



TRIBUNALE DI TREVISO

Esecuzione immobiliare n. 209/2023 R.G.E – promossa da [REDACTED]

G.E.: dott.ssa Paola Torresan

Delegato alla vendita: dott. Nicolò Ciani Bassetti

AVVISO DI VENDITA DEL PROFESSIONISTA DELEGATO PRIMO ESPERIMENTO DI VENDITA

Il sottoscritto dott. Nicolò Ciani Bassetti, dottore commercialista iscritto all'Ordine dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili di Treviso, con studio in Treviso (TV), Via Santa Margherita n. 46, tel. 0422/1868510 e-mail nicolo.cianibassetti@cbbassociati.com, delegato ex art. 591 *bis* c.p.c. dal Giudice dell'Esecuzione nella procedura esecutiva in epigrafe, visti gli articoli 569 e segg. c.p.c.

FISSA

per il giorno **12 febbraio 2025** alle ore **15:00** presso il Tribunale di Treviso, Piano Primo, Aula D, Viale Giuseppe Verdi n. 18 – 31100 Treviso (TV).

Il primo esperimento di

VENDITA SENZA INCANTO EX ART. 573 C.P.C. MEDIANTE PROCEDURA ANALOGICA

del seguente immobile.

LOTTO UNICO

Ubicazione:

Comune di Istrana (TV), Via F. Gentile n. 3.

Diritti e quote:

Piena proprietà per l'intero (100%).

Descrizione del bene venduto:

Appartamento in un condominio di 8 unità residenziali denominato "Residence Primavera", situato in Istrana (TV), in via F. Gentile n. 3 (interno 5), piano primo e secondo, di circa mq. 53 calpestabili, composto: al piano primo da una zona giorno, un disimpegno, un bagno, una camera, due terrazze; al piano secondo di circa mq. 15 da una terrazza e un magazzino; al piano interrato di circa mq. 27 da un garage e una cantina

La costruzione terminata nel 2004 è stata realizzata con finiture di buona qualità.

L'appartamento si trova in buono stato di conservazione, oltre a un'adeguata manutenzione ordinaria dovuta al deperimento fisico, non necessita d'interventi straordinari.

Identificazione catastale:

Gli immobili oggetto del presente avviso di vendita sono catastalmente identificati come segue:

N.C.E.U. Comune di Istrana (TV) – Sezione C – Foglio 4 – Via F. Gentile

- Mappale 1390, Sub. 36, Piano 1-2, Cat. A2, Classe 2, vani 3, rendita €. 263,39,

- Mappale 1390, Sub. 9, Piano S1, Cat. C6, Classe 3, mq. 23, Rendita €. 71,27,

- Mappale 1390, Sub. 19, Piano S1, cat. C2, Classe 4, mq. 4, Rendita €. 9,50,

compreso pertinenze, dipendenze, adiacenze, accessori e accessioni, servitù attive e passive oltre alle relative quote di comproprietà delle parti comuni quali il m.n. 1390 sub. 3, 4, 5, 6 e 65 ai sensi dei titoli di provenienza e del regolamento condominiale, come previsto dall'art. 818 e dall'art. 1117 del C.C.

Il compendio immobiliare di cui fanno parte gli immobili oggetto del presente avviso di vendita è identificabile al catasto terreni foglio 17 mappale 1390.

Confini:

L'area su cui sorge il fabbricato m.n. 1390 (N.C.T.), confina a Nord con via F.Gentile/m.n. 1351, a Est con il m.n. 1439, a Sud con i m.n. 170, 25, a Ovest con il m.n. 1446, fatti salvi altri o variati.

Servitù e vincoli:

- Con atto a rogito del Notaio Enrico Fumo di Treviso in data 16 marzo 2001 repertorio 85404, trascritto a Treviso il 20 marzo 2001 ai nn. 11265/8210, relativamente al mappale n. 24, ha stipulato con il Comune di Istrana (TV) una convenzione edilizia di attuazione di un piano di lottizzazione.
- Trattandosi di porzione di fabbricato, sono state costituite le reciproche servitù derivanti dalla vendita frazionata d'immobile per la comunione di muro, delle aree, delle reti tecnologiche e degli impianti comuni.
- Formalità, vincoli ed oneri derivanti dall'atto di provenienza e dal regolamento condominiale.

Conformità edilizia e catastale:

La porzione immobiliare oggetto del presente avviso di vendita è stata edificata in dipendenza:

- Concessione Edilizia n° 203 del 17.03.2003 Prot. 4109, nuova costruzione;
- DIA n° 8838/2004 del 16.06.2004 Prot. 8838, varianti;
- Certificato di Abitabilità n° 11399 del 27.08.2004 Prot. 12812.

Lo stato di fatto differisce da quanto depositato e autorizzato dalla pubblica amministrazione.

Sono state rilevate difformità prospettiche ed interne rispetto agli elaborati depositati ed autorizzati dal Comune:

- le discordanze rilevate, riferite alla diversa distribuzione interna dei vani al piano primo e secondo; e le modifiche prospettiche, riferite all'apertura di due velux sul tetto, richiedono pratiche di adeguamento urbanistico e catastale; il perito stimatore ha quantificato il costo complessivo per le difformità sanabili in € 6.000;
- per le discordanze, riferite all'utilizzo della maggior parte della superficie del sottotetto al piano secondo, anziché della sola parte autorizzata, il perito stimatore ha quantificato il costo del ripristino dello stato dei luoghi in € 3.000. Sarà inoltre necessario procedere all'aggiornamento degli atti catastali conforme allo stato dei luoghi con un costo complessivo che il perito stimatore presume in € 1.000.

Destinazione urbanistica

Il Comune di Istrana (TV) è dotato di Piano degli Interventi (P.I.). Con deliberazione n. 59 del 25.10.2023, il Consiglio comunale ha approvato la Variante generale al Piano degli Interventi n° 12.

Individuazione: P.I. Zona territoriale omogenea "C2" residenziali parzialmente/interamente inedificata.

Destinazione d'uso: in queste zone sono consentite esclusivamente la destinazione d'uso residenziale e quelle con essa compatibili. Norme Tecniche Operative: Art. 33

Stato dell'immobile:

L'immobile risulta occupato senza titolo. Con provvedimento del 27.11.2024 il G.E. ha autorizzato l'occupazione dell'immobile sino all'aggiudicazione del compendio immobiliare.

Prezzo base: Euro 37.600,00 (trentasettemilaseicento/00);

Offerta minima per la partecipazione all'asta Euro 28.200,00 (vettottomiladuecento/00).

CONDIZIONI DELLA VENDITA

La vendita avviene nello stato di fatto e diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, come descritti nella perizia di stima redatta dal geom. Gianni Caldato, depositata presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Treviso e pubblicata sul portale delle vendite pubbliche www.pvp.giustizia.it, nonché sui siti *internet* www.tribunale.treviso.giustizia.it, www.corteappello.venezia.it, www.asteannunci.it, www.asteavvisi.it, www.canaleaste.it, www.asteonline.it, www.fallcoaste.it e www.rivistaastegiudiziarie.it, alla quale si fa espresso riferimento.

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 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.

Agli effetti del D.M. n. 37/2008 e del D.Lgs. n. 192/05 e s.m.i., l'aggiudicatario, dichiarandosi edotto sui contenuti dell'ordinanza di vendita e sulle descrizioni contenute nell'elaborato peritale in ordine agli impianti, dispenserà esplicitamente la procedura esecutiva dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme di sicurezza, che la certificazione/attestato di qualificazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti; se esistenti al momento della vendita, dette eventuali iscrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura o dei soggetti precedentemente obbligati a tali formalità (che in caso di mancato adempimento ne risponderanno come per legge).

Se l'immobile posto in vendita è occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la sua 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.. In caso di immobile occupato, sempre non oltre il momento del versamento del saldo prezzo, l'aggiudicatario consegnerà al Delegato dichiarazione di esonero dalla liberazione del bene aggiudicato, ovvero richiesta indirizzata al Custode affinché proceda alla liberazione di esso. Tutti gli eventuali beni mobili (ivi compresi eventuali rifiuti) rinvenuti all'interno dell'immobile e delle sue pertinenze, che non sono stati asportati dal debitore o da terzi occupanti, saranno smaltiti a cura e spese dell'aggiudicatario

Sono a carico dell'aggiudicatario ogni onere fiscale e spesa derivante dalla vendita, nonché il compenso e spese generali del delegato per le attività di trasferimento della proprietà, ai sensi del D.M. 15/10/2015 n. 227.

Non sono comunque dovuti compensi per mediazione a terzi.

MODALITÀ DELLA VENDITA

1. MODALITÀ DI PRESENTAZIONE OFFERTE:

Per partecipare alla procedura competitiva di vendita ciascun interessato dovrà depositare l'offerta d'acquisto **entro le ore 13:00 del giorno precedente a quello fissato per la vendita.**

Previo appuntamento telefonico allo 0422/1868510, **l'offerta dovrà essere presentata in busta chiusa presso lo Studio del delegato alla vendita, in Treviso, Via Santa Margherita n. 46.**

Sulla busta dovrà essere riportata la seguente dicitura "*busta depositata da _____*" seguita dalle sole generalità, senza alcuna specificazione, di chi consegna materialmente 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.

2. CONTENUTO DELL'OFFERTA:

L'offerta dovrà contenere quanto segue.

- a) Il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile e regime patrimoniale, recapito telefonico, indirizzo e-mail ed eventuale numero di telefax dell'offerente. Il decreto di trasferimento non potrà 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 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 scrittura privata autenticata da notaio). Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati nell'offerta anche i corrispondenti dati del coniuge. Qualora l'offerente coniugato e in regime di comunione legale voglia, ricorrendone i presupposti, acquistare l'immobile quale suo bene personale, dovrà manifestare tale intenzione già nell'offerta, ugualmente indicando anche i corrispondenti dati del coniuge, seppur non acquirente. Se l'offerente è minorenni, 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 aggiornata (non oltre 30 giorni dal deposito) del Registro delle Imprese, ovvero atto statutario od altra documentazione (in caso di ente non iscritto al registro delle imprese), da cui risultino la effettiva vigenza dell'ente, i poteri ovvero la procura notarile o l'atto di nomina per estratto autentico notarile che attribuiscono al rappresentante o procuratore il potere di agire in nome dell'ente ai fini della partecipazione alla vendita. È consentita, ma solo da parte di avvocati, la presentazione di offerte per persone da nominare;

- b) 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 in più lotti, può essere ritenuto sufficiente il riferimento a taluno dei lotti, come formati ed 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 al prezzo base indicato nell'avviso (si richiamano gli artt. 571 e 572 c.p.c.). è quindi **valida l'offerta che indichi un prezzo pari al 75% del prezzo base ovvero con offerta minima di euro 28.200,00 (ventottomiladuecento/00)**; eventuali offerte inferiori saranno giudicate invalide;
- d) Il termine di pagamento del saldo prezzo, nonché degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita, **non dovrà essere superiore a 60 (sessanta) giorni dall'aggiudicazione**;
- e) L'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e del contenuto dell'avviso di vendita;
- f) Ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta, anche in relazione all'applicazione dell'art. 574 c.p.c.;
- g) L'espressa richiesta delle eventuali agevolazioni fiscali spettanti per l'acquisto;
- h) Si precisa che in caso di mancanza di un domicilio o residenza presso il comune di Treviso ove ha sede il Tribunale, le comunicazioni verranno eseguite presso la Cancelleria dell'Esecuzioni Immobiliari;
- i) L'offerta dovrà essere in bollo, attualmente pari ad Euro 16,00. Il mancato assolvimento del bollo non determina l'invalidità dell'offerta (salvo l'avviso delle procedure per il recupero coattivo).

3. ALLEGATI DELL'OFFERTA:

All'offerta dovrà essere, inoltre, allegata:

- a) una fotocopia di un **valido documento d'identità e codice fiscale dell'offerente**. Se l'offerente è coniugato in regime di comunione dei beni dovranno essere allegati anche i documenti del coniuge. In caso di offerta presentata da società od altro ente collettivo, dovrà essere allegata la **relativa visura camerale aggiornata** 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 di procuratore legale, andrà allegata la procura notarile e fotocopia del documento d'identità anche del procuratore e copia del tesserino dell'Ordine;
- b) **la documentazione attestante il versamento dell'importo non inferiore al 10% del prezzo offerto a titolo di cauzione (che sarà trattenuto in caso di decadenza dell'aggiudicatario), da versare** tramite assegno circolare non trasferibile intestato a "Esec. Imm. R.G.E. 209/2023 Trib. di TV." ovvero tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura esecutiva alle seguenti coordinate bancarie – IBAN IT38 L 08749 12002 000000479129 acceso presso Centromarca Banca filiale di Treviso indicando come causale la seguente dicitura "Cauzione – offerta acquisto LOTTO UNICO – esec. immob. R.G.E. 209-2023 Tribunale di Treviso". Il bonifico dovrà essere effettuato a cura dell'offerente in modo tale che l'accredito sia nelle disponibilità della procedura al momento dell'apertura delle buste fissato per il giorno **12 febbraio 2024 ore 15:00**. È precauzionalmente consigliato effettuare la disposizione di bonifico con congruo anticipo rispetto al termine fissato per la presentazione delle offerte;
- c) **marca da bollo dovuta per legge**. La marca da bollo da euro 16,00 deve essere applicata sulla prima pagina dell'offerta.

4. DISCIPLINA DELLA VENDITA:

L'offerta presentata per la vendita senza incanto è per legge irrevocabile salvo le eccezioni previste dall'art. 571 co. 3 c.p.c. e fermo restando che alla vendita si applica in ogni caso l'art. 586 c.p.c.. Essa, peraltro, non dà diritto all'acquisto del bene, restando piena facoltà del professionista delegato di valutare se dar luogo o meno alla vendita, e ciò anche in caso di unico offerente, salvo quanto disposto dall'art. 572 c.p.c..

L'offerente è tenuto a presentarsi al sopra indicato esperimento di vendita, nel luogo ed ora stabiliti per l'esame delle offerte.

Le offerte irrevocabili saranno aperte il giorno ed ora fissati nel presente bando.

Si precisa che, qualora nel giorno fissato per la verifica di ammissibilità delle offerte il professionista non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, l'offerta sarà considerata inammissibile.

Verificata la regolarità e completezza delle domande pervenute, qualora siano presenti più offerte valide, si procederà alla gara tra gli offerenti sulla base dell'offerta migliore.

I rilanci minimi sono determinati in euro 1.000,00 (mille/00).

Ai partecipanti è assegnato un termine di n. 1 (uno) minuto entro il quale effettuare ogni rilancio. Il delegato provvederà ad informare i partecipanti di ogni rilancio effettuato. Il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi, a seguito di rilanci, abbia offerto il prezzo più alto, senza che nel tempo stabilito vi siano stati ulteriori rilanci. In assenza di adesioni alla gara, l'immobile verrà aggiudicato a colui che avrà presentato la migliore offerta (valutata in termini non solo di prezzo, ma anche nella misura della cauzione e tempi di saldo prezzo). Ove le offerte siano tutte equiparabili, l'immobile verrà aggiudicato a chi ha depositato l'offerta per primo.

Non è prevista la possibilità di presentare alcuna offerta dopo la conclusione della gara, neppure se il prezzo offerto fosse superiore di oltre un quinto a quello di aggiudicazione.

5. TERMINE DI PAGAMENTO

In caso di aggiudicazione, l'offerente è tenuto a versare, con le stesse modalità con le quali ha versato la cauzione, **entro il termine di 60 (sessanta) giorni dalla aggiudicazione** il saldo prezzo e le spese per oneri tributari ed altri esborsi, come quantificati dal delegato. Sarà altresì tenuto al versamento, entro il termine di 30 giorni dalla richiesta, degli eventuali ulteriori oneri, diritti e spese per la differenza, qualora risultassero di importo maggiore a quello come sopra quantificato.

In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata ai sensi e per gli effetti di cui art. 587 c.p.c.. L'aggiudicatario perderà tutte le somme versate a titolo di cauzione, potendo soltanto ottenere la restituzione di quanto versato a titolo di fondo spese, 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..

Dopo la vendita analogica gli importi versati o depositati dagli offerenti a titolo di cauzione saranno riaccreditati tempestivamente ovvero restituiti agli offerenti che non si sono aggiudicati il bene.

In caso di difformità costruttiva l'aggiudicatario, qualora gli immobili si trovino nelle condizioni di cui alla legge 28.02.1985 n. 47, dovrà presentare domanda di concessione in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento emesso dall'Autorità Giudiziaria.

Per tutto quanto qui non espressamente previsto si applicano le vigenti norme di legge anche in materia di vendite immobiliari.

Il sottoscritto Delegato alla Vendita effettuerà presso il proprio studio in Treviso, Via Santa Margherita n. 46 tutte quelle attività che, a norma degli art. 571 e 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 Viale Giuseppe Verdi n. 18 – 31100 Treviso (TV).

Si precisa che la richiesta di visita dell'immobile dovrà essere formulata, mediante il Portale delle Vendite Pubbliche, al Custode Giudiziario, Aste.com Srl Istituto Vendite Giudiziarie, con sede in Silea (TV), Via Internati 1943-'45 n. 30, inviando altresì una mail all'indirizzo asteimmobiliari@ivgtreviso.it (tel. 0422 -

435022/435030).

I recapiti del Delegato sono i seguenti: dott. Nicolò Ciani Bassetti con studio in Treviso, Via Santa Margherita n. 46 (telefono 0422/1868510, e-mail nicolo.cianibassetti@cbbassociati.com).

Il trattamento dei dati personali comunicati dagli offerenti si svolgerà in conformità alle disposizioni del regolamento UE/2016/679 (GDPR).

Del presente avviso di vendita, dell'ordinanza di delega e della perizia di stima è disposto l'inserimento sul Portale delle Vendite Pubbliche www.pvp.giustizia.it, nonché nei siti internet www.tribunale.treviso.giustizia.it e www.corteappello.venezia.it.

Treviso, 10 dicembre 2024

Il Delegato
dott. Nicolò Ciani Bassetti

