



TRIBUNALE DI TREVISO

AVVISO DI VENDITA DEL PROFESSIONISTA DELEGATO

Esecuzione Immobiliare n. 543/2021 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 AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. e per essa I-QUERA S.P.A., visti gli artt. 569 ss c.p.c.,

FISSA

per il **giorno 21 Gennaio 2025 alle ore 16.00** presso il proprio Studio in Treviso (TV), Viale Verdi n. 23/E, la

VENDITA ANALOGICA SENZA INCANTO

dei seguenti immobili.

LOTTO UNICO

Diritti e quote:

Piena proprietà per l'intero di appartamento di forma irregolare su due livelli fuori terra dei primi anni del '900, non diviso cielo terra da altre due unità presenti, sito nella frazione di Santa Maria del Rovere del Comune di Treviso (TV), Via Giuseppe e Vincenzo Bindoni n. 35.

L'accesso all'immobile è consentito da un cancello pedonale che conduce alla corte esclusiva a sud del fabbricato, dalla quale si fa ingresso al piano terra dell'abitazione ove si trova un locale veranda. Da questa, verso est, si accede all'interno della casa, alla cucina e al retrostante locale accessorio.

Dall'ingresso si accede altresì alle scale che conducono al primo piano ove si trovano due camere e un bagno.

Dalla veranda lato ovest si accede ad un primo magazzino comunicante con un secondo, dal quale si accede ad un ripostiglio e alla corte esclusiva sita a nord del fabbricato.

Attualmente l'immobile è in stato di abbandono, con parziale crollo del primo piano, per cui si rende necessario il recupero totale dell'immobile.

L'impiantistica presente si presenta del tutto degradata e, con ogni probabilità, fuori norma.

Descrizione catastale e confini:

N.C.E.U. del Comune di Treviso (TV)– Sezione A – Foglio 7:

- Part. 408, Sub. 3 graffato con Part. 408, Sub. 5 (ex Part. 408, Sub 3, graffato con Part. 1473 Sub. 2), Cat. A/4, Cl. 4, Vani 5,5, Rendita € 278,37, Piano T-1 Via Giuseppe e Vincenzo Bindoni n. 35;

- Part. 408, Sub. 4 (ex Part. 1473, Sub. 1), Cat. F/1, Piano T, Area Urbana mq. 143, via Giuseppe e Vincenzo Bindoni n. 35.

N.C.T. del Comune di Treviso (TV) – Foglio 7:

- Part. 408, Ente urbano, mq. 281,00.

Il fabbricato rientra all'interno della C.1 del vigente piano degli interventi in particolare si ricade nell'ambito di edifici e compendi dell'architettura del '900 art. 20.2 C1. 6.

Destinazione d'uso sono quelle previste dall'art.37.

Modalità di intervento diretto previa pratica paesaggistica.

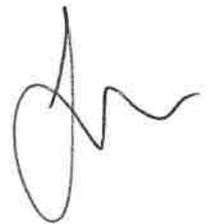
Disponibilità dell'immobile:

Gli immobili risultano liberi da persone ma occupato da beni dell'esecutato.

L'immobile potrà comunque essere trasferito. L'aggiudicatario dovrà – se di interesse - 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 numerose difformità e abusi edilizi, in particolare con riguardo ad un ampliamento del piano terra avvenuto nel 1985 con ricavo di veranda, magazzino e ripostiglio, e gli ulteriori vani accessori presenti sul lato nord.



Sono presenti altresì abusi con riguardo alla distribuzione interna dei locali, oltre alla presenza di una tettoia sul lato nord e una legnaia sul lato sud, che dovranno essere oggetto di demolizione.

Si stimano costi di sanatoria e demolizione pari a totali € 6.000 circa.

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 04.12.2023 redatta dal Geom. Claudio Pasetto.

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:

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

Prezzo base: € 33.000,00=.

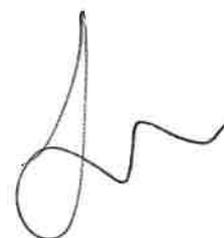
Aumento minimo in caso di gara ex art. 573 c.p.c.: € 330,00=.

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 € 24.750,00=.**

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, www.fallcoaste.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. 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 o titolo equivalente intestato a: "Tribunale di Treviso, Esecuzione Immobiliare R.G.E. 543/2021", 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;



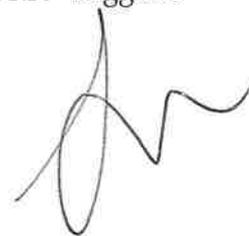
- il cognome, il nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile e regime patrimoniale, recapito telefonico, indirizzo email ed eventuale numero di telefax dell'offerente. L'offerta dovrà essere sottoscritta dall'offerente in conformità a quanto prescritto dall'art. 571 c.p.c.. 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 della società o 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 (società/ente), dovranno essere allegati:

- in caso di ente di natura imprenditoriale (società) una visura societaria aggiornata risalente a non più di 30 giorni prima dalla data di deposito dell'offerta;
- 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 legale rappresentante di altro soggetto



(società/ente), oltre ai predetti, dovranno essere allegati tutti i documenti che attribuiscono al rappresentante o procuratore il potere di agire in nome e per conto della società o dell'ente ai fini della partecipazione alla vendita, e quindi:

- in caso di incarico conferito a terzo non amministratore della società/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.

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 rinverrà 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/offerdente indicherà.

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.

L'apertura delle buste contenenti le offerte di acquisto ex art. 571 c.p.c., la deliberazione sulle medesime ex art. 572 c.p.c. e l'eventuale gara ex art. 573 c.p.c. si svolgeranno nel luogo, nella data e nell'ora prevista per l'asta.

In caso di mancata presenza il giorno dell'asta il bene gli sarà comunque aggiudicato: 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.

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. Nel caso in cui sia stato determinante per l'aggiudicazione il termine indicato dall'offerente per il pagamento, l'aggiudicatario dovrà obbligatoriamente rispettare il termine da lui stesso indicato a pena di decadenza.

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.

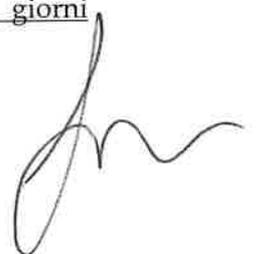
Ai partecipanti sarà assegnato un termine compreso tra 1 e 3 minuti entro il quale effettuare ogni rilancio. Non saranno validi i rilanci inferiori al minimo come sopra stabilito, né effettuati scaduto il termine stabilito dal delegato; l'offerente dell'ultimo rilancio, che non sia superato da altri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

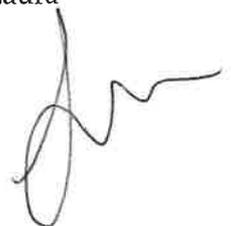
Disposizioni generali:

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 come 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.

L'asta sarà tenuta presso il proprio studio dell'Avv.to Laura Masetto in Treviso (TV), Viale Verdi n. 23/E.

Ogni ulteriore informazione potrà essere acquisita presso Studio Legale Avv.to Laura



Masetto tel.: 0422/1835730 e email segreteria@avvmasetto.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 29 Ottobre 2024

Il delegato
Avv. Laura Masetto



