



TRIBUNALE DI TREVISO

Avviso di Vendita

Accordo ex art. 6 ss. l. n. 3/2012

R.G. n. 1/2013

* * *

Visto il provvedimento del 16/09/2014 di omologazione della proposta di accordo ai sensi dell'art. 6 e ss. L. 3/2012, del 14/03/2014, R.G. 1/2013, a firma del Giudice delegato del Tribunale di Treviso, dott. Antonello Fabbro, e il decreto di nomina a Liquidatore del 15/05/2026 del Giudice Delegato del Tribunale di Treviso, dott. Bruno Casciarri, lo scrivente Liquidatore, dott. Gianni Dall'Agata fissa per il giorno 19/11/2026 alle ore 15.00 il primo esperimento di vendita competitiva del **lotto unico** dei beni immobili inventariati mediante procedura telematica sincrona mista presso il **lo studio del Notaio Luigi Manganiello in Silea (TV) via Salvo D'Acquisto 1/B-C.**

IV esperimento di vendita beni immobili

Lotto unico

Trattasi di un fabbricato residenziale ubicato a **Montebelluna (TV), in Via San Vigilio n. 11** con area scoperta di pertinenza e doppio posto auto coperto.

Diritto venduto: piena proprietà per l'intero (100%).

Stato dell'immobile: occupato senza titolo da una comproprietaria

Comune di Montebelluna (TV) – Catasto Fabbricati – Via San Vigilio							
Sez.	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Cl.	Cons.	Rendita
G	1	1436	5	A/2	2	6,0 vani	€ 469,15
G	1	1436	1	F/1		371 mq	

Rispetto a quanto autorizzato dal Comune di Montebelluna si segnalano alcune difformità non sanabili con un costo stimato di € 6.000,00. Inoltre si rende necessaria una pulizia interna ed esterna con sgombero di tutti i rifiuti presenti nei locali e nelle aree pertinenziali con un costo stimato di € 11.000,00. Di tali spese si è già tenuto conto nella valutazione del compendio immobiliare e saranno poste a carico esclusivo dell'aggiudicatario. Sul punto si fa espresso riferimento all'aggiornamento di perizia depositata in fascicolo a firma del geom. Nello Casagrande.

Valutazione peritale lotto unico	€	230.500,00
Prezzo base d'asta	€	230.500,00
Offerta minima	€	172.875,00

Ai fini della validità dell'offerta, il prezzo offerto non dovrà essere inferiore a quello indicato nella tabella, alla riga "Offerta minima".

Le visite degli immobili potranno essere prenotate fino al giorno 11/11/2026.

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 nell'integrazione peritale dal geom. Nello Casagrande, depositata nel fascicolo telematico e alla quale 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 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 o quelli derivanti dalla 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.

L'aggiudicatario, dichiarandosi edotto sui contenuti della presente ordinanza di vendita e sulle descrizioni contenute nell'elaborato peritale in ordine agli impianti, dispenserà esplicitamente la procedura dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme di sicurezza, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze.

Gli immobili verranno venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizione di pignoramenti, sequestri, eventuali decreti di ammissione a procedure concorsuali, sentenze e vincoli di destinazione. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a spese dell'aggiudicatario. Se gli immobili posti in vendita sono occupati da terzi senza titolo, la liberazione potrà avvenire secondo modalità e tempi stabiliti dal Giudice Delegato.

Ogni onere fiscale e spesa derivante dalla vendita, salvo quanto espressamente di seguito indicato, sarà a carico dell'aggiudicatario.

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

La sistemazione/eliminazione degli abusi edilizi indicati nella perizia sarà, a cura, onere, spese e responsabilità dell'aggiudicatario secondo tempi e modalità sotto indicati in quanto di tali spese si è già tenuto conto nella valutazione del compendio immobiliare.

MODALITÀ DELLA VENDITA

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 al numero 0422/362968, **l'offerta dovrà essere presentata in busta chiusa presso lo Studio del Notaio dott. Luigi Manganiello in Silea (TV), via Salvo D'Acquisto n. 1/B-C.** Sulla busta dovranno essere indicate le sole generalità di chi

presenta materialmente l'offerta, che può essere persona diversa dall'offerente, il nome del Liquidatore e la data della vendita. Nessun'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.fallcoaste.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).

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).

CONTENUTO DELL'OFFERTA

L'offerente dovrà presentarsi all'udienza fissata per la vendita nelle stesse modalità con cui ha formulato l'offerta.

L'offerta dovrà essere sottoscritta dall'offerente e contenere:

- a. per le persone fisiche – cognome, nome, codice fiscale, luogo e data di nascita, eventuale Partita IVA, domicilio, stato civile, regime patrimoniale e recapito telefonico ed e-mail del soggetto cui andranno intestati i beni (non sarà possibile intestare i beni a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta).

Se l'offerente è coniugato dovrà unire anche l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio del coniugio e, in caso di comunione legale, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Qualora l'offerente coniugato in regime di comunione legale dei beni 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 o da chi ha la responsabilità genitoriale, previa autorizzazione del giudice tutelare da allegare all'offerta. Se l'offerente risulta essere extracomunitario dovrà essere allegato il permesso di soggiorno in corso di validità e il documento identificativo. In caso di offerta telematica formulata da più persone, all'offerta medesima deve essere allegata procura notarile rilasciata dagli altri offerenti al sottoscrittore (art. 2 co. 4 e 5 D.M. Ministero della Giustizia 26/02/2015 n. 32 - *Regolamento*

vendita telematica).

Per le società – denominazione sociale, codice fiscale e Partita IVA, sede legale, recapito telefonico e PEC, dati relativi al rappresentante legale in carica e indicazione dei rispettivi poteri, come attribuiti direttamente dallo statuto o da apposita e idonea delibera dell'organo competente (assemblea o consiglio di amministrazione, in base alle previsioni statutarie), da unirsi in estratto autentico, copia conforme all'originale dello statuto vigente della società (se di capitali) o ultimo atto notarile contenente i patti sociali aggiornati (se società di persone), oltre alla visura camerale aggiornata a non oltre 30 giorni dal deposito dell'offerta o atto statutario (in caso di ente non iscritto al Registro delle Imprese) o altra documentazione da cui risultino i poteri e tutti i documenti che attribuiscano al rappresentante o procuratore legale i poteri di agire in nome e per conto dell'ente, se non desumibili dalla visura, ai fini della partecipazione alla vendita, in particolare si chiede:

- 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 amministrativo 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.

Per gli altri enti: certificazione della competente Prefettura o altra autorità autorizzata a rilasciare certificazione sull'esistenza dell'ente e del legale rappresentante, codice fiscale, eventuali delibere autorizzative.

Se l'offerente (persona fisica o giuridica) è rappresentato da un procuratore, dovrà essere unito l'originale o copia conforme all'originale della procura, in ogni caso rilasciata a mezzo atto pubblico o scrittura privata autenticata da notaio.

- b. i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta sufficienti a rendere, unitamente a 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. È quindi **valida l'offerta che indichi un prezzo pari al 75% del prezzo base, ovvero sia con offerta minima di € 172.875,00**; eventuali offerte di importo inferiore 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 90 (novanta) giorni dall'aggiudicazione**;

- e. espressa dichiarazione di ben conoscere lo stato di fatto e diritto nel quale si trovano i beni oggetto della vendita e di conoscere e accettare le modalità e tutte le condizioni di vendita contenute nell'avviso di vendita, nonché espressa dichiarazione di aver preso visione dell'aggiornamento della perizia di stima e assunzione di ogni onere e/o spesa di trasferimento, comprese quelle fiscali e notarili, ivi comprese cancellazioni delle formalità pregiudizievoli;
- f. espressa dichiarazione di impegno a provvedere alla rimozione degli abusi edilizi non sanabili, con ogni onere, imposta, tassa e responsabilità integralmente a proprio carico, **entro due mesi dall'aggiudicazione**, che si realizzerà con il versamento del saldo prezzo nei termini indicati e che verrà trattenuto per l'intero quale ulteriore deposito cauzionale, fino al momento del rogito notarile. In caso di corretta esecuzione degli impegni assunti di rimozione degli abusi edilizi si darà corso al rogito notarile e adempimenti a seguire e il deposito cauzionale andrà imputato a saldo prezzo.

In caso di mancata esecuzione anche di uno solo degli impegni assunti di rimozione degli abusi edilizi per causa imputabile all'aggiudicatario, trattandosi di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata, l'aggiudicatario perderà tutte le somme versate a titolo di cauzione del 10% 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 oltre alle maggiori spese da inadempimento. Le ulteriori somme versate a titolo di fondo spese e di cauzione per il saldo prezzo (come sopra indicato quale impegno a porre in essere gli obblighi assunti di rimozione degli abusi edilizi) saranno restituite dal Liquidatore all'aggiudicatario decaduto solo al verificarsi della successiva vendita, al netto di qualsiasi onere e/o spesa sopportata dalla Procedura e connessa all'inadempimento, ivi compresa la differenza da prezzo inferiore come sopra indicato. Sul deposito a titolo di cauzione per saldo prezzo non verranno corrisposti interessi, intendendosi i medesimi corrispondenti a quelli del mancato incasso della Procedura;

- g. l'offerta dovrà essere in bollo, attualmente pari ad € 16,00. Il mancato assolvimento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta, salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo.

ALLEGATI DELL'OFFERTA

All'offerta dovrà essere allegata:

SIA PER L'OFFERTA CARTACEA CHE PER L'OFFERTA TELEMATICA:

1. una fotocopia di un **documento d'identità e codice fiscale dell'offerente**. Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni dovranno essere allegati anche i documenti del coniuge. In caso di offerta presentata da società o altro ente collettivo, dovrà essere allegata la relativa **visura camerale aggiornata** (entro 30 giorni dal deposito dell'offerta) 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 tesserino dell'ordine;

2. la **documentazione attestante il versamento dell'importo non inferiore al 10% del prezzo offerto a titolo di cauzione** (che sarà trattenuto in caso di decadenza dell'aggiudicatario), da versare, a seconda della modalità di offerta prescelta, tramite:

➤ **offerta cartacea:** tramite assegno circolare non trasferibile intestato a **"Accordo L. 3/2012 R.G. n. 1/2013 Tribunale di Treviso"**;

➤ **offerta telematica:** bonifico bancario alle coordinate bancarie IT 75 Z 08904 62030 0230000002288 con causale: **"Cauzione accordo ai sensi dell'art. 6 e ss. L. 3/2012 R.G. n. 1/2013 Tribunale di Treviso"**. Il bonifico dovrà essere effettuato a cura dell'offerente in modo tale che l'accredito sia nelle disponibilità della Procedura in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta, ovvero al momento dell'apertura delle buste telematiche fissato per il giorno 19/11/2026 alle ore 15.00. È precauzionalmente consigliato di effettuare la disposizione di bonifico con congruo anticipo rispetto al termine fissato per la presentazione delle offerte.

Gli importi versati a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) verranno restituiti tempestivamente agli offerenti non aggiudicatari.

3. **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 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 telematica o alla partecipazione all'asta, potrà essere inviata a una e-mail all'indirizzo help@fallco.it, oppure contattare il call center di Zucchetti Software Giuridico S.r.l. al nr. 0444/346211.

DISCIPLINA DELLA VENDITA

L'offerta presentata per la vendita senza incanto è per legge **irrevocabile**. Essa, peraltro, non dà diritto all'acquisto del bene, restando piena facoltà del Liquidatore di valutare se dar luogo o meno alla vendita, e ciò anche in caso di unico offerente.

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 e ora stabiliti per l'esame delle offerte.

Gli offerenti telematici che saranno ammessi alla gara riceveranno, prima dell'inizio delle operazioni di vendita, all'indirizzo mail indicato nel modulo di registrazione, una comunicazione di autorizzazione

alla partecipazione.

In caso di mancata presentazione:

- a. ove si tratti dell'unico offerente;
- 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 con parità di condizioni, e non si proceda a gara per mancanza di adesioni da parte degli altri offerenti;
- c. 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 e l'ora fissati per l'esame delle offerte alla presenza *on line* degli offerenti telematici e di quelli comparsi personalmente o per delega; quelle cartacee saranno aperte alle ore 15.00. Si invitano gli offerenti a presenziare all'apertura delle buste.

Si precisa che, qualora nel giorno fissato per la verifica di ammissibilità delle offerte il professionista **non** riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura sin dalla data indicata quale termine ultimo per la presentazione delle offerte, l'offerta telematica 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 *on line*, 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 vengono stabiliti dal Liquidatore in una forbice ricompresa tra l'1% e il 5% del prezzo base, per un importo pari ad € 5.000,00. Ai partecipanti è assegnato un termine di **2 minuti** entro il quale effettuare ogni rilancio. Il Liquidatore provvederà a 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. 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.

Immediatamente dopo la gara, gli importi versati dagli offerenti non aggiudicatari a titolo di cauzione saranno riconsegnati/riaccreditati.

TERMINI DI PAGAMENTO

L'aggiudicatario è tenuto al versamento entro **90 giorni** dalla data di aggiudicazione del saldo prezzo, delle imposte o altri oneri tributari tramite bonifico bancario alla Procedura nel conto corrente intestato alla stessa.

L'aggiudicatario è tenuto altresì al versamento delle imposte, tasse e competenze notarili relative alla conseguente compravendita, oltre al costo della relazione ventennale relativa all'immobile al

Notaio che l'ha redatta, **entro la data di stipula del contratto**, mediante assegno circolare intestato al Notaio.

L'importo complessivo sarà comunicato dal Notaio in tempo utile per il pagamento entro la data di stipula dell'atto.

In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata 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 tra il prezzo di aggiudicazione finale e il maggior prezzo iniziale maggiorato della cauzione già versata.

TRASFERIMENTO DEL BENE

Il trasferimento della proprietà verrà perfezionato mediante atto notarile. A tal fine si comunica sin da ora di delegare il notaio Luigi Manganiello di Silea (TV) che ha già curato la relazione ventennale.

Il rogito notarile sarà stipulato subordinariamente al pagamento integrale del prezzo, della rimozione delle opere non sanabili indicate in perizia.

Successivamente alla stipula del rogito notarile di compravendita il Liquidatore richiederà al Giudice Delegato di ordinare la cancellazione delle formalità pregiudizievoli il cui costo sarà posto a carico dell'aggiudicatario e al cui adempimento provvederà il Notaio delegato.

Il certificato di prestazione energetica (APE) sarà predisposto dalla Procedura e il costo rimane quindi a carico dell'aggiudicatario.

Si precisa che la richiesta di visita dell'immobile dovrà essere formulata al Liquidatore dott. Gianni Dall'Agata entro il 11/11/2026.

Maggiori informazioni sulla descrizione degli immobili potranno essere reperite nella perizia di stima e relativa integrazione depositate in Tribunale o presso il Liquidatore, dott. Gianni Dall'Agata, tel. 0438 260370 e/o a mezzo e-mail *procedure@profassociati.net*.

San Fior (TV), 24/09/2026

Il Liquidatore

dott. Gianni Dall'Agata

