

TRIBUNALE DI TREVISO

Esecuzione immobiliare R.G.E. 13/2023
promossa da RED SEA SPV SRL

G.E.: Dott.ssa Paola Torresan

Delegato alla vendita: Dott. Guido De Checchi

** **

AVVISO DI VENDITA DEL PROFESSIONISTA DELEGATO

** **

Il sottoscritto Dott. Guido De Checchi, professionista iscritto all'Ordine dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili di Treviso, sez. A, al n. 1157, in qualità di Delegato alla vendita ex art. 591 bis c.p.c. dal G.E. nella procedura esecutiva n. 13/2023 r.g.e., visti gli artt. 569 e ss. c.p.c.,

FISSA

per il giorno 10 aprile 2025 alle ore 9.00,
presso lo Studio del Dott. Guido De Checchi,
Viale G. Verdi n. 38, 31100 Treviso

il primo esperimento di

VENDITA SENZA INCANTO EX ART. 573 C.P.C.

in un **unico lotto** ed al prezzo base di **€ 24.000,00** (ventiquattromila/00) del seguente bene immobile:

Porzione di costruzione bifamiliare con annessi garage, legnaia e corte esclusiva sita in Comune di Montebelluna (TV) in Via Francesco Barbaro n. 22.

Titolo: **Piena proprietà per l'intero.**

Comune di Montebelluna (Tv) – Sez. G – Foglio 1

BENE 1

Mapp. N. 1441, sub 4, Via Francesco Barbaro, piano T-1, Cat. A/2, cl. 2, cons. 6 vani, S.C. totale m² 111 (totale escluse aree scoperte m² 110), R.C. € 469,15
abitazione di tipo civile

BENE 2

Mapp. N. 1441, sub 7, Via Francesco Barbaro, piano T, Cat. C/6, Cl. 5, cons. m² 11, S.C. totale m² 11, R.C. € 47,72, garage

BENE 3

Mapp. N. 1441, sub 6, Via Francesco Barbaro, piano T, Cat. C/2, Cl.5, cons. m² 7, S.C. totale m² 8, R.C. € 24,58, magazzino

BENE 4

Mapp. N. 1441, sub 1, Via Francesco Barbaro, piano T, Cat. F/1, cons. m² 67, area urbana

BENE 5

Mapp. N. 1441, sub 9, Via Francesco Barbaro, piano T, Cat. F/1, cons. m² 4, area urbana

BENE 6

Mapp. N. 1441, sub 10, Via Francesco Barbaro, piano T, Cat. F/1, cons. m² 85, area urbana

BENE 7

Mapp. N. 1441, sub. 8, Via Francesco Barbaro, piano T,

nonché per la quota di $\frac{1}{2}$ sull'area urbana estesa per circa m² 44 adibita a passaggio comune identificata come segue:

Comune di Montebelluna, Catasto Fabbricati Sezione G – Foglio 1 – Mapp. N. 1441, sub. 8, Via Francesco Barbaro,

L'immobile risulta libero da persone, ma non da cose, costituite da beni mobili di vario genere presenti all'interno.

Il lotto unico è formato per l'intero da:

- un'abitazione su due livelli fuori terra di cui al M.N. 1441 sub 4 compresa nel fabbricato principale;
- un garage al piano terra di cui al M.N. 1441 sub 7 compreso nell'annesso che si sviluppa a sud ovest del fabbricato principale;
- una legnaia e ripostiglio al piano terra di cui al M.N. 1441 sub 6 compresi nel detto annesso;
- quattro aree urbane di cui ai mappali N. 1441 sub 1, N. 1441 sub 9, N.1441 sub 10, e per la quota di $\frac{1}{2}$ mappale N. 1441, sub 8

Il tutto compreso in un complesso residenziale bifamiliare sito a Montebelluna (TV) in via Francesco Barbaro al civico 22, a circa 2 km dal centro.

In ordine allo stato di fatto ed allo stato di progetto autorizzato, si segnalano difformità significative fra quanto realizzato e quanto autorizzato, rinviando espressamente a quanto evidenziato nella perizia redatta dall'Ing. Leonardo Tesser allegata al presente avviso.

Si segnala altresì con riguardo al mappale N.1441, sub 8 la necessità di aggiornamento dell'intestazione presso l'Ufficio del Catasto a cura e spese di parte aggiudicataria.

Per una più dettagliata descrizione ed individuazione dei beni e per ogni altro approfondimento si rimanda all'elaborato di stima.

** ** *

CONDIZIONI DELLA VENDITA

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni e azioni, diritti, servitù attive e passive, come descritto nella perizia di stima redatta dall'Ing. Leonardo Tesser, 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.rivistaastegiudiziarie.it; www.asteonline.it; www.fallcoaste.it; ed eventuali altri siti ai quali si fa espresso rinvio.

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 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. 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, o da beni mobili di proprietà dello stesso, l'immobile stesso potrebbe essere trasferito occupato da cose e/o dall'esecutato e dal suo nucleo familiare e, in tal caso, l'aggiudicatario potrà chiedere al custode la liberazione a spese della procedura secondo modalità e tempi stabiliti dal Giudice dell'Esecuzione, ai sensi dell'art. 560 c.p.c., previa espressa richiesta dell'aggiudicatario da far pervenire al delegato alla vendita entro e non oltre il saldo del prezzo.

Entro il termine di versamento del saldo prezzo l'aggiudicatario dovrà altresì produrre la documentazione attestante il rispetto dei requisiti inerenti la normativa antiriciclaggio ex D.Lgs. 231/2007.

Ogni onere fiscale, tributario e spesa derivante dalla vendita, nonché il compenso e le spese generali spettanti al Professionista Delegato per le attività di trasferimento della proprietà, ai sensi del D.M. 15/10/2015 N. 227, sarà a carico dell'aggiudicatario.

Non sono in ogni caso dovuti compensi per mediazione a terzi.

Il sottoscritto Delegato avvisa, altresì, che tutte le attività le quali, a norma dell'art. 576 c.p.c., debbono essere svolte in Cancelleria o avanti il G.E., saranno svolte dal Professionista delegato Dott. De Checchi Guido.

MODALITA' DELLA VENDITA

La vendita si svolgerà in modalità analogica (non telematica).

1. MODALITÀ DI PRESENTAZIONE OFFERTE:

- Per partecipare alla procedura competitiva di vendita ciascun interessato dovrà depositare l'offerta di acquisto entro le ore 13:00 del giorno precedente a quello fissato per la vendita.
- l'offerta dovrà essere presentata in busta chiusa presso lo Studio del Dott. De Checchi Guido sito in Treviso, Viale G. Verdi 38, previo appuntamento telefonico allo 0422/307756. Sulla busta dovrà essere indicato "busta consegnata da: _____" seguita dalle sole generalità di chi presenta materialmente l'offerta, che può essere anche persona diversa dell'offerente, il nome del professionista delegato 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 di acquisto dovrà essere conforme a quanto prescritto dall'art.571 c.p.c..

L'offerta dovrà contenere:

- a. il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, regime patrimoniale, recapito telefonico e/o numero di fax ed indirizzo e-mail dell'offerente.

Al momento dell'offerta, l'offerente deve dichiarare la residenza o eleggere il domicilio nel comune nel quale ha sede il tribunale. In mancanza di ciò le comunicazioni verranno eseguite presso la cancelleria del tribunale.

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 di atto pubblico o di scrittura privata autenticata da notaio ai sensi dell'art. 579, comma 2, c.p.c.).

Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati 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 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 (non oltre 30 giorni dal deposito dell'offerta) del Registro delle Imprese (in caso di ente di natura imprenditoriale), ovvero atto statutario o altra documentazione (in caso di ente non iscritto al Registro delle Imprese) da cui risultino i poteri ovvero:

- in caso di incarico conferito a terzo non amministratore della società o ente: procura speciale a favore di avvocato rilasciata a mezzo atto pubblico o scrittura privata autenticata;

- 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.

E' consentita, ma solo da parte di avvocati, la presentazione di offerte per persona da nominare.

- b. i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta, sufficienti a rendere, unitamente ad ogni altro elemento risultante dal contenuto dell'offerta medesima, ragionevolmente inequivoca la sua riferibilità;
- c. l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà, a pena di inefficacia dell'offerta, essere inferiore di oltre un quarto del prezzo stabilito nell'avviso di vendita. Si richiamano in proposito gli artt. 571 e 572 c.p.c.. È quindi valida l'offerta che indichi un prezzo pari al 75% del prezzo **base, ovvero con offerta minima di Euro 18.000,00 (diciottomila/00)**; eventuali offerte inferiori saranno giudicate invalide;
- d. l'espressa dichiarazione da parte dell'offerente di aver preso visione della perizia di stima dell'immobile e del contenuto dell'avviso di vendita;
- e. il termine di pagamento del saldo prezzo, nonché degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita, che non dovrà essere superiore a 60 (sessanta) giorni dall'aggiudicazione;
- 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 ove ha sede il Tribunale, le comunicazioni verranno eseguite presso la Cancelleria delle Esecuzioni immobiliari;
- i. l'offerta dovrà essere in bollo, attualmente pari ad Euro 16,00. Il mancato assolvimento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio 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.
- b. 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 del procuratore e/o copia del tesserino dell'Ordine;
- c. a titolo di cauzione, un assegno circolare non trasferibile di importo non inferiore al 10% del prezzo offerto, intestato a "Tribunale di Treviso Esecuzione Immobiliare R.G.E. 13/2023 - Delegato Dott. Guido De Checchi", che sarà trattenuto in caso di decadenza dell'aggiudicatario ovvero di omesso versamento del saldo prezzo;
- d. marca da bollo dovuta per legge.

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..

In caso di mancata presentazione dell'offerente all'esperimento di vendita il bene gli sarà comunque aggiudicato a) ove si tratti dell'unico offerente, od 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 a 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 c) una volta disposta la gara, non si consegua, per mancanza di aumenti validi, un prezzo superiore a quello dell'offerta da egli presentata.

Le buste saranno aperte il giorno ed ora fissati per l'esame delle offerte alla presenza degli offerenti comparsi personalmente o per delega.

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

che potrà essere anche quella formulata dall'offerente non presente. I rilanci minimi sono fin d'ora stabiliti pari ad Euro 1.000,00 (mille/00).

Ai partecipanti sarà assegnato, a discrezione del Delegato, un termine compreso tra 1 e 3 minuti, 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 adesione alla gara, l'immobile verrà aggiudicato a colui che avrà presentato la migliore offerta (valutata in termini non solo di prezzo, ma anche della 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 modalità che saranno concordate con il Delegato alla vendita, entro il termine massimo di **60 (sessanta) giorni** dalla data dell'aggiudicazione il saldo prezzo e le spese per gli oneri tributari e gli altri esborsi connessi al trasferimento del bene come quantificati sommariamente 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 all'art. 587 c.p.c. e 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, co.2, c.p.c..

Dopo la procedura competitiva di vendita gli importi depositati dagli offerenti a titolo di cauzione saranno tempestivamente restituiti agli offerenti che non si sono aggiudicati il bene.

EVENTUALE SUBENTRO NEL CONTRATTO DI FINANZIAMENTO FONDIARIO

L'aggiudicatario, nell'eventualità in cui vi sia un creditore fondiario fra i creditori muniti di titolo esecutivo e solamente in presenza di istanza ex art. 41 T.u.b. presentata dal creditore stesso, avrà la facoltà - sempreché ne ricorrano le condizioni - di versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto di vendita ai sensi dell'art. 585 c.p.c.. In caso di richieste ex art. 41 T.u.b., il creditore fondiario dovrà depositare nota di precisazione del credito entro il termine perentorio di 15 (quindici) giorni dall'aggiudicazione con specifica indicazione delle modalità tramite le quali potrà essere effettuato il pagamento. A fronte di tale istanza, il delegato, verificata la nota di precisazione del credito sulla base della documentazione in atti, comunicherà all'aggiudicatario e per conoscenza al creditore fondiario quale parte dovrà essere versata sul conto della procedura.

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

Qualora il creditore fondiario non provveda al deposito della nota riepilogativa di precisazione del credito nel termine perentorio sopra indicato, il Delegato, senza necessità di preventiva liquidazione delle spese presunte, procederà al pagamento di una somma in ogni caso non superiore al 70-75% - in caso il ricavato superi Euro 50.000,00 - del ricavato della vendita. Il pagamento al creditore fondiario si intende effettuato con efficacia provvisoria.

** **

In caso di difformità costruttiva l'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi 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.

Si precisa che la richiesta di visita dell'immobile dovrà essere formulata, mediante il Portale delle Vendite pubbliche, al Custode Giudiziario: I.V.G. Istituto Vendite Giudiziarie Treviso - Via Internati 1943-1945, nr.30, cap 31057 Silea (TV) - 0422/435022 - asteimmobiliari@ivgtreviso.it

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

Per informazioni sulle modalità della vendita, rivolgersi al Delegato alla vendita Dott. De Checchi Guido con studio in Treviso, Viale G. Verdi 38 (tel. 0422/307756 e-mail g.dechecchi@assetstudio24.it - [PEC-guido.dechecchi@odcectv.legalmail.it](mailto:guido.dechecchi@odcectv.legalmail.it)).

Il trattamento dei dati personali comunicati dagli offerenti si svolgerà in conformità alle disposizioni del regolamento UE/2016/979 (GDPR). Del presente avviso di vendita e della perizia di stima è stato disposto l'inserimento 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.rivistaastegiudiziarie.it; www.asteonline.it; www.fallcoaste.it.

Treviso, 06.02.2025

Il Professionista Delegato

Dott. De Checchi Guido