



TRIBUNALE DI TREVISO

AVVISO DI VENDITA

DEL PROFESSIONISTA DELEGATO

Esecuzione: **n. 13/2021 R.G.**

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

Delegato alla vendita: **Avv. Antonio Benetton**

PRIMO ESPERIMENTO DI VENDITA

Il sottoscritto **Avv. 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 **16 LUGLIO 2025** ad ore **15.00** 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**

LOTTO PRIMO

Diritti e quote

Piena proprietà per l'intero.

Descrizione immobili

"Palazzo detto Ex Pretorio" - Palazzo d'epoca con barchessa e giardino interno (della superficie catastale di mq 380), ubicati nel centro storico del Comune di Oderzo, via Garibaldi n. 82.
Immobile vincolato ai sensi della L. 1089/1939.

Accesso diretto da Via Garibaldi attraverso un portone in metallo lavorato e ferro. Dall'androne si accede all'ufficio posto al piano terra del corpo centrale (mapp. 338 sub. 6, composto da ufficio, due locali ad uso archivio, bagno ed antibagno) ed all'abitazione (mapp. 338 sub. 3), che si sviluppa nel corpo principale del palazzo e lungo la barchessa, ai piani terra, primo e secondo. I due appartamenti ubicati in testa alla barchessa (mapp. 338 subb. 4 e 5) hanno accesso autonomo attraverso l'androne, il giardino interno ed in parte attraverso un'area scoperta di proprietà di terzi (mapp. 337).

L'abitazione nel corpo centrale è così composta: al piano terra ingresso, sala, soggiorno, bagno, locale lavanderia e guardaroba; al piano primo salone centrale, salotto, studio, sala da pranzo, disimpegno, cucina, camera, bagno e guardaroba; al piano secondo tre camere, salotto, due bagni, n. 3 locali adibiti a soffitta, loggia.

Entrambi gli appartamenti nella porzione di testa della barchessa (uno al piano terra ed uno al piano primo) hanno una superficie lorda di 51 mq e sono composti da cucina, camera e bagno.

Il tutto come meglio descritto e rappresentato nella perizia di stima e integrazione della dott.ssa Cristina Rusalen depositate agli atti del fascicolo della procedura esecutiva.

Dati catastali

Comune di Oderzo – N.C.E.U., sez. D, Foglio 11

- M.N. 338 sub. 1 – BCNC – area scoperta comune a tutti i subb.,
PT, Via G. Garibaldi n. 82;
- M.N. 338 sub. 2 – BCNC – androne d'ingresso comune a tutti i subb.,
PT, Via G. Garibaldi n. 82;
- M.N. 338 sub. 3 – cat. A/2 – cl. 2 – cons. 27,5 vani – sup. catastale tot. 665 mq – R.C. € 2.613,27
PT-1-2, Via G. Garibaldi n. 82;
- M.N. 338 sub. 4 – cat. A/2 – cl. 2 – cons. 2,5 vani – sup. cat. tot. 51 mq – R.C. 237,57;
PT, Via G. Garibaldi n. 82;
- M.N. 338 sub. 5 – cat. A/2 – cl. 2 – cons. 2,5 vani – sup. cat. tot. 50 mq – R.C. € 237,57;
P1, Via G. Garibaldi n. 82;
- M.N. 338 sub. 6 – cat. A/10 – cl. 2 – cons. 3 vani – sup. cat. tot. 63 mq – R.C. 763,07;
PT, Via G. Garibaldi n. 82.

La particella su cui insistono gli immobili è identificata al CT, Foglio 23 – MN 338 – Ente Urbano. I beni, nel loro insieme, confinano da nord in senso orario con m.n. 337, 1048, Via Garibaldi, m.n. 579, 340 e 2181, 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 perizia di stima e integrazione della dott.ssa Cristina Rusalen depositate agli atti del fascicolo della procedura esecutiva dalla quale risulta, in particolare dagli atti di provenienza, che le opere relative alla costruzione in oggetto sono iniziate in data anteriore al 1 settembre 1967, e che il fabbricato cui appartengono le unità in vendita è stato oggetto dei seguenti titoli abilitativi:

- Concessione edilizia n. 175 del 13/04/1995 – prot. n. 19183 arch. n. 94181-02, per restauro di fabbricato residenziale;
- Concessione edilizia n. 197 del 12/06/1998 – prot. n. 15264/98 arch. n. 94181-3A, per rinnovo della C.E. 175 del 13/04/1995;
- Concessione edilizia n. 212 del 30/06/1998 – prot. n. 19775 arch. n. 94181-3B, per voltura della C. E. n. 175 del 13/04/1995;
- Concessione edilizia n. 36 del 22/02/1999 – prot. n. 30874/98 arch. n. 94181-3B, per completamento e variante fabbricato d'epoca ad uso residenziale ed uffici;
- Concessione edilizia n. 132 del 13/04/2000 – prot. n. 4386/00 arch. n. 941813C, per variante in corso d'opera.

Abitabilità n. 257 del 16/09/2002 – prot. 23922 – arch. 94181-3C.

Il perito ha segnalato lievi difformità tra lo stato assentito e lo stato di fatto, nonché la necessità di aggiornare le planimetrie catastali.

Vincoli:

1) i beni sono sottoposti a vincolo di tutela diretta ai sensi della parte seconda del decreto Legislativo 22 gennaio 2004 n. 42, Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, come da provvedimento emanato in data 26 maggio 1997 ai sensi della Legge 1089/1939, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso in data 27/09/1997 ai nn. RG 28642 e RP 20590. Il vincolo è stato confermato al Delegato con nota a mezzo pec del 28/01/2025 n. 34.07.25/1423/2025 della Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per l'area metropolitana di Venezia e le Province di Belluno, Padova e Treviso.

Il decreto di trasferimento sarà sottoposto alla condizione sospensiva del mancato esercizio della prelazione da parte degli Enti pubblici aventi diritto entro 60 giorni dal ricevimento della denuncia ex art. 59 D.L. 22/1/2004 n. 42. In pendenza di detto termine non sarà effettuata la consegna all'aggiudicatario dei beni acquistati.

2) servitù di passaggio come indicata all'art. 3 dell'atto di provenienza di data 06/05/1998 rep. n. 79.131 del Notaio Enrico Fumo di Treviso.

Disponibilità

L'appartamento al piano terra della barchessa (mapp. 338 sub 4) è occupato senza titolo da terzi. Tutte le restanti unità sono occupate dagli esecutati.

Prezzo base: € 1.955.000,00

Offerta minima per la partecipazione all'asta (vds. sub 2/c): € 1.466.250,00= (pari al 75% del prezzo base)

Aumento minimo in caso di gara ex art. 573 c.p.c. (vds. sub 3/f): € 20.000,00.=

LOTTO SECONDO

Diritti e quote

Piena proprietà per l'intero

Descrizione immobili

Porzione di "Palazzo cinquecentesco a due piani" – porzione di palazzo d'epoca adibita a negozio, ubicata in Oderzo (TV), Via Umberto I n. 70.

Bene vincolato ai sensi della L. 1089/1939.

Trattasi di unità al piano terra dell'edificio, accessibile da Via Umberto I tramite un portico ad uso pubblico, composta da locale commerciale, antibagno e wc. È presente un ulteriore vano retrostante, a cui è possibile accedere solo attraverso un'area scoperta di proprietà di terzi, nel quale è collocata una caldaia che il perito afferma essere a servizio di unità abitativa di proprietà di terzi al piano primo dell'edificio.

Il tutto come meglio descritto e rappresentato nella perizia di stima e integrazione della dott.ssa Cristina Rusalen depositate agli atti del fascicolo della procedura esecutiva.

Dati catastali

Comune di Oderzo – N.C.E.U., sez. D, Foglio 11

M.N. 222 sub. 4 – cat. C/1 – cl. 8 – cons. 32 mq – sup. catastale tot. 39 mq – R.C. € 1.099,02

PT, Via Umberto Primo.

La particella su cui insiste l'immobile è identificata al CT, Foglio 23 – MN 222 – Ente Urbano di mq 216.

Sono comprese le proporzionali quote di comproprietà sulle parti comuni del condominio ai sensi degli artt. 1117 e ss. del c.c.

Confini: da nord in senso orario con mapp. 222 sub. 5, portico comune ad uso pubblico, mapp. 222 sub. 18 e mapp. 1528, 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 perizia di stima e integrazione della dott.ssa Cristina Rusalen depositate agli atti del fascicolo della procedura esecutiva dalla quale risulta, in particolare, che il fabbricato cui appartengono le unità in vendita è stato oggetto dei seguenti titoli abilitativi:

- Concessione edilizia n. 63 del 28/02/2000 – prot. n. 27843/99 arch. n. 99027 2, per opere interne e modifiche prospettiche di fabbricato d'epoca ad uso commerciale;
- D.I.A. 20/11/2000 prot. 37635 in variante a C.E. n. 63 del 28/02/2000.

Dal confronto tra lo stato di fatto e lo stato assentito il perito segnala le seguenti difformità:



- a) Realizzazione di parti di pareti e di una zona controsoffittata in cartongesso nella parte del locale vendita;
- b) Realizzazione di una parete in cartongesso nella parte retrostante il locale vendita e diversa realizzazione del bagno;
- c) Mancata realizzazione delle suddivisioni previste nel locale vendita.

Vincoli:

Si evidenzia che l'edificio di cui fa parte l'unità in vendita è sottoposto a vincolo di tutela diretta ai sensi della parte seconda del decreto Legislativo 22 gennaio 2004 n. 42, Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, come da provvedimento emanato in data 4 dicembre 1958 ai sensi della Legge 1089/1939, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso in data 19/01/1959 ai nn. RG 918 e RP 866. Il vincolo è stato confermato al delegato con nota a mezzo pec del 28/01/2025 n. 34.07.25/1422/2025 della Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per l'area metropolitana di Venezia e le Province di Belluno, Padova e Treviso.

Il decreto di trasferimento sarà sottoposto alla condizione sospensiva del mancato esercizio della prelazione da parte degli Enti pubblici aventi diritto entro 60 giorni dal ricevimento della denuncia ex art. 59 D.L. 22/1/2004 n. 42. In pendenza di detto termine non sarà effettuata la consegna all'aggiudicatario dei beni acquistati.

Disponibilità

Libero.

Prezzo base: € 66.600,00

Offerta minima per la partecipazione all'asta (vds. sub 2/c): € 49.950,00= (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

Porzione al piano terra di un edificio a due piani, adibita a negozio, ubicata in Oderzo (TV), Via Daniele Manin n. 8/A, con accesso diretto da Via Manin, composta da locale commerciale e bagno, per una superficie commerciale che il perito indica in mq 38.

Il tutto come meglio descritto e rappresentato nella perizia di stima e integrazione della dott.ssa Cristina Rusalen depositate agli atti del fascicolo della procedura esecutiva.

Dati catastali

Comune di Oderzo – N.C.E.U., sez. D, Foglio 11

M.N. 821 sub. 5 – cat. C/1 – cl. 7 – cons. 31 mq – R.C. € 922,19

PT, Via D. Manin.

La particella su cui insiste l'immobile è identificata al CT, Foglio 23 all. A – MN 152 – Ente Urbano di mq 1219.

Sono comprese le proporzionali quote di comproprietà sulle parti comuni del condominio ai sensi degli artt. 1117 e ss. del c.c. e del Regolamento di condominio e relative tabelle millesimali che si trovano allegati all'atto di data 14/05/1997 n. 24191 rep. del Notaio Pierotti, trascritto a Treviso il 24/05/1997 ai nn. 15877/11634.

Confini: da nord in senso orario con proprietà di terzi, Via Manin, proprietà di terzi. 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 perizia di stima e integrazione della dott.ssa Cristina Rusalen depositate agli atti del fascicolo della procedura esecutiva dalla quale risulta, in particolare, che le opere relative alla costruzione in oggetto sono iniziate in data anteriore al 1 settembre 1967, e che il fabbricato cui appartengono le unità in vendita è stato oggetto dei seguenti titoli abilitativi:

- Autorizzazione edilizia n. 118 del 04/05/2001 – prot. n. 6562/01 arch. n. 1088, per “modifiche della vetrina di negozio”.

Planimetrie catastali da aggiornare.

Disponibilità

Occupato da terzi privi di contratto opponibile.

Prezzo base: € 45.600,00

Offerta minima per la partecipazione all'asta (vds. sub 2/c): € 34.200,00= (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.=

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 (o 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.**

Qualora tale giorno sia festivo, il termine si intende fissato entro le ore 13 del giorno che lo precede. 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) 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) deve essere apposta sulla busta.



Al momento del deposito della busta, il presentatore dovrà indicare una mail o un recapito telefonico al quale ricevere le comunicazioni.

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, tramite i comandi "Effettua un'offerta nel sito del gestore vendita telematica" e istruzioni seguenti, inviata a mezzo PEC all'indirizzo offertapvp.dgsia@giustiziacert.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.

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@giustiziacert.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 a mezzo telefax 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/o numero di fax ed 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 attribuiscano 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) Espresa 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 "Esec. Imm. nr. 13/2021 Trib. TV" da inserire nella busta contenente l'offerta e gli altri documenti prescritti;

- **In ipotesi di offerta telematica**: tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura esecutiva alle seguenti coordinate bancarie IT42 T058 5612 0011 3757 1541 897 indicando come causale la seguente dicitura "ESEC.IMM. R.G.E. 13/21 TRIB.TV- Cauzione partecipazione asta". L'accredito 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 riaccredito 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 15.00.

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, 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.R.L.;

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 d'asta, il delegato rinvierà l'asta, al fine di celebrarla in un locale idoneo, dandone comunicazione entro tre ore dalla scadenza del termine per la presentazione delle offerte ai recapiti che il presentatore indicherà (vds. sub 1).

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.** Il versamento dovrà essere eseguito 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 riaccreditati 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.o.

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.

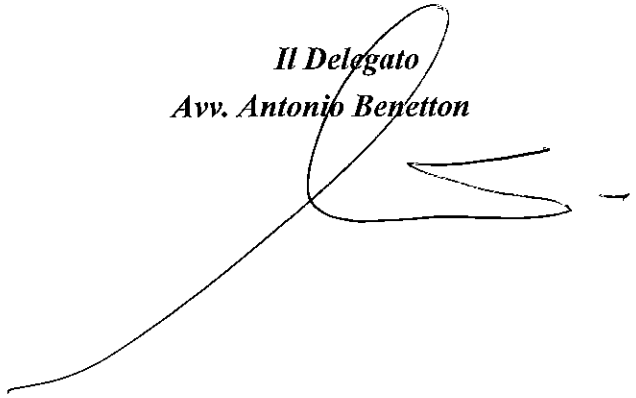
* * * * *

Il sottoscritto professionista effettuerà presso il proprio Studio in Treviso, Viale Verdi 36, primo piano, interno 7, STUDIO LEGALE E TRIBUTARIO BENETTON-PORRAZZO (tel. 0422/540361 – Fax 0422/56125 – e-mail: antonio.benetton@studioassociato.tv.it - venditedelegatety@gmail.com) tutte quelle attività che a norma degli artt. 571 s.s. c.p.c. debbono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione.

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., Strada Vecchia di San Pelajo, 20, 31100 - Treviso; e-mail: info@aste33.com; pec: aste33@pec.it; tel. 0422.693028; Fax. 0422.316032, con il quale si potrà concordare la visita degli immobili formulando richiesta tramite il Portale delle Vendite Pubbliche.

Treviso, 6 marzo 2025

Il Delegato
Avv. Antonio Benetton

A large, stylized handwritten signature in black ink, starting with a long horizontal stroke from the left and curving upwards and to the right, ending with a small horizontal dash.