



TRIBUNALE DI TREVISO

AVVISO DI VENDITA DEL PROFESSIONISTA DELEGATO

Esecuzione Immobiliare n. 271/2013 R.G. E.I.
G.E. Dott.ssa Alessandra Burra
Delegato alla vendita: Avv. Laura Masetto

TERZO ESPERIMENTO DI VENDITA

La sottoscritta Avv. Laura Masetto, delegata ex art. 591 bis c.p.c. dal Giudice dell'Esecuzione nella procedura esecutiva promossa da UNICREDIT S.P.A. (C.F. 00348170101), con sede sociale in 00186 – Roma, alla Via Specchi n. 16, visti gli artt. 569 ss c.p.c.,

FISSA

per il **giorno 19 novembre 2019 alle ore 15:30** presso il Tribunale di Treviso, Piano Primo, Aula F, Viale Giuseppe Verdi n. 18, la

VENDITA ANALOGICA SENZA INCANTO

dei seguenti immobili.

LOTTO UNICO

Diritti e quote:

Per l'intero: appartamento di civile abitazione al piano terzo di un fabbricato condominiale ubicato in Lovadina di Spresiano (TV), Via Lovarini n. 58/8, e separato locale ad uso garage al piano terra. Nella visura catastale l'unità immobiliare in esame è al civico 56.

Il fabbricato condominiale è situato in zona periferica rispetto al centro di Spresiano (TV), località Lovadina, ma in prossimità dei principali servizi di zona. Esso insiste su un lotto intercluso, al quale si accede attraverso un passaggio pedonale e carrabile porticato (ricavato all'interno di un altro fabbricato adiacente in Via Lovarini). La costruzione è plausibilmente anteriore al 1967, ed è stata oggetto di ristrutturazione edilizia nei primi anni ottanta.

L'appartamento oggetto di esecuzione è ubicato al piano terzo, a cui si accede mediante scala

comune ed è così composto: zona soggiorno con angolo cottura, una zona notte composta da corridoio, camera matrimoniale, cameretta e bagno, due terrazze cui si accede dal soggiorno e dalla camera matrimoniale.

Al piano terra, in corrispondenza dell'area condominiale che affaccia verso un lato di accesso allo stabile, si trova il locale garage a servizio dell'unità abitativa.

La superficie lorda commerciale dell'immobile oggetto di vendita è di mq. 87,24.

Le condizioni di conservazione dell'unità immobiliare sono discrete, con necessità di effettuare interventi di manutenzione (ai serramenti o ai pavimenti) e ritinteggiatura.

Descrizione catastale:

Comune di Spresiano (TV) – Sezione Urb. B – Foglio 7:

- Mapp. 781, Sub. 15, Cat. A/2, Cl. 1, Vani 4, Rendita € 299,55, Via Lovarini n. 56, Piano 3;

- Mapp. 781, Sub. 16, Cat. C/6, Cl. 4, mq. 15, Rendita € 30,99 Via Lovarini n. 56, Piano T.

Il sedime del fabbricato condominiale insiste catastalmente sul seguente Catasto Terreni – Comune di Spresiano (TV), Foglio 7, Mapp. 781, Ente Urbano, Superficie mq. 651. Si rileva che la superficie del Mapp. 781 non corrisponde alla reale consistenza dell'intero lotto (area coperta e scoperta) sul quale insiste attualmente il fabbricato condominiale poiché non sono stati ancora eseguiti formalmente, presso l'Agenzia del Territorio di Treviso, l'accorpamento e la fusione dei diversi mappali che compongono coperto e scoperto sul quale è eretto il condominio.

Confini:

Il lotto di terreno sul quale insiste la proprietà considerata confina a nord con il Mapp. 627, ad est con i Mapp. 628, 629, 693 e 688, a sud con il Mapp. 778 e ad ovest con il Mapp. 37, salvo altri e/o varianti.

Il garage/magazzino al piano terra confina a nord, ovest e sud con altre unità immobiliari appartenenti al condominio e ad est con la corte comune.

L'unità abitativa al piano terzo confina a nord-ovest ed a sud-est con altre unità immobiliari appartenenti al condominio e per i restanti lati con la muratura perimetrale del fabbricato.

Disponibilità dell'immobile:

L'appartamento è occupato dall'esecutato con la compagna e due figli minori. Trattandosi comunque del terzo tentativo d'asta si procederà comunque alla liberazione dell'immobile.

Servitù attive o passive:

Non risulta l'esistenza di servitù particolari, se non quelle eventualmente nascenti dalla situazione di condominio o stabilite e poste in essere dalla legge e dal regolamento di condominio a carico di ciascun condomino.

Oneri condominiali:

Dal riparto consuntivo della gestione 01.04.2016/31.03.2017 e da quello preventivo della gestione 01.04.2017/31.03.2018, si individua un probabile importo medio annuo (arrotondato) delle spese fisse di gestione condominiale di circa € 500,00.

Si segnala un pregresso insoluto (gestioni antecedenti la data del 01.04.2016) pari ad € 5.571,65.

Dati di cui il CTU ha tenuto conto nella stima di valore di vendita forzata del bene.

Riferimento alla CTU:

Lo stato di fatto dell'immobile risulta sostanzialmente legittimo, ad eccezione dei seguenti aspetti di cui il CTU ha tenuto conto nella stima del valore di vendita forzata del bene e, nello specifico:

- eliminazione dei due tramezzi divisorii tra cucinino e soggiorno. Il costo complessivo stimato in larga massima per l'adeguamento catastale, per la pratica edilizia e per gli oneri di oblazione è di € 2.150,00 circa, così divisi: 300,00 per "allineamento" e/o "aggiornamento" e/o "adeguamento" catastale, € 50,00 circa per diritti catastali, € 1.800,00 per pratica edilizia e versamento oneri ed oblazioni. Dette incombenze rimarranno a carico dell'aggiudicatario.
- per l'unità abitativa esaminata non sono disponibili Progetti e/o Relazioni Tecniche e Dichiarazioni di Conformità relative alle dotazioni impiantistiche installate, pertanto è necessario che l'aggiudicatario proceda all'effettuazione delle relative integrazioni ed eventuali adempimenti/adeguamenti di legge ove richiesti;
- il fabbricato risulta sprovvisto di documentazione tecnica relativa al contenimento dei consumi energetici, così come di Certificazione Energetica (APE) che viene quindi posta a carico dell'aggiudicatario;
- non sono disponibili Progetti e/o Relazioni Tecniche e Certificazioni relative alla prestazione antisismica del fabbricato condominiale.

Il Valore di Vendita Forzata:

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

Prezzo base: € 32.300,00=.

Aumento minimo in caso di gara ex art. 573 c.p.c.: € 350,00=.

Ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 571 c.p.c., l'offerta non è efficace se è inferiore di oltre un quarto al prezzo base sopra indicato e quindi **l'offerta minima per la partecipazione all'asta è pari ad € 24.225,00=.**

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

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

Il trasferimento degli immobili è soggetto all'imposta di registro ed alle imposte ipotecarie e catastali.

Condizioni della vendita:

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, come descritti nella perizia di stima – alla quale si fa espresso riferimento – depositata presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Treviso e pubblicata nel P.V.P. Del Ministero della Giustizia, nonché sui siti internet www.tribunale.treviso.giustizia.it, www.ivgtreviso.it, www.asteannunci.it, www.asteavvisi.it, www.canaleaste.it, www.asteonline.it, www.rivistaastegiudiziarie.it e www.corteappello.venezia.it, nonché sui siti www.venditegiudiziali.eu e www.creditmanagementbank.eu, quale pubblicità complementare richiesta dal Giudice dell'Esecuzione; con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive.

La vendita è a corpo e non a misura. Le eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per i vizi o la mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere, ivi compresi ad esempio, quelli

urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento degli impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore ex art. 63 disp. att. c.c., anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

Ogni onere fiscale e spesa derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario ad eccezione degli oneri per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli.

Non sono comunque dovuti compensi per mediazione a terzi.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizione di pignoramenti; se esistenti al momento della vendita, dette eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura. Se l'immobile posto in vendita è occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione potrà avvenire a cura del custode giudiziario, secondo modalità e tempi stabiliti dal Giudice dell'Esecuzione, ai sensi dell'art. 560 c.p.c..

Modalità di presentazione delle offerte:

- Le offerte analogiche di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa entro le ore 13:00 del giorno precedente la data della vendita presso la sede della **Associazione PRO.D.ES. – Professionisti Delegati alle Esecuzioni in Treviso, Piazza Ancilotto 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 allegata la documentazione comprovante la corresponsione di un importo **a titolo di cauzione**, pari o superiore al 10 % del prezzo che si intende offrire per l'acquisto del bene, che sarà trattenuta in caso di rifiuto all'acquisto. Tale cauzione potrà essere corrisposta mediante:

a) **versamento sul conto corrente della procedura intestato a: "Esec. Imm. R.G.E. 271/2013 Trib. TV", coordinate bancarie: Volksbank IBAN: IT 61 U 05856 12002 198571333766. In caso di versamento mediante bonifico, questo deve essere eseguito in tempo utile (almeno tre**

giorni lavorativi prima dell'asta) affinché la somma risulti accreditata nel c/c intestato alla procedura nel momento in cui viene dato inizio all'asta;

b) in alternativa al bonifico, anche a mezzo **assegno circolare non trasferibile** intestato a: "Tribunale di Treviso, Esecuzione Immobiliare R.G.E. 271/2013", 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 attribuiscono 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 120 giorni dalla data di aggiudicazione, ferma la possibilità di indicare un termine più breve, circostanza che verrà valutata dal delegato alla vendita o dal Giudice ai fini dell'individuazione della migliore offerta;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e del contenuto dell'avviso di vendita.

Disciplina:

L'offerta presentata è irrevocabile e l'offerente è perciò tenuto ad intervenire, di persona o telematicamente, nel luogo ed ora stabiliti per l'esame delle offerte.

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.

Qualora siano presentate più offerte analogiche, nel caso di adesione alla gara prevista dall'art. 573 c.p.c., anche in presenza di istanze di assegnazione, si procederà a gara sincrona mista il giorno stesso stabilito per l'esame delle offerte, subito dopo che siano state esaurite le relative operazioni, sulla base dell'offerta più alta; la gara verrà vinta da chi, tra i partecipanti, avrà effettuato il rilancio più alto.

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

Se non ci saranno istanze di assegnazione valide, il bene sarà definitivamente aggiudicato al vincitore della gara.

In presenza di istanze di assegnazione valide, il delegato non farà luogo alla vendita, ma all'assegnazione, qualora il prezzo migliore offerto all'esito della gara sia inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita.

Non potranno essere esaminate offerte pervenute dopo che sia scaduto il termine assegnato per la loro presentazione. Una volta conclusa la gara e pronunciata l'aggiudicazione al migliore offerente, le eventuali offerte successivamente pervenute non potranno in alcun caso essere prese in considerazione, al fine di revocare l'aggiudicazione e riaprire la gara, qualunque fosse il prezzo tardivamente offerto.

In caso di aggiudicazione, l'offerente sarà tenuto al versamento del saldo prezzo oltre ad un fondo spese per il trasferimento del bene pari al 10 % del prezzo di aggiudicazione – salva eventuale successiva integrazione per oneri tributari ed altri esborsi connessi al trasferimento del bene come quantificati dal delegato – entro 120 giorni dall'aggiudicazione ovvero nel minor termine di pagamento eventualmente indicato nell'offerta, con le stesse modalità con le quali ha provveduto a versare la cauzione.

In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 587 c.p.c.. L'aggiudicatario perderà tutte le somme versate a titolo di cauzione, e potrà essere tenuto, in caso di successiva vendita a prezzo inferiore a quello per il quale aveva ottenuto l'aggiudicazione, al pagamento della differenza, ai sensi dell'art. 587 comma 2 c.p.c..

L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita, ai sensi dell'art. 585 c.p.c.; in tal caso, dovrà darne espressa comunicazione al delegato.

Ai partecipanti alla gara non aggiudicatari che abbiano corrisposto la cauzione a mezzo bonifico bancario verrà rimborsato l'importo della cauzione mediante bonifico alle stesse coordinate bancarie del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto di versamento della cauzione.

Ai partecipanti alla gara non aggiudicatari che abbiano corrisposto la cauzione a mezzo assegno circolare sarà restituito l'assegno circolare della cauzione versata.

In caso di richiesta ex art. 41 T.U.B., il creditore fondiario dovrà depositare nota riepilogativa di precisazione del credito entro il termine perentorio di 15 giorni dall'aggiudicazione con 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 e ss c.p.c., oltre che le vigenti norme di legge.

Il sottoscritto Professionista effettuerà presso l'Associazione "PRO.D.ES. - Professionisti Delegati alle Esecuzioni" tutte quelle attività che, a norma degli artt. 571 ss c.p.c., debbono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, fatta eccezione per l'asta che sarà tenuta presso il Tribunale di Treviso, Piano Primo, Aula F, Viale Giuseppe Verdi n. 18.

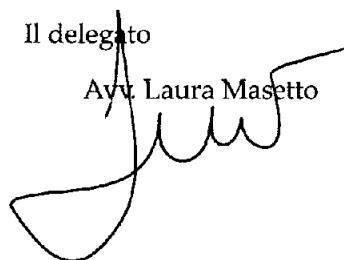
Ogni ulteriore informazione potrà essere acquisita presso la sede della PRO.D.ES. - Professionisti Delegati alle Esecuzioni: tel.: 0422/1847175; fax: 0422/1847176; e-mail: info@prodestreviso.it.

Maggiori informazioni inerenti gli immobili potranno inoltre essere reperite presso il custode "Istituto Vendite Giudiziarie di Treviso", con sede in Silea (TV), Via Internati 1943-45 n. 30, tel.: 0422/435022 – 0422/435030; fax: 0422/298830; e-mail: asteimmobiliari@ivgtreviso.it, sito internet www.ivgtreviso.it; **allo stesso potranno inoltre essere rivolte richieste di visita dell'immobile prima della vendita, da formularsi mediante P.V.P.**

Treviso, li 9.09.2019 .

Il delegato

Avv. Laura Masetto

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Laura Masetto', written over the typed name.