



TRIBUNALE DI TREVISO
Esecuzione immobiliare n. 330/2014 r.g. promossa da Banco Popolare soc. coop.
G.E: Marco Saran

ASSET
Associazione Esecuzioni Treviso
Delegato alla vendita Dott. Marco Parpinel

** **

AVVISO DI VENDITA DEL PROFESSIONISTA DELEGATO

** **

Il sottoscritto Dott. Marco Parpinel, professionista iscritto all'Ordine Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili di Treviso al n. A 691, in qualità di Delegato alla vendita ex art. 591 bis c.p.c. dal G.E. nella procedura esecutiva n. 330/2014 r.g., visti gli artt. 569 s.s. c.p.c.,

FISSA

per il giorno **14/01/2020 alle ore 09:00**
presso ASSET - Associazione Esecuzioni Treviso, in Viale G. Appiani n. 26/B, Treviso (TV)
il 2° esperimento di

VENDITA SENZA INCANTO EX ART. 573 C.P.C.
MEDIANTE PROCEDURA TELEMATICA SINCRONA MISTA

in un **unico lotto** ed al **prezzo base di Euro 1.440.000,00** dei seguenti beni immobili:

LOTTO 0001 - IMMOBILI E TERRENI IN MONTEBELLUNA

Ubicazione: Montebelluna (TV) Via S. Caterina da Siena n.2

Diritto venduto: Piena Proprietà (100%)

Descrizione: Villa Veneta del 1500 composta da abitazione principale, barchessa, ex scuderie, ex lavanderia e pollaio, ex falegnameria e parco. **L'immobile è soggetto al vincolo di interesse storico e artistico.**

Identificazione Catastale

Catasto Fabbricati:

Sezione F, Foglio 1, Mappale 341, Sub 1-5-6, Categoria A/8, Classe 28,5, Rendita 2.405,09

Sezione F, Foglio 1, Mappale 341, Sub 2-3, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 11,5, Rendita 751,91

Sezione F, Foglio 1, Mappale 341, Sub 4, Categoria C/6, Classe 1, Rendita 404,90

Sezione F, Foglio 1, Mappale 2298, Sub -, Categoria C/2, Classe 2, Rendita 134,28

L'area su cui insiste il fabbricato è così censita al:

Catasto Terreni:

Foglio 38, Mappale 329, Classe 2, Superficie ha 0.29.07, Superficie are -, Superficie ca -, Reddito Dominicale 30,03, Reddito Agrario 16,51

Foglio 38, Mappale 335, Classe 2, Superficie ha 0.08.67, Superficie are -, Superficie ca -, Reddito Dominicale 4,25, Reddito Agrario 2,69

Foglio 38, Mappale 337, Classe 1, Superficie ha 0.12.42, Superficie are -, Superficie ca -, Reddito Dominicale 15,39, Reddito Agrario 8,02

Foglio 38, Mappale 338, Classe 2, Superficie ha 0.19.70, Superficie are -, Superficie ca -, Reddito Dominicale 9,67, Reddito Agrario 6,10

Foglio 38, Mappale 2225, Classe 2, Superficie ha 0.95.00, Superficie are -, Superficie ca -, Reddito Dominicale 44,16, Reddito Agrario 24,53

Stato dell'immobile: occupato dall'esecutato

Prezzo base: **Euro 1.440.000,00**

** ** *

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, servitù attive e passive, come descritto nella perizia di stima redatta dal Dott.ssa Cristina Rusalen,

depositata presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Treviso e pubblicata sui siti internet www.tribunale.treviso.it www.asteannunci.it www.asteavvisi.it www.canaleaste.it www.asteonline.it www.associazione-asset.it www.rivistaastegiudiziarie.it www.corteappello.venezia.it portalevenditepubbliche.giustizia.it ed 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, 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. 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.

Ogni onere fiscale derivante nonché il compenso e le spese generali del delegato per l'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. Marco Parpinel.

MODALITA' DELLA VENDITA

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:

- **in modalità cartacea**, previo appuntamento telefonico allo 0422/235034, **dovrà essere presentata in busta chiusa presso l'ASSET - Associazione Esecuzioni Treviso, Viale G. Appiani n. 26/b, Treviso (TV)**. Sulla busta dovranno essere indicate le sole generalità di chi presenta materialmente l'offerta, che può anche essere persona diversa dall'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;
- **in modalità telematica**, **previo accesso al Portale delle Vendite Pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>) oppure al sito www.falloaste.it**, selezionando il bene di interesse e, tramite il comando "Iscriviti alla vendita", compilando il modulo ministeriale di "Presentazione offerta", firmandolo digitalmente, scaricandolo in formato criptato e inviandolo a mezzo PEC all'indirizzo **offertapvp.dgsia@giustiziacert.it** (si invitano gli interessati a leggere attentamente il "Manuale utente per la presentazione dell'Offerta Telematica" indicante tutti i passaggi necessari per completare la procedura di presentazione dell'offerta in modalità telematica, disponibile nel sito ufficiale del Ministero al seguente indirizzo: http://pst.giustizia.it/PST/it/pst_26_1.wp?previousPage=pst_26&contentId=DOC4003). L'offerta presentata in tale modalità si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia (data indicata nella ricevuta di consegna generata dal sistema PEC). Il bonifico relativo alla cauzione dovrà essere eseguito in tempo utile affinché la stessa risulti accreditata, al momento dell'apertura delle buste, sul conto corrente intestato alla procedura;

2. CONTENUTO DELL'OFFERTA SIA TELEMATICA CHE CARTACEA :

L'offerta dovrà contenere:

- a. il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio nel comune nel quale ha sede il Tribunale, stato civile, regime patrimoniale, recapito telefonico e/o numero di fax ed indirizzo e-mail 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 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 storica 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 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. (Solo per offerenti in cartaceo);
 - 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., come modificati dal D.L. 83/2015, convertito in L. n. 132/2015. È quindi **valida l'offerta che indichi un prezzo pari al 75% del prezzo base, ovvero con offerta minima di Euro 1.080.000,00**; 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 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione**;
 - e. ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta, anche in relazione all'applicazione dell'art. 574 c.p.c.;
 - f. l'espressa dichiarazione da parte dell'offerente di aver preso visione della perizia di stima dell'immobile e del contenuto dell'avviso di vendita;
 - 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 SIA TELEMATICA CHE CARTACEA :

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, andrà allegata la procura notarile e fotocopia del documento d'identità del procuratore;
- b. la **documentazione attestante il versamento dell'importo pari al 10% del prezzo offerto a titolo di cauzione (che sarà trattenuto in caso di decadenza dell'aggiudicatario), da versare tramite:**
 - offerta telematica tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura esecutiva alle seguenti coordinate bancarie **CAB 12001 - ABI 05856 - CIN H nr. 137571406808 (codice IBAN IT03H0585612001137571406808)**
c/o Istituto BANCA POPOLARE ALTO ADIGE - agenzia di TREVISO CITTA' PIAZZA SAN VITO 12. L'accredito dovrà risultare entro il giorno fissato per la verifica di ammissibilità delle offerte;
 - offerta cartacea tramite assegno circolare non trasferibile intestato a **"Proc. esecutiva nr. 330/2014 r.g. - Delegato Dott. Marco Parpinel"**;
- c. **marca da bollo** dovuta per legge, che può essere pagata, a seconda della modalità di offerta prescelta, nei seguenti modi:
 - **offerta cartacea**: applicando la marca da bollo sull'offerta;
 - **offerta telematica**: sul portale dei servizi telematici (pst.giustizia.it) nella sezione "Pagamento di bolli digitali", oppure tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "Manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica".

Qualora l'offerente telematico necessiti di assistenza per eventuali problematiche connesse alla presentazione dell'offerta o alla partecipazione all'asta, potrà essere inviata una e-mail all'indirizzo help@fallco.it, oppure contattare il call center di Zucchetti Software Giuridico Srl al nr. 0444 346211.

4. DISCIPLINA DELLA VENDITA SINCRONA MISTA :

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..

Gli **offerenti telematici** parteciperanno alle operazioni di vendita esclusivamente mediante connessione al sito www.fallcoaste.it nell'area riservata, accedendo alla stessa con le credenziali personali e in base alle istruzioni ricevute, mentre l'**offerente cartaceo** è tenuto a presentarsi al sopra indicato esperimento di vendita, nel luogo ed ora stabiliti per l'esame delle offerte;

In caso di mancata presentazione i) ove si tratti dell'unico offerente, od 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 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 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.

Le buste telematiche e cartacee saranno aperte il giorno ed ora fissati per l'esame delle offerte alla presenza on line degli offerenti e di quelli comparsi personalmente o per delega.

Si precisa che, qualora nel giorno fissato per la verifica di ammissibilità delle offerte e la deliberazione sulle stesse 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 telematicamente unitamente a quelle analogiche, qualora siano presenti più offerte valide, abilitati tutti i partecipanti e oscurando i dati personali degli offerenti online, 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 per ciascun lotto sono stabiliti in Euro 20.000,00. Ai partecipanti è assegnato 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, allora 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.

DIRITTO DI PRELAZIONE: L'immobile è soggetto al vincolo di interesse storico ed artistico del Ministero per i beni e le attività Culturali, Regione Veneto, del 17 luglio 2003 rep. 3972, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate ufficio provinciale del territorio di Treviso in data 03/07/2007 ai nn. 32084/18016. Ai sensi dell'art. 60 del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio di cui al Decreto Legislativo n. 42/2004, e successive modifiche, il Ministero per i beni e le attività culturali, Regione e altri enti pubblici territoriali interessati, hanno facoltà di acquistare in prelazione l'immobile in oggetto, entro 60 giorni dalla ricezione della denuncia di trasferimento della proprietà di cui all'art. 59 del D. Lgs. 42/2004. Trattandosi di vendita forzata, ai sensi dell'art. 59 del predetto Decreto, il soggetto tenuto a effettuare detta denuncia alla competente Soprintendenza, è l'aggiudicatario. In pendenza del termine prescritto per l'esercizio di tale prelazione, il decreto di trasferimento rimane sospensivamente condizionato e non potrà essere consegnato l'immobile prima che sia decorso il termine per l'esercizio della prelazione: termine che decorre dalla data di ricezione della denuncia di cui all'art. 59 del D. Lgs. 42/2004. Per tutto quanto qui non espressamente indicato, si rinvia al D. Lgs. 42/2004 (Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio).

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 massimo di 120 (centoventi) 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 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 vendita sincrona mista 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.

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 - semprechè ne

ricorrono 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 preesistenti, procederà al pagamento di una somma in ogni caso non superiore al 70% 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.

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

Si precisa che la richiesta di visita dell'immobile dovrà essere formulata mediante il Portale delle Vendite pubbliche al Custode, Dott. Marco Parpinel, con studio in 31100 Treviso (TV) Via Canova n.6 (tel. 0422-590304 - e-mail esecuzioni@addendastudio.it).

Delegato alla vendita Dott. Marco Parpinel.

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 stato disposto l'inserimento nei siti internet www.tribunale.treviso.it www.asteannunci.it www.asteavvisi.it www.canaleaste.it www.asteonline.it www.associazione-asset.it www.rivistaastegiudiziarie.it www.corteappello.venezia.it portalevenditepubbliche.giustizia.it.

Treviso, 08/10/2019.

Il Professionista Delegato
Dott. Marco Parpinel

