



## TRIBUNALE DI TREVISO

### AVVISO DI VENDITA

### DELL'AVVOCATO DELEGATO

Esecuzione: n. 78/2023 R.G.

Giudice dell'esecuzione: **Dott. Leonardo Bianco**

Delegato alla vendita: **Avvocato Antonio Benetton**

### PRIMO ESPERIMENTO DI VENDITA

Il sottoscritto Avvocato Antonio Benetton, delegato ex art. 591 bis c.p.c. dal Giudice dell'Esecuzione nella procedura esecutiva in epigrafe, visti gli artt. 569 e segg. c.p.c.

### FISSA

per il giorno **3 FEBBRAIO 2026 ad ore 16.00** presso la società “Aste 33 S.R.L.” con sede in Treviso, Via Vecchia di S. Pelajo n. 20, la

### VENDITA SENZA INCANTO MEDIANTE PROCEDURA TELEMATICA SINCRONA MISTA

dei seguenti immobili:

### LOTTO PRIMO

#### Diritti e quote

Piena proprietà per l'intero.

#### Descrizione immobili

Porzione di fabbricato adibito ad abitazione su due piani, con garage su adiacente porzione ad un piano ed area scoperta di pertinenza, in comune di Salgareda (TV), Via Chiodo n. 1.

L'abitazione è composta da: ingresso su soggiorno con zona pranzo e zona cottura, bagno, ripostiglio e lavanderia al piano terra; tre camere da letto, bagno e ripostiglio al piano primo.

La porzione ad un piano solo è composta da: due disimpegni, ripostiglio, lavanderia/centrale termica, garage di mq 35,9 circa; il piano è sovrastato da una terrazza di mq 18 circa.

Area scoperta di pertinenza di mq 454.

#### Dati catastali

Comune di Salgareda - Catasto Fabbricati - Sez. A - Foglio 1

m.n. 514 sub. 9 - cat. A/2, cl. 2, vani 10,5, rendita € 691,41,

Via Chiodo, Piano T-1;

m.n. 514 sub. 3 - cat. C/6, cl. U, mq 30, rendita € 85,22,

Via Chiodo, Piano T;

m.n. 514 sub. 8 – BCNC ai subb. 3 e 9.

Sono comprese le corrispondenti quote di comproprietà sulle parti comuni e sugli accessori ai sensi degli artt. 1117 e ss cc.

La più estesa area sulla quale è eretto il fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari sopra descritte e la relativa area scoperta di pertinenza, è censita al Catasto Terreni, Foglio 1, mapp. 514, ente urbano di mq 2.498.

Confini: mapp. 967, 1017, mapp. 514 sub 5-6, via Chiodo, mapp. 536 del Fg. 5, salvo altri o variati.

### **Notizie urbanistiche**

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 L. 47/1985 si fa riferimento alla relazione di stima del 3.9.2024 depositata dal perito dott. ing. Augusto Moro depositata agli atti del fascicolo della procedura esecutiva, dalla quale risulta, in particolare dall'atto di provenienza, che il fabbricato di cui fanno parte le unità staggiate è stato eretto in data antecedente il 01/09/1967.

Il perito afferma di aver rinvenuto presso l'Ufficio tecnico del Comune di Salgareda la seguente documentazione:

- Concessione Edilizia n. 162/91 del 28/05/1992 per lavori di "demolizione e ricostruzione fabbricato per attività artigianale";
- Concessione Edilizia n. 79/97 del 05/10/1998 in variante al progetto depositato con CE n. 162/91;
- Denuncia di Inizio Attività edilizia (DIA) n. 49/99 con prot. n. 5851 del 25/06/1999 in variante alle CE n. 162/91 e alla n. 79/97;
- Concessione Edilizia n. 28/2001 del 21/01/2002 per lavori di "ristrutturazione di fabbricato residenziale", con certificato di agibilità n. 2001/028 del 16/06/2004;
- Denuncia di Inizio di Attività edilizia (D.I.A.) n. 73-2002 con prot. n. 11031 del 20/11/2002 per lavori di "rifacimento recinzione del lotto", con rapporto del 21/02/2003 da parte del tecnico comunale in cui avvisa che le opere sono state realizzate in difformità alla pratica edilizia presentata;
- Denuncia di Inizio di Attività edilizia (D.I.A.) n. 38/2003 con prot. n. 6775 del 18/07/2003 in variante alla pratica n. 28/2001 del 21/01/2002.

Dal sopralluogo effettuato, il perito segnala la presenza di alcune difformità in parte non sanabili (in particolare la necessità di demolire il ripostiglio esterno e la relativa tettoia, per la parte che sorge oltre 150 cm, e di eliminare la copertura della pompeiana esterna), ed in parte sanabili, con stima dei costi e pratiche più dettagliatamente indicati nella perizia agli atti cui si rinvia, pari a circa € 10.000,00.

### **Disponibilità**

Occupato dall'esecutato.

### **Prezzo base: € 310.000,00**

**Offerta minima per la partecipazione all'asta (vds. sub 2/c): € 232.500,00 = (pari al 75% del prezzo base)**

**Aumento minimo in caso di gara ex art. 573 c.p.c. (vds. sub 3/f): € 5.000,00=**

## **LOTTO SECONDO**

### **Diritti e quote**

Piena proprietà per l'intero.

### **Descrizione immobili**

Porzione di fabbricato ad uso artigianale su un unico piano con ampia area scoperta, ubicate in comune di Salgareda (TV), Via Chiodo n. 3.

L'unità immobiliare è composta da: tre locali ad uso ufficio con ingresso, bagno e antibagno.

Area scoperta di pertinenza di mq 1843, con presenza di un serbatoio di carburante nella zona nord-ovest. Sul lato nord-est, presenza di un passaggio carrabile e pedonale (a parere del perito si tratta di servitù di passaggio) per l'accesso al mapp. 832 (lotto 3).

### **Dati catastali**

Comune di Salgareda - Catasto Fabbricati - Sez. A - Foglio 1

m.n. 514 sub. 5

m.n. 514 sub. 6, graffati - cat. A/10, cl. U, vani 3,5, rendita € 723,04,

Via Chiodo, Piano T.

Sono comprese le corrispondenti quote di comproprietà sulle parti comuni e sugli accessori ai sensi degli artt. 1117 e ss cc.

La più estesa area sulla quale è eretto il fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari sopra descritte e la relativa area scoperta di pertinenza, è censita al Catasto Terreni, Foglio 1, mapp. 514, ente urbano di mq 2.498.

Confini: mapp. 1017, 832, via Chiodo, mapp. 514 sub 1 e sub 3, salvo altri o variati.

### **Notizie urbanistiche**

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 L. 47/1985 si fa riferimento alla relazione di stima del 3.9.2024 depositata dal perito dott. ing. Augusto Moro depositata agli atti del fascicolo della procedura esecutiva, dalla quale risulta, in particolare dall'atto di provenienza, che il fabbricato di cui fanno parte le unità staggiate è stato eretto in data antecedente il 01/09/1967.

Il perito afferma di aver rinvenuto presso l'Ufficio tecnico del Comune di Salgareda la seguente documentazione:

- Concessione Edilizia n. 162/91 del 28/05/1992 per lavori di "demolizione e ricostruzione fabbricato per attività artigianale";
- Concessione Edilizia n. 79/97 del 05/10/1998 in variante al progetto depositato con CE n. 162/91;
- Denuncia di Inizio Attività edilizia (DIA) n. 49/99 con prot. n. 5851 del 25/06/1999 in variante alle CE n. 162/91 del 28/05/1992 e n. 79/97 del 05/10/1998;
- Permesso di Agibilità n. 162/1991 del 15/03/2000;
- Autorizzazione gratuita in sanatoria n. 101/99S del 02/06/2000 per i lavori di "installazione impianto distribuzione carburante"

Il perito segnala la presenza di lievi difformità interne e prospettiche.

Sull'area scoperta evidenzia modifiche nella sistemazione delle aiuole e degli accessi carrai, una diversa posizione del serbatoio di carburante rispetto all'autorizzazione in sanatoria concessa, nonché la presenza di una casetta in legno da demolire.

Si rinvia alla perizia agli atti per una più dettagliata descrizione e stima dei costi di demolizione, smaltimento e pratiche di sanatoria. Il perito ha indicato i costi in circa € 11.000,00.

### **Disponibilità**

Occupato da terzi, autorizzati dal Giudice dell'esecuzione a permanere nella disponibilità dell'immobile sino alla data di aggiudicazione con provvedimento di data 18.10.2024.

**Prezzo base: € 66.000,00**

**Offerta minima per la partecipazione all'asta (vds. sub 2/c): € 49.500,00 = (pari al 75% del prezzo base)**

**Aumento minimo in caso di gara ex art. 573 c.p.c. (vds. sub 3/f): € 2.000,00.=**

### **LOTTO TERZO**

#### **Diritti e quote**

Piena proprietà per l'intero.

#### **Descrizione immobili**

Unità immobiliari ad uso civile abitazione ad un piano interrato e uno fuori terra, sottotetto, garage e relativa area scoperta di pertinenza, ubicate in comune di Salgareda (TV), Via Chiodo n. 3A.

L'accesso avviene attraverso l'area scoperta del lotto 2 (m.n. 514 sub 5 e 6 graffati, si veda pag. 16 della perizia in atti).

L'abitazione è così composta: al piano terra soggiorno, cucina, lavanderia/centrale termica e garage; al piano interrato ripostiglio (attualmente adibito a taverna) e cantina/sottoscala; al piano rialzato due camere da letto, due bagni e cabina armadio.

Al piano sottotetto, che il perito evidenzia essere completamente abusivo: studio con affaccio sul piano primo, due locali utilizzati come camere, un locale utilizzato come bagno, n. 5 ripostigli.

Area scoperta di mq 1106.

#### **Dati catastali**

Comune di Salgareda - Catasto Fabbricati - Sez. A - Foglio 1

m.n. 832 sub. 1 – BCNC – bene comune non censibile, comune ai sub 2 e 3;

m.n. 832 sub. 2 - cat. A/7, cl. 1, cons. 8,5 vani, rendita € 409,14,

Via Chiodo, Piano T-S1;

m.n. 832 sub. 3 - cat. C/6, cl. U, cons. mq 27, rendita € 76,69,

Via Chiodo, Piano T

L'area sulla quale insiste il fabbricato condominiale è censita al Catasto Terreni, Fg. 1, mapp. 832, ente urbano di mq 1264.

*Si precisa che il mapp. 832 CT deriva dai mapp. 712 e 840 CT.*

Confini a corpo dell'area: mapp. 1017, 866, 168, Via Chiodo, mapp. 514, salvo altri o variati.

#### **Notizie urbanistiche**

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 L. 47/1985 si fa riferimento alla relazione di stima del 3.9.2024 depositata dal perito dott. ing. Augusto Moro depositata agli atti del fascicolo della procedura esecutiva, dalla quale risulta, in particolare, che gli immobili oggetto del presente Lotto sono stati

edificati in forza dei seguenti provvedimenti e documenti, che il perito afferma di aver rinvenuto presso l’Ufficio tecnico del Comune di Salgareda:

- Concessione Edilizia n. 176/92 del 04/01/1995 per lavori di "costruzione di fabbricato residenziale";
- Denuncia di Inizio Attività edilizia (DIA) n. 11/1999 del 11/02/1999 per "installazione di deposito GPL costituito da un serbatoio interrato";
- Denuncia di Inizio Attività edilizia (DIA) n. 48/1999 del 25/06/1999 in variante alla CE n. 176/92 del 04/01/1995;
- Permesso di Abitabilità n. 176/92 del 30/08/1999.

Il perito segnala le seguenti difformità: all'esterno “- una casetta in legno con addossata una tettoia, - la pompeiana è coperta ed ha dimensioni maggiori di quelle consentite”; all'interno: “- ai piani interrato e terra ci sono lievi modifiche con spostamento di pareti, - il piano sottotetto è completamente abusivo.”

Il perito segnala, in particolare, la necessità di rimuovere la tettoia esterna e la non sanabilità dell'abuso relativo al piano sottotetto.

Si rinvia alla perizia di stima, pagg. 17 e ss, e “Risposta alle osservazioni” del 04/12/2024, per una più esaustiva descrizione delle pratiche edilizie e dei costi stimati per la regolarizzazione delle difformità sanabili esterne ed interne.

Si segnala la presenza di vincolo *non aedicandi*, costituito con scrittura privata non autenticata a favore del Comune di Salgareda in data 31.03.1993, a rogito Notaio dott. Pasquale Santomauro rep. 70951, trascritto a Treviso ai nn. 10180 RG e 7616 RP a carico del mapp. 712 di ha 0.12.64, Fg. 1 Comune di Salgareda, poi unificato con il mapp. 840 di ha 0.00.60 giusta tipo mappale del 18/02/1999, n. 9400.1/1999, da cui deriva il mapp. 832, Ente Urbano di ha 0.12.64, Fg. 1 Comune di Salgareda.

### **Disponibilità**

Occupato con contratto di locazione opponibile con prima scadenza 22/07/2026. Il GE ha autorizzato il Custode ad inviare la disdetta con provvedimento di data 10/09/2024 per la scadenza del 22/07/2026.

**Prezzo base: € 256.000,00**

**Offerta minima per la partecipazione all'asta (vds. sub 2/c): € 192.000,00 = (pari al 75% del prezzo base)**

**Aumento minimo in caso di gara ex art. 573 c.p.c. (vds. sub 3/f): € 3.000,00.=**

\* \* \* \* \*

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

### **1) MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA**

**1a)** Ciascun interessato all'acquisto, escluso il debitore e gli altri soggetti ai quali la legge fa divieto, è ammesso a presentare offerta irrevocabile di acquisto scegliendo se utilizzare la modalità analogica (cartacea) oppure quella telematica.

**1b)** Tutte le offerte di acquisto dovranno essere presentate, in regola con il bollo, **entro le ore 13 del giorno precedente a quello fissato per la vendita.**

Il bollo, nella misura prevista per legge, può essere pagato con le seguenti modalità:

- **offerta cartacea**: applicando la marca da bollo sull'offerta;

- **offerta telematica**: sul portale dei servizi telematici ([pst.giustizia.it](http://pst.giustizia.it)) nella sezione “Pagamento di bolli digitali”, oppure tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel “Manuale utente per la presentazione dell’offerta telematica”.

#### **1c) Offerta con modalità analogica (o cartacea)**

L’offerta di acquisto dovrà essere presentata, in busta chiusa, **previo appuntamento telefonico al n. 0422/540361**, entro le ore 13 del giorno precedente a quello fissato per la vendita presso lo studio **del Delegato, sito in Treviso, Viale Verdi, n. 36, primo piano, interno 7, Studio legale e tributario Benetton-Porrazzo, e-mail: venditedelegatetv@gmail.com - PEC: antoniobenetton@pec.ordineavvocatitreviso.it**.

Sulla busta dovranno essere indicate le sole generalità di chi presenta l’offerta (che può anche essere persona diversa dall’offerente: vds. sub 2a), il nome del professionista delegato alla vendita e la data della vendita. Nessuna ulteriore indicazione (né numero o nome della procedura né il bene per cui è stata fatta l’offerta né l’ora della vendita o altro) dove essere apposta sulla busta.

#### **1d) Offerta con modalità telematica**

L’offerta dovrà essere compilata **tramite i moduli e le procedure indicate** nel Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia, selezionando il bene di interesse e successivamente, tramite i comandi “Effettua un’offerta nel sito del gestore vendita telematica” e istruzioni seguenti, inviata a mezzo PEC all’indirizzo [offertapvp.dgsia@giustiziacer.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacer.it).

Si invitano gli interessati a leggere con attenzione il “Manuale Utente” reperibile nel Portale delle Vendite Pubbliche nella sezione “Inserimento Offerta” di ciascuna procedura ed a questo indirizzo [https://pst.giustizia.it/PST/resources/cms/documents/Manuale\\_utente\\_Offerta\\_Telematica\\_vp1.1.pdf](https://pst.giustizia.it/PST/resources/cms/documents/Manuale_utente_Offerta_Telematica_vp1.1.pdf).

L’offerta, in via alternativa, potrà:

a) essere sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;

b) qualora si utilizzi la casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi degli artt. 12, quarto comma, e 13 del D.M. 32/2015, essere direttamente trasmessa all’indirizzo [offertapvp.dgsia@giustiziacer.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacer.it). In questo secondo caso si precisa che 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, quarto comma, del D.P.R. n. 68/2005; il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in suo allegato di aver rilasciato le credenziali di 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, quarto comma, del D.M. 32/2015).

L’offerta, in regola col bollo, dovrà pervenire **entro le ore 13.00 del giorno precedente a quello fissato per la vendita**. Si precisa che l’offerta 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.

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, primo comma, D.M. n. 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 informatici 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, primo comma, D.M. n. 32/2015, l’offerta si intenderà

depositata nel momento in cui venga generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente e, in tale eventualità, previa documentazione a cura dell'offerente della tempestiva presentazione dell'offerta, il gestore della vendita è tenuto a permettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita.

## 2) CONTENUTO DELLE OFFERTE ANALOGICHE E TELEMATICHE

Le offerte di acquisto dovranno essere conformi a quanto previsto dall'art. 571 c.p.c.; le offerte telematiche dovranno essere redatte in conformità a quanto previsto dall'art. 12 e segg. del D.M. n. 32 del 26 febbraio 2015. Entrambe dovranno contenere:

**2a)** Indicazione del cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita iva, domicilio, stato civile, regime patrimoniale, recapito telefonico e indirizzo *e-mail* dell'offerente (di posta certificata in ipotesi di offerta telematica), con fotocopia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente; ciò anche nel caso in cui l'offerta sia presentata in nome e per conto di soggetti diversi. Dovranno altresì essere indicate le eventuali agevolazioni fiscali che competono.

Se l'offerente:

- è coniugato e si trova 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.;
- è minorenne o interdetto o inabilitato o sottoposto ad amministrazione di sostegno, l'offerta dovrà essere sottoscritta, dai soggetti muniti dei necessari poteri (genitori, il tutore, il curatore, o l'amministratore di sostegno) previa autorizzazione del giudice tutelare da allegare in copia autentica;
- agisce quale legale rappresentante di altro soggetto (società/ente), dovranno essere allegati:
  - in caso di ente di natura imprenditoriale (società), una visura societaria risalente a non più di trenta giorni prima della data del deposito dell'offerta d'acquisto;
  - in caso di ente non iscritto al registro delle imprese, atto statutario o altra documentazione da cui risultino i poteri del rappresentante legale;

inoltre, sempre se l'offerente agisce quale legale rappresentante di un altro soggetto (società/ente), oltre ai predetti dovranno 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 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 risulti la delega;
- per la 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;
- è soggetto extracomunitario dovrà essere allegata copia del permesso di soggiorno in corso di validità.

In caso di offerta telematica formulata da più persone, dovrà essere allegata copia anche per immagine della procura (atto pubblico o scrittura privata autenticata) rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata utilizzata per la vendita telematica

E' consentita, ma solo da parte di avvocati (muniti di procura speciale redatta con atto pubblico o scrittura privata autenticata di data anteriore alla vendita), la presentazione di offerte per persona da nominare.

Il decreto di trasferimento non può essere emesso che in favore del soggetto che ha presentato l'offerta (specificatamente: 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.).

**2b)** Menzione dei dati identificativi dell'immobile per il quale l'offerta è proposta, in modo che siano sufficienti a rendere, unitamente ad ogni altro elemento risultante dal contenuto dell'offerta medesima, ragionevolmente inequivoca la riferibilità di questa a quelli. In caso di vendita in più lotti, può essere ritenuto sufficiente il riferimento a taluno dei lotti, come formati ed ordinati (primo, secondo, terzo, etc.) nell'avviso di vendita;

**2c)** Indicazione del prezzo offerto, che, a pena di inefficacia dell'offerta, non potrà essere inferiore al 75% del Prezzo base, indicato nel presente avviso alla voce: Offerta minima per la partecipazione all'asta.

**2d)** Espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e del contenuto dell'avviso di vendita;

**2e)** contestualmente al deposito dell'offerta dovrà essere istituito un deposito **a titolo di cauzione**, di importo corrispondente al **10 % del prezzo offerto**.

Detto deposito dovrà essere effettuato con le seguenti modalità:

- **In ipotesi di offerta analogica (o cartacea)**: tramite assegno circolare non trasferibile intestato a “*Trib. TV Proc. esecutiva nr. 78/23*” da inserire nella busta contenente l'offerta e gli altri documenti prescritti;

- **In ipotesi di offerta telematica**: tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato a “*ESEC. IMM. R.G.E. 78/23 TRIB. TV*” alle seguenti coordinate bancarie IT47 B058 5612 0011 3757 1573 879 indicando come causale la seguente dicitura “*ESEC. IMM. R.G.E. 78/23 TRIB. TV - Cauzione partecipazione asta*”. L'accrédito dovrà risultare nella disponibilità della procedura entro il giorno e l'ora fissati per l'apertura delle buste a pena di inammissibilità dell'offerta. È precauzionalmente consigliato di effettuare la disposizione di bonifico con congruo anticipo rispetto al termine fissato per la presentazione delle offerte. Si richiama il contenuto del paragrafo 1d). L'offerta dovrà contenere le indicazioni di data, ora e numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione nonché i codici identificativi (IBAN e SWIFT) del conto sul quale è stata addebitata la somma versata a titolo di cauzione, anche al fine del suo riaccrédito in ipotesi di mancata aggiudicazione. In tale ultimo caso, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito al soggetto offerente con disposizione di bonifico da eseguirsi in favore del conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione, nel termine di tre giorni lavorativi.

**L'importo della cauzione sarà trattenuto in caso di rifiuto all'acquisto o di mancato versamento del saldo prezzo.**

**2f)** Si richiama il disposto dell'art.174 Disp. Att. C.p.c. “*chi offre un prezzo per l'acquisto senza incanto dell'immobile pignorato deve dichiarare la residenza o eleggere il domicilio nel comune nel quale ha sede il Tribunale. In mancanza le comunicazioni gli sono fatte presso la cancelleria*”.

### **3) DISCIPLINA DELL'OFFERTA E DELLA VENDITA**

Le offerte e la partecipazione alla vendita senza incanto sono soggette alla seguente disciplina:

**3a)** L'offerta presentata è irrevocabile. Alla data fissata per l'esperimento il professionista delegato procederà all'esame delle offerte e alle relative deliberazioni, secondo il disposto degli artt. 572 e 573 c.p.c.

**3b)** **Gli offerenti che utilizzeranno la procedura cartacea** parteciperanno alle operazioni presentandosi nel luogo stabilito per l'esame delle offerte. Tutte le buste saranno aperte alle ore 16.00.

Gli **offerenti che utilizzeranno la procedura telematica** almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita riceveranno dal gestore della vendita telematica, a norma dell'art. 16 del DM 32/2015, un invito a connettersi e le relative credenziali di accesso da utilizzare. Costoro parteciperanno alle operazioni di vendita esclusivamente mediante connessione al sito del gestore della vendita [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it), accedendo all'area riservata con le credenziali personali e seguendo le istruzioni ricevute.

Il Professionista Delegato utilizzerà la piattaforma predisposta dal gestore della vendita telematica EDICOM S.p.A.;

**3c)** Le offerte telematiche saranno esaminate unitamente a quelle analogiche il giorno e ora fissati per l'esame delle offerte alla presenza *on line* degli offerenti telematici tramite la piattaforma del gestore della vendita telematica ed alla presenza fisica degli offerenti attraverso procedura analogica (o cartacea). Si procederà, quindi, alle verifiche della regolarità formale delle offerte, dei documenti allegati e dell'avvenuto versamento della cauzione nella misura prescritta nonché alle deliberazioni previste dagli artt. 572, 573 e 591 bis, c. III, c.p.c. Ciascun partecipante sarà ammesso alla vendita solo dopo il favorevole esame della domanda, della relativa documentazione e della rituale e tempestiva costituzione della cauzione. Qualora il delegato non riscontrasse l'avvenuto accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura entro la data e l'ora indicate l'offerta telematica sarà considerata inammissibile.

**3d) In caso di assenza degli offerenti**, siano essi analogici (o cartacei) che telematici: **i)** ove si tratti dell'unico offerente, od **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 superiore a quello dell'offerta da egli presentata, **il bene gli sarà comunque aggiudicato.**

**3e) In caso di offerta unica**, qualora sia pari o superiore al prezzo base, essa è senz'altro accolta.

Se il prezzo offerto nell'unica offerta è inferiore nei limiti di un quarto rispetto al prezzo base, il Delegato può far luogo alla vendita quando non ci sia una seria possibilità di ottenere un prezzo superiore con una nuova asta e non siano state depositate valide istanze di assegnazione.

**3f) In caso di pluralità di offerte**, e anche in presenza di istanze di assegnazione, si procederà a gara sulla base dell'offerta più alta.

Ciascun offerente potrà effettuare, nel termine di **1 minuto** dall'offerta precedente, rilanci di importo pari o superiore all'aumento minimo indicato nel presente avviso di vendita.

**3g) In caso di più offerenti** e di loro mancato collegamento telematico ovvero di mancata adesione da parte di tutti alla gara prevista dall'art. 573 c.p.c., il delegato accoglierà l'offerta più alta. In caso di più offerte dello stesso valore e con parità di condizioni, verrà preferita la prima depositata.

**3h) In caso di più offerenti** e in presenza di istanze di assegnazione valide, se il prezzo più alto offerto all'esito della gara sarà inferiore al prezzo base, si darà luogo all'assegnazione al creditore.

**3i)** In caso di presentazione di un numero di offerte cartacee superiori alla capienza della sala, il delegato rinvierà l'asta, al fine di celebrarla in un locale idoneo.

#### **4) AGGIUDICAZIONE**

In caso di aggiudicazione il saldo del prezzo avverrà con le seguenti modalità.

**4a)** L'aggiudicatario è tenuto a versare, entro il termine massimo di 90 giorni dalla data di aggiudicazione, o nel minor termine di pagamento indicato nell'offerta, il **saldo prezzo e le spese per gli oneri tributari e gli altri esborsi connessi al trasferimento del bene, nella misura che sarà quantificata dal Delegato successivamente all'aggiudicazione; nel medesimo termine, l'aggiudicatario** dovrà altresì consegnare al delegato dichiarazione scritta con tutte le informazioni

in materia di antiriciclaggio prescritte dall'articolo 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007 n. 231, precisandosi sin d'ora che, in difetto, non sarà emesso il decreto di trasferimento.

Il versamento e la consegna della dichiarazione dovranno essere eseguiti previo accordo telefonico ai riferimenti che verranno resi all'esito dell'aggiudicazione.

**4b)** 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.

**4c)** 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 alla vendita.

**4d)** Ove il creditore procedente o un creditore intervenuto abbiano azionato un contratto di mutuo fondiario, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 41 comma 5 del D. Lgs. 1 settembre 1993 n. 385, ha facoltà di subentrare nel contratto di mutuo purché entro 15 (quindici) giorni dalla data di aggiudicazione definitiva paghi al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese. Eventuali disguidi od omissioni nell'indicazione del calcolo da parte dell'Istituto di Credito o contestazioni del medesimo da parte dell'aggiudicatario non potranno essere addotte come giusta causa per il mancato versamento del prezzo e l'aggiudicatario sarà tenuto al pagamento nel termine indicato nell'offerta oppure nel termine di 90 giorni dall'esito della gara.

**4e)** L'avvocato che abbia presentato l'offerta, anche criptata, ex art. 579 c.p.c. per persona da nominare e sia rimasto aggiudicatario dovrà dichiarare al Delegato, nei tre giorni successivi alla vendita, il nome del soggetto per il quale ha formulato l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale notarile, rilasciate in data antecedente alla vendita stessa.

**4f)** Non saranno esaminate offerte pervenute oltre il termine assegnato per la loro presentazione. Una volta conclusa la gara e pronunciata l'aggiudicazione al miglior offerente, le eventuali offerte successivamente pervenute non potranno essere prese in considerazione al fine di revocare l'aggiudicazione e riaprire la gara, salvo quanto previsto dall'art. 586 cpc.

**4g)** Gli importi versati a titolo di cauzione con assegni circolari o con bonifico saranno restituiti o riacreditati agli offerenti non risultati aggiudicatari.

## 5) DISPOSIZIONI GENERALI

**5a)** La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, 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.

**5b)** Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti, gravami che saranno cancellati a cura e a spese della procedura.

**5c)** Se l'immobile posto in vendita è occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione potrà avvenire a cura del custode giudiziario, secondo modalità e tempi stabiliti dal giudice dell'esecuzione ai sensi dell'art. 560 c.p.c.

Si avvisa che l'aggiudicatario potrà chiedere al custode giudiziario la liberazione dell'immobile con apposita istanza da consegnare al Delegato alla vendita contestualmente al versamento del saldo del prezzo. Nel caso in cui l'immobile fosse occupato da terzi senza titolo o con titolo non opponibile alla procedura, la bozza del decreto di trasferimento sarà predisposta e depositata in cancelleria dopo che il custode avrà comunicato di aver liberato l'immobile.

**5d)** Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario, così come il compenso e le spese generali spettanti a Professionista Delegato per le attività di trasferimento della proprietà ai sensi del DM 227/2015.

\* \* \* \* \*

Trovano applicazione, per quanto sopra non specificamente stabilito, le disposizioni di cui agli artt. 591 bis e 570 ss. c.p.c., le Disposizioni sulle Vendite Immobiliari Delegate e le Note relative, reperibili sul sito del Tribunale di Treviso <http://www.tribunale.treviso.giustizia.it/> e tutte le altre norme che regolano la materia.

\* \* \* \* \*

Maggiori informazioni circa gli immobili potranno essere reperite consultando la perizia di stima degli immobili posti in vendita e presso il custode giudiziario Aste 33 s.r.l." con sede in Treviso, Strada Vecchia di San Pelajo, n. 20, tel. 0422/693028, fax 0422/316032 – email info@aste33.com, sito internet [www.aste33.com](http://www.aste33.com), con il quale si potrà concordare la visita degli immobili formulando richiesta tramite il Portale delle Vendite Pubbliche.

Treviso, 4 dicembre 2025

*Il Delegato  
Avv. Antonio Benetton*

BENETTON  
ANTONIO  
04.12.2025  
10:33:11  
GMT+00:00

