



TRIBUNALE DI TREVISO

AVVISO DI VENDITA DEL PROFESSIONISTA DELEGATO

Esecuzione Immobiliare n. 535/2021 (riunita n.9/2025) R.G. E.I.
G.E. Dott.ssa Paola Torresan
Delegato alla vendita: Avv. Claris De Nardi

PRIMO ESPERIMENTO DI VENDITA

Il sottoscritto Avv. Claris De Nardi, delegato ex art. 591 bis c.p.c. dal giudice dell'esecuzione, giusta ordinanza di vendita delegata di data 18.06.2025, nella procedura esecutiva promossa da FALLIMENTO TREVIMOTOR SRL, con sede in Treviso, Strada del Mozzato n.1, C.F. e P.IVA: 03874670262, visti gli artt. 569 ss c.p.c.,

FISSA

per il **giorno 28 ottobre 2025 alle ore 15,30** presso i locali di ASTE 33 S.r.l., siti in 31100 – Treviso, Strada Vecchia di San Pelajo n. 20, la

VENDITA SINCRONA MISTA SENZA INCANTO

dei seguenti immobili.

LOTTO 1

Diritti e quote:

Piena proprietà per l'intero di fabbricato d'abitazione costituente porzione di testa, divisa terra-cielo, di un antico fabbricato ristrutturato sito nella località Castrette del Comune di Villorba (TV), Via Guizze n.1, e facente parte di una recente lottizzazione.

Trattasi di un edificio di antica fattura completamente ristrutturato, a due piani fuori terra adibiti ad abitazione più un semipiano sottotetto ed un piano sotto strada seminterrato adibito a locali accessori. L'unità è composta, al piano terra, da un ingresso, una cucina, un soggiorno/pranzo e un wc, mentre al piano primo è composta da un disimpegno, due bagni e due camere; la superficie utile calpestabile è di 126 mq., mentre la superficie lorda è di circa 165 mq. Completa l'abitazione un portico al piano terra di 8 mq. Il semipiano sottotetto è composto da un unico vano di circa mq. 39 utili calpestabili per una superficie lorda compresi muri e scala di circa 52,50 mq.; il piano seminterrato è costituito da un magazzino, una centrale termica ed un garage doppio, il tutto per una superficie utile-calpestabile pari a circa 70 mq. ed una corrispondente superficie lorda pari a circa 86,50 mq; l'altezza utile è di 2,45 ml. Le

finiture interne sono di buona qualità, con pavimenti in lastre di ardesia al piano terra e al piano seminterrato, rivestimenti in ardesia delle scale di collegamento ai piani, rivestimenti in ceramica nella cucina, pavimenti e rivestimenti in piastrelle di ceramica nei bagni, pavimento in listoni di legno per il piano primo e sottotetto, porte interne in legno tamburato e serramenti esterni in legno con vetrocamera a triplo vetro. L'impianto di riscaldamento è di tipo autonomo, con caldaia a gas metano nella centrale termica dedicata e impianto di riscaldamento a pavimento per il piano terra e primo; il piano seminterrato e sottotetto sono riscaldati mediante ventilconvettori. L'impianto elettrico è sottotraccia ed è di tipo tradizionale, risalente all'epoca della ristrutturazione del fabbricato. Lo scoperto pertinenziale è di dimensioni generose, interamente recintato, pavimentato con lastre di ardesia nei pressi della abitazione e adibito a giardino nella restante. Nel giardino si trova una modesta piscina con zona solarium in evidente stato di abbandono; poco distanti sono presenti due cabine di legno ad uso spogliatoio in avanzato stato di degrado.

Descrizione catastale:

Comune di Villorba (TV), Catasto Fabbricati, Sez. A., Foglio 9, piena proprietà per l'intero:

Mappale 602, sub. 36-37 graffati, Via Guizze, Piano S1-T-1-2, Cat. A/2, Cl. 2, vani 7,5, sup.cat. totale mq.239, R.C. € 716,58;

Mappale 602, sub. 38, Via Guizze, Piano S1, Cat. C/6, Cl. 2, mq.37, sup. cat. totale mq. 41, R.C. € 68,79.

Le unità fanno parte del fabbricato insistente sul mappale 602 del C.T. al Foglio 9: ente urbano di mq. 5764.

Alle unità spetta la proporzionale quota di comproprietà sulle parti ed impianti comuni dell'edificio, sull'area coperta e scoperta di pertinenza e su quanto altro previsto dall'art. 1117 c.c., in quanto sussistenti ed in particolare su quant'altro indicato nell'elaborato planimetrico catastale e precisamente sull'area scoperta di mq. 153, mappale 602 sub.7, nonché sulle rampe carrabili e pedonali e corsia di accesso ai garage, mappale 602 sub.25.

Comune di Villorba (TV), Catasto Terreni, Foglio 9, piena proprietà per l'intero:

Mappale 1017, relitto stradale, ha 0.00.61.

Confini:

Le unità mappale 602 sub.36-37-38 ed il mappale 1017 formano corpo unico, confinante da Nord in senso orario, con i subalterni 7 e 25 del medesimo mappale, con i mappali 933, 927, 920, con Via Guizze, Via Centa, e con i subalterni 24, 39 e 40 del medesimo mappale 602.

Disponibilità dell'immobile:

L'immobile è occupato da parte del possessore 1, dante causa del diritto di proprietà dell'esecutato 2.

Conformità edilizia ed urbanistica:

Il fabbricato di origine antica, antecedente al 1° settembre 1967, è stato oggetto di interventi in forza dei seguenti titoli:

1. Concessione edilizia n.210 del 10.07.1992 per ristrutturazione di un fabbricato esistente, con inizio lavori del 30.10.1992;
2. Concessione edilizia n. 589 del 17.11.1992 per variante in corso d'opera;
3. Concessione edilizia n. 783 del 04.12.1996 per completamento lavori di C.E. 210/1992;
4. Voltura n.40 del 18.01.1999 della concessione edilizia n.783 a seguito di atto di compravendita;
5. Proroga n.38 del 01.03.2001 per completamento opere di cui alla CE n.783/1996;
6. Denuncia inizio attività edilizia del 01.10.2002;

L'abitabilità è stata ottenuta mediante silenzio assenso su richiesta presentata in data 9.4.2003.

Nello scoperto pertinenziale è stata rilevata la presenza di una piccola piscina in stato di abbandono, sanabile con sanatoria ordinaria. Si evidenzia la presenza di due cassette di legno, verosimilmente spogliatoi, privi di titolo edilizio e in stato di degrado, per detti manufatti si prevede la completa demolizione; presso il Comune di Villorba (TV) sono state reperite procedure amministrative o sanzionatorie.

Riferimento alla CTU:

Ad integrazione dei dati sopra indicati concernenti l'immobile oggetto di vendita, si rimanda espressamente al contenuto della perizia di stima del 15.05.2025 redatta dal Perito Ind. Edile Maurizio Tonon. 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.

Prezzo base: € 314.000,00=.

Aumento minimo in caso di gara ex art. 573 c.p.c.: € 5.000,00=.

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 € 235.500,00=.**

Ai sensi dell'art. 572 c.p.c., si specifica quanto segue:

- se l'offerta è pari o superiore al prezzo base la stessa è senz'altro accolta, fatta salva la gara tra più offerenti;
- se l'offerta è inferiore al prezzo base, ma pari o superiore al 75% del valore stesso, il delegato può far luogo alla vendita ove ritenga che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita.

LOTTO 2

Diritti e quote:

Piena proprietà per l'intero di garage al piano interrato facente parte di un condominio residenziale



denominato "Le Acacie 2" sito nella località Castrette del Comune di Villorba (TV), all'interno di una recente lottizzazione.

Il condominio è stato costruito tra il 1999 e il 2001 ed è costituito da due edifici residenziali a due livelli fuori terra ed un unico piano interrato, condiviso, adibito a locali accessori e garage. L'accesso alle abitazioni avviene da Via Guizze, mentre l'accesso al garage avviene dalla parallela Via G. Donizetti. Il garage fa parte di un corpo distaccato ed indipendente, con strutture portanti miste in cemento armato e muratura, copertura piana in cemento armato, pareti intonacate e tinteggiate, serramenti con portoni basculanti in lamiera verniciata. Le consistenze del garage sono le seguenti:

- sub.39, superficie utile calpestabile circa 30 mq; superficie lorda circa 36 mq.

Descrizione catastale:

Comune di Villorba (TV), Catasto Fabbricati, Sez. A., Foglio 9, piena proprietà per l'intero:

Mappale 1003, sub. 39, Via Guizze, Piano S1, Cat. C/6, Cl. 2, mq. 30, R.C. € 55,78.

Le unità fanno parte del fabbricato eretto sul mappale 1003 del catasto terreni al foglio 9: ente urbano di mq. 2304. Alle unità spetta la proporzionale quota di comproprietà sulle parti ed impianti comuni dell'edificio, sull'area coperta e scoperta di pertinenza, escluse le aree scoperte di proprietà esclusiva di cui ai subalterni catastali 8,10,12,14, 16, 18, 20 e 24, e su quant'altro previsto dall'art. 1117 del c.c. in quanto sussistenti. In particolare all'unità spetta la proporzionale quota di comproprietà sulla rampa di accesso ed area di manovra e disbrigo al piano primo sottostrada, di cui al mappale 1003 sub. 2 (b.c.n.c. a tutte le unità).

Confini:

L'unità confina, da Nord in senso orario, con terrapieno e con subalterni 17, 38, 2 e 40 del medesimo mappale 1003.

Disponibilità dell'immobile:

Occupato dai possessori 2 e 3 senza regolare contratto di locazione registrato.

Conformità edilizia ed urbanistica:

Trattasi di garage collocato al piano seminterrato di un edificio condominiale realizzato in forza dei seguenti titoli:

1. Concessione edilizia n.310 del 13.12.1999;
2. Denuncia di inizio attività edilizia del 14.3.2001 prot. 7069 per Variante in corso d'opera.

L'abitabilità è stata ottenuta mediante il silenzio-assenso su richiesta presentata in data 6.7.2001 presso il Comune di Villorba (TV) sono state reperite procedure amministrative o sanzionatorie.

Riferimento alla CTU:

Ad integrazione dei dati sopra indicati concernenti l'immobile oggetto di vendita, si rimanda espressamente al contenuto della perizia di stima del 15.05.2025 redatta dal Perito Ind. Edile Maurizio Tonon. 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.

Prezzo base: € 19.800,00=.

Aumento minimo in caso di gara ex art. 573 c.p.c.: € 500,00=.

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 € 14.850,00=.**

Ai sensi dell'art. 572 c.p.c., si specifica quanto segue:

- se l'offerta è pari o superiore al prezzo base la stessa è senz'altro accolta, fatta salva la gara tra più offerenti;
- se l'offerta è inferiore al prezzo base, ma pari o superiore al 75% del valore stesso, il delegato può far luogo alla vendita ove ritenga che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita.

LOTTO 3

Diritti e quote:

Piena proprietà per l'intero di garage al piano interrato facente parte di un condominio residenziale denominato "Le Acacie 2" sito nella località Castrette del Comune di Villorba (TV), all'interno di una recente lottizzazione.

Il condominio è stato costruito tra il 1999 e il 2001 ed è costituito da due edifici residenziali a due livelli fuori terra ed un unico piano interrato, condiviso, adibito a locali accessori e garage. L'accesso alle abitazioni avviene da Via Guizze, mentre l'accesso al garage avviene dalla parallela Via G. Donizetti. Il garage fa parte di un corpo distaccato ed indipendente, con strutture portanti miste in cemento armato e muratura, copertura piana in cemento armato, pareti intonacate e tinteggiate, serramenti con portoni basculanti in lamiera verniciata. Le consistenze del garage sono le seguenti:

- sub.40, superficie utile calpestabile circa 21 mq; superficie lorda circa 26 mq.

Descrizione catastale:

Comune di Villorba (TV), Catasto Fabbricati, Sez. A., Foglio 9, piena proprietà per l'intero:

Mappale 1003, sub. 40, Via Guizze, Piano S1, Cat. C/6, Cl. 2, mq. 21, R.C. € 39,04.

Le unità fanno parte del fabbricato eretto sul mappale 1003 del catasto terreni al foglio 9: ente urbano di mq. 2304. Alle unità spetta la proporzionale quota di comproprietà sulle parti ed impianti comuni dell'edificio, sull'area coperta e scoperta di pertinenza, escluse le aree scoperte di proprietà esclusiva di cui ai subalterni catastali 8,10,12,14, 16, 18, 20 e 24, e su quant'altro previsto dall'art. 1117 del c.c. in quanto sussistenti. In particolare all'unità spetta la proporzionale quota di comproprietà sulla rampa di accesso ed area di manovra e disbrigo al piano primo sottostrada, di cui al mappale 1003 sub. 2 (b.c.n.c.

a tutte le unità).

Confini:

L'unità confina, da Nord in senso orario, con mappale 978 e con subalterni 39, 2 e 41 del medesimo mappale 1003.

Disponibilità dell'immobile:

Occupato dai possessori 2 e 3 senza regolare contratto di locazione registrato.

Conformità edilizia ed urbanistica:

Trattasi di garage collocato al piano seminterrato di un edificio condominiale realizzato in forza dei seguenti titoli:

3. Concessione edilizia n.310 del 13.12.1999;
4. Denuncia di inizio attività edilizia del 14.3.2001 prot. 7069 per Variante in corso d'opera.

L'abitabilità è stata ottenuta mediante il silenzio-assenso su richiesta presentata in data 6.7.2001 presso il Comune di Villorba (TV) sono state reperite procedure amministrative o sanzionatorie.

Riferimento alla CTU:

Ad integrazione dei dati sopra indicati concernenti l'immobile oggetto di vendita, si rimanda espressamente al contenuto della perizia di stima del 15.05.2025 redatta dal Perito Ind. Edile Maurizio Tonon. 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.

Prezzo base: € 14.300,00=.

Aumento minimo in caso di gara ex art. 573 c.p.c.: € 500,00=.

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 € 10.725,00=.

Ai sensi dell'art. 572 c.p.c., si specifica quanto segue:

- se l'offerta è pari o superiore al prezzo base la stessa è senz'altro accolta, fatta salva la gara tra più offerenti;
- se l'offerta è inferiore al prezzo base, ma pari o superiore al 75% del valore stesso, il delegato può far luogo alla vendita ove ritenga che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita.

LOTTO 4

Diritti e quote:

Piena proprietà per l'intero di garage al piano interrato facente parte di un condominio residenziale



denominato "Le Acacie 2" sito nella località Castrette del Comune di Villorba (TV), all'interno di una recente lottizzazione.

Il condominio è stato costruito tra il 1999 e il 2001 ed è costituito da due edifici residenziali a due livelli fuori terra ed un unico piano interrato, condiviso, adibito a locali accessori e garage. L'accesso alle abitazioni avviene da Via Guizze, mentre l'accesso al garage avviene dalla parallela Via G. Donizetti. Il garage fa parte di un corpo distaccato ed indipendente, con strutture portanti miste in cemento armato e muratura, copertura piana in cemento armato, pareti intonacate e tinteggiate, serramenti con portoni basculanti in lamiera verniciata. Le consistenze del garage sono le seguenti:

- sub.41, superficie utile calpestabile circa 26 mq; superficie lorda circa 32 mq.

Descrizione catastale:

Comune di Villorba (TV), Catasto Fabbricati, Sez. A., Foglio 9, piena proprietà per l'intero:

Mappale 1003, sub. 41, Via Guizze, Piano S1, Cat. C/6, Cl. 2, mq. 26, R.C. € 48,34.

Le unità fanno parte del fabbricato eretto sul mappale 1003 del catasto terreni al foglio 9: ente urbano di mq. 2304. Alle unità spetta la proporzionale quota di comproprietà sulle parti ed impianti comuni dell'edificio, sull'area coperta e scoperta di pertinenza, escluse le aree scoperte di proprietà esclusiva di cui ai subalterni catastali 8,10,12,14, 16, 18, 20 e 24, e su quant'altro previsto dall'art. 1117 del c.c. in quanto sussistenti. In particolare all'unità spetta la proporzionale quota di comproprietà sulla rampa di accesso ed area di manovra e disbrigo al piano primo sottostrada, di cui al mappale 1003 sub. 2 (b.c.n.c. a tutte le unità).

Confini:

L'unità confina, da Nord in senso orario, con mappale 978 e con subalterni 40, e 2 del medesimo mappale 1003.

Disponibilità dell'immobile:

Occupato dall'esecutato 1.

Conformità edilizia ed urbanistica:

Trattasi di garage collocato al piano seminterrato di un edificio condominiale realizzato in forza dei seguenti titoli:

5. Concessione edilizia n.310 del 13.12.1999;
6. Denuncia di inizio attività edilizia del 14.3.2001 prot. 7069 per Variante in corso d'opera.

L'abitabilità è stata ottenuta mediante il silenzio-assenso su richiesta presentata in data 6.7.2001 presso il Comune di Villorba (TV) sono state reperite procedure amministrative o sanzionatorie.

Riferimento alla CTU:

Ad integrazione dei dati sopra indicati concernenti l'immobile oggetto di vendita, si rimanda espressamente al contenuto della perizia di stima del 15.05.2025 redatta dal Perito Ind. Edile Maurizio Tonon. 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.

Prezzo base: € 17.600,00=.

Aumento minimo in caso di gara ex art. 573 c.p.c.: € 500,00=.

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 € 13.200,00=.**

Ai sensi dell'art. 572 c.p.c., si specifica quanto segue:

- se l'offerta è pari o superiore al prezzo base la stessa è senz'altro accolta, fatta salva la gara tra più offerenti;
- se l'offerta è inferiore al prezzo base, ma pari o superiore al 75% del valore stesso, il delegato può far luogo alla vendita ove ritenga che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita.

Condizioni di 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, nonché sui siti internet www.tribunale.treviso.giustizia.it, www.asteannunci.it, www.asteavvisi.it, www.canaleaste.it, www.rivistaastegiudiziarie.it, www.asteonline.it, www.fallcoaste.it, e www.corteappello.venezia.it; con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, giusta ordinanza di vendita delegata del 18.06.2025.

Il gestore della vendita telematica è Edicom Finance Spa. (tel.: 041/5369911; fax: 041/5351923; e-mail: info.venezia@edicomspa.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 dalla eventuale necessità di adeguamento degli impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore ex art. 63 disp. att. c.c., anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

Ogni onere fiscale e spesa derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario ad eccezione degli oneri per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli.



Non sono comunque dovuti compensi per mediazione a terzi.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizione di pignoramenti; se esistenti al momento della vendita, dette eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura. Se l'immobile posto in vendita è occupato, potrebbe essere trasferito occupato da cose e/o dall'esecutato e dal suo nucleo familiare e che, 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 alla vendita al più tardi contestualmente al versamento del saldo prezzo.

Modalità di presentazione delle offerte:

Le forme di svolgimento delle aste sono stabilite con **MODALITÀ SINCRONA MISTA**, con possibilità di presentazione di offerte analogiche o, in alternativa, offerte telematiche criptate, secondo quanto disposto dall'art. 22 del D.M. 26 febbraio 2015 n. 32.

A) Opzione OFFERTE ANALOGICHE

- Le offerte analogiche di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa entro le ore 13:00 del giorno precedente la data della vendita, previo appuntamento presso la sede dello **Studio Legale Associato Malinconico & De Nardi in Treviso, Via Ermolao Barbaro n. 8**; qualora tale giorno sia festivo o cada di sabato, tale giorno 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), 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.
- Inoltre, 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. Tale cauzione potrà essere corrisposta mediante:

a) **versamento sul conto corrente della procedura intestato a: "Esec. Imm. R.G.E. 535/2021 Trib. TV", coordinate bancarie: Volksbank IBAN: IT 80 R 05856 12001 13757 1544367;**

b) in alternativa al bonifico, anche a mezzo **assegno circolare non trasferibile** intestato a: "Tribunale di Treviso, Esecuzione Immobiliare R.G.E. 535/2021", da inserirsi nella busta dell'offerta.

- L'offerta dovrà essere accompagnata da una marca da bollo di € 16,00.

B) Opzione OFFERTA TELEMATICA CRIPTATA

- Le offerte criptate dovranno essere conformi a quanto stabilito agli artt. 12 ss del D.M. 26 febbraio 2015 n. 32 e secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato nel sito <https://pvp.giustizia.it> e secondo quelle delle disposizioni del Tribunale di Treviso, pubblicate al



link <http://www.tribunale.treviso.giustizia.it/doc/documentazione/Circolare%20-6-2018%20Vendite%20es%20%20immobiliari1.pdf>, che si intendono integralmente richiamate.

- Dovranno essere formulate **esclusivamente** tramite il modulo web “Offerta Telematica” scaricabile dal portale del Ministero della Giustizia e a cui è possibile accedere anche dal portale del gestore della vendita.
- Le offerte così formulate dovranno essere depositate secondo le indicazioni appena sopra richiamate. In particolare, dovranno essere trasmesse **mediante l'invio all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it**.
- **Il deposito telematico delle domande di partecipazione deve avvenire entro le ore 13:00 del giorno precedente a quello dell'asta**. L'offerta si intende depositata nel momento in cui il gestore di posta certificata del Ministero della Giustizia genera la ricevuta completa di avvenuta consegna.
- Per procedere alla compilazione del modulo online, l'offerente dovrà aver precedentemente provveduto **al versamento 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, mediante bonifico sul conto corrente della procedura intestato a: “Esec. Imm. R.G.E. 535/2021 Trib. TV”, coordinate bancarie: Volksbank IBAN: IT 80 R 05856 12001 13757 1544367**. In caso di offerta telematica, il pagamento della cauzione potrà effettuarsi **esclusivamente con modalità telematiche e non a mezzo assegno circolare non trasferibile**.
- L'offerta dovrà essere accompagnata da una marca da bollo di € 16,00.

Contenuto dell'offerta:

L'offerta dovrà contenere quanto segue:

- l'indicazione dell'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il cognome, il nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile e regime patrimoniale, recapito telefonico, indirizzo email ed eventuale numero di telefax dell'offerente, **allegando copia di un documento di identità e del codice fiscale dell'offerente o del procuratore o del rappresentante legale**.

Si precisa che le buste contenenti le offerte saranno aperte il giorno dell'asta 28 ottobre 2025 alle ore 15.30, e si invita sin d'ora gli offerenti a presenziare all'apertura delle buste.

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 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). 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 è minorenni, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare. Se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, dovrà essere allegata visura societaria aggiornata – ossia risalente a non più di 30 giorni dalla data di deposito dell'offerta – ovvero, in caso di ente di natura imprenditoriale, l'atto statutario o altra documentazione (in caso di ente non iscritto al registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che attribuiscono al rappresentante o procuratore il potere di agire in nome e per conto dell'ente ai fini della partecipazione alla vendita. È consentita, ma solo da parte di avvocati, la presentazione di offerte per persona da nominare;

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

Inoltre, per le sole offerte telematiche, dovrà contenere:

- l'indicazione dell'importo versato a titolo di cauzione;
- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione, pari o superiore al 10 % del prezzo offerto, sul conto corrente intestato alla procedura intestato a : “Esec. Imm. R.G.E. 535/2021 Trib. TV”, coordinate bancarie: Volksbank IBAN: IT 80 R 05856 12001 13757 1544367. Il bonifico relativo alla cauzione deve essere eseguito in tempo utile (3 giorni lavorativi prima dell'asta) affinché la stessa risulti accreditata sul conto corrente intestato alla procedura al momento di apertura delle buste, con generazione, entro l'orario indicato, anche della ricevuta di consegna. Qualora nel giorno fissato per la valutazione delle offerte non si riscontri tale accredito, l'offerta stessa sarà considerata inammissibile;
- il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico

per il versamento della cauzione;

➤ l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal D.M. 32/2015;

➤ l'eventuale recapito telefonico ove ricevere le comunicazioni previste dal D.M. 32/2015.

Le offerte telematiche criptate contenenti le domande di partecipazione per la vendita sincrona mista trasmesse secondo le modalità sopra descritte saranno aperte ed **esaminate unitamente a quelle analogiche esclusivamente il giorno fissato per l'asta** tenuta dalla sottoscritta delegata ed alla presenza degli offerenti online e di quelli comparsi personalmente o per delega avanti alla delegata.

Per quanto non espressamente previsto dal presente avviso di vendita, le modalità della vendita sincrona mista saranno regolate dal D.M. 32/2015.

Disciplina:

L'offerta (analogica ovvero criptata) e la partecipazione alla vendita, sono soggette alla seguente disciplina.

L'offerta presentata è irrevocabile e l'offerente è perciò tenuto ad intervenire, di persona o telematicamente, nel luogo ed ora stabiliti per l'esame delle offerte.

In caso di mancata presentazione: i) ove si tratti dell'unico offerente o ii) ove l'offerta da egli presentata sia la più elevata tra quelle presentate, o la prima presentata in caso di più offerte dello stesso valore e con parità di condizioni, e non si proceda a gara ex art. 573 c.p.c. per mancanza di adesioni da parte degli altri offerenti, ovvero iii) una volta disposta la gara non si consegua, per mancanza di aumenti validi tali da raggiungere un prezzo di aggiudicazione superiore a quello dell'offerta da egli presentata, il bene gli sarà comunque aggiudicato.

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.

Qualora siano presentate più offerte analogiche e/o criptate, nel caso 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.

In caso di aggiudicazione, l'offerente sarà tenuto al versamento del saldo prezzo oltre ad un fondo spese per il trasferimento del bene pari al 10 % del prezzo di aggiudicazione – 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, con le stesse modalità on le quali ha provveduto a versare la cauzione. 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 del D.lgs. 21 novembre 2007 n.231.

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 dare espressa comunicazione al delegato.

Ai partecipanti alla gara non aggiudicatari che abbiano presentato offerta criptata ovvero offerta analogica 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 analogica 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 ss c.p.c., oltre che le vigenti norme di legge.

Il sottoscritto Professionista effettuerà presso la sede dello Studio Legale Associato Malinconico & De Nardi tutte quelle attività che, a norma degli artt. 571 ss c.p.c., debbono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, fatta eccezione per l'asta che sarà tenuta presso i locali di ASTE 33, siti in 31100 – Treviso, Strada Vecchia di San Pelajo n. 20.

Ogni ulteriore informazione potrà essere acquisita presso la sede dello STUDIO LEGALE ASSOCIATO MALINCONICO & DE NARDI: tel.: 0422/540470; e-mail: avv.clarisenardi@mdnlexassociati.it.

Maggiori informazioni inerenti gli immobili potranno inoltre essere reperite presso il custode giudiziario Aste 33 Srl, con sede legale in Treviso, Strada Vecchia di San Pelajo n.20, tel.: 0422/693028; e-mail: info@aste33.com; sito web: www.aste33.com; allo stesso potranno inoltre essere rivolte richieste di visita dell'immobile prima della vendita, da formularsi mediante il Portale delle Vendite Pubbliche.

Treviso, 3 luglio 2025

Il Delegato
Avv. Claris De Nardi

