



TRIBUNALE DI TREVISO

Esecuzione R.G.E. n. 36/2024

AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI

Giudice dell'Esecuzione: dott. Leonardo Bianco

Custode Giudiziario: IVG Treviso – Aste.Com S.r.l.

SECONDO ESPERIMENTO DI VENDITA

Il sottoscritto dott. Marco Maschietto, delegato alla vendita ex art. 591 *bis* c.p.c. dal Giudice dell'Esecuzione nella procedura esecutiva in epigrafe, visti gli artt. 569 e ss. c.p.c.

FISSA

Per il giorno 23/06/2026 ad ore 14:30 presso la sala d'Aste Telematiche del Gestore Edicom Finance s.r.l. c/o Aste 33 S.r.l. in Treviso, Via Strada Vecchia di San Pelajo n. 20, la

VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' SINCRONA MISTA

dei seguenti beni immobili, costituenti n. 1 (uno) lotto, analiticamente descritto nella perizia redatta dal geom. Loris Salvalaio di Zenson di Piave, allegata al fascicolo della esecuzione, consultabile sul sito internet del Tribunale di Treviso (www.tribunale.treviso.giustizia.it) nell'area dedicata alle vendite giudiziarie e nella scheda del lotto di vendita pubblicato sul P.V.P. ovvero sul sito www.portalevenditepubbliche.giustizia.it, alla quale si fa espresso rinvio per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali pesi e oneri a qualsiasi titolo gravanti sui beni:

LOTTO UNICO

Oggetto: il lotto oggetto di vendita risulta essere composto da una unità abitativa, con relativo garage, ripostiglio e posto auto pertinenziale, su un totale di 10 unità, facenti parte di un complesso immobiliare denominato "Condominio Omar", situato in via Enrico Fermi civico n. 10, in frazione Pezzan, a circa 1,5 km dal centro del Comune di Carbonera.

Diritto: quota di piena proprietà e per l'intero.

Identificazione catastale:

COMUNE DI CARBONERA (TV)

CATASTO FABBRICATI – SEZIONE B – FOGLIO 2

- M.N 583 sub 9 Via Enrico Fermi n. 10, piano 1 - Cat. A/2 - Cl. 2 - vani 4 – Superficie catastale totale mq. 71 - Superficie catastale totale escluse aree scoperte mq. 69 - R.C.€. 382,18;
- M.N 583 sub 17 Via Enrico Fermi n. 10, piano S1 - Cat. C/6 - Cl. 2 – cons. 13 mq. – Superficie catastale totale mq. 15 - R.C.€. 24,17;
- M.N 583 sub 26 Via Enrico Fermi n. 10 - Cat. C/2 - Cl. 1 – cons. 4 mq. – Superficie catastale totale mq. 5 - R.C.€. 5,99.

Parti comuni: le quote millesimali in capo alla proprietà pignorata sono pari a 117,65/1000,

come si evince dal regolamento di condominio con relative tabelle millesimali, allegate all'atto 28.02.2003 Rep. 126571 Notaio G.B. Dall'Armi trascritto a Treviso il 21/03/2003 ai nn. 11629/8061.

È compresa nella vendita ogni pertinenza, adiacenza, accessori e accessioni, servitù attive e passive, nonché la quota proporzionale di comproprietà degli enti e spazi comuni ai sensi dell'art. 1117 C.C. e dei titoli di provenienza.

Servitù: i beni verranno venduti nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano e si possiedono dalla parte esecutata, con i relativi diritti, ragioni, azioni, servitù attive e passive esistenti ed esercitate. Si richiama l'attenzione su quanto esposto in perizia circa la servitù di passaggio e di parcheggio, a carico dell'area scoperta condominiale, costituita con l'atto [.omissis..] autenticato nelle firme in data 7-11 marzo 2022 ai nn. 116971-117025 di rep., trascritto a Treviso il 26 marzo 2002 ai nn. 11755/8413.

Si segnala altresì, come da perizia, che in forza all'atto notarile del Notaio Dall'Armi del 30/07/2003 rep. n. 131202 e n. 18148 di raccolta e precisamente all'art. 2 viene specificato che all'unità immobiliare oggetto della vendita spetta l'uso esclusivo e perpetuo del posto auto esterno contraddistinto con il n. 6 di cui alla planimetria allegata al rogito notarile del notaio Dall'Armi del 28/02/2003 di rep. n. 126571 e trascritto a Treviso il 21/03/2003 ai nn. 11629/8061.

Confini: dalla mappa catastale il mappale 583 confina partendo da Nord in senso orario con il mappale 582 (strada pubblica Via E. Fermi) ad Est con i mappali 541, 530 e 296, a Sud con il mappale 589 e ad Ovest con il mappale 342.

Nello specifico l'abitazione oggetto di vendita ubicata al piano primo confina per due lati con l'esterno, mentre sul lato Est confina con altra unità abitativa (sub. 10) e a Sud con vano scale comune (sub. 29). Il garage ubicato al piano primo sottostrada confina invece sui lati Nord e Sud con garage di altra proprietà, sul lato Est con l'esterno - area di manovra e ad Ovest con disimpegno comune. Il ripostiglio infine confina ad Est ed Ovest con altri ripostigli, a Nord con l'esterno e a Sud con il disimpegno comune.

Regolarità urbanistica e catastale: si fa espresso rinvio e riferimento alla citata perizia di stima del geom. Salvalaio, con evidenza di quanto riportato alla pag. 10 della medesima.

Situazione di condominio: l'immobile è soggetto ad amministrazione condominiale ed alla data del 10.12.2024 l'amministratore del condominio "Omar" riportava un insoluto a carico della proprietà e degli inquilini dell'immobile oggetto di vendita, relativaemnte all'ultimo biennio, per un ammontare complessivo di € 1.760,68.

Occupazione: il bene è occupato da terzi in forza di contratto di locazione ad uso abitativo a decorrere dal 01/03/2022 con data di fine locazione al 28/02/2026, registrato con Protocollo Telematico 22021411385230356 in data 14/02/2022 serie 3T n. 1335 codice identificativo

contratto T6D22T001335000TK.

Il contratto risulta risolto per morosità ed il legale incaricato ha avviato le procedure finalizzate allo sfratto degli occupanti ed alla liberazione dell'immobile.

Attestato prestazione energetica: la perizia di stima non riporta l'esistenza di un attestato di prestazione energetica.

Prezzo base d'asta: Euro 74.000,00 (settantaquattromila/00)

Rilancio minimo in caso di gara ex art. 573 c.p.c.: nella forbice tra 1% e 5% del prezzo base.

Offerta minima per la partecipazione all'asta: Euro 55.500,00

(cinquantacinquemilacinquecento/00).

Conto corrente della procedura: Coordinate IBAN IT41 0058 5612 0011 3757 1583 362 intestato "Esec. Imm. R.G.E. 36/24 Trib. TV"

DISPOSIZIONI GENERALI

1. Gli interessati all'acquisto – escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge – potranno presentare **offerta irrevocabile di acquisto** in forma cartacea o telematica, secondo la modalità di partecipazione scelta.
2. Ciascun partecipante, per essere ammesso alla vendita, deve presentare cauzione a garanzia dell'offerta, di importo almeno pari al **10% del prezzo offerto** (e non del prezzo base), secondo le modalità in seguito indicate.
3. L'importo della cauzione versata sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto. La restituzione della cauzione versata tramite bonifico dai non aggiudicatari, avverrà sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione e al netto degli eventuali oneri se applicati dall'istituto di credito.
4. L'offerta d'acquisto sarà inefficace se perverrà non seguendo la modalità indicata e/o oltre la tempistica prevista; o se sarà inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base d'asta indicato; o se l'offerente presterà cauzione con le modalità stabilite nel presente avviso di vendita in misura inferiore al 10% del prezzo da lui offerto.
5. Le buste contenenti le offerte analogiche saranno aperte dal Delegato **nel medesimo giorno ed ora** fissate per la vendita: gli offerenti dell'offerta analogica potranno presenziare alla apertura.

OFFERTE IN FORMA CARTACEA (IN BUSTA CHIUSA)

Le offerte di acquisto in forma cartacea dovranno essere presentate presso lo studio del Delegato, sito in Treviso, Piazza ex convento Cappuccine n. 10, Telefono 0422 591463, e-mail: info@studiomaschietto.net, Pec: marco.maschietto@odcectv.legalmail.it – **entro le ore 13:00**

(tredici) del giorno precedente la data della vendita – in busta chiusa. Nel caso in cui tale giorno sia festivo o cada di sabato, la presentazione dovrà essere anticipata al giorno immediatamente antecedente.

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

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

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

L’offerta analogica dovrà essere in bollo da Euro 16,00 (con la precisazione che il mancato assolvimento del bollo non determina l’inammissibilità dell’offerta; salvo la segnalazione immediata all’Agenzia delle Entrate competente per l’avvio delle procedure a carico dell’offerente per il recupero coattivo dell’imposta evasa, delle sanzioni e degli interessi).

CONTENUTO DELL’OFFERTA:

- 1.** Cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, domicilio, stato civile e regime patrimoniale, recapito telefonico, indirizzo email ed eventuale numero di telefax dell’offerente. Il decreto di trasferimento può essere emesso SOLO in favore del soggetto che ha presentato l’offerta (specificatamente: persona fisica del sottoscrittore l’offerta, persona giuridica della quale il sottoscrittore abbia la legale rappresentanza, o uno dei due soggetti indicati nell’art. 583 c.p.c., o soggetto in nome e per conto del quale abbia presentato offerta o partecipato all’asta un avvocato munito di procura speciale, rilasciata in forma di atto pubblico o scrittura privata autenticata dal notaio). **L’offerente dovrà presentarsi il giorno fissato per la vendita.**
- 1.1** Se l’offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l’offerente, in caso di aggiudicazione, intende escludere il bene dalla comunione legale, ricorrendone i presupposti, dovrà manifestare tale intenzione già nell’offerta, ugualmente indicando i dati del coniuge, seppur non acquirente.
- 1.2** Se l’offerente è minorenne, l’offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare allegata in copia autentica.
- 1.3** Se l’offerente è un interdetto, un inabilitato, o un amministratore di sostegno, l’offerta dovrà essere sottoscritta dal tutore o dall’amministratore di sostegno, previa autorizzazione del Giudice Tutelare allegata in copia autentica.
- 1.4** Se l’offerente risulta essere extracomunitario dovrà essere allegato il permesso di soggiorno in corso di validità e documento identificativo.

- 1.5** Se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, dovrà essere allegata una visura societaria aggiornata, ossia risalente a non più di 30 giorni prima della data del deposito dell'offerta di acquisto, in caso di ente di natura imprenditoriale, ovvero atto statutario o altra documentazione (in caso di ente non iscritto al registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero: **a)** In caso di incarico conferito a terzo non amministratore della società o ente: procura speciale a favore di avvocato rilasciata a mezzo atto pubblico o scrittura privata autenticata da notaio; **b)** per le società di capitali o enti, in caso di incarico conferito per delega di amministrazione (se prevista dallo Statuto vigente) sa componente dell'organo amministrativo: estratto autentico notarile del libro delle delibere dell'organo competente dell'ente da cui risulti la delega; **c)** per le società di persone con poteri di firma congiunti di più soci amministratori, in caso di incarico conferito da soci amministratori ad altri soci amministratori: procura speciale rilasciata a mezzo atto pubblico o scrittura privata autenticata da notaio. Documenti tutti che attribuiscono al rappresentante o procuratore il potere di agire in nome dell'ente ai fini della partecipazione alla vendita.
- 1.6** E' consentita solo da parte di avvocati, la presentazione di offerte per persone da nominare.
- 2.** Dati identificativi dell'immobile per il quale l'offerta è proposta, idonei a rendere, unitamente ad ogni altro elemento risultante dal contenuto dell'offerta medesima, sufficientemente inequivoca la riferibilità dell'offerta a quel bene preciso. In caso di vendita di più lotti, può essere sufficiente il riferimento ad un lotto, come formati ed ordinati nell'avviso di vendita (ad es. primo, secondo, terzo, ecc.).
 - 3.** Indicazione del prezzo offerto, che non potrà – a pena di inefficacia dell'offerta - essere inferiore di oltre un quarto del prezzo base indicato nell'avviso di vendita, come specificato dagli artt. 571 e 572 c.p.c..
 - 4.** Il termine di pagamento del saldo prezzo, nonché degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita, che non dovrà essere superiore a 90 giorni dall'aggiudicazione.
 - 5.** Espresa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e del presente avviso di vendita.
 - 6.** Il regime fiscale e le agevolazioni fiscali spettanti per l'acquisto ed espressamente richieste dall'acquirente.

OFFERTE IN FORMA TELEMATICA

Le offerte di acquisto telematiche, che ai sensi dell'art. 571 c.p.c. potranno essere presentate unicamente dall'offerente (o da uno degli offerenti o dal legale rappresentante della società offerente) o dal procuratore legale anche a norma dell'art. 579, 3° comma, c.p.c., e dovranno essere redatte, in conformità a quanto stabilito con Decreto 26.02.2015 n. 32, tramite il modulo web "Offerta Telematica" messo a disposizione dal Ministero della Giustizia, che permette la compilazione guidata dell'offerta per partecipare ad un determinato esperimento di vendita, e a

cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale www.garavirtuale.it. Dal sito web è scaricabile il “manuale utente per la presentazione dell’offerta telematica”.

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

L’offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari a Euro 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000 (con la precisazione che il mancato assolvimento del bollo non determina l’inammissibilità dell’offerta; salvo la segnalazione immediata all’Agenzia delle Entrate competente per l’avvio delle procedure a carico dell’offerente per il recupero coattivo dell’imposta evasa, delle sanzioni e degli interessi).

La cauzione, di importo almeno pari al **10% del prezzo offerto**, dovrà essere corrisposta esclusivamente tramite bonifico sul conto corrente intestato alla procedura con la causale: “ESEC. IMM. R.G.E. 36/24 Trib. TV – versamento cauzione”: il bonifico dovrà essere effettuato in tempo utile affinché la stessa risulti accreditata al momento dell’apertura delle buste (entro l’orario indicato dovrà essere generata anche la ricevuta di consegna dell’offerta).

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

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

L’offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero sia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell’elenco

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

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

In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto di eventuali oneri bancari) sarà tempestivamente restituito all'offerente, mediante disposizione di bonifico da eseguirsi in favore del conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione.

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

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

- Help Desk: 041/8622235

- E-mail: venditetelematiche@edicomsrl.it

DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA (CARTACEA E/O TELEMATICA)

All'offerta dovranno essere allegati:

- A. Fotocopia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente; in caso di offerta presentata da società o altro ente collettivo, dovrà essere allegata visura camerale o statuto della società e documento di identità del sottoscrittore l'offerta in nome e per conto dell'ente e la procura notarile o estratto autentico dell'atto di nomina del rappresentante legale; in caso di offerta presentata a mezzo procuratore legale andrà allegata la procura notarile e fotocopia del documento di identità del procuratore. In caso di offerta telematica, formulata da più persone, alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica: la procura dovrà essere redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e potrà essere

allegata anche in copia per immagine.

- B. Se l'offerente risulta essere extracomunitario dovrà essere allegato il permesso di soggiorno in corso di validità e documento identificativo.
- C. Se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, dovrà essere allegata una visura societaria aggiornata, ossia risalente a non più di 30 giorni prima della data del deposito dell'offerta di acquisto, in caso di ente di natura imprenditoriale, ovvero atto statutario o altra documentazione (in caso di ente non iscritto al registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero: **a.** In caso di incarico conferito a terzo non amministratore della società o ente: procura speciale a favore di avvocato rilasciata a mezzo atto pubblico o scrittura privata autenticata da notaio; **b.** per le società di capitali o enti, in caso di incarico conferito per delega di amministrazione (se prevista dallo Statuto vigente) al componente dell'organo amministrativo: estratto autentico notarile del libro delle delibere dell'organo competente dell'ente da cui risulti la delega; **c.** per le società di persone con poteri di firma congiunti di più soci amministratori, in caso di incarico conferito da soci amministratori ad altri soci amministratori: procura speciale rilasciata a mezzo atto pubblico o scrittura privata autenticata da notaio. Documenti tutti che attribuiscono al rappresentante o procuratore il potere di agire in nome dell'ente ai fini della partecipazione alla vendita.
- D. In caso di offerta di asta telematica formulata da più persone, all'offerta medesima deve essere allegata procura notarile rilasciata dagli altri offerenti al sottoscrittore (art. 12 co 4 e 5 D.M. Ministero della Giustizia 26/02/2015 n. 32 – Regolamento vendita telematica). È consentita solo da parte di avvocati, la presentazione di offerte per persone da nominare.
- E. La richiesta di agevolazioni fiscali (cd. "prima casa" e/o "prezzo/valore"), salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione, ma prima del versamento del saldo prezzo.
- F. Se l'offerente è coniugato, in regime di comunione legale dei beni, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione, sino al momento del versamento del saldo prezzo).
- G. Se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e dei genitori che sottoscrivono l'offerta, nonché copia autentica del provvedimento di autorizzazione del Giudice.
- H. Se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato, o un amministratore di sostegno, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia autentica dell'autorizzazione del giudice tutelare.
- I. Per offerta cartacea: Assegno circolare non trasferibile intestato a "ESEC. IMM. R.G.E. 36/24 Trib. TV" per un importo almeno pari al **10% del prezzo offerto**, a titolo di cauzione, che verrà trattenuto in caso di rifiuto all'acquisto.

In alternativa ricevuta di versamento sul conto corrente della procedura ESEC. IMM. R.G.E.

36/24 Trib. TV per un importo almeno pari al **10% del prezzo offerto**, a titolo di cauzione, che verrà trattenuto in caso di rifiuto all'acquisto.

Ove l'offerta riguardi più lotti ai sensi del punto 2 che precede, potrà versarsi una sola cauzione, determinata con riferimento al lotto di maggior prezzo. Nessuna somma sarà richiesta, in questa fase quale fondo spese.

J. Per offerta digitale: attestazione di versamento della cauzione, che verrà trattenuto in caso di rifiuto all'acquisto, nelle forme e con le modalità suindicate.

MODALITA' DELLA VENDITA

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

All'udienza di deliberazione sulle offerte, coloro che hanno scelto la presentazione dell'offerta cartacea dovranno recarsi presso il luogo di apertura delle buste sopra indicato. Coloro che invece hanno scelto la presentazione telematica dell'offerta, dovranno partecipare *online*, ovunque si trovino, esclusivamente tramite l'area riservata del sito www.garavirtuale.it accedendo alla stessa con le credenziali personali. Il gestore della vendita telematica, a norma dell'art. 16 del DM n. 32/2015, provvederà, non meno di trenta minuti prima delle operazioni di vendita, ad inviare all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato dall'offerente in fase di compilazione dell'offerta, un invito a connettersi e le relative credenziali per accedere alla *console* lato utente. In caso di offerte telematiche, il portale del gestore della vendita assicura l'accesso degli offerenti al documento informatico contenente i dati delle offerte e sostituisce i nominativi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurarne l'anonimato.

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

In caso di mancata partecipazione dell'offerente:

1. se trattasi di unico offerente per un valore pari o superiore al prezzo stabilito nel presente avviso di vendita, l'offerta è senz'altro accolta. Se il prezzo offerto nell'unica offerta è inferiore rispetto al prezzo stabilito nel presente avviso di vendita in misura non superiore ad un quarto, il delegato può fare luogo alla vendita quando ritenga che non vi sia una seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non siano state presentate istanze di assegnazione valide.

2. se l'offerta 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: il delegato accoglierà l'offerta più alta o la prima presentata, qualora siano pervenute più offerte dello stesso valore e con parità di condizioni.

3. se, disposta la gara, non si consegua, per mancanza di aumenti validi, un prezzo di

aggiudicazione superiore a quello dell'offerta da egli presentata, il bene gli verrà comunque aggiudicato.

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

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

La gara si svolgerà lo stesso giorno stabilito per l'esame delle offerte, subito dopo, esaurite le relative operazioni, sulla base dell'offerta più alta.

La gara verrà vinta da chi tra i partecipanti avrà effettuato il rilancio più alto, sulla base del minimo compreso nella forbice tra 1% e il 5% del prezzo base, stabilito discrezionalmente dal delegato.

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

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

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

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

Una volta pronunciata l'assegnazione al migliore offerente, le eventuali offerte successivamente pervenute non potranno in alcun caso essere prese in considerazione, al fine di revocare l'aggiudicazione e riaprire la gara, qualunque fosse il prezzo tardivamente offerto.

ADEMPIMENTI SUCCESSIVI ALL'AGGIUDICAZIONE

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

In caso di richiesta ex art. 41 T.U.B. il creditore fondiario dovrà depositare nota riepilogativa di precisazione del credito entro il termine perentorio di quindici giorni dall'aggiudicazione con specifica indicazione delle modalità tramite le quali potrà essere effettuato il pagamento, con

indicazione dell'IBAN relativo al conto su cui le somme potranno essere versate dall'aggiudicatario tramite bonifico e infine con l'espresso impegno a comunicare immediatamente al delegato l'avvenuto pagamento ad opera dell'aggiudicatario.

A fronte di tale istanza, il delegato, verificata la nota di precisazione del credito sulla base della documentazione in atti e tenuto conto con approssimazione per eccesso dell'entità delle somme che godono o godranno della prededuzione, comunicherà all'aggiudicatario e per conoscenza al creditore fondiario quale parte del residuo prezzo dovrà essere versata direttamente al creditore fondiario e quale parte dovrà essere versata sul conto della procedura.

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

In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata, ai sensi e per gli effetti dell'art. 587 c.p.c., e l'aggiudicatario perderà tutte le somme versate a titolo di cauzione. Inoltre, potrà essere tenuto, in caso di successiva vendita a prezzo inferiore a quello per il quale aveva ottenuto l'aggiudicazione, al pagamento della differenza, ai sensi dell'art. 587, 2° comma, c.p.c..

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

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

CONDIZIONI DELLA VENDITA

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, anche con riferimento alla legge 47/1985 e al D.P.R. 380/01, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, come descritti nella perizia di stima depositata presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Treviso e pubblicata sul Portale delle Vendite Pubbliche (P.V.P.) del Ministero della Giustizia www.pvp.giustizia.it, sui siti internet del Tribunale di Treviso www.tribunale.treviso.giustizia.it, www.corteappello.venezia.it e sui portali nazionali www.asteannunci.it, www.asteavvisi.it, www.canaleaste.it, www.asteonline.it, www.rivistaastegiudiziarie.it, www.fallcoaste.it, alla quale si fa espresso riferimento.

La vendita è a corpo e non a misura, per cui eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dall'eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal

debitore ex art. 63 disp. Att. C.c. - anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

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

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

Ogni onere fiscale e spesa derivante dalla presente vendita, nonché il compenso e spese generali del delegato per le attività di trasferimento della proprietà, ai sensi del D.M. 15.10.2015 n. 227, saranno a carico dell'aggiudicatario.

Non sono comunque dovuti compensi per mediazione a terzi.

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

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

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

DISPOSIZIONI FINALI

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

Il sottoscritto dott. Marco Maschietto effettuerà presso il proprio Studio in Treviso, Piazza ex convento Cappuccine n. 10, tutte le attività che a norma degli artt. 571 ss. c.p.c. debbono essere compiute in cancelleria davanti al Giudice dell'Esecuzione, fatta eccezione per l'asta che sarà tenuta presso Aste 33 S.r.l., Via Strada Vecchia di San Pelajo n. 20, Treviso.

Si precisa che la richiesta di visita dell'immobile dovrà essere formulata, mediante il Portale delle Vendite Pubbliche, al Custode Giudiziario IVG Treviso - Aste.Com S.r.l. asteimmobiliari@ivgtreviso.it oppure allo 0422 435022.

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

Treviso, lì 18 marzo 2026

Il Delegato

