



## TRIBUNALE DI TREVISO

Esecuzione **R.G.E. n. 435/2022**

**Giudice dell'Esecuzione:** dott.ssa Paola Torresan

**Custode Giudiziario:** Aste 33 srl

### AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI

La sottoscritta Avv. Marcella Maschietto, delegato alla vendita ex art. 591 *bis* c.p.c. dal Giudice dell'Esecuzione nella procedura esecutiva in epigrafe, visti gli artt. 569 e ss. c.p.c.

#### FISSA

**Per il giorno 28 gennaio 2026 ore 15.00 presso la sala d'Aste Telematiche del Gestore Edicom Finance s.r.l. c/o Aste 33 s.r.l., in Treviso, Via Strada Vecchia di San Pelajo n. 20, la**

#### VENDITA SENZA INCANTO SINCRONA CON MODALITA' MISTA ANALOGICA E TELEMATICA

ai sensi dell'articolo 573 c.p.c.

In particolare, nella suindicata data e ora si procederà all'apertura delle **buste cartacee e telematiche** relative alle offerte per l'acquisto senza incanto dei seguenti beni immobili, meglio descritti in ogni loro parte nella consulenza estimativa in atti. Le buste presentate con la modalità cartacea saranno aperte alla presenza del professionista delegato e degli offerenti e saranno inserite nella piattaforma [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it) a cura del professionista delegato. Le buste presentate con modalità telematica saranno aperte dal delegato tramite la piattaforma del gestore della vendita telematica [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it). In seguito alle necessarie verifiche sulla regolarità formale della partecipazione e sul versamento della cauzione, il delegato provvede all'ammissione o meno dei partecipanti alla vendita. Coloro che hanno formulato l'offerta con modalità telematica partecipano alle operazioni di vendita con la medesima modalità, coloro che hanno formulato l'offerta cartacea partecipano comparando innanzi al delegato alla vendita. In caso di gara, gli eventuali rilanci saranno formulati nella medesima unità di tempo, sia in via telematica, sia comparando innanzi al delegato alla vendita.

#### PRIMO ESPERIMENTO DI VENDITA

dei seguenti beni immobili, costituenti un lotto unico, analiticamente descritti nella perizia redatta dall'Arch. Alfonso Mayer ed allegata al fascicolo della esecuzione che dovrà essere consultata dall'eventuale offerente ed alla quale si fa espresso rinvio per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali pesi e oneri a qualsiasi titolo gravanti sui beni:

#### **LOTTO UNICO:**

**Oggetto:** trattasi di un'unità immobiliare ad uso civile abitazione bifamiliare, a due piani, con laboratorio in corpo staccato, area scoperta ed alcuni manufatti sito in Codognè (TV) - località Cimetta.

**Diritto:** quota di 1/1 della piena proprietà

#### **Identificazione catastale:**

#### COMUNE DI CODOGNE' (TV) CATATO FABBRICATI Sez. A Foglio 7

**M.N. 439 sub 2**, nat. C/6, classe 1, superficie 30 mq, R.C. € 75,92

**M.N. 439 sub 3**, nat. A/7, classe 1, vani 8.5, sup. cat. 226 mq, R.C. € 790,18

**M.N. 439 sub 4**, b.c.n.c.

**M.N. 439 sub 5**, nat. C/3, classe 3, sup. cat. 39 mq, R.C. € 88,62

Ai soli fini catastali si specifica che l'area su cui insistono i beni è identificata al Catasto Terreni del Comune di Codognè (TV) foglio 7 M.N. 439 ente urbano di mq 1057.

**Parti comuni:** È compreso nella vendita ogni diritto, accessione, servitù attiva e passiva, dipendenza, pertinenza, costruzione, edificazione, sopraelevazione nonché le proporzionali parti comuni ed indivisibili del fabbricato di cui le unità sono parti ai sensi dell'art. 1117 C.C.

**Servitù:** Nella perizia di stima vengono richiamate le servitù di cui all'atto di provenienza a rogito del Notaio Enrico Sartorio di Conegliano (TV) in data 14.06.1976 rep. 53030, trascritto a Treviso il 13.07.1976 ai nn. 12406/10749 e per la precisione: che il confinante MN 87 era gravato da servitù di transito a piedi con qualunque mezzo giusta la fascia di terreno larga circa metri cinque che corre lungo il suo margine sud a favore dei MN 439 e 438; che il confinante MN 87 era gravato da servitù di transito a piedi e con qualsiasi mezzo a favore dei MN 439 e 438 giusta la fascia di terreno larga cinque metri che corre lungo il suo confine est per raggiungere la strada provinciale via Cavour; con la precisazione che quest'ultima servitù si sarebbe estinta di diritto non appena dichiarata comunale la strada privata che parte dalla via Cavour ad est del mappale 87 e corre lungo il confine est dei mappali 87 e 438.

**Confini:** Per il MN 439, da Nord in senso orario: MN 438, MN 1244, MN 1125, MN 87. Per il MN 439 sub 3 e 2 in corpo unico (garage, magazzini e casa): confine Est: MN 438 sub 3 in aderenza (casa), rimanenti lati in affaccio su pertinenza.

**Regolarità urbanistica e catastale:** si fa espresso rinvio e riferimento alla perizia di stima del CTU con evidenza che per l'immobile risultano le seguenti pratiche sull'edificio: - Licenza di Costruzione n. 34/1975 del 07/01/1976 prot. n. 3753; - Variante del 04/03/1976 prot. n. 353; Certificato di Agibilità del 22/12/1980 prot. n. 6682, notificata il 22/01/1981; - Domanda di Condonò del 03/01/1987 prot.n.27, registrata al n.27 di posizione\*; - C.I.L. del 28/07/2016 per installazione impianto solare termico in aderenza alla falda (Sud-est) dell'edificio; - C.I.L.A. Superbonus 110% del 03/08/2021 prot. 8399 per riqualificazione energetica (fotovoltaico, batteria accumulo, sistema ibrido pompa di calore / gas) \*\*; - C.F.L. del 02/10/2023 (rif.: C.I.L.A. Superbonus 110%).

Si rimanda alla perizia per quanto concerne le divergenze, le difformità tutte ed i costi per le relative regolarizzazioni e sanatorie.

**Occupazione:** l'immobile è occupato dall'esecutato.

**Attestato prestazione energetica:** non risulta richiamato in perizia.

Per una più dettagliata descrizione ed individuazione dei beni e per ogni altro approfondimento, si rimanda alla perizia di stima consultabile sul sito internet del Tribunale di Treviso ([www.tribunale.treviso.giustizia.it](http://www.tribunale.treviso.giustizia.it)) nell'area dedicata alle vendite giudiziarie e nella scheda del lotto di vendita pubblicato sul P.V.P. ovvero sul sito: [www.portalevenditepubbliche.giustizia.it](http://www.portalevenditepubbliche.giustizia.it).

\*\*\*

**Prezzo base d'asta: euro 161.000,00;**

**Rilancio minimo in caso di gara ex art. 573 c.p.c.:** nella forbice tra 1% e 5% del prezzo base come specificato a pagina 7 pari ad € 2.000,00.

**Offerta minima per la partecipazione all'asta: euro 120.750,00** (pari al 75% del prezzo base).

\*\*\*

**Conto corrente della procedura:** Coordinate IBAN: IT04F0585612001137571552146 intestato "ESEC. IMM. R.G.E. 435/2022 TRIB. TV"

\*\*\*

### CONDIZIONI DELLA VENDITA

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, anche con riferimento alla legge 47/1985 e al DPR 380/01, come descritti nella perizia di stima depositata presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari di Treviso e pubblicata, unitamente al presente avviso, 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.rivistaastegiudiziarie.it](http://www.rivistaastegiudiziarie.it), [www.asteonline.it](http://www.asteonline.it), [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.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 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 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.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura.

Agli effetti del D.M. n. 37/2008 e del D. lgs 192/2005 e successive modifiche e integrazioni, l'aggiudicatario, dichiarandosi edotto sui contenuti dell'ordinanza di vendita, del presente avviso di vendita e delle descrizioni contenute nell'elaborato peritale in ordine agli impianti, dispenserà esplicitamente la procedura esecutiva dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme di sicurezza, che la certificazione/attestato di qualificazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze.

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

La presente vendita è soggetta alle imposte di legge (IVA e/o imposta di registro) secondo le aliquote previste dalla normativa in materia.

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, saranno a carico dell'aggiudicatario.

**Non sono comunque dovuti compensi per mediazione a terzi.**

Qualora il bene posto in vendita fosse occupato da cose e/o dal debitore e dal suo nucleo familiare, potrà essere trasferito all'aggiudicatario come tale, salvo che al massimo entro il termine per eseguire il saldo prezzo, l'aggiudicatario consegni al Delegato dichiarazione di esonero del custode dalla liberazione dell'immobile o la richiesta al custode di procedere alla attuazione del provvedimento del rilascio dell'immobile che sarà emesso con il decreto di trasferimento (art. 586, 2° comma, c.p.c.).

In caso di presentazione di un numero di offerte superiori alla capienza della sala d'asta, il professionista delegato rinverrà l'asta, al fine di celebrarla in un locale idoneo, dandone comunicazione entro 3 ore dalla scadenza del termine per la presentazione delle offerte tramite **e-mail** o sms ai recapiti che il presentatore/offerdente vorrà indicare. In caso di presentazione di offerte telematiche, il delegato provvederà il giorno dell'asta ad effettuare le comunicazioni di rinvio ai presentatori ai recapiti indicati.

\*\*\*

### **CONTENUTO DELLE OFFERTE**

Gli interessati all'acquisto - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge - potranno presentare **offerta irrevocabile di acquisto** in forma cartacea o telematica, secondo la modalità di partecipazione scelta. L'offerta dovrà contenere quanto segue:

a) **L'offerta dovrà essere in bollo da ero 16.00.** 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 la 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) Cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, domicilio, stato civile e regime patrimoniale, recapito telefonico, indirizzo e-mail ed eventuale numero di telefax dell'offerente. Il decreto di trasferimento può essere emesso SOLO in favore del soggetto che ha presentato l'offerta (**specificatamente**: persona fisica del sottoscrittore l'offerta, persona giuridica della quale il sottoscrittore abbia la legale rappresentanza, o uno dei due soggetti indicati nell'art. 583 c.p.c., o soggetto in nome e per conto del quale abbia presentato offerta o partecipato all'asta un avvocato munito di procura speciale, rilasciata in forma di atto pubblico o scrittura privata autenticata dal notaio, di data antecedente alla data della vendita). Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale

dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente, in caso di aggiudicazione, intende escludere il bene dalla comunione legale, ricorrendone i presupposti, dovrà manifestare tale intenzione già nell'offerta, ugualmente indicando i dati del coniuge, seppur non acquirente.

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 inabilitato, o un amministratore di sostegno, l'offerta dovrà essere sottoscritta dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del Giudice Tutelare allegata in copia autentica.

È consentita, anche nelle vendite senza incanto, solo da parte degli avvocati, la presentazione di offerte per persone da nominare.

c) Dati identificativi dell'immobile per il quale l'offerta è proposta, idonei a rendere, unitamente ad ogni altro elemento risultante dal contenuto dell'offerta medesima, sufficientemente inequivoca la riferibilità dell'offerta a quel bene preciso. In caso di vendita di più lotti, può essere sufficiente il riferimento ad un lotto, come formati ed ordinati nell'avviso di vendita (ad es. primo, secondo, terzo, ecc.).

d) Indicazione del prezzo offerto, che non potrà – a pena di inefficacia dell'offerta - essere inferiore di oltre un quarto del prezzo base indicato nell'avviso di vendita, come specificato dagli artt. 571 e 572 c.p.c. Il termine di pagamento del saldo prezzo, nonché degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita, che non dovrà essere superiore a 90 giorni dall'aggiudicazione.

e) Espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e del presente avviso di vendita e di rinunciare alla proposizione di qualsiasi azione di nullità, annullamento, invalidità o risarcimento derivante dalla omessa consegna dell'attestato di certificazione energetica e della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza.

f) Il regime fiscale e le agevolazioni fiscali spettanti per l'acquisto ed espressamente richieste dall'acquirente.

Si precisa che le offerte dovranno essere conformi a quanto previsto dall'art. 571 c.p.c. e l'offerente all'atto dell'offerta dovrà dichiarare la residenza o eleggere domicilio nel comune in cui ha sede il Tribunale: in difetto, le comunicazioni verranno eseguite presso la cancelleria del Tribunale.

\*\*\*

### ALLEGATI ALLE OFFERTE

All'offerta dovranno essere allegati:

a) Fotocopia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente; in caso di offerta presentata da società o altro ente collettivo, dovrà essere allegata visura camerale o statuto della società e documento di identità del sottoscrittore l'offerta in nome e per conto dell'ente e la procura notarile o estratto autentico dell'atto di nomina del rappresentante legale; in caso di offerta presentata a mezzo procuratore legale andrà allegata la procura notarile e fotocopia del documento di identità del procuratore. In caso di offerta telematica, 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.

b) Se l'offerente risulta essere extracomunitario dovrà essere allegato il permesso di soggiorno in corso di validità e documento identificativo.

c) Se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, dovrà essere allegata una visura societaria aggiornata, ossia risalente a non più di 30 giorni prima della data del deposito dell'offerta di acquisto, in caso di ente di natura imprenditoriale, ovvero atto statutario o altra documentazione (in caso di ente non iscritto al registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero:  
**a.** 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; **b.** per le società di capitali o enti, in caso di incarico conferito per delega di amministrazione (se prevista dallo Statuto vigente) al componente dell'organo amministrativo: estratto autentico notarile del libro delle delibere dell'organo competente dell'ente da cui risulti la delega; **c.** 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. Documenti tutti che attribuiscono al rappresentante o procuratore il potere di agire in nome dell'ente ai fini della partecipazione alla vendita.

d) In caso di offerta di 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). È consentita solo da parte di avvocati, la presentazione di offerte per persone da nominare.

e) La richiesta di agevolazioni fiscali (cd. "prima casa" e/o "prezzo/valore"), salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione, ma prima del versamento del saldo prezzo.

f) Se l'offerente è coniugato, in regime di comunione legale dei beni, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione, sino al momento del versamento del saldo prezzo).

g) Se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e dei genitori che sottoscrivono l'offerta, nonché copia autentica del provvedimento di autorizzazione del Giudice.

h) Se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato, o un amministratore di sostegno, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia autentica dell'autorizzazione del giudice tutelare.

i) Per offerta cartacea: Assegno circolare non trasferibile intestato a "ESEC. IMM. R.G.E. 435/2022 TRIB. TV" per un importo pari al **10% del prezzo offerto**, a titolo di cauzione.

Per offerta digitale: La cauzione, di importo pari al **10% del prezzo offerto**, dovrà essere corrisposta esclusivamente tramite bonifico sul conto corrente intestato alla procedura con la causale: "ESEC. IMM. R.G.E. 435/2022 TRIB. TV". Il bonifico dovrà essere effettuato in tempo utile affinché la stessa risulti accreditata al momento dell'apertura delle buste (entro l'orario indicato dovrà essere generata anche la ricevuta di consegna dell'offerta). La restituzione della cauzione versata tramite bonifico dai non aggiudicatari, avverrà sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione e al netto degli eventuali oneri se applicati dall'istituto di credito.

La cauzione verrà trattenuta in caso di omesso versamento del saldo prezzo,

Nessuna somma sarà richiesta in questa fase quale fondo spese.

\*\*\*

## PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

### A) OFFERTE IN FORMA CARTACEA (IN BUSTA CHIUSA)

Le offerte di acquisto in forma cartacea dovranno essere presentate presso lo studio del Delegato Avv. Marcella Maschietto in Treviso Piazza Trentin 14, 31100 **previo appuntamento telefonico** (0422412600, mail [m.maschietto@nordman.it](mailto:m.maschietto@nordman.it), pec: [marcellamaschietto@pec.ordineavvocatitreviso.it](mailto:marcellamaschietto@pec.ordineavvocatitreviso.it) – **entro le ore 13:00 (tredici) del giorno precedente la data della vendita** – in busta chiusa. Nel caso in cui tale giorno sia festivo o cada di sabato, la presentazione dovrà essere anticipata al giorno immediatamente antecedente.

Sulla busta chiusa andrà riportata **esclusivamente** la seguente dicitura: "busta depositata da \_\_\_\_\_", seguita dalle sole generalità, senza alcuna altra specificazione, di chi consegna la busta (che può anche essere persona diversa dall'offerente), il nome del professionista delegato e la data della vendita.

Nessuna altra indicazione - né numero o nome della Procedura né il bene per cui è stata fatta l'offerta né l'ora della vendita o altro – deve essere apposta sulla busta.

Le buste contenenti le offerte analogiche saranno aperte dal Delegato **nel medesimo giorno ed ora** fissate per la vendita: gli offerenti dell'offerta analogica potranno presenziare alla apertura.

### B) OFFERTE IN FORMA TELEMATICA

Le offerte di acquisto telematiche dovranno essere redatte in conformità a quanto stabilito con Decreto 26.02.2015 n. 32, tramite il modulo web "Offerta Telematica" messo a disposizione dal Ministero della Giustizia, che permette la compilazione guidata dell'offerta per partecipare ad un determinato esperimento di vendita, e a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it). Dal sito web è scaricabile il "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica".

Le offerte d'acquisto criptate devono essere presentate **entro le ore 13.00 del giorno precedente alla data della vendita**; entro l'orario indicato dovrà essere generata anche la ricevuta di consegna.

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari a euro 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000.

L'offerta d'acquisto telematica e i relativi documenti dovranno essere inviati all'indirizzo PEC del Ministero di Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacerit.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacerit.it) e si intenderanno depositati nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata dal Ministero della Giustizia.

Ai sensi dell'art. 15 del DM n. 32/2015 in caso di mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio Giustizia, il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del ministero comunicherà preventivamente ai gestori della vendita telematica i casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio Giustizia. I gestori ne daranno notizia agli interessati mediante avviso pubblicato sui propri siti internet e richiederanno di pubblicare un analogo avviso ai soggetti che gestiscono i siti internet ove è eseguita la pubblicità di cui all'art. 490 c.p.c. In tali casi le offerte dovranno essere formulate a mezzo telefax al recapito dell'ufficio giudiziario presso il quale è iscritta la procedura, indicato negli avvisi sopra citati. Tali offerte verranno ritirate dal gestore non prima del giorno precedente l'inizio delle operazioni di vendita. Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio Giustizia non programmati o non comunicati come sopra indicato, l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente. Il gestore è tenuto a permettere la partecipazione alle operazioni di vendita dell'offerente che documenti la tempestiva presentazione dell'offerta a norma del periodo precedente.

L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, oltretutto utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5, del DM n. 32/2015. In alternativa, è possibile trasmettere l'offerta e i documenti allegati a mezzo casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4, e dell'art. 13 del DM n. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio (o in un suo allegato) di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta (questa modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia, le formalità di cui all'art. 13, comma 4, del DM n. 32/2015).

Le offerte 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 sopra indicato e alla presenza degli offerenti *on line* e di quelli comparsi personalmente o per delega avanti il Professionista Delegato.

Per maggiori informazioni relative alle modalità di presentazione e trasmissione delle offerte telematiche, gli interessati possono consultare i manuali utenti reperibili sul sito <https://pvp.giustizia.it>.

Per ricevere maggiori informazioni sulle modalità di partecipazione in via telematica è possibile contattare il Contact Center del Gruppo Edicom attivo dal lunedì al venerdì dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle ore 14:30 alle ore 18:00 mediante i seguenti mezzi di contatto:

- Help Desk: 041/8622235

- E-mail: [venditetelematiche@edicomsrl.it](mailto:venditetelematiche@edicomsrl.it)

\*\*\*

### **MODALITA' DELLA VENDITA**

Alla data fissata per l'esperimento, il Professionista Delegato procederà all'esame delle offerte, sia cartacee che telematiche, e alle relative deliberazioni, secondo quanto disposto dagli artt. 572 e 573 c.p.c.

All'udienza di deliberazione sulle offerte, coloro che hanno scelto la presentazione dell'offerta cartacea dovranno recarsi presso il luogo di apertura delle buste sopra indicato. Coloro che invece hanno scelto la presentazione telematica dell'offerta, dovranno partecipare *online*, ovunque si trovino, esclusivamente tramite l'area riservata del sito [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it) accedendo alla stessa con le credenziali personali. Il gestore della vendita telematica, a norma dell'art. 16 del DM n. 32/2015,

provvederà, non meno di trenta minuti prima delle operazioni di vendita, ad inviare all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato dall'offerente in fase di compilazione dell'offerta, un invito a connettersi e le relative credenziali per accedere alla *console* lato utente.

In caso di offerte telematiche, il portale del gestore della vendita 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.

L'offerente potrà intervenire personalmente o telematicamente alla data fissata per la vendita.

In caso di **mancata partecipazione dell'offerente**: , il bene gli sarà comunque aggiudicato: a) ove si tratti dell'unico offerente o b) ove l'offerta da egli presentata sia la più elevata tra quelle presentate, o la prima presentata in caso di 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 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.

**Offerta unica**: se trattasi di unico offerente per un valore pari o superiore al prezzo stabilito nel presente avviso di vendita, l'offerta è senz'altro accolta. Se il prezzo offerto nell'unica offerta è inferiore rispetto al prezzo stabilito nel presente avviso di vendita in misura non superiore ad un quarto, il delegato può fare luogo alla vendita quando ritenga 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.

**Pluralità di offerte**: 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, qualora siano pervenute 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 prestate, delle forme e dei modi e dei tempi di pagamento nonché di ogni altro elemento utile indicato nelle offerte stesse. Nel caso sia stato determinante per l'aggiudicazione il termine indicato dall'offerente per il pagamento, l'aggiudicatario dovrà obbligatoriamente rispettarlo, a pena di decadenza.

In caso di più offerte valide, si procederà a gara sulla base dell'offerta più alta, come previsto dall'art. 573 c.p.c., ed anche in presenza di istanze di assegnazione.

Alla gara parteciperanno sia gli offerenti telematici, che vi prenderanno parte in via telematica, sia gli offerenti analogici, che vi prenderanno parte comparando personalmente.

La gara si svolgerà lo stesso giorno 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. In caso di gara, ai partecipanti è assegnato un termine massimo di **1 minuto** entro il quale effettuare ogni rilancio. Non saranno validi rilanci inferiori al minimo come sopra indicato, né se effettuati oltre il termine di un minuto.

I rilanci effettuati in via telematica dovranno essere riportati nel portale del gestore della vendita telematica e resi visibili a coloro che partecipano personalmente alle operazioni di vendita, così come i rilanci effettuati da questi ultimi dovranno essere riportati nel portale del gestore della vendita telematica e resi visibili ai partecipanti in via telematica.

In assenza di istanze di assegnazione valide, il bene sarà aggiudicato definitivamente al vincitore della gara.

In presenza di istanze di assegnazione valide, il delegato non darà corso alla vendita ma alla assegnazione, qualora il prezzo migliore offerto all'esito della gara sia inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita.

Una volta 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.

\*\*\*

#### **ADEMPIMENTI SUCCESSIVI ALL'AGGIUDICAZIONE**

Il decreto di trasferimento non potrà che essere emesso nei confronti del soggetto che ha presentato l'offerta (persona fisica del sottoscrittore l'offerta o persona giuridica della quale il sottoscrittore abbia la legale rappresentanza, o uno dei 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 autenticata dal notaio ed essere di data antecedente rispetto alla data della vendita).

Nell'ipotesi in cui il procuratore legale abbia effettuato l'offerta ex art. 579 c.p.c. e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, egli dovrà dichiarare al delegato nei tre giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha formulato l'offerta, depositando l'originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale notarile, 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 successivi al provvedimento di assegnazione, il nome di colui 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 i poteri e le autorizzazioni eventualmente necessari. In mancanza, il trasferimento è fatto a favore del creditore. In ogni caso, gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione sono a carico del creditore.

In caso di aggiudicazione, l'offerente è tenuto al versamento del **saldo prezzo**, entro il termine massimo di **90 giorni dall'aggiudicazione**, salvo il minor termine di pagamento stabilito eventualmente dal delegato nell'avviso di vendita oppure indicato dall'offerente, oltre ad un fondo spese per il trasferimento del bene, come quantificati dal delegato. Sarà inoltre tenuto al versamento, entro il termine di 30 giorni dalla richiesta, di eventuali ulteriori oneri connessi al trasferimento per la differenza, qualora risultassero di importo maggiore a quello come sopra quantificato.

Il versamento dovrà essere effettuato sul conto corrente della procedura con le modalità che saranno concordate con il Delegato.

In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata, ai sensi e per gli effetti dell'art. 587 c.p.c., e l'aggiudicatario perderà tutte le somme versate a titolo di cauzione. Inoltre, 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, 2° comma, c.p.c.

Nel termine fissato per il versamento del prezzo, l'aggiudicatario dovrà altresì consegnare al delegato dichiarazione scritta con tutte le informazioni in materia di antiriciclaggio prescritte dall'art. 22 D.Lvo 21.11.2007 n. 231.

L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita, rivolgendosi agli Istituti di Credito di cui all'elenco pubblicato sul sito [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it), ai sensi dell'art. 585 c.p.c. dandone comunicazione espressa al Delegato.

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 quindici giorni dall'aggiudicazione con specifica indicazione delle modalità tramite le quali potrà essere effettuato il pagamento, con indicazione dell'IBAN relativo al conto su cui le somme potranno essere versate dall'aggiudicatario tramite bonifico e infine con l'espresso impegno a comunicare immediatamente al delegato l'avvenuto pagamento ad opera dell'aggiudicatario.

A fronte di tale istanza, il delegato, verificata la nota di precisazione del credito sulla base della documentazione in atti e tenuto conto con approssimazione per eccesso dell'entità delle somme che godono o godranno della prededuzione, 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.

\*\*\*

### **DISPOSIZIONI FINALI**

Trovano applicazione, per tutto quanto sopra non specificamente stabilito, gli artt. 591 bis e 570 ss. c.p.c., nonché le vigenti norme di legge anche in materia di vendite immobiliari.

La sottoscritta Avv. Marcella Maschietto effettuerà presso il proprio Studio tutte le attività che a norma degli artt. 571 ss. c.p.c. debbono essere compiute in cancelleria davanti al Giudice dell'Esecuzione fatta eccezione per l'asta che sarà tenuta presso Aste 33 s.r.l., Via Strada Vecchia di San Pelajo n. 20, Treviso.

**Si precisa che la richiesta di visita dell'immobile dovrà essere formulata, mediante il Portale delle Vendite Pubbliche, al Custode Giudiziario Aste 33 Srl di Treviso.**

Il trattamento dei dati personali comunicati dagli offerenti si svolgerà in conformità alle disposizioni del Regolamento UE/2016/979 (GDPR).

Treviso, lì 27.10.2025

Il Delegato  
Avv. Marcella Maschietto