrà essere corrisposta, alternativamente, mediante: ;

- versamento sul conto corrente della procedura, le cui coordinate sono indicate in calce al presente avviso;
- assegno circolare non trasferibile intestato a: “**Tribunale di Treviso, Esecuzione Immobiliare RGE 429/2021**”, da inserirsi nella busta contenente l'offerta.

b) Offerte telematiche

Le offerte telematiche dovranno essere conformi a quanto stabilito agli artt. 12 ss del D.M. 26 febbraio 2015 n. 32 e formulate secondo

- le indicazioni riportate nel “Manuale Utente” pubblicato nel sito <https://pvp.giustizia.it>, sezione FAQ;
- le disposizioni del Tribunale di Treviso, pubblicate sul sito <http://www.tribunale.treviso.giustizia.it>, che si intendono integralmente richiamate.

Le offerte dovranno essere formulate esclusivamente tramite il modulo web “Offerta Telematica” scaricabile dal portale del Ministero della Giustizia e a cui è possibile accedere anche dal portale del gestore della vendita.

Le offerte così formulate dovranno essere depositate secondo le indicazioni appena sopra richiamate. In particolare, dovranno essere trasmesse mediante invio all’indirizzo PEC del Ministero della Giustizia: offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

Il deposito telematico delle domande di partecipazione deve avvenire entro le ore 13:00 del giorno precedente a quello dell’asta. L’offerta si intende depositata nel momento in cui il gestore di posta certificata del Ministero della Giustizia genera la ricevuta completa di avvenuta consegna.

Per procedere alla compilazione del modulo online, l’offerente dovrà aver precedentemente provveduto al versamento 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, esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente della procedura, i cui estremi sono indicati in calce al presente avviso.

Contenuto dell’offerta:

L’offerta dovrà contenere (oltre alle indicazioni di: ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura, anno e numero di ruolo generale della procedura, indicazione del referente della procedura, data e ora fissata per l’inizio delle operazioni di vendita):

a) il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico e indirizzo *e-mail* dell’offerente. Il decreto di trasferimento non può essere emesso che in favore del soggetto che ha presentato l’offerta (specificamente: 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. 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 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 di natura imprenditoriale, ovvero atto statutario o 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 della società o 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 della società o dell'ente ai fini della partecipazione alla vendita.

È 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 a 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 e ordinati (primo, secondo, terzo, etc.) nell'avviso di vendita;

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 nella L. 132/2015;

d) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima e del contenuto dell'avviso di vendita;

e) all'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità dell'offerente (in caso di offerta presentata da società od altro ente collettivo, dovrà essere allegata la relativa visura camerale o lo statuto e il documento d'identità del sottoscrittore l'offerta in nome e per conto della società o dell'ente);

f) all'offerta dovrà essere inoltre allegata:

- la documentazione attestante il versamento a titolo di cauzione sul conto corrente della procedura esecutiva di un importo pari o superiore al 10 per cento del prezzo offerto, che sarà trattenuto in caso di omesso versamento del saldo prezzo;
- ovvero, sempre a titolo di cauzione, un assegno circolare (o titolo equivalente) di pari importo intestato alla procedura esecutiva, che sarà trattenuto in caso di omesso versamento del saldo prezzo;

Inoltre, per le sole offerte telematiche, dovrà contenere:

- l'indicazione dell'importo versato a titolo di cauzione;
- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della

cauzione, pari o superiore al 10 % del prezzo offerto, sul conto corrente intestato alla procedura le cui coordinate sono indicate in calce al presente avviso. Il bonifico relativo alla cauzione dovrà essere eseguito in tempo utile (almeno 3 giorni lavorativi prima dell'asta) affinché la stessa risulti accreditata sul conto corrente intestato alla procedura al momento di apertura delle buste, con generazione, entro l'orario indicato, anche della ricevuta di consegna. Qualora nel giorno fissato per la valutazione delle offerte non si riscontri tale accredito, l'offerta stessa sarà considerata inammissibile;

- il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico per il versamento della cauzione;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal D.M. 32/2015;
- l'eventuale recapito telefonico ove ricevere le comunicazioni previste dal D.M. 32/2015.

Le offerte telematiche contenenti le domande di partecipazione per la vendita sincrona mista trasmesse secondo le modalità sopra descritte saranno aperte ed **esaminate unitamente a quelle analogiche esclusivamente il giorno fissato per l'asta** tenuta dal sottoscritto delegato ed alla presenza degli offerenti online e di quelli comparsi personalmente o per delega avanti alla delegata.

Per quanto non espressamente previsto dal presente avviso di vendita, le modalità della vendita sincrona mista saranno regolate dal D.M. 32/2015.

Disciplina:

L'offerta (analogica ovvero telematica) e la partecipazione alla vendita, sono soggette alla seguente 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: 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 analogiche e/o telematiche, nel caso di adesione alla gara prevista dall'art. 573 c.p.c., anche in presenza di istanze di assegnazione si procederà a gara sincrona mista 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 90 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 presentato offerta telematica ovvero offerta analogica corrispondendo la cauzione a mezzo bonifico bancario verrà rimborsato

l'importo della cauzione mediante bonifico alle stesse coordinate bancarie del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto di versamento della cauzione.

Ai partecipanti alla gara non aggiudicatari che abbiano presentato offerta analogica e 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 specifica indicazione delle modalità di pagamento, con indicazione dell'IBAN relativo al conto su cui le somme potranno essere versate dall'aggiudicatario (o dal delegato) 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 i locali di ASTE 33, siti in 31100 – Treviso, Via Vecchia di San Pelajo n. 20. 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 gli immobili potranno inoltre essere reperite presso il custode:

Istituto Vendite Giudiziarie di Treviso

Silea (TV), Via Internati 1943-45 n. 30

tel.: 0422/435030; fax: 0422/435022

e-mail: asteimmobiliari@ivgtreviso.it

allo stesso potranno inoltre essere rivolte richieste di visita dell'immobile prima della vendita, da formularsi mediante P.V.P..

Intestazione e coordinate bancarie del conto corrente intestato alla procedura:

Istituto di Credito: Banca Popolare dell'Alto Adige Spa

Intestazione del conto corrente:

“Esecuzione Immobiliare RGE 429/2021 Tribunale di Treviso”;

IBAN: IT30 P058 5612 0011 3757 1534 259

Treviso, 25 settembre 2024

Il delegato

Dott. Alberto Lazzar