



# TRIBUNALE DI TREVISO

## AVVISO DI VENDITA

DEL NOTAIO DELEGATO

**Esecuzione n. 686/2011 R.G.**

*Delegato: Notaio Alessandro Degan*

### ***QUARTO ESPERIMENTO DI VENDITA***

Il sottoscritto Notaio Alessandro Degan, delegato *ex art. 591 bis* c.p.c. dal Giudice dell'Esecuzione nella procedura esecutiva in epigrafe promossa da "Ambra Spv S.r.l.", con sede in Roma (es. riunita n. 190/2016), visti gli artt. 569 s.s. c.p.c.

### **FISSA**

per il giorno **21/06/2022** alle ore **11:30** nei locali dell'"Associazione Professionale per le Esecuzioni della provincia di Treviso" (in sigla A.P.E.T.), in Treviso, Via Giacomo Camillo De Carlo n. 1, piano 1, tel. 0422.590556 / fax 0422.411322 (apertura al pubblico nei giorni feriali lunedì, mercoledì e venerdì dalle ore 9.30 alle ore 13.00) e-mail *apet@notariato.it*, e in caso di asta telematica con collegamento *Internet* secondo quanto infra previsto, la

### **VENDITA SENZA INCANTO**

dei seguenti immobili.

#### **Lotto unico**

#### Diritti e quote

Piena proprietà per l'intero.

#### Bene venduto

Complesso edilizio denominato "casa Lin - Altana" sito nel Comune di Paese (TV), in Via Monsignor Candido Breda n. 59, costituito da:

- uffici ai piani terra, primo e secondo di totali mq. 965 catastali; occupati da terzi;
- appartamento composto da ingresso al piano terra; disimpegno - corridoio, soggiorno, cucina, due camere e bagno al piano primo;
- area scoperta di esclusiva pertinenza di totali mq. 12775 catastali (in parte censita al catasto terreni).

#### Descrizione catastale

In Catasto dei Fabbricati del Comune di Paese (TV) alla Sezione D, Foglio 11:

- Particella 104, subalterno 1, Categoria A/10, Classe U, consistenza vani 35,5, superficie catastale m.q. 965, R.C. Euro 9.442,12, Via Monsignore Candido Breda, p. T-1-2 (uffici);

- Particella 104, subalterno 2, Categoria A/7, Classe 2, consistenza vani 6,5, superficie catastale m.q. 158 (escluse aree scoperte m.q. 158), R.C. Euro 721,75, Via Monsignore Candido Breda, p. T-1 (appartamento);
- Particella 104, subalterno 5, Categoria area urbana, consistenza m.q. 1.645, Via Monsignore Candido Breda, p. T;
- Particella 104, subalterno 3, Via Monsignore Candido Breda, p. T. - bene comune non censibile - portico;
- Particella 104, subalterno 4, Via Monsignore Candido Breda, p. T - bene comune non censibile - centrale termica.

In Catasto dei Terreni del Comune di Paese (TV), Foglio 33:

- Particella 101, incolt ster, ha.a.ca. 00.04.12;
- Particella 102, seminativo cl. 3, ha.a.ca. 00.92.50, R.D. Euro 54,94, R.A. Euro 35,83;
- Particella 235, prato cl. 3, ha.a.ca. 00.01.50, R.D. Euro 0,46, R.A. Euro 0,19;
- Particella 236, semin arbor cl. 4, ha.a.ca. 00.02.38, R.D. Euro 1,17, R.A. Euro 0,68;
- Particella 262, semin arbor cl. 4, ha.a.ca. 00.07.30, R.D. Euro 3,58, R.A. Euro 2,07;
- Particella 237, relit strad, ha.a.ca. 00.03.50.

Si precisa che le particelle n. 104 sub 1, n. 104 sub 2, n. 104 sub 3, n. 104 sub 4 e n. 104 sub 5 sopra descritte corrispondono alla particella n. 104 ente urbano di mq. 3846 (come tale pignorata) del Foglio 33 del Catasto Terreni del Comune di Paese.

Stato occupazione immobile: occupato in parte dall'esecutato, in parte con titolo non opponibile alla procedura.

**Prezzo base Euro 1.350.000,00.**

Offerta minima per la partecipazione all'asta Euro 1.012.500,00.

Le offerte pari o superiori all'offerta minima ma inferiori al prezzo base potrebbero subire le limitazioni ai fini dell'aggiudicazione previste dalla legge; per le quali si rinvia al dettaglio di cui infra al punto "b" del paragrafo "Disciplina".

### **Condizioni della vendita**

La vendita avviene nello stato di fatto e diritto in cui i beni si trovano, come descritti nella perizia di stima depositata presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Treviso e pubblicata sul *Portale delle Vendite Pubbliche* (P.V.P.) del Ministero della Giustizia [www.pvp.giustizia.it](http://www.pvp.giustizia.it) e sui siti internet [www.tribunale.treviso.giustizia.it](http://www.tribunale.treviso.giustizia.it), [www.corteappello.venezia.it](http://www.corteappello.venezia.it), [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it), [www.asteavvisi.it](http://www.asteavvisi.it), [www.canaleaste.it](http://www.canaleaste.it), [www.asteonline.it](http://www.asteonline.it) e [www.rivistaastegiudiziarie.it](http://www.rivistaastegiudiziarie.it), alla quale si fa espresso riferimento; 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 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.

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.

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.

**Si segnala che è stato avviato da parte del Consorzio di Bonifica Piave un procedimento diretto all'apposizione di vincolo preordinato all'esproprio relativamente all'area indicata nella planimetria pubblicata con il presente avviso.**

Si rende avviso che se l'immobile posto in vendita fosse occupato da cose e/o dall'esecutato e dal suo nucleo familiare, esso potrebbe essere trasferito all'aggiudicatario come tale. In tale ipotesi, l'aggiudicatario potrà chiedere al custode la liberazione a spese 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.

Per la destinazione urbanistica del terreno, di cui all'art. 30 del d.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, e le notizie previste dall'art. 46 del medesimo decreto e dall'art. 40 della legge 28 febbraio 1985 n. 47, si fa riferimento alla perizia sopra citata, da cui risulta in particolare quanto segue.

#### **Lotto unico**

I terreni presentano la seguente destinazione urbanistica: particella n. 101 "interessato dal vincolo per il 49% rispetto stradale, interessato dal vincolo per il 78% verde privato", interessato dal vincolo per il 78% contesto figurativo D.lgs 42/2004 e interessato dal vincolo per il 100% compatibilità geologica; particella n. 102 "incluso per il 9% nella Z.T.O. FC aree attrezzate per il gioco e lo sport, interessato dal vincolo per il 91% verde privato, interessato dal vincolo per il 91% contesto figurativo D.lgs 42/2004 e interessato dal vincolo per il 100% compatibilità geologica; particella n. 235 "incluso per il 100% nella Z.T.O. FC aree attrezzate per il gioco e lo sport e interessato dal vincolo per il 100% compatibilità geologica"; particella n. 236 "incluso per il 99% nella Z.T.O. FC aree attrezzate per il gioco e lo sport, interessato dal vincolo per il 100% compatibilità geologica, interessato dal vincolo per l' 1% verde privato e interessato dal vincolo per l' 1% contesto figurativo D.lgs 42/2004; particella n. 237 "incluso per il 2% nella Z.T.O. FC aree attrezzate per il gioco e lo sport, incluso per il 98% nella Z.T.O. TEB terreni agricoli a forte frammentazione residenziale, interessato dal vincolo per il 23% rispetto stradale e interessato dal vincolo per il 100% compatibilità geologica; particella n. 262 "incluso per il 100% nella Z.T.O. TEB terreni agricoli a forte frammentazione residenziale, interessato dal vincolo per il 44% rispetto stradale e interessato dal vincolo per il 100% compatibilità geologica.

I lavori di edificazione del fabbricato sono stati iniziati anteriormente al giorno 1 settembre 1967; il medesimo fabbricato è stato oggetto di:

- concessione edilizia in data 16/11/1981 n. 5745;
- concessione edilizia in data 03/12/1981 n. 7510;
- concessione edilizia per variante in data 04/06/1982 n. 3460/82 di prot.;
- concessione edilizia in data 30/06/1982 n. 5745;
- concessione edilizia per variante in data 09/07/1983 n. 6206;

- concessione edilizia per variante in data 18/05/1984 n. 6524;  
rilasciate dal Comune di Paese.

Abitabilità/agibilità: permesso di agibilità n. 5745 in data 24/07/1982 e n. 6206 in data 25/10/1984.

Si segnala la presenza di abusi edilizi in parte da demolire (vedi perizia).

### **Contenuto delle offerte**

L'offerta dovrà contenere quanto segue.

**a) L'offerta dovrà essere in bollo.** In caso di asta telematica il pagamento del bollo sarà eseguito con modalità telematica (segnatamente, tramite bonifico bancario o carta di credito). Il mancato assolvimento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta; salvo segnalazione immediata all'Agenzia delle Entrate competente per l'avvio delle procedure a carico dell'offerente per il recupero coattivo dell'imposta evasa, delle sanzioni e degli interessi.

**b) Il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile e regime patrimoniale, recapito telefonico, indirizzo *email* ed eventuale numero di *telex* 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, ovvero 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 storica del registro delle imprese (in caso di ente di natura imprenditoriale) risalente a non più di 30 giorni prima della data del deposito dell'offerta, ovvero

- atto statutario od altra documentazione (in caso di ente non iscritto al registro delle imprese); da cui risultino la effettiva vigenza dell'ente e 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 da notaio;

- 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 uno o taluni soci amministratori ad altri soci amministratori: procura speciale rilasciata a mezzo atto pubblico o scrittura privata autenticata da notaio.

In caso di offerta in asta telematica formulata da più persone, all'offerta medesima deve essere allegata procura notarile rilasciata dagli altri offerenti al sottoscrittore (art. 12 co. 4 e 5 D.M. Ministero della Giustizia 26/02/2015 n. 32 - *Regolamento vendita telematica*).

E' consentita, anche nelle vendite senza incanto, da parte degli avvocati, la presentazione di offerte per persona da nominare.

c) 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.

d) 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.).

e) L'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e del contenuto dell'avviso di vendita.

f) All'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità dell'offerente.

In caso di offerta presentata da società od altro ente collettivo, dovrà essere allegata la relativa visura camerale 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 procuratore, dovrà essere allegata la procura notarile (in originale o in copia autentica) e fotocopia del documento d'identità anche del procuratore.

Alle offerte digitali, la procura notarile e l'estratto notarile dovranno essere allegati in copia autentica notarile digitale (non saranno accolte le offerte con allegazione di copie semplici prive di autentica digitale).

La mancata allegazione dei documenti indicati costituirà motivo di invalidità dell'offerta, con esclusione dell'offerente. Sarà ugualmente motivo di invalidità dell'offerta l'allegazione alla stessa di copie semplici non autentiche, in luogo dei documenti per i quali sia previsto il deposito in originale o in autentica notarile (analogica o digitale).

L'allegazione non è necessaria nel caso i documenti giustificativi dei poteri di firma siano depositati presso il registro delle imprese e risultino dalla visura storica.

g) All'offerta dovrà essere inoltre allegato quanto segue a titolo di cauzione:

i) in caso di offerta cartacea (asta analogica):

- n. 1 (uno) assegno circolare non trasferibile intestato a **Tribunale Treviso con indicazione del numero della procedura** per un importo pari al 10% del prezzo offerto; che sarà trattenuto in caso di omesso versamento del saldo prezzo;

ii) in caso di offerta digitale (ammessa solo in caso di asta telematica secondo quanto infra stabilito) la documentazione (copia bonifico) attestante il versamento di un importo pari o superiore al 10 per cento del prezzo offerto a titolo di cauzione con le modalità infra dettagliate; che sarà trattenuto in caso di omesso versamento del saldo prezzo.

### **Disciplina**

a) L'offerta presentata è irrevocabile, pur non dando senz'altro diritto all'acquisto del bene, essendo facoltà del Giudice valutare se dar luogo o meno alla vendita. L'offerente perciò potrà intervenire, di persona o telematicamente in caso di asta telematica, nel luogo ed ora stabiliti per l'esame delle offerte.

b) L'offerta e la partecipazione alla vendita senza incanto sono soggette alla seguente disciplina.

i. 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 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.

ii. 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 sono state presentate istanze di assegnazione valide.

iii. 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.

iv. In caso di più offerenti e di adesione alla gara prevista dall'art. 573 c.p.c., ed anche in presenza di istanze di assegnazione (gli eventuali richiedenti l'assegnazione in ogni caso non parteciperanno alla gara in quanto non offerenti), la gara si svolgerà il giorno stesso stabilito per l'esame delle offerte, subito dopo 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. L'entità del rilancio verrà stabilita dal delegato in una forbice ricompresa tra l'1% e il 5% del prezzo base.

Ai partecipanti sarà assegnato dal delegato un termine compreso tra 1 e 3 minuti, entro il quale effettuare ogni rilancio. Non sono validi rilanci inferiori al minimo come sopra stabilito, né effettuati scaduto il termine stabilito.

L'offerente dell'ultimo rilancio, che non sia superato da altri nel termine stabilito, avrà vinto la gara.

Se non ci sono 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 scaduto il termine assegnato per la loro presentazione. Una volta conclusa la gara e pronunciata l'aggiudicazione al miglior 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. E' fatto salvo quanto previsto dall'art. 586 c.p.c..

c) In caso di aggiudicazione, l'offerente è tenuto al versamento del saldo prezzo e le spese per oneri tributari ed altri esborsi, come quantificati dal delegato, entro 120 (centoventi) giorni dalla aggiudicazione, salvo il minor termine di pagamento eventualmente indicato dall'offerente stesso. Il versamento dovrà essere eseguito secondo le modalità indicate da A.P.E.T. successivamente all'aggiudicazione.

In caso di richiesta ex art. 41 TUB il creditore fondiario dovrà depositare presso il delegato istanza corredata di nota riepilogativa di precisazione del credito entro il termine perentorio di quindici giorni dall'aggiudicazione, con specifica indicazione delle modalità tramite le quali potrà essere effettuato il pagamento, e in particolare:

- dell'IBAN relativo al conto su cui le somme potranno essere versate dall'aggiudicatario tramite bonifico, e
- con l'espreso impegno a comunicare immediatamente al delegato l'avvenuto pagamento ad opera dell'aggiudicatario.

Sulla istanza provvederà il delegato.

**d)** 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 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..

**e)** 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..

\*\*\*\*\*

### **Modalità della vendita e presentazione delle offerte**

La vendita avverrà senza incanto con le seguenti modalità.

#### **Vendita analogica**

Ai sensi della vigente ordinanza di delega, trattandosi di esecuzione delegata prima del giorno 11 aprile 2018, l'esperimento si svolgerà nella sola forma della vendita analogica.

Oltre a quanto sopra stabilito in ordine al contenuto ed esame delle offerte e della gara tra gli offerenti, è stabilito che:

- le offerte di acquisto dovranno essere esclusivamente analogiche (cartacee) e dovranno essere presentate in busta chiusa entro le ore 13 (tredici) del giorno precedente la data della vendita presso l'"Associazione Professionale per le Esecuzioni della provincia di Treviso" (in sigla A.P.E.T.); sulla busta dovranno essere indicate le sole generalità di chi presenta 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;
- le buste contenenti le offerte saranno aperte dal delegato **nel medesimo giorno ed ora fissati per la vendita**; gli offerenti potranno presenziare alla apertura;
- la busta dovrà contenere **l'assegno circolare della cauzione**; con l'intestazione e l'importo sopra indicati;
- ai partecipanti all'eventuale gara sarà assegnato dal delegato un termine compreso tra 1 e 3 minuti entro il quale effettuare ogni rilancio;
- in caso di mancata aggiudicazione, gli assegni circolari depositati a titolo di cauzione saranno restituiti dal professionista delegato al soggetto offerente dopo la vendita.

\*\*\*\*\*

Il sottoscritto notaio effettuerà presso l'"Associazione Professionale per le Esecuzioni della provincia di Treviso" (in sigla A.P.E.T.) tutte quelle attività che a norma degli artt. 571 s.s. c.p.c. debbono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, ovvero dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione. Ogni ulteriore informazione potrà essere acquisita presso l'A.P.E.T. tel. 0422.590556 / fax 0422.411322; e-mail [apet@notariato.it](mailto:apet@notariato.it) e all'indirizzo [www.apetv.it](http://www.apetv.it) (ove reperibili anche la modulistica per la partecipazione alle aste e gli esiti degli esperimenti di vendita successivamente alla data dell'asta).

Maggiori informazioni inerenti gli immobili potranno inoltre essere reperite presso il custode giudiziario GIORGIO GRANELLO geometra, con studio in Viale della Repubblica n. 253/E - Treviso, tel. 0422. 430940 - fax 0422.314701, e.mail [custodie@studiogranello.it](mailto:custodie@studiogranello.it). Sarà altresì possibile la visita degli immobili posti in vendita mediante prenotazione diretta sul *Portale delle Vendite Pubbliche* (P.V.P.) del Ministero della Giustizia [www.pvp.giustizia.it](http://www.pvp.giustizia.it) con congruo anticipo.

In data 22 marzo 2022

*Il delegato*  
*Notaio Alessandro Degan*