



TRIBUNALE DI TREVISO

AVVISO DI VENDITA DEL PROFESSIONISTA DELEGATO

Esecuzione Immobiliare n. 236/2023 R.G. E.I.
G.E. Dott. Leonardo Bianco
Delegato alla vendita: Avv. Claris De Nardi

PRIMO ESPERIMENTO DI VENDITA

Il sottoscritto Avv. Claris De Nardi, delegato ex art. 591 bis c.p.c. dal giudice dell'esecuzione, giusta ordinanza di vendita delegata di data 12.12.2024, nella procedura esecutiva promossa da CRIBIS CREDIT MANAGEMENT SRL nell'interesse di BOLINA SPV SRL, con sede legale in Milano, Via Soperga n.9, C.F. e P.IVA: 13554340961, visti gli artt. 569 ss c.p.c.,

FISSA

per il **giorno 27 marzo 2025 alle ore 15,30** presso il Tribunale di Treviso, Piano Primo, Aula D, Viale Giuseppe Verdi n.18, la

VENDITA SENZA INCANTO

dei seguenti immobili.

LOTTO UNICO

Diritti e quote:

Piena proprietà per l'intero di terreno agricolo ubicato in Comune di Paese (TV).

Trattasi di terreno agricolo di superficie catastale di 6.142 mq. di forma pressochè rettangolare di larghezza 56 m circa per una lunghezza di circa 109 m. Si trova a circa 300 m in linea d'aria dal limite dell'area aeroportuale di Istrana (TV), a 1,5 km in linea d'aria dai centri di Istrana (TV) e Padernello (TV), a 1,2 km in linea d'aria dalla frazione di Pezzan. Il bene è prospiciente Via G. Toniolo da cui è separato da un fosso. Non vi è accesso diretto dalla via pubblica, né risulta evidenza formale di una servitù di passaggio; pertanto, il lotto viene considerato intercluso. Trattasi di terreno attualmente non coltivato, privo di residui di coltivazione riferibili alla corrente annata agraria, a copertura erbacea tipica della flora infestante dei terreni agrari (abutilon, giavone, sorghetta, solanum, etc.). Il lotto è situato in posizione intermedia tra l'ecocentro di Istrana (TV) a nord-ovest e una discarica di rifiuti speciali a sud-est. Il terreno risulta pianeggiante con elevata presenza di scheletro pertanto ha forte permeabilità e aerazione. Non è presente un accesso alla strada pubblica, pertanto, il lotto è attualmente intercluso.

Descrizione catastale:

Comune di Paese (TV), Catasto Terreni, Foglio 16, piena proprietà per l'intero:

Mappale 275, seminativo irriguo, Nat.T, Cl. 3, are 61 ca 42, mq. 6.142, R.D. € 49,17, R.A. € 28,55.

Confini:

Il lotto confina a Nord con il Comune di Istrana Foglio 5, a est con la particella 165, a sud con la particella 418 e 422, a ovest con la particella 379 tutte al foglio 16 del Comune di Paese (TV). I confini non sono materializzati, quello a sud risulta parzialmente invaso dalla vegetazione arborea cresciuta sulla confinante particella n.418.

Servitù e vincoli:

Non sono state reperite servitù di passaggio formalizzate. La contigua particella 165 possiede un accesso su Via Toniolo, ma non sono note servitù a suo carico. Dalla consultazione del Piano degli Interventi del Comune di Paese (TV) il bene risulta interessato dal vincolo fascia di rispetto aeroportuale (art. 10 delle NTO) e dal vincolo fascia di rispetto da discariche. Non sussiste vincolo paesaggistico.

Disponibilità dell'immobile:

Il bene è libero.

Riferimento alla CTU:

Ad integrazione dei dati sopra indicati concernenti l'immobile oggetto di vendita, si rimanda espressamente al contenuto della perizia di stima del 25.10.2024 redatta dalla Dott.ssa Agr. Giulia Di Thiene. 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: € 27.200,00=.

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

Ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 571 c.p.c., l'offerta non è efficace se è inferiore di oltre un quarto al prezzo base sopra indicato e quindi **l'offerta minima per la partecipazione all'asta è pari ad € 20.400,00=.**

Ai sensi dell'art. 572 c.p.c., si specifica quanto segue:

- se l'offerta è pari o superiore al prezzo base la stessa è senz'altro accolta, fatta salva la gara tra più offerenti;
- se l'offerta è inferiore al prezzo base, ma pari o superiore al 75% del valore stesso, il delegato può far luogo alla vendita ove ritenga che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita.

Condizioni di vendita:



La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui gli immobili 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, pubblicata sul Portale delle Vendite Pubbliche, nonché sui siti internet www.tribunale.treviso.giustizia.it, www.asteannunci.it, www.asteavvisi.it, www.canaleaste.it, www.rivistaastegiudiziarie.it, www.asteonline.it, www.fallcoaste.it, e www.corteappello.venezia.it; con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, giusta ordinanza di vendita delegata del 12.12.2024.

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.

Le buste contenenti le offerte verranno aperte alle ore 15,30 del giorno 27 marzo 2025 e si invitano, sin da ora, tutti gli offerenti a presenziare all'apertura delle buste.

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, potrebbe essere trasferito occupato da cose e/o dall'esecutato e dal suo nucleo familiare e che, in tal caso, l'aggiudicatario, potrà chiedere al custode la liberazione a spese della procedura con la precisazione che, al fine di evitare ritardi nello svolgimento della procedura, l'istanza di liberazione rivolta al custode dovrà essere consegnata al delegato alla vendita al più tardi contestualmente al versamento del saldo prezzo.

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, previo appuntamento presso la sede dello **Studio Legale Associato Malinconico & De Nardi in Treviso, Via Ermolao Barbaro n. 8**; qualora tale giorno sia festivo o cada di sabato, tale giorno verrà anticipato a quello immediatamente precedente.

Sulla busta dovranno essere indicate le sole generalità di chi deposita l'offerta, (che può anche essere 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.



Inoltre, all'offerta dovrà essere allegato, **a titolo di cauzione**, pari o superiore al 10 % del prezzo che si intende offrire per l'acquisto del bene, (cauzione che sarà trattenuta in caso di rifiuto all'acquisto), **assegno circolare non trasferibile** intestato a: "Tribunale di Treviso, Esecuzione Immobiliare R.G.E. 236/2023", 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, allegando copia di un documento di identità e del codice fiscale dell'offerente o del procuratore o del rappresentante legale.

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, dovrà essere allegata visura societaria aggiornata – ossia risalente a non più di 30 giorni dalla data di deposito dell'offerta – ovvero, in caso di ente di natura imprenditoriale, l'atto statutario o altra documentazione (in caso di ente non iscritto al registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che attribuiscano al rappresentante o procuratore il potere di agire in nome e per conto dell'ente ai fini della partecipazione alla vendita. 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 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 e del contenuto dell'avviso di vendita.

All'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità dell'offerente (in caso di offerta presentata da società o altro ente collettivo, dovrà essere allegata la relativa visura camerale o lo statuto, il documento di 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 procuratore, andrà allegata la procura notarile e fotocopia del documento di identità anche del procuratore).

Disciplina:

L'offerta presentata è irrevocabile e l'offerente è perciò tenuto a presentarsi nel luogo ed ora stabiliti per l'esame delle offerte.

Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale, per escludere, in caso di aggiudicazione, il bene dalla comunione medesima, dovrà manifestare tale intenzione già nell'offerta; inoltre il coniuge dovrà essere presente all'esame delle offerte per rendere la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c.

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.

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. Nel termine fissato per il versamento del prezzo, l'aggiudicatario dovrà altresì consegnare al delegato dichiarazione scritta con tutte le informazioni in materia di antiriciclaggio prescritte dall'art. 22 del D.lgs. 21 novembre 2007 n.231.

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 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 la sede dello Studio Legale Associato Malinconico & De Nardi 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 il Tribunale di Treviso, Piano Primo, Aula D, Viale G. Verdi n.18.

Ogni ulteriore informazione potrà essere acquisita presso la sede dello STUDIO LEGALE ASSOCIATO MALINCONICO & DE NARDI: tel.: 0422/540470; e-mail: avv.clarisdennardi@mdnlexassociati.it.

Maggiori informazioni inerenti gli immobili potranno inoltre essere reperite presso il custode giudiziario IVG di TREVISO – ASTE.COM SRL, con sede legale in Silea (TV), Via Internati 1943-45, tel.: 0422/435022; e-mail: asteimmobiliari@ivgtreviso.it; sito web: www.ivgtreviso.it; allo stesso potranno inoltre essere rivolte richieste di visita dell'immobile prima della vendita, da formularsi mediante il Portale delle Vendite Pubbliche.

Treviso, 10 gennaio 2025

Il Delegato
Avv. Claris De Nardi

