

TRIBUNALE ORDINARIO DI TREVISO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

I° AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' ANALOGICA
(D.M. 26/02/2015 n. 32)

Esecuzione Immobiliare n. 440/2022 promossa da IFIS NPL SERVICING S.p.A. per AMCO – Asset Management Company S.p.A.

Il sottoscritto Avv. Igor Bottosso, iscritto all'Ordine degli Avvocati di Treviso, delegato ex art. 591 bis c.p.c. con ordinanza del 22.09.2024 del G.E. Dott. Leonardo Bianco,

AVVISA

che il giorno 21/02/2025 ad ore 15.00, presso l'Aula D del Tribunale di Treviso, V.le Giuseppe Verdi n. 18, si procederà alla vendita senza incanto con modalità analogica (1° esperimento) della piena proprietà del seguente bene immobile:

LOTTO UNICO:

Comune di Villorba (Tv), Via G. Caseggiato n. 57

così censito al Catasto Fabbricati:

- Sezione A, Fg. 8, Part. 221, Sub. 12, Cat. A/3, Cl. 2, Cons. Vani 7,5, Sup. Cat. 164 mq., R.C. € 464,81, Piano T;
 - Sezione A, Fg. 8, Part. 221, Sub. 6, Cat. C/2, Cl. 3, Cons. 3 mq., Sup. Cat. 4 mq., R.C. € 4,49, Piano T;
- per la proprietà in quota indivisa agli esecutati per ½ ciascuno (piena proprietà).

Sono comprese inoltre le quote proporzionali di comproprietà sulle parti comuni ed indivisibili del fabbricato, per le quali tutte si rinvia alla perizia.

Trattasi di immobili facenti parte di un compendio immobiliare di tipologia a condominio, manca tuttavia la nomina di un amministratore.

Gli immobili sono ubicati in via G. Caseggiato n. 57, sono di vecchia costruzione, poi più volte oggetto di interventi a partire dagli Anni Ottanta e sono collocati sulla parte est al limite di Villorba capoluogo. Con riferimento all'abitazione, part. 221, sub. 12, categoria A/3: il fabbricato nel suo complesso è stato realizzato con struttura in c.a. gettato in opera e muratura portante e si sviluppa al solo piano terra.

La parte che affaccia su via Caseggiato (zona giorno) è parte di un edificio di più vecchia costruzione a tre piani, con tetto a padiglione e manto in coppi in cotto, mentre per la parte retrostante (zona notte), di recente ricostruzione, al di sopra si sviluppa per tutta la superficie una grande terrazza praticabile, a servizio della sovrastante abitazione. Le murature perimetrali sono in mattoni di laterizio, mentre quelle interne sono miste in laterizio e cartongesso. L'esterno è tinteggiato a civile.

Nella parte di vecchia formazione vi è la zona giorno, ove insistono l'ingresso, la cucina, l'ampio soggiorno e un piccolo ripostiglio. Dal soggiorno si accede alla parte recente (quella caratterizzata

dalla copertura a terrazza), ove sono ubicati un disimpegno dal quale si esce per accedere all'area retrostante e due w.c. (ora utilizzati come vani di deposito di cose), posti sul lato est. Sempre dal soggiorno, si accede ad un disimpegno, che distribuisce ad un ampio ripostiglio e ad un ampio bagno, posti a est, nonché a due camere matrimoniali poste sul lato ovest.

I portoncini di entrata e quello che immette alla retrostante area, sono in metallo e vetro. Le finestre sono di varie tipologie: legno, pvc e/o alluminio. Le prime con vena a vista, le altre, bianche o marrone. Non tutte sono con vetrocamera. Ove presenti, gli scuri sono in legno, smaltati, colore marrone.

Le porte interne sono del tipo tamburate, alcune con specchiature in vetro, in legno di noce con vena a vista, mentre sono in legno smaltato marrone quelle dei due wc.

Le pavimentazioni sono ovunque in ceramica, di diverse dimensioni e colorazioni.

L'abitazione ora è riscaldata con una stufa a pellet ubicata nella zona giorno, mentre la parte notte non è riscaldata ed il bagno è dotato di scaldasalviette-termosifone. La caldaia, alimentata a gasolio non è funzionante. Nel corridoio è stata installata una stufa. Per entrambe le stufe non sono state riscontrate le prese di ventilazione e sicurezza prescritte dalle normative in materia.

La zona notte, quella con sopra la terrazza, è pervasa da infiltrazione proveniente dalla terrazza che causa muffe, distacco della tinteggiatura e ammaloramento degli intonaci. Per la risoluzione della problematica è necessario un intervento radicale sulla copertura, di pulizia dei muri e dei solai interni, nonché di un intervento di bonifica degli intonaci ammalorati e relativi ripristini, ed integrale ritinteggiatura.

Comparsa di umidità/muffe si riscontrano anche nella zona giorno, in particolare sul muro nord dell'ingresso e in altre zone che necessitano almeno di intervento di eliminazione e di ritinteggiatura.

Anche gli scuri abbisognano di importante manutenzione.

Lo stato di manutenzione degli immobili si può definire cattivo.

Con riferimento al magazzino, part. 221, sub. 6, categoria C/2, parte di un più consistente manufatto formato da unità simili a quella in proprietà degli Esecutati, questo è ubicato nel retro dell'abitazione, dalla quale è raggiungibile direttamente, attraverso un'area comune (cfr. capitolo 1, paragrafo 1.1 – identificazione immobili) sulla quale insiste.

Il fabbricato è ad un piano fuori terra, realizzato con blocchi di cemento e tetto piano in laterocemento. Esternamente è con i blocchi a vista (privo di intonaco), come lo sporto inferiore della copertura del tetto, mentre il frontale della cornice di sporto della copertura è pressoché coperto di muschi. All'interno è intonacato a civile. La porta di entrata è in lamiera. La pavimentazione in cemento. Ospita la caldaia non funzionante, oltre ad essere occupato da altre cose, fra le quali bombole del gas.

L'immobile per una corretta conservazione, necessita di interventi quali: applicazione delle intonacature mancanti; pulizia e ripristino degli ammaloramenti insistenti nella testa dello sporto della copertura.

Lo stato di manutenzione degli immobili si può definire insufficiente.

Per la conformità delle planimetrie catastali, è stato rilevato in perizia, alla quale si rinvia, che le planimetrie catastali risultano difformi dallo stato attuale dei luoghi. Inoltre, non sono riportati nella mappa catastale né il fabbricato inerente il magazzino staccato, né il corpo di fabbrica ad un piano fuori terra.

Per la regolarità urbanistica ed edilizia si rinvia alla perizia (par. 4.4), ove risultano presenti i seguenti titoli rilasciati dal Comune di Villorba: autorizzazione edilizia del 19.11.1968; concessione edilizia del 05.06.1980 n. 254/80; concessione edilizia del 18.01.1995 n. 783; concessione edilizia del 11.06.1982 n. 167/2; agibilità del 04.01.1984 n. 1414; concessione edilizia in sanatoria del 15.12.1992 n. 698/92; abitabilità in sanatoria del 12.01.1993 n. Prat. 5557; concessione edilizia del 13.11.1987 n. 900/87; concessione edilizia del 10.10.1995 n. 698; agibilità del 18.11.1996 n. 9391.

In sede di sopralluogo sono state riscontrate difformità dello stato di fatto rispetto all'ultimo progetto autorizzato e fornito dal Comune di Villorba: diversa altezza libera interna, modifiche interne. Si rinvia alla perizia (par. 4.5).

Per quanto concerne la sanabilità delle opere abusive o in difformità, indicate in perizia (par. 4.6), sono quantificate in complessivi € 6.300,00.

Dalla verifica della documentazione depositata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Villorba, alla richiesta di agibilità sono allegate le certificazioni relative agli impianti elettrico e di riscaldamento. Non risulta l'Attestazione di prestazione energetica.

Per quanto concerne la destinazione urbanistica, la conformità edilizia, i vincoli, le difformità rilevate e la determinazione delle obbligazioni e degli oneri di adeguamento e per ogni ulteriore dettaglio sull'immobile, ivi comprese servitù attive e/o passive e gravami, anche in relazione alle regolarità dello stesso, si invita in ogni caso a prendere visione della perizia di stima dell'Arch. Roberto Zanatta, disponibile presso lo studio del Delegato e comunque consultabile sui siti internet individuati per la pubblicità infra indicati a cui espressamente si rinvia, assieme all'ordinanza di vendita e all'avviso di vendita.

Gli immobili sono occupati dagli esecutati e dal loro nucleo familiare, tra cui un minore.

L'aggiudicatario/assegnatario, al più tardi al momento ed entro il termine di versamento del saldo prezzo, dovrà far pervenire al Delegato una dichiarazione di esonero del Custode dalla liberazione dell'immobile, nell'ipotesi in cui intenda procedervi personalmente; o qualora intenda avvalersi della procedura esecutiva per ottenere la liberazione dell'immobile, dovrà presentare allo scrivente Delegato una apposita istanza scritta e sottoscritta ed in tale caso il Custode provvederà all'attuazione dell'ordine di liberazione di cui all'art. 586 comma 2 c.p.c., secondo le modalità ed i tempi di cui all'art. 560 comma 6 c.p.c., come modificato dalla L. 8/2020, a spese della procedura. In difetto di tempestiva richiesta scritta, la liberazione dell'immobile dovrà essere svolta dallo stesso aggiudicatario, ovvero dall'assegnatario, a proprie spese, esclusivamente nelle forme di cui all'art. 605 c.p.c.

Prezzo base: € 49.600,00.

Offerta minima per la partecipazione alla vendita all'asta: € 37.200,00 (pari al 25% in meno del prezzo base).

Termine presentazione offerte: entro il 20/02/2025 ore 13.00 - presso il domicilio del Delegato Avv. Igor Bottosso, in Via Roma n. 279/1 – Ceggia (Ve), a mani del Delegato, previo appuntamento telefonico allo 0421323000.

Cauzione: 10% del prezzo offerto.

Termine massimo per saldo prezzo: 90 giorni dall'aggiudicazione.

Vendita soggetta ad imposta di registro in quanto trattasi di unità immobiliare intestata a persone fisiche.

Le offerte presentate inferiori all'importo minimo dell'offerta partecipativa sopra indicata saranno giudicate inefficaci.

Nel caso di gara, il rilancio minimo è di € 1.000,00, da farsi entro il termine di 1 minuto.

CUSTODIA

Custode dell'immobile staggito risulta essere la società Aste 33 Srl, con sede in Treviso (Tv), Strada Vecchia di San Pelajo n. 20, telefono 0422.693028, al quale potranno essere richieste maggiori informazioni. Allo stesso Custode potranno inoltre essere rivolte le richieste di visita dell'immobile prima della vendita da formularsi mediante il Portale delle Vendite Pubbliche.

CONDIZIONI DI VENDITA

La vendita sarà effettuata nella situazione di fatto e di diritto in cui gli immobili si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, siccome esaurientemente descritto della perizia di stima depositata in Cancelleria Esecuzioni Immobiliari il 15.05.2024 dell'Arch. Roberto Zanatta agli atti della procedura ed a cui espressamente si rimanda, pubblicata, unitamente all'ordinanza di delega e a copia del presente avviso di vendita nel P.V.P. (Portale delle Vendite Pubbliche) del Ministero della Giustizia, sul sito internet del Tribunale di Treviso www.tribunale.treviso.giustizia.it e sui siti internet www.asteannunci.it, www.asteavvisi.it, www.canalaeaste.it, www.rivistaastegiudiziarie.it, www.asteonline.it, www.corteappello.venezia.it, sul quindicinale "La Rivista delle Aste Giudiziarie" e tramite il servizio di geo-localizzazione attraverso l'app per smartphone "Gps Aste", nonché sul free press specializzato Rivista Aste Giudiziarie – Edizione Nord Est e sul servizio "Postal Target"; sarà inoltre diffuso a rotazione sui siti commerciali previsti dal servizio Gestionale Aste es. (casa.it, idealista.com, bakeca.it, e-bay annunci, secondamano.it).

La vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di 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.

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della L. 28.02.1985 n. 47, come integrato e modificato dall'art. 46 del DPR 6 giugno 2001 n. 380, purchè presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti che saranno cancellate a cura e spese della procedura.

Gli oneri fiscali/tributari/spese derivanti dalla vendita sono a carico dell'aggiudicatario, inclusi i compensi spettanti a norma del D.M. 227/2015 al Delegato per le attività di trasferimento della proprietà ed al Custode.

Sono altresì a carico dell'aggiudicatario le spese per eventuali difformità edilizie e la regolarizzazione dello stato di fatto dei beni.

L'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita con la presente ordinanza sarà disponibile per la consultazione sui siti internet individuati per la pubblicità.

La partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali.

Ai sensi del DM 22.01.2008 n. 37 e D.Lgs. 192/05 e successive modifiche, l'aggiudicatario, dichiarandosi edotto sui contenuti dell'ordinanza di vendita, sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine agli impianti, dispenserà la procedura esecutiva dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme di sicurezza, sia l'attestazione di qualificazione energetica, dichiarando di voler assumere tale onere.

In caso di immobile non abitato dall'esecutato e dal suo nucleo familiare, ovvero nel caso di immobile ad uso non abitativo (garage, negozi, ecc.) la sua liberazione sarà eseguita a cura del Custode Giudiziario e con spese a carico della procedura, salvo esonero dell'aggiudicatario o dell'assegnatario, da comunicarsi al Delegato al più tardi contestualmente al versamento del saldo prezzo e con apposita istanza scritta e sottoscritta. In caso di immobile abitato dall'esecutato e dal suo nucleo familiare, qualora l'aggiudicatario/assegnatario intenda avvalersi della procedura esecutiva per ottenere la liberazione dell'immobile, dovrà presentare allo scrivente Delegato, al più tardi al momento del versamento del saldo prezzo, una apposita istanza scritta e sottoscritta ed in tale caso il Custode provvederà all'attuazione dell'ordine di liberazione di cui all'art. 586 comma 2 c.p.c., secondo le modalità ed i tempi di cui all'art. 560 comma 6 c.p.c., come modificato dalla L. 8/2020, a spese della procedura. In difetto di tempestiva richiesta scritta, la liberazione dell'immobile dovrà essere svolta dallo stesso aggiudicatario, ovvero dall'assegnatario, a proprie spese, esclusivamente nelle forme di cui all'art. 605 c.p.c.. Quanto ai beni mobili presenti nell'immobile che non devono essere consegnati, il Custode Giudiziario provvede ai sensi dell'art. 560 comma 6 c.p.c. come modificato dalla L. 8/2020.

Tutte le attività che a norma degli artt. 571 e ss. c.p.c. devono essere compiute in Cancelleria o avanti al Giudice dell'Esecuzione o a cura del cancelliere o del Giudice dell'Esecuzione saranno effettuate dal professionista delegato. Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

MODALITA' DELLA VENDITA E CONTENUTO DELL'OFFERTA.

Le forme di presentazione delle offerte e di svolgimento delle aste sono stabilite con modalità analogica.

Ai sensi dell'art. 571 cpc ognuno può presentare una offerta per partecipare all'esperimento di vendita, tranne il debitore.

Le offerte dovranno essere accompagnate da una marca da bollo di € 16,00 e dovranno essere presentate e consegnate in busta chiusa entro le ore 13.00 del giorno precedente la data della vendita presso il domicilio del Delegato Avv. Igor Bottosso, in Via Roma n. 279/1 – Ceggia (Ve), a mani del Delegato, previo appuntamento telefonico allo 0421323000.

Le offerte presentate oltre il termine indicato saranno rifiutate.

Sulla busta chiusa dovrà essere riportata la sola dicitura "*busta depositata da _____*", seguita dalle sole generalità, senza alcuna altra specificazione, di chi consegna la busta (che può essere anche 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.

L'offerta dovrà contenere quanto segue:

- l'indicazione dell'Ufficio Giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno ed il numero di ruolo generale della procedura;
- l'indicazione del Delegato della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- nome, cognome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico, indirizzo email, fotocopia di documento di identità in corso di validità dell'offerente o del Procuratore o del Rappresentante Legale, eventuale richiesta di godere dei benefici fiscali per l'acquisto della prima casa, regime patrimoniale.

Se l'offerente è un cittadino non facente parte della U.E. deve produrre il certificato di cittadinanza ed eventualmente permesso di soggiorno o carta di soggiorno in corso di validità, anche al fine della verifica della condizione di reciprocità.

Qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato Italiano e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 co. 2 del D.M. 26.02.2015 n. 32.

Il decreto di trasferimento non può 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 cpc 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 dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente in regime di comunione dei beni intende ritenere per sé solo il bene oggetto di offerta, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione è necessario che il coniuge partecipi all'udienza fissata per l'esame delle offerte e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c.

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 o altro ente collettivo), dovrà essere allegata una visura societaria aggiornata, ossia risalente a non più di 30 giorni prima della data di 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), unitamente a copia del documento d'identità del sottoscrittore l'offerta in nome e per conto dell'ente, 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 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 questi che attribuiscano al rappresentante o procuratore il potere di agire in nome 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. Nel caso in cui l'avvocato sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al Delegato nei tre giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa.

- 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 riferibilità di questa a quelli. In caso di vendita in più lotti, può essere ritenuto sufficiente il riferimento a taluno dei lotti come formati ed ordinati (primo, secondo, terzo, ecc.) nell'avviso di vendita;
- 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 gli artt. 571 e 572 cpc, come modificati dal D.L. 83/2015, convertito nella L. 132/2015);

- il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari nonché dei compensi spettanti a norma del D.M. 227/2015 al Delegato, 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, degli allegati e dell'avviso di vendita e di ogni altro documento pubblicato sui siti di seguito indicati e di accettare l'immobile, tutti gli impianti, le pertinenze e gli accessori nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano;
- la dichiarazione di esonero della procedura dalla produzione della certificazione di conformità degli impianti e A.P.E. che l'aggiudicatario acquisirà a propria cura e spese (come previsto ai sensi del D.M. 22 gennaio 2008 n. 37 e del D.Lgs. 192/2005 e successive modificazioni).

All'offerta analogica dovrà essere allegata nella stessa busta:

- a) assegno circolare bancario non trasferibile intestato a: "*Tribunale di Treviso – R.G. 440/2022*" per un importo pari o superiore al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, a pena di inefficacia, che sarà trattenuta in caso di rifiuto all'acquisto da parte dell'offerente che risulti aggiudicatario o di omesso versamento del saldo prezzo.

Il Delegato provvederà a dichiarare inefficaci o inammissibili le offerte analogiche presentate in modo non conforme a quanto disposto in questa ordinanza.

DISCIPLINA DELLA VENDITA E GARA.

L'offerta presentata per la vendita senza incanto è per legge irrevocabile.

Il giorno 21/02/2025, ad ore 15.00, presso l'Aula D del Tribunale di Treviso, V.le Giuseppe Verdi n. 18, le offerte presentate con modalità analogica (cartacea) verranno aperte alla presenza del Delegato, il quale procederà all'esame delle offerte e alle conseguenti deliberazioni, secondo il disposto degli artt. 572 e 573 cpc.. L'offerente è tenuto a presentarsi nel luogo ed ora stabiliti per l'esperimento di vendita. Alla vendita senza incanto è ammessa la partecipazione per procura solo se conferita ad un avvocato ex art. 571 c.p.c.

In caso di mancata presentazione: a. ove si tratti dell'unico offerente, o b. 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 cpc per mancanza di adesioni da parte degli altri offerenti, ovvero c. una volta disposta la gara non si consegue, 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 a un quarto, il Delegato può dar luogo alla vendita quando ritiene che non vi sia una seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non sono state presentate istanze di assegnazioni valide.

In caso di più offerenti e di assenza o mancata adesione da parte di tutti alla gara prevista dall'art. 573 cpc, il Delegato accoglierà l'offerta più alta o la prima presentata in caso di più offerte dello stesso valore e con parità di condizioni. Ove i termini di cui al periodo precedente siano differenti, l'individuazione dell'offerta più vantaggiosa si baserà sempre sul prezzo, ma a parità di prezzo, sarà preferita l'offerta che preveda il versamento del saldo nel più breve tempo possibile, ovvero in subordine, quella cui sia allegata la cauzione di maggiore entità, nonché su ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa. 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 cpc, 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 sarà assegnato un termine massimo di 1 minuto entro il quale effettuare ogni rilancio. Non saranno validi 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 stabilito di un minuto, 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 la scadenza del termine assegnato per la loro presentazione. Non è prevista la possibilità di presentare offerte dopo la conclusione della gara, al fine di revocare l'aggiudicazione e riaprire la gara, neppure se il prezzo offerto fosse superiore di oltre un quinto a quello di aggiudicazione. È fatto salvo quanto previsto dall'art. 586 cpc.

In caso di aggiudicazione, l'offerente è tenuto a versare, tramite assegno circolare bancario non trasferibile intestato a "*Tribunale di Treviso – R.G. 440/2022*" da consegnarsi al Delegato, entro il termine massimo di 90 giorni dalla data di aggiudicazione - salvo il minor termine di pagamento indicato dallo stesso offerente - il saldo del prezzo e le spese per gli oneri tributari e le altre connesse al trasferimento del bene come quantificati dal Delegato, inclusi i compensi spettanti a norma del D.M. 227/2015 al Delegato per le attività di trasferimento della proprietà ed al Custode. Sarà altresì tenuto al versamento, entro il termine di 30 giorni dalla richiesta, degli eventuali oneri, diritti e spese di vendita per la differenza, qualora risultassero di importo maggiore a quello sopra quantificato.

In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 587 cpc. 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 cpc.

La cauzione sarà restituita, subito dopo la chiusura dell'asta, agli offerenti che non diventino aggiudicatari.

L'aggiudicatario potrà versare il saldo prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto di vendita, ai sensi dell'art. 585 cpc.

L'aggiudicatario, al più tardi al momento del versamento del saldo del prezzo, dovrà depositare al Delegato la dichiarazione di esonero del custode alla liberazione dell'immobile o la richiesta al custode medesimo di dare attuazione al provvedimento di rilascio dell'immobile secondo quanto sopra specificato sul punto.

In caso di richiesta ex art. 41 TUB, il creditore fondiario dovrà depositare nota riepilogativa di precisazione del credito entro il termine di 15 giorni dall'aggiudicazione con specifica indicazione delle modalità tramite le quali potrà essere effettuato il pagamento, con indicazione dell'IBAN relativo al conto su cui le somme potranno essere versate dall'aggiudicatario tramite bonifico e infine con l'espresso impegno a comunicare immediatamente al Delegato l'avvenuto pagamento ad opera dell'aggiudicatario.

A fronte di tale istanza, il Delegato, 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, comunicherà all'aggiudicatario e per conoscenza al creditore fondiario quale parte del residuo prezzo dovrà essere versata direttamente al creditore fondiario e quale parte dovrà essere versata sul conto corrente della procedura.

La parte del residuo prezzo spettante al creditore fondiario potrà comunque essere determinata dal Delegato come segue: a. in misura non superiore al 70-75% del ricavato dalla vendita, qualora tale ricavato superi i 50.000,00 €; b. in misura non superiore al 50% qualora il ricavato sia inferiore a 50.000,00 € e a condizione che il creditore fondiario sia il creditore precedente. In difetto di tale condizione l'istanza potrà essere rigettata.

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

Qualora il creditore fondiario non provvedesse al deposito della nota riepilogativa di precisazione del credito nel termine sopra indicato, il Delegato, procederà al pagamento di una somma come sopra determinata e in ogni caso non superiore al 70% del ricavato dalla vendita. Il pagamento al creditore fondiario si intende effettuato con efficacia provvisoria.

DISPOSIZIONI GENERALI.

Per tutto quanto qui non previsto si applicano le disposizioni degli artt. 591 bis e 570 ss. cpc e le vigenti disposizioni di legge in materia di vendite immobiliari.

Del presente avviso d'asta, dell'ordinanza di delega e della perizia di stima è stata disposta la pubblicazione:

- sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero di Giustizia (<https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>), a cura del Delegato ed a spese dei creditori;

- sul sito internet del Tribunale di Treviso www.tribunale.treviso.giustizia.it e sui siti internet www.asteannunci.it, www.asteavvisi.it, www.canalaeaste.it, www.rivistaastegiudiziarie.it, www.asteonline.it, www.corteappello.venezia.it, sul quindicinale "La Rivista delle Aste Giudiziarie" e tramite il servizio di geo-localizzazione attraverso l'app per smartphone "Gps Aste", nonché sul free press specializzato Rivista Aste Giudiziarie – Edizione Nord Est e sul servizio "Postal Target"; sarà inoltre diffuso a rotazione sui siti commerciali previsti dal servizio Gestionale Aste es. (casa.it, idealista.com, bakeca.it, e-bay annunci, secondamano.it).

Le offerte dovranno essere presentate e consegnate in busta chiusa entro le ore 13.00 del giorno precedente la data della vendita presso il domicilio del Delegato Avv. Igor Bottosso, in Via Roma n. 279/1 – Ceggia (Ve), a mani del Delegato, previo appuntamento telefonico allo 0421323000.

Ogni ulteriore informazione inerente l'immobile potrà essere richiesta alla società Aste 33 Srl, con sede in Treviso (Tv), Strada Vecchia di San Pelajo n. 20, telefono 0422.693028. Allo stesso Custode potranno inoltre essere rivolte le richieste di visita dell'immobile prima della vendita da formularsi mediante il Portale delle Vendite Pubbliche.

Treviso, 2 dicembre 2024

Il Delegato
Avv. Igor Bottosso