



TRIBUNALE DI TREVISO

AVVISO DI VENDITA

**Esecuzione Immobiliare n. 384/2022 R.G.
(portante riunita la n. 481/2024 R.G.)
Giudice dell'Esecuzione Dott. Leonardo Bianco
Delegato alla vendita: Avv. Elisa Marcon**

SECONDO ESPERIMENTO DI VENDITA

La sottoscritta Avv. Elisa Marcon, delegata ex art. 591 *bis* c.p.c. dal Giudice dell'Esecuzione nella procedura esecutiva immobiliare promossa da Andor SPV S.r.l., a mezzo della procuratrice speciale Intrum Italy S.p.a., visti l'ordinanza di delega, comunicata il 21.05.2024 e confermata il 17.04.2025, nonché gli artt. 569 e ss. c.p.c.,

FISSA

per il **giorno 28 Aprile 2026** alle ore **15.00**, presso la sala Aste Telematiche messa a disposizione dal Gestore alla Vendita incaricato Edicom Finance S.r.l. (iscritto al registro dei gestori delle vendite telematiche di cui all'art. 3 del D.M. n. 32/2015 con PDG n. 3 del 4/8/2017) sita in Treviso (TV), Via Strada di San Pelajo n. 20, presso Aste 33 S.r.l. la:

VENDITA SINCRONA MISTA SENZA INCANTO

dei seguenti immobili:

LOTTO UNICO

Diritti e quote:

Piena proprietà per l'intero.

Descrizione dell'immobile:

Porzione laterale ad uso abitativo di un vecchio fabbricato colonico disposto su tre piani, sito in Via Castagnera Bassa n. 58 – Località Corbanese - Tarzo, con laboratorio artigianale, garage, manufatto accessorio staccato dall'edificio e area scoperta. L'abitazione è costituita al piano terra da ingresso e cucina, centrale termica e lavanderia nel sottoscala, al piano primo da soggiorno, un bagno e una camera, al piano secondo da due camere e un wc. Il locale ad uso laboratorio risulta inserito nella sagoma del fabbricato principale derivante

dall'originaria cantina, mentre il manufatto accessorio, utilizzato come portico e w.c., risulta collegato al corpo principale da un garage. Completa il lotto un'area scoperta esclusiva di 475 mq., oltre che un'ulteriore di 80 mq.

Disponibilità dell'immobile:

L'immobile risulta occupato dagli esecutati.

Identificazione catastale:

Comune di Tarzo (TV), Catasto Fabbricati, Sez. C, Foglio 8

mapp. n. 282 sub. 5, Via San Giuseppe n. 17, p. T, cat. C/6, cl. 2, mq. 28, r.c. € 49,17;

mapp. n. 282 sub. 6, Via San Giuseppe n. 17, p. T-1-2, cat. A/2, cl. 2, 7,5 vani, r.c. € 677,85;

mapp. n. 282 sub. 7, Via San Giuseppe n. 17, p. T, cat. C/3, cl. U, 24 mq., r.c. € 61.97;

con la corrispondente quota di comproprietà sul mapp. n. 282 sub 3, b.c.n.c., area scoperta di mq. 475;

Comune di Tarzo (TV), Catasto Terreni, Foglio 27

mapp. n. 855, prato arbor., cl. 3, mq. 80, r.d. € 0,33, r.a. € 0,23.

Confini:

Il mapp. n. 282 sul quale sorge l'immobile confina, da nord in senso orario, con il mapp. n. 226, porzione ex strada vicinale San Giuseppe, mapp. n. 500, mapp. n. 499, mapp. n. 179, mapp. n. 227.

Il terreno mapp. n. 855 confina, da nord in senso orario, con il mapp. n. 854 (in parte attuale sede Via Castagnera Bassa), mapp. n. 501, porzione ex strada vicinale San Giuseppe.

Servitù e vincoli:

Il perito non segnala servitù.

Destinazione urbanistica:

Per la destinazione urbanistica del terreno di cui all'art. 30 del D.P.R. 380/2001 e le notizie previste dagli artt. 46 del citato decreto e 40 della L. 47/1985, si fa riferimento alla perizia di stima depositata agli atti del fascicolo della procedura esecutiva dalla quale risulta che l'area identificata con il mapp. n. 282, sul quale sorge l'immobile, ricade in Zona B - zone residenziali consolidate, di integrazione e di ristrutturazione, non gravata da vincolo, mentre il terreno mapp. n. 855 ricade in Zona E - zone destinate alla funzione agricola produttiva, soggetta a fascia di rispetto stradale.

Conformità edilizia:

Il perito segnala che presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Tarzo sono state reperite le seguenti pratiche:

- domanda di condono edilizio ex L. 23.11.2003 n. 326, presentata in data 02.08.2004 per costruzione tettoia aperta ad uso garage; la domanda, pur essendo corredata del versamento degli oneri di urbanizzazione e dell'oblazione, nonché completa della documentazione richiesta anche in via integrativa, non è stata definita per la necessità di rendere l'intervento esteticamente migliore. In data 05.01.2011 è stata presentata domanda preventiva per rioridino volumetrico e ampliamento (con riferimento agli accessori esistenti compreso anche il

manufatto condonato), per la quale è stato comunicato parere favorevole il 22.02.2011. Il permesso di costruire ufficiale è stato presentato in data 12.10.2011 e prevedeva la ricomposizione volumetrica dei volumi accessori con ampliamento della parte residenziale in applicazione della L.R.V. 13/2011. Per tali interventi è stata rilasciata autorizzazione paesaggistica n. 20 in data 30.07.2012 e permesso di costruire n. 23 in pari data. Il permesso di costruire suddetto non è però stato ritirato nei termini indicati dal Comune il quale, con nota del 05.06.2014, ha notificato la decadenza dell'atto e l'archiviazione della pratica;

- permesso di costruire n. 45/08 del 14.05.2008 per cambio d'uso del locale al piano terra a bottega artigianale di falegnameria, con inizio lavori previsto per il 17.11.2008.

Il perito dà atto che dal confronto tra le planimetrie e lo stato attuale dei luoghi non sono state rilevate difformità; è tuttavia presente una tettoia posta di fronte all'ingresso dell'abitazione che dovrà essere demolita, mentre dovrà essere presentato un progetto di riordino volumetrico ai fini della definizione del condono edilizio, il tutto con una spesa che viene quantificata in circa 6.000,00 euro.

Prezzo base: € 61.600,00

Aumento minimo in caso di gara ex art. 573 c.p.c.: € 2.000,00

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 € 46.200,00.

* * *

Riferimento alla CTU:

Ad integrazione dei dati sopra indicati, concernenti gli immobili oggetto di vendita, si rimanda espressamente al contenuto della perizia di stima del 18.03.2024 redatta dal Geom. Egidio Bernardi di Pieve di Soligo (TV), pubblicata sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia, nella sezione "Vendite Giudiziarie" del sito ufficiale del Tribunale di Treviso www.tribunale.treviso.it e sui siti internet www.asteannunci.it, www.asteavvisi.it, www.canaleaste.it, www.asteonline.it, www.rivistaastegiudiziarie.it, www.fallcoaste.it, www.ivgtreviso.it e www.corteappello.venezia.it.

Agli effetti del D.M. 22 gennaio 2008 n. 37 e del d.lgs. n. 192/05, l'aggiudicatario, dichiarandosi edotto sui contenuti dell'ordinanza di vendita e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine agli impianti, dispensa esplicitamente la procedura esecutiva dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme sulla sicurezza, che la certificazione/attestato di qualificazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze.

Condizioni della vendita:

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui gli immobili 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, pubblicata sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia, nella sezione "Vendite Giudiziarie" del sito ufficiale del Tribunale di Treviso www.tribunale.treviso.it e sui siti internet

www.asteannunci.it, www.asteavvisi.it, www.canaleaste.it, www.asteonline.it, www.rivistaastegiudiziarie.it, www.fallcoaste.it, www.ivgtreviso.it e www.corteappello.venezia.it; con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive.

Il gestore della vendita telematica è **Edicom Finance S.r.l.** (tel.: 041/5369911; fax: 041/5351923; e-mail: info.venezia@edicomsrl.it), con la piattaforma www.garavirtuale.it, società iscritta al Registro dei gestori della vendita telematica di cui all'art. 3 del D.M. n. 32/2015.

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 dall'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, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Ogni onere fiscale, tributario e spesa derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario, e così pure il compenso e le spese generali del delegato per le attività di trasferimento della proprietà, ai sensi del D.M. 227/2015.

Non sono comunque dovuti compensi per mediazione a terzi.

Gli immobili vengono venduti liberi 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, salvo espresso esonero da parte dell'aggiudicatario.

Se l'immobile posto in vendita è occupato, lo stesso potrebbe essere trasferito occupato da cose e/o dall'esecutato e dal suo nucleo familiare. In tal caso, l'aggiudicatario potrà chiedere al Custode la liberazione a spese della procedura, con la precisazione che, al fine di evitare ritardi nello svolgimento della procedura, l'istanza di liberazione rivolta al Custode dovrà essere consegnata al Delegato al più tardi contestualmente al versamento del saldo prezzo.

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della L. 47/85, come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 380/2001, purché presenti la domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dall'invio del decreto di trasferimento.

La presente vendita è soggetta ad imposta di registro.

Contenuto dell'offerta:

Gli interessati all'acquisto – escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge – potranno presentare un'offerta irrevocabile d'acquisto.

L'offerta dovrà essere accompagnata da una marca da bollo di € 16,00. In caso di asta telematica, il pagamento del bollo sarà eseguito con modalità telematica (segnatamente, tramite

bonifico bancario o carta di credito), tramite il servizio “pagamento di bolli digitali” presente sul Portale dei Servizi Telematici <https://pst.giustizia.it>. 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.

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

♦ il cognome, il nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, domicilio, stato civile e regime patrimoniale, recapito telefonico ed indirizzo e-mail dell’offerente, allegando copia di un documento di identità e del codice fiscale dell’offerente o del procuratore o del rappresentante legale.

Qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall’autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall’autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo, come previsto dall’art. 12, co. 2 del D.M. n. 32/2015.

Ai sensi dell’art. 174 disp. att. c.p.c., l’offerente dovrà altresì dichiarare la propria residenza o eleggere domicilio nel Comune nel quale ha sede il Tribunale o indicare il proprio indirizzo di posta elettronica certificata risultante da pubblici elenchi o eleggere un domicilio digitale speciale; in mancanza le comunicazioni a lui dirette saranno eseguite presso la Cancelleria, salvo quanto previsto dall’art. 149 bis 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; al fine di escludere, in caso di aggiudicazione, il bene dalla comunione medesima, l’offerente dovrà manifestare tale intenzione già nell’offerta, ugualmente indicando anche i corrispondenti dati del coniuge che comunque dovrà essere presente all’esame delle offerte per rendere la dichiarazione prevista dall’art. 179 c.c..

Se l’offerente è minorenne, l’offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare allegata in copia autentica; se l’offerente è un interdetto, un inhabilitato o un amministrato di sostegno, l’offerta deve essere sottoscritta dal tutore o dall’amministratore di sostegno, previa autorizzazione del Giudice Tutelare allegata in copia autentica.

Se l’offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto (ditta individuale o società), dovrà essere allegata visura societaria aggiornata – ossia risalente a non più di 30 giorni dalla data di deposito dell’offerta – (in caso di ente di natura imprenditoriale) ovvero l’atto statutario o altra documentazione (in caso di ente non iscritto al registro delle imprese); dovranno inoltre essere allegati tutti i documenti che attribuiscono al rappresentante o procuratore il potere di agire in nome della società o dell’ente ai fini della partecipazione alla vendita e quindi:

- 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 della società o dell'ente da cui risulta 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.

Se l'offerente è soggetto extracomunitario dovrà essere allegata copia del permesso di soggiorno in corso di validità.

È consentita, anche nelle vendite senza incanto, ma solo da parte di avvocati muniti di procura speciale nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata, la presentazione di offerte per persona da nominare.

Si precisa che il decreto di trasferimento non potrà essere emesso che nei confronti del soggetto che ha presentato l'offerta (specificamente: 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);

♦ 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 90 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;

♦ la richiesta di agevolazioni fiscali (ad esempio "prima casa" e/o "prezzo valore"), salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione, ma prima del versamento del saldo prezzo;

♦ l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e del contenuto dell'avviso di vendita;

♦ l'esplicita dispensa degli organi della procedura dalla produzione sia della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza, che dell'attestato di prestazione energetica (A.P.E.), con manifestazione della volontà di provvedere direttamente a tali incombenze.

Modalità di presentazione delle offerte:

L'esperimento si svolgerà nella forma della vendita sincrona mista, con possibilità di presentazione delle offerte sia analogiche (cartacee) che telematiche.

A) Opzione OFFERTE CARTACEE

Le offerte cartacee di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa entro le ore 13:00 del giorno precedente la data della vendita da consegnarsi, previo appuntamento, presso lo Studio della Professionista delegata, Avv. Elisa Marcon, sito in Treviso – Via Martiri della Libertà n. 33 – tel. 0423.1856090; qualora tale giorno sia festivo o cada di sabato, lo stesso 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), precedute dalla dicitura "busta depositata da _____", 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.

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 ovvero restituito in caso di mancata assegnazione. Tale cauzione dovrà essere corrisposta a mezzo **assegno circolare non trasferibile** (o titolo equivalente) intestato a: "Tribunale di Treviso, Esecuzione Immobiliare R.G.E. 384/2022", da inserirsi nella busta dell'offerta.

B) Opzione OFFERTE TELEMATICHE

Le offerte d'acquisto telematiche dovranno essere presentate entro le ore 13.00 del giorno precedente la data della vendita, in conformità di quanto stabilito dal Decreto Ministeriale 26.02.2015 n. 32, artt. 12 e ss. (da intendersi qui integralmente richiamato) e secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia.

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 (si avverte che entro l'orario indicato dovrà essere generata anche la ricevuta di consegna).

L'offerta dovrà essere formulata esclusivamente con modalità telematiche tramite il modulo *web* "Offerta Telematica" fornito dal Ministero della Giustizia, che permette la compilazione guidata dell'offerta telematica per partecipare ad un determinato esperimento di vendita, ed a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale www.garavirtuale.it.

È necessario che per la sottoscrizione e trasmissione l'offerta, in via alternativa:

- a) sia sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;
- oppure
- b) sia direttamente trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita

telematica ai sensi dell'art. 12, co. 4 e dell'art. 13 del D.M. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, la trasmissione sostituisce la firma dell'offerta a condizione che:

- l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'art. 6, co. 4 del D.P.R. 68/2005;
- il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali d'accesso previa identificazione del richiedente (fermo restando che tale seconda modalità di sottoscrizione e trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, co. 4 del D.M. 32/15).

L'offerta, con i documenti allegati, dovrà essere inviata all'indirizzo p.e.c. del Ministero della Giustizia offerta@pgp.dgsia@giustiziacert.it, con la precisazione che la stessa 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.

Quando l'offerta è formulata da più persone, alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La procura dovrà essere redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e potrà essere allegata anche in copia per immagine.

Nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia comunicati al gestore della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art. 15, co. 1, D.M. 32/2015, l'offerta sarà formulata al recapito indicato dal gestore nell'avviso con il quale il gestore ha dato notizia agli interessati del programmato mancato funzionamento dei sistemi informativi a norma del citato art. 15.

Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art. 15, co. 1, D.M. 32/2015, l'offerta si intenderà depositata nel momento in cui venga generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica del mittente e, in tale eventualità, previa documentazione dell'offerente della tempestiva presentazione dell'offerta, il gestore della vendita è tenuto a permettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita.

All'offerta dovrà essere allegata la documentazione attestante il versamento della cauzione (copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario con causale "Esec. Immob. n. 384/2022 Tribunale di Treviso – versamento cauzione", per un importo pari o superiore al 10% del prezzo offerto; detta somma sarà trattenuta in caso di rifiuto all'acquisto.

Da detta documentazione dovrà risultare il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico.

L'importo della cauzione dovrà essere versato esclusivamente tramite bonifico sul conto corrente intestato a "Esecuzione Immobiliare R.G.E. 384/2022 Tribunale di Treviso", coordinate bancarie: Volksbank S.p.a. IBAN IT82 W058 5612 0011 3757 1555 749.

Il bonifico dovrà essere effettuato a cura dell'offerente in modo da consentire l'accredito in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta, pertanto, come già indicato, in tempo utile affinché la cauzione risulti già accreditata al momento dell'apertura delle buste (si avverte che entro l'orario indicato dovrà essere generata anche la ricevuta di consegna dell'offerta).

Si precisa che qualora nel giorno fissato per la verifica di ammissibilità delle offerte e la deliberazione sulle stesse il Delegato non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, l'offerta digitale sarà considerata inammissibile.

Disciplina:

L'offerta e la partecipazione alla vendita sono soggette alla seguente disciplina.

L'offerta presentata è irrevocabile, salvo le eccezioni previste dall'art. 571 c.p.c.; essa peraltro non dà diritto all'acquisto restando in facoltà del Giudice dell'Esecuzione sospendere la vendita ai sensi dell'art. 586 c.p.c..

I creditori e gli offerenti sono invitati a partecipare telematicamente ovvero di persona per la deliberazione sull'offerta e per l'eventuale gara.

All'udienza di deliberazione sulle offerte, coloro che hanno scelto la presentazione dell'offerta cartacea dovranno recarsi presso il luogo di apertura delle buste sopraindicato, mentre coloro che hanno scelto la presentazione telematica dell'offerta dovranno partecipare *on line*, esclusivamente tramite l'area riservata del sito www.garavirtuale.it.

Nel giorno, luogo e ora fissati nel presente avviso, il Professionista Delegato procederà all'apertura delle buste, all'esame delle offerte, sia digitali che analogiche, e alle relative deliberazioni, secondo il disposto degli artt. 572 e 573 c.p.c..

Le offerte digitali criptate contenenti le domande di partecipazione per la vendita sincrona mista saranno aperte ed esaminate unitamente a quelle analogiche esclusivamente il giorno fissato per l'asta tenuta dal Professionista Delegato presso il luogo sopraindicato e alla presenza degli offerenti *on line* e di quelli comparsi personalmente o per delega avanti il Delegato.

Le buste presentate con modalità cartacea saranno aperte ed inserite nella piattaforma www.garavirtuale.it e le buste presentate con modalità telematica saranno aperte tramite la medesima piattaforma del gestore della vendita telematica. In seguito alle necessarie verifiche sulla regolarità formale della partecipazione e sul versamento della cauzione, il Delegato provvederà all'ammissione o meno dei partecipanti alla vendita. Qualora siano presentate più offerte criptate e/o analogiche, il Delegato inviterà in ogni caso tutti gli offerenti ad una vendita sincrona mista sull'offerta più alta. In caso di gara, gli eventuali rilanci saranno formulati nella medesima unità di tempo, sia in via telematica, sia comparendo innanzi al Professionista Delegato.

Ai sensi dell'art. 20 del D.M. n. 32/2015, alle operazioni di vendita possono prendere parte, con modalità telematiche, il Giudice, il referente della procedura (che, nel caso di specie, è il Professionista Delegato) e il Cancelliere. Con le medesime modalità possono partecipare anche altri soggetti se autorizzati dal Giudice o dal referente della procedura.

Il gestore della vendita telematica, a norma dell'art. 16 del D.M. 32/15, provvederà, non meno di trenta minuti prima delle operazioni di vendita, a inviare all'indirizzo di posta elettronica certificata indicata dall'offerente in fase di compilazione dell'offerta un invito a connettersi e le relative credenziali d'accesso per accedere alla *console* lato utente.

In caso di offerte presentate su supporto digitale, il portale del gestore alla vendita telematica assicura l'accesso degli offerenti al documento informatico contenente i dati delle offerte e sostituisce i nominativi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurarne l'anonimato.

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.

In caso di più offerenti e 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. È fatto salvo quanto previsto dall'art. 586 c.p.c. Nell'ipotesi in cui l'avvocato abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al delegato nei tre giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa.

Il creditore che è rimasto assegnatario a favore di un terzo dovrà dichiarare al delegato, nei cinque giorni dal provvedimento di assegnazione, il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito l'immobile, depositando la dichiarazione del terzo di volerne profittare, con sottoscrizione autenticata da pubblico ufficiale e i documenti comprovanti gli eventualmente necessari poteri ed autorizzazioni. In mancanza, il trasferimento sarà fatto a favore del creditore. In ogni caso, gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione sono esclusivamente a carico del creditore.

In caso di aggiudicazione, l'offerente sarà tenuto al versamento del saldo prezzo, oltre ad un fondo spese per il trasferimento del bene che il Delegato provvederà a quantificare – salva eventuale successiva integrazione per oneri tributari ed altri esborsi connessi al trasferimento del bene come quantificati dal delegato –, entro 90 giorni dall'aggiudicazione, ovvero nel minor termine di pagamento eventualmente indicato nell'offerta, tramite assegno circolare (o titolo equivalente) o bonifico.

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 presentato offerta criptata corrispondendo 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 presentato offerta cartacea e 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 s.s. c.p.c., oltre che le vigenti norme di legge.

La sottoscritta Professionista effettuerà presso il proprio Studio in Treviso, Via Martiri della Libertà n. 33 tutte quelle attività che, a norma degli artt. 571 e ss. c.p.c., debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, fatta eccezione per l'asta che sarà tenuta presso Aste 33 S.r.l. con sede in Strada Vecchia di San Pelajo n. 20 – Treviso.

Ogni ulteriore informazione potrà essere acquisita presso lo Studio della stessa, al numero di telefono 0423.1856090 oppure tramite e-mail: e.marcon@studiolegalemelchiori.com.

Maggiori informazioni inerenti agli immobili potranno inoltre essere reperite presso il custode Aste 33 S.r.l. con sede in Strada Vecchia di San Pelajo n. 20 – Treviso, tel. 0422.693028 – mail info@aste33.com; allo stesso potranno inoltre essere rivolte richieste di visita dell'immobile prima della vendita, da formularsi mediante il Portale delle Vendite Pubbliche.

In caso di presentazione di un numero di offerte superiori alla capienza della sala d'asta, il delegato rinvierà l'asta, al fine di celebrarla in locale idoneo, dandone comunicazione entro tre ore dalla scadenza del termine per la presentazione delle offerte tramite mail o sms ai recapiti che il presentatore/offidente indicherà.

Fino a quando sarà in vigore il divieto di assembramento, potranno accedere alla sala aste solo gli offerenti, salvo specifiche necessità del singolo offerente.

Treviso, li 4 febbraio 2026.

Il Professionista Delegato

Avv. Elisa Marcon

