



**TRIBUNALE DI TREVISO**

**Esecuzione immobiliare R.G. n. 12/2016 promossa da Credito Trevigiano BCC Soc. Coop. in A.S.  
G.E. Dott.ssa Francesca Vortali**

**ASSET**

**Associazione Esecuzioni Treviso  
Delegato Dott. Pierantonio Biasotto**

**\*\* \*\***

**AVVISO DI VENDITA DEL PROFESSIONISTA DELEGATO**

**\*\* \*\***

Il sottoscritto Dott. Pierantonio Biasotto, professionista iscritto all'Albo dei Dottori Commercialisti ed Esperti Contabili di Treviso, in qualità di Delegato alla vendita ex art. 591 bis c.p.c. dal G.E. nella procedura esecutiva n. 12/2016, visti gli artt. 569 ss. c.p.c.,

**FISSA**

per il giorno **12/11/2019 alle ore 09:00**  
presso "Asset - Associazione Esecuzioni Treviso",  
in Treviso (TV) Viale Appiani n.26/B, tel. 0422-235034  
il 1° esperimento di  
**VENDITA SENZA INCANTO EX ART. 573 C.P.C.**

in un **unico lotto** ed al **prezzo base di Euro 30.000,00**, del seguente bene immobile:  
**LOTTO UNICO – ABITAZIONE AL PIANO TERRA E INTERRATO CON AREA  
SCOPERTA ESCLUSIVA**

Ubicazione: Vedelago (TV), frazione Albaredo, Via Stazione n. 54

Diritto venduto: Piena Proprietà (100%)

Descrizione: L'immobile è costituito da un'abitazione al piano interrato e terra con area scoperta esclusiva. Il fabbricato è di un piano fuori terra ed uno entro terra e vi si accede direttamente da via Stazione. L'immobile ha una superficie calpestabile di mq. 67,89, accessori al piano interrato di mq. 30,25 e area scoperta esclusiva di mq. 66,00. L'alloggio in oggetto è composto dai seguenti vani: P.terra - disimpegno, due camere, stiro, zona pranzo, cucina, ripostiglio e bagno e area scoperta esclusiva; P.interrato: cantina e ripostiglio. Le pareti dell'edificio sono in laterizio intonacato ambo lati e tinteggiate di bianco, tranne quelle del bagno e parzialmente della cucina che sono rivestite di piastrelle di ceramica di piccolo formato. Gli infissi esterni sono in legno con doppio vetro dotati di scuri in legno. I pavimenti dei vari locali sono piastrellati. L'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico. In tutti i locali ci sono le predisposizioni per l'installazione dei radiatori ma al momento l'immobile è privo di riscaldamento. Vi è installato uno scaldabagno elettrico per la produzione di acqua calda sanitaria. La cantina risulta totalmente allo stato grezzo. L'area scoperta non risulta dotata di recinzione.

Identificazione Catastale

N.C.E.U. Comune di Vedelago (TV) – Sezione Urbana E – Foglio 2:

- Particella 309, Sub. 7 e 8 (graffati), Categoria A/2, Classe 1, Consistenza 5,5 vani, superficie catastale mq. 113 (totale escluse aree scoperte mq. 106), Rendita € 454,48, Via Stazione, Piano S1-T.

Con diritto alla proporzionale quota di proprietà sulle parti comuni del fabbricato ai sensi dell'art. 1117 C.C.

Stato dell'immobile: l'immobile risulta occupato dall'esecutato.

Prezzo base: Euro **30.000,00 (trentamila/00)**

Offerta minima: Euro **22.500,00 (ventiduemilacinquecento/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, oltre alle relative quote delle parti comuni ai sensi dei titoli di provenienza e dell'art. 1117 C.C., con particolare riferimento alla quota dei B.C.N.C. di cui all'N.C.E.U., Comune di Vedelago, Sez. E, Foglio 2, particelle sub 6 e sub 11, come descritto nella perizia di stima redatta in data 14.10.2018 dal geom. Fabio Cian, depositata presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Treviso e pubblicata sui siti internet [www.tribunale.treviso.it](http://www.tribunale.treviso.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) [www.rivistaastegiudiziarie.it](http://www.rivistaastegiudiziarie.it), [www.corteappello.venezia.it](http://www.corteappello.venezia.it), [www.creditotrevigiano.it](http://www.creditotrevigiano.it), [portalevenditepubbliche.giustizia.it](http://portalevenditepubbliche.giustizia.it) ed alla quale si fa espresso rinvio.

Si precisa, inoltre, che sull'area scoperta sub 8 vi sono i pozzetti per l'ispezione dell'impianto fognario a servizio anche del sub 10 di proprietà di terzi.

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.

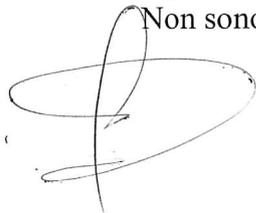
La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, ad esempio, quelli 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 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 la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme di sicurezza, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze. L'attestato di qualificazione energetica di cui al D.Lgs n. 192/05, invece, verrà redatto dal geom. Cian successivamente all'aggiudicazione del bene.

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 avverrà, a cura del custode giudiziario, secondo modalità e tempi stabiliti dal Giudice dell'Esecuzione, ai sensi dell'art. 560 c.p.c..

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.

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



Il perito nominato ha rilevato una discrepanza sulle dimensioni fra planimetria catastale ed estratto di mappa. Con riferimento alla conformità urbanistica, si precisa che il perito nominato ha, altresì, riscontrato la sussistenza di difformità relative: a) alle modifiche interne e prospettiche eseguite e b) all'altezza del piano interrato.

Per quanto concerne la difformità di cui alla precedente lettera a), si precisa che essa risulta sanabile con oneri stimati in via orientativa e previsionale in € 10.000.

Non risulterebbe, invece, sanabile la difformità di cui alla lettera b) che, in luogo della necessità di demolizione del pavimento e relativo sottofondo al piano interrato ed abbassamento della quota fino al raggiungimento dell'altezza autorizzata o di chiusura della porzione di piano interrato con una parete al posto della porta di accesso, potrebbe comportare l'irrogazione di una sanzione pecuniaria ex art. 34, co. 2, D.P.R. 380/2001 in un range compreso fra € 10.000 ed € 12.000.

Il medesimo perito ha, altresì, evidenziato che sarà onere dell'aggiudicatario realizzare al piano interrato parete divisoria fra i sub 7 e 10 e una recinzione a delimitazione dell'area scoperta esclusiva al piano terra.

Il sottoscritto Delegato avvisa, altresì, che tutte le attività di cui all'art. 576 c.p.c. che, a norma di legge, dovrebbero essere svolte in Cancelleria o avanti il G.E., saranno svolte dal Dott. Pierantonio Biasotto.

## **MODALITA' DELLA VENDITA**

### **1. MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE:**

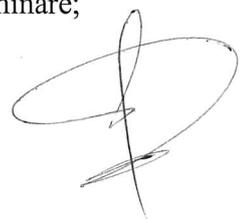
**Le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa presso Asset – Associazione Esecuzioni Treviso, Viale Appiani n. 26/B, Treviso (TV) entro le ore 13.00 (tredici) del giorno precedente a quello fissato per la vendita, previo appuntamento telefonico allo 0422/235034.** Sulla busta dovranno essere indicate le sole generalità di chi presenta materialmente l'offerta, che può anche essere persona diversa dall'offerente, il nome del professionista delegato 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.

### **2. CONTENUTO DELL'OFFERTA:**

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.

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 che abbia conferito al sottoscrittore valido mandato con procura speciale in 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 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 del registro delle imprese (in caso di ente di natura imprenditoriale), 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 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. Inoltre nel caso in cui l'offerente sia interessato all'acquisto di uno solo, indifferentemente, tra più lotti di beni simili (es. box) posti in vendita dalla medesima procedura in una stessa udienza, potrà fare un'unica offerta valida per più lotti, dichiarando di volerne acquistare però uno solo. In tal caso, se si renderà aggiudicatario di uno dei lotti, non sarà obbligato all'acquisto dei lotti successivi;
- 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 22.500,00 per il Lotto Unico – Abitazione al piano terra e interrato con area scoperta esclusiva in Vedelago (TV)**; eventuali offerte inferiori saranno giudicate invalide;
- d) il termine di pagamento del saldo prezzo, nonché degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita. Detto termine 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 esser 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 ALL'OFFERTA

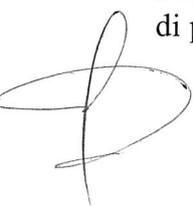
All'offerta dovrà essere inoltre allegata:

- a) una fotocopia di un valido documento d'identità dell'offerente. Se l'offerente è coniugato in regime di comunione dei beni dovrà essere allegata anche la fotocopia del documento d'identità non scaduto del coniuge. 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 di procuratore, andrà allegata la procura notarile e fotocopia del documento d'identità anche del procuratore;
- b) assegno circolare non trasferibile intestato a "**Proc. esecutiva nr. 12/2016 - Delegato dott. Pierantonio Biasotto**", per un **importo pari al 10% del prezzo offerto a titolo di cauzione**, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto.

### 4. DISCIPLINA DELLA VENDITA:

L'offerta presentata 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..

L'offerente 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, 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. Le buste saranno aperte il giorno fissato per l'esame delle offerte alla presenza degli offerenti.

In caso di più offerte valide (**è valida l'offerta a ribasso fino al limite del 25% in meno rispetto al prezzo base**) si procederà a 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 verranno stabiliti dal Delegato in una forbice ricompresa tra l'1% e il 5% del prezzo base. Ai partecipanti è assegnato un termine massimo di un minuto entro il quale effettuare ogni rilancio. 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 offerte 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, nel termine indicato in offerta se inferiore o comunque entro il termine massimo di **120 (centoventi) giorni**, sarà tenuto al pagamento del residuo prezzo, pena la decadenza dalla aggiudicazione con perdita di quanto versato a titolo di cauzione. L'importo degli oneri tributari sarà indicato all'aggiudicatario dopo l'aggiudicazione ed essi dovranno essere versati nello stesso termine del prezzo. In caso d'inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà tutte le somme versate. Inoltre, 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..

Il pagamento del prezzo nonché degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita dovrà essere effettuato a mani del Delegato alla vendita sul conto corrente intestato alla procedura esecutiva, il quale dovrà rilasciare un'attestazione di avvenuto versamento.

La cauzione, sarà restituita, subito dopo la chiusura dell'asta, agli offerenti che non diventino aggiudicatari.

#### **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 richiesta ex art. 41 T.u.b., il creditore fondiario dovrà depositare nota 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. 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 del residuo prezzo dovrà essere versata direttamente al creditore fondiario e 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 provvedesse 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% del ricavato dalla 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 (centoventi) giorni dalla notifica del decreto 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 Giudiziario Istituto Vendite Giudiziarie con sede in Silea (TV), Via Internati 43-45, n. 30 (tel. 0422/435022 - mail [asteimmobiliari@ivgtreviso.it](mailto:asteimmobiliari@ivgtreviso.it)).**

**Per informazioni sulle modalità della vendita rivolgersi al Delegato alla vendita dott. Pierantonio Biasotto con studio in Treviso, Via Tolpada n. 1, tel. 0422412212, mail [studio@biasottopartners.com](mailto:studio@biasottopartners.com).**

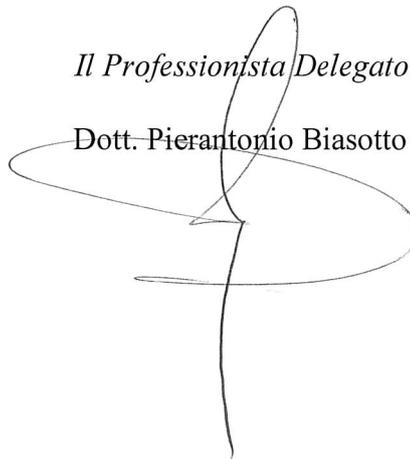
**Il trattamento dei dati personali comunicati dagli offerenti si svolgerà in conformità alle disposizioni del regolamento UE/2016/679.**

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](http://www.tribunale.treviso.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) [www.rivistaastegiudiziarie.it](http://www.rivistaastegiudiziarie.it), [www.corteappello.venezia.it](http://www.corteappello.venezia.it), [www.creditotrevigiano.it](http://www.creditotrevigiano.it), [portalevenditepubbliche.giustizia.it](http://portalevenditepubbliche.giustizia.it)

Treviso, 09.09.2019

*Il Professionista Delegato*

Dott. Pierantonio Biasotto

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized 'P' with a horizontal stroke extending to the left and a vertical line extending downwards from the center of the 'P'.