



TRIBUNALE DI TREVISO
Esecuzione immobiliare n. 444/2024
promossa da BCC NPLS 2018-2 S.r.l.
G.E. Dott. Leonardo Bianco

ASSET

Associazione Esecuzioni Treviso
Delegato alla Vendita Dott. Danilo Porrazzo

** **

AVVISO DI VENDITA DEL PROFESSIONISTA DELEGATO

** **

Il sottoscritto Dott. Danilo Porrazzo, professionista iscritto all'Ordine dei Dottori Commercialisti ed Esperti Contabili di Treviso, sez. A, al n. 347, in qualità di Delegato alla Vendita *ex art. 591-bis c.p.c.* nominato dal G.E. nella procedura esecutiva n. 444/2024, visti gli artt. 569 e s.s. c.p.c.,

FISSA

per il giorno **venerdì 3 luglio 2026 alle ore 11:00**

presso il Tribunale di Treviso, sito in Viale Giuseppe Verdi n. 18, Treviso (TV), piano 1, aula 1D

il **primo esperimento** di

VENDITA SENZA INCANTO EX ART. 573 C.P.C.

MEDIANTE PROCEDURA TELEMATICA SINCRONA MISTA

in **due lotti** dei seguenti beni immobili:

LOTTO 1 - ABITAZIONE CON GARAGE

Ubicazione: Treviso, Viale Gian Giacomo Felissent n. 7/D.

Diritto venduto: Piena proprietà per l'intero.

Descrizione: Trattasi di appartamento, facente parte del condominio denominato Residence Centro Rovere, posto al piano primo, composto da zona Pranzo-Soggiorno, Cucina separata, Terrazza, Disimpegno, Studio, n. 2 Bagni, n. 2 Camere da letto e da un'area adibita attrezzata a Ripostiglio; Garage al piano interrato. Superficie commerciale del lotto 134 mq.

Identificazione Catastale:

Comune di Treviso - Catasto Fabbricati - Sezione C - Foglio 4

- Particella n. 1961 sub 58, Categoria A/2, Classe 6, Consistenza 6,5 vani, Superficie catastale totale 116 mq (Totale escluse aree scoperte 111 mq), Rendita Euro 1.007,09, Viale Gian Giacomo Felissent n. 44, Piano 1;
- Particella n. 1961, Sub 108, Categoria C/6, Classe 7, Consistenza 34 mq, Superficie catastale totale 37 mq, Rendita Euro 193,16, Viale Gian Giacomo Felissent n. 44, Piano S1.

Alle unità suddette spetta il proporzionale diritto di comproprietà sulle parti e impianti comuni indivisibili, previste dall'art. 1117 del Codice Civile e successivi.

Le particelle innanzi citate derivano da Variazione dell'8.6.2004 Pratica n. TV0187267 in atti dall'8.6.2004 per Demolizione totale con nuova costruzione (n. 3690.1/2004).

La particella n. 1961 subalterno 58, collocata al piano primo, confina a NORD con i subalterni 13 e 14 (vani scala e ascensore), a OVEST con il subalterno 57 (unità proprietà di terzi), liberi gli altri fronti.

La particella n. 1961 subalterno 108, collocata al piano interrato, confina a NORD con il subalterno 5 (vano scale) e subalterno 110 (garage pignorato), a EST controterra, a SUD con subalterno 107 (garage proprietà di terzi) e a OVEST con il subalterno 114 (corsia carraia comune).

Notizie urbanistiche:

Per le notizie previste dall'art. 46 del D.P.R. 380/2001 si fa riferimento alla perizia di stima redatta dall'Ing. Marzia Pavan, depositata agli atti del fascicolo della procedura esecutiva, dalla quale risulta, in particolare, che il fabbricato di cui fanno parte i beni pignorati è stato realizzato in forza dei seguenti provvedimenti autorizzativi rilasciati da parte del Comune di Treviso:

- Concessione edilizia spec. n. 22/33-01 dell'11 febbraio 2002;
- Permesso di costruire parzialmente in sanatoria spec. n. 1193-03/AE del 5 ottobre 2004;
- Agibilità parziale n. 203/04 del 19 novembre 2004 (prot. 86153) per il mn. 1961 sub da 15 a 42, da 45 a 63, da 65 a 108, da 110 a 113;
- Autorizzazione paesaggistica spec. n. 884/14/AE dell'11 settembre 2014;
- Comunicazione preventiva spec. 1895/14/AE del 17 ottobre 2014;
- CILA pratica n. 94100910267-12092018-0849 del 24 settembre 2018.

Il Perito, con riferimento alla documentazione acquisita presso il Comune di Treviso e in base al sopralluogo effettuato, evidenzia che i beni ricompresi nel Lotto n. 1 risultano conformi con lo stato di fatto autorizzato.

Verifica di conformità fra stato di fatto e planimetrie catastali:

Il Perito precisa che, per i beni ricompresi nel Lotto n. 1, lo stato di fatto rilevato risulta sostanzialmente conforme con quanto rappresentato nelle planimetrie catastali sia per l'alloggio (sub. 58) che per il garage (sub. 108).

Stato dell'immobile:

Il Perito indica che l'abitazione si trova in buono stato conservativo, con limitati segni di muffa su una camera. Le suddette unità immobiliari risultano occupate senza titolo da un familiare del legale rappresentante del soggetto esecutato.

Prezzo base: Euro 268.000,00 (duecentosessantottomila/00)

Offerta minima per la partecipazione alla gara: Euro 201.000,00 (duecentounomila/00)

Aumento minimo in caso di gara ex art. 573 c.p.c.: Euro 5.000,00 (cinquemila/00)

LOTTO 2 - GARAGE

Ubicazione: Treviso, Viale Gian Giacomo Felissent.

Diritto venduto: Piena proprietà per l'intero.

Descrizione: Trattasi di garage, facente parte del condominio denominato Residence Centro Rovere, posto al piano interrato; all'interno dello spazio delimitato dal basculante è ricompresa anche l'area di manovra di uso esclusivo. Superficie commerciale del lotto, determinata sulla base delle destinazioni assentite, pari a 48 mq.

Identificazione Catastale:

Comune di Treviso - Catasto Fabbricati - Sezione C - Foglio 4

- Particella n. 1961, Sub 110 e 111 (graffati), Categoria C/6, Classe 7, Consistenza 37 mq, Superficie catastale totale 44 mq, Rendita Euro 210,20, Viale Gian Giacomo Felissent n. 44, Piano S1.

Alla suddetta unità immobiliare spetta il proporzionale diritto di comproprietà sulle parti e impianti comuni indivisibili, previste dall'art. 1117 del Codice Civile e successivi.

La particella innanzi citata deriva da Variazione dell'8.6.2004 Pratica n. TV0187267 in atti dall'8.6.2004 per Demolizione totale con nuova costruzione (n. 3690.1/2004), nonché Variazione del 26.7.2004 Pratica n. TV0264261 in atti dal 26.7.2004 per frazionamento e fusione (n. 17374.1/2004).

La particella n. 1961 subalterno 110-111, collocata al piano interrato, confina a NORD e a EST controterra, a SUD con i subalterni 5 e 6 (vano scale e ascensore) e con il subalterno 108 (garage pignorato), a OVEST con subalterno 112 (garage proprietà di terzi).

Notizie urbanistiche:

Per le notizie previste dall'art. 46 del D.P.R. 380/2001 si fa riferimento alla perizia di stima redatta dall'Ing. Marzia Pavan, depositata agli atti del fascicolo della procedura esecutiva, dalla quale risulta, in particolare, che il fabbricato di cui fanno parte i beni pignorati è stato realizzato in forza dei seguenti provvedimenti autorizzativi rilasciati da parte del Comune di Treviso:

- Concessione edilizia spec. n. 22/33-01 dell'11 febbraio 2002;
- Permesso di costruire parzialmente in sanatoria spec. n. 1193-03/AE del 5 ottobre 2004;
- Agibilità parziale n. 203/04 del 19 novembre 2004 (prot. 86153) per il mn. 1961 sub da 15 a 42, da 45 a 63, da 65 a 108, da 110 a 113;
- Autorizzazione paesaggistica spec. n. 884/14/AE dell'11 settembre 2014;
- Comunicazione preventiva spec. 1895/14/AE del 17 ottobre 2014;
- CILA pratica n. 94100910267-12092018-0849 del 24 settembre 2018.

Il Perito, con riferimento alla documentazione acquisita presso il Comune di Treviso e in base al sopralluogo effettuato, evidenzia che per i beni ricompresi nel Lotto n. 2 si rileva la presenza di un vano unico anziché dei due vani autorizzati, a causa dell'annessione dell'area di manovra di uso esclusivo (sub 111) all'interno del garage (sub 110), realizzata con la demolizione della spalletta originariamente prevista (se realizzata) e lo spostamento del basculante dal confine tra sub 110 e sub 111 a quello tra il sub 111 e l'area di manovra comune (sub. 114).

Al fine di ripristinare lo stato assentito, tale difformità potrà essere eliminata con lo spostamento del basculante nella posizione prevista e la creazione della spalletta di sostegno, intervento il cui costo viene forfettariamente individuato in non meno di Euro 5.000,00. La superficie dell'area di manovra di uso esclusivo (sub 111) risulta inoltre ridotta per la diversa collocazione della parete divisoria con la limitrofa unità sub 112 (proprietà di terzi), difformità presumibilmente realizzata nel corso della costruzione del fabbricato e che potrà essere regolarizzata in accordo con i terzi coinvolti.

Ritiene il Perito che le difformità rilevate possano essere eliminate con la realizzazione degli interventi sopra precisati e/o regolarizzate previa presentazione di una pratica edilizia in sanatoria con la corresponsione della relativa sanzione amministrativa, oltre a spese tecniche, come dettagliatamente indicato in perizia.

Verifica di conformità fra stato di fatto e planimetrie catastali:

Il Perito precisa che, per i beni ricompresi nel Lotto n. 2, la planimetria catastale del sub 110-111 graffato ricalca lo stato autorizzato e pertanto si rilevano le medesime difformità elencate al precedente paragrafo.

Stato dell'immobile:

Il Perito indica che il garage si trova in discreto stato conservativo.

La suddetta unità immobiliare risulta occupata senza titolo da un familiare del legale rappresentante del soggetto esecutato.

Prezzo base: Euro 36.480,00 (trentaseimilaquattrocentoottanta/00)

Offerta minima per la partecipazione alla gara: Euro 27.360,00 (ventisettemilatrecentosessanta/00)

Aumento minimo in caso di gara ex art. 573 c.p.c.: Euro 1.000,00 (mille/00)

** ** *

CONDIZIONI DELLA VENDITA

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni e azioni, servitù attive e passive, come descritti nella perizia di stima redatta dall'Ing. Marzia Pavan, depositata presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Treviso e pubblicata sul portale delle vendite pubbliche www.pvp.giustizia.it nonché sui siti internet www.asteannunci.it, www.asteavvisi.it, www.canaleaste.it, www.asteonline.it, www.rivistaastegiudiziarie.it, www.tribunale.treviso.giustizia.it, ca-venezia.giustizia.it, www.fallcoaste.it e ai quali si fa espresso rinvio.

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

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dall'eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore - per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Agli effetti del D.M. n. 37/2008 e del D.Lgs n. 192/05 e s.m.i., l'aggiudicatario, dichiarandosi edotto sui contenuti dell'ordinanza di vendita e sulle 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.

Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti; se esistenti al momento della vendita, dette eventuali iscrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura o dei soggetti precedentemente obbligati a tali formalità (che in caso di mancato adempimento ne risponderanno come per legge). Se gli immobili posti in vendita sono occupati dal debitore o da terzi senza titolo, la loro 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. L'aggiudicatario potrà richiedere la liberazione a spese della procedura di tutte le eventuali cose rinvenute all'interno dell'immobile e delle sue pertinenze, che non sono state asportate dal debitore o da terzi occupanti, a condizione che tale richiesta sia presentata, al più tardi, contestualmente al versamento del saldo prezzo. In caso di immobile occupato, sempre non oltre il momento del versamento del saldo prezzo, l'aggiudicatario consegnerà al Delegato dichiarazione di esonero dalla liberazione del bene aggiudicato, ovvero richiesta indirizzata al Custode affinché proceda alla liberazione di esso.

Ogni onere fiscale derivante nonché il compenso e le spese generali del Delegato per l'attività di trasferimento della proprietà, ai sensi del D.M. 15/10/2015 n. 227, sarà a carico dell'aggiudicatario.

Si precisa che l'esecutata è persona giuridica avente soggettività ai fini dell'imposta sul valore aggiunto, la quale ha realizzato i beni staggiti, con la conseguenza che la vendita, salva opzione per l'assoggettamento a Iva a oggi non esercitata da parte della esecutata, è operazione esente ai sensi dell'art. 10, primo comma, n. 8-bis, D.P.R. 26 ottobre 1972, n. 633.

Non sono in ogni caso dovuti compensi per mediazione a terzi.

Il sottoscritto Delegato avvisa, altresì, che tutte le attività le quali, a norma dell'art. 576 c.p.c., debbono essere svolte in Cancelleria o avanti il G.E. saranno svolte dal Professionista delegato Dott. Danilo Porrazzo.

MODALITÀ DELLA VENDITA

1. MODALITÀ DI PRESENTAZIONE OFFERTE

Per partecipare alla procedura competitiva di vendita ciascun interessato dovrà depositare l'offerta di acquisto **entro le ore 13:00 del giorno precedente a quello fissato per la vendita:**

- **in modalità cartacea**, previo appuntamento telefonico allo 0422/235034, **l'offerta dovrà essere presentata in busta chiusa presso ASSET - Associazione Esecuzioni Treviso, Viale G. Appiani n. 2/c, Treviso (TV)**. Sulla busta dovranno essere indicate le sole generalità di chi presenta materialmente l'offerta, che può anche essere persona diversa dall'offerente, il nome del professionista delegato e la data della vendita. Nessun'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;
- **in modalità telematica**, **previo accesso al Portale delle Vendite Pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>) oppure al sito www.fallcoaste.it**, selezionando il bene di interesse e, tramite il comando "Iscriviti alla vendita", compilando il modulo ministeriale di "Presentazione offerta", firmandolo digitalmente, scaricandolo in formato criptato e inviandolo a mezzo PEC all'indirizzo offertapvp.dgsia@giustiziacert.it. L'offerta presentata in tale modalità 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. L'offerta dovrà essere presentata in conformità di quanto stabilito dal Decreto 26/02/2015 n. 32 artt. 12 e segg. e secondo le indicazioni riportate nel "Manuale utente" pubblicato sul portale delle vendite telematiche del Ministero della Giustizia e dalle disposizioni di vendita delegate di codesto Tribunale.

2. CONTENUTO DELL'OFFERTA SIA TELEMATICA CHE CARTACEA

L'offerta, sottoscritta da parte dell'offerente e conforme a quanto prescritto dall'art. 571 c.p.c., dovrà contenere:

- a. il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio nel comune nel quale ha sede il Tribunale (in mancanza del quale le comunicazioni verranno effettuate presso la cancelleria del tribunale), stato civile, regime patrimoniale, recapito telefonico e/o numero di fax e indirizzo e-mail dell'offerente. Il decreto di trasferimento non potrà essere emesso che in favore del soggetto che ha presentato l'offerta (persona fisica del sottoscrittore l'offerta, o persona giuridica della quale il sottoscrittore abbia la legale rappresentanza, o uno dei due soggetti indicati nell'art. 583 c.p.c., o, infine, soggetto in nome e per conto del quale abbia presentato l'offerta o partecipato all'asta un avvocato munito di procura speciale; la procura speciale a favore dell'avvocato dovrà avere la forma di atto pubblico o di scrittura privata autenticata da notaio ai sensi dell'art. 579, comma 2, c.p.c.). Se l'offerente è coniugato o unito civilmente in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Qualora l'offerente coniugato o unito civilmente e in regime di comunione legale voglia - ricorrendone i presupposti - acquistare l'immobile quale suo bene personale, dovrà manifestare tale intenzione già nell'offerta, ugualmente indicando anche i corrispondenti dati del coniuge o della persona unita civilmente, seppur non acquirente. Se l'offerente è minorenni, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del Giudice tutelare. Se l'offerente risulta essere extracomunitario dovrà essere allegato il permesso di soggiorno in corso di validità e il documento identificativo. In caso di offerta telematica formulata da più persone, all'offerta medesima deve essere allegata procura notarile rilasciata dagli altri offerenti al sottoscrittore (art. 2 co. 4 e 5 D.M. Ministero della Giustizia 26/02/2015 n. 32 - *Regolamento vendita telematica*). Se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto (società/ente), dovrà essere allegata visura storica aggiornata (non oltre 30 giorni prima della data del deposito dell'offerta di acquisto) del Registro delle Imprese, ovvero atto statutario o altra documentazione (in caso di ente non iscritto al Registro delle Imprese), da cui risultino la effettiva vigenza dell'ente, i poteri ovvero la procura notarile o l'atto di nomina per estratto autentico notarile che attribuiscono al rappresentante o procuratore il potere di agire in nome dell'ente ai fini della partecipazione alla vendita; è consentita, ma solo da parte di avvocati, la presentazione di offerte per persona da nominare;
- b. i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta sufficienti a rendere, unitamente a ogni altro elemento risultante dal contenuto dell'offerta medesima, ragionevolmente inequivoca la sua riferibilità;
- c. l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà, a pena di inefficacia dell'offerta, essere inferiore di oltre un quarto del prezzo stabilito nell'avviso di vendita. Si richiamano in proposito gli artt. 571 e 572 c.p.c., come modificati dal D.L. 83/2015, convertito in L. n. 132/2015. È quindi **valida l'offerta che indichi un prezzo pari al 75% del prezzo base, ovvero sia con offerta minima di Euro 201.000,00 (duecentounomila/00) per il Lotto n. 1 e di Euro 27.360,00 (ventisettemilatrecentosessanta) per il Lotto n. 2**; eventuali offerte inferiori saranno giudicate invalide;
- d. il termine di pagamento del saldo prezzo, nonché degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita, **non dovrà essere superiore a 90 (novanta) giorni dall'aggiudicazione**;
- e. ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta, anche in relazione all'applicazione dell'art. 574 c.p.c.;
- f. l'espressa dichiarazione da parte dell'offerente di aver preso visione della perizia di stima dell'immobile e del contenuto dell'avviso di vendita;
- g. l'espressa richiesta delle eventuali agevolazioni fiscali spettanti per l'acquisto;

h. **l'offerta dovrà essere in bollo**, attualmente pari a Euro 16,00. Il mancato assolvimento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta, salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo.

3. ALLEGATI DELL'OFFERTA SIA TELEMATICA CHE CARTACEA

All'offerta dovrà essere, inoltre, allegata:

a. una fotocopia di un **valido documento d'identità e codice fiscale** dell'offerente. Se l'offerente è coniugato o unito civilmente in regime di comunione dei beni dovranno essere allegati anche i documenti del coniuge. In caso di offerta presentata da società o altro ente collettivo, dovrà essere allegato il documento d'identità del sottoscrittore. Se l'offerta è formulata da più persone telematicamente all'offerta medesima dovrà essere allegata procura notarile rilasciata dagli altri offerenti al sottoscrittore, ai sensi dell'art. 12 co. 4 e 5 D.M. Ministero della Giustizia del 26/02/2015 n. 32 - *Regolamento vendita telematica*. Se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, dovrà essere allegata la relativa **visura camerale storica aggiornata** (ossia risalente a non più di 30 giorni prima della data di 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:

- 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 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 dell'ente da cui risulti la delega;
- 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;

b. la **documentazione attestante il versamento dell'importo non inferiore al 10% del prezzo offerto a titolo di cauzione (che sarà trattenuto in caso di decadenza dell'aggiudicatario), da versare, a seconda della modalità di offerta prescelta, tramite:**

- **offerta cartacea**: tramite assegno circolare non trasferibile intestato a **“Proc. esecutiva nr. 444/2024 Tribunale di Treviso”**;
- **offerta telematica**: tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato a **ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. 444/2024 TRIBUNALE DI TREVISO** alle seguenti coordinate bancarie **IT51 N058 5612 0011 3757 1604 838 (BIC BPAAIT2BXXX)** indicando come causale la seguente dicitura **“Cauzione partecipazione asta del 3 luglio 2026 - Lotto n. _ [indicare il numero del lotto per il quale si partecipa]”**. Il bonifico dovrà essere effettuato a cura dell'offerente in modo tale che l'accredito sia nelle disponibilità della procedura in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta, ovvero al momento dell'apertura delle buste fissato per il giorno 3 luglio 2026 alle ore 11:00. È precauzionalmente consigliato di effettuare la disposizione di bonifico con congruo anticipo rispetto al termine fissato per la presentazione delle offerte;

c. **marca da bollo** dovuta per legge, che può essere pagata, a seconda della modalità di offerta prescelta, nei seguenti modi:

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

Qualora l'offerente telematico necessiti di assistenza per eventuali problematiche connesse alla presentazione dell'offerta o alla partecipazione all'asta, potrà essere inviata una e-mail all'indirizzo help@fallco.it, oppure contattare il call center di Zucchetti Software Giuridico S.r.l. al nr. 0444 346211.

4. DISCIPLINA DELLA VENDITA SINCRONA MISTA

L'offerta presentata per la vendita senza incanto è per legge irrevocabile salvo le eccezioni previste dall'art. 571 comma 3, c.p.c. e fermo restando che alla vendita si applica in ogni caso l'art. 586 c.p.c. Essa, peraltro, non dà diritto all'acquisto del bene, restando piena facoltà del professionista delegato di valutare se dar luogo o meno alla vendita, e ciò anche in caso di unico offerente, salvo quanto disposto dall'art. 572 c.p.c.

Le buste cartacee saranno aperte il giorno e ora fissati per l'esame delle offerte, con espresso invito agli offerenti a voler presenziare all'apertura delle buste. In caso di presentazione di un numero di offerte superiori alla capienza della sala d'asta, il Delegato rinverrà l'asta, al fine di celebrarla in un locale idoneo, dandone comunicazione entro tre ore dalla scadenza del termine per la presentazione delle offerte sul sito www.associazione-asset.it, nonché inviando avviso tramite mail o sms ai recapiti che il presentatore/offerente indicherà. Qualora sia in vigore il divieto di assembramento, potranno accedere alla sala d'asta solo gli offerenti, salvo specifiche necessità del singolo offerente.

Gli **offerenti telematici** parteciperanno alle operazioni di vendita esclusivamente mediante connessione al sito www.fallcoaste.it nell'area riservata, accedendo alla stessa con le credenziali personali e in base alle istruzioni ricevute, mentre l'**offerente cartaceo** è tenuto a presentarsi al sopra indicato esperimento di vendita, nel luogo e ora stabiliti per l'esame delle offerte.

Gli offerenti telematici che saranno ammessi alla gara riceveranno, prima dell'inizio delle operazioni di vendita, all'indirizzo mail indicato nel modulo di registrazione, una comunicazione di autorizzazione alla partecipazione.

In caso di mancata presentazione i) ove si tratti dell'unico offerente, oppure 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 a 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 bene gli sarà comunque aggiudicato.

Le buste telematiche e cartacee saranno aperte il giorno e ora fissati per l'esame delle offerte alla presenza *on line* degli offerenti telematici e di quelli comparsi personalmente o per delega.

Si precisa che, qualora nel giorno fissato per la verifica di ammissibilità delle offerte il professionista non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura sin dalla data indicata quale termine ultimo per la presentazione delle offerte, l'offerta telematica sarà considerata inammissibile.

Verificata la regolarità e completezza delle domande pervenute telematicamente unitamente a quelle analogiche, qualora siano presenti più offerte valide, abilitati tutti i partecipanti e oscurando i dati personali

degli offerenti *on line*, si procederà alla gara tra gli offerenti sulla base dell'offerta migliore, che potrà essere anche quella formulata dall'offerente non presente. **Il rilancio minimo è stabilito per il Lotto n. 1 in Euro 5.000,00 (cinquemila/00) e per il Lotto n. 2 in Euro 1.000 (mille/00).** Ai partecipanti è assegnato a discrezione del Delegato il termine entro il quale effettuare ogni rilancio. Il Delegato provvederà a informare i partecipanti di ogni rilancio effettuato. Il bene verrà definitivamente aggiudicato, salvo il deposito di istanze di assegnazione valide, a chi, a seguito di rilanci, abbia offerto il prezzo più alto, senza che nel tempo stabilito vi siano stati ulteriori rilanci. In assenza di adesione alla gara, l'immobile verrà aggiudicato a colui che avrà presentato la migliore offerta (valutata in termini non solo di prezzo, ma anche della misura della cauzione e tempi di saldo prezzo). Ove le offerte siano tutte equiparabili l'immobile verrà aggiudicato a chi ha depositato l'offerta per primo.

In presenza di istanze di assegnazione valide, il delegato non farà luogo alla vendita ma all'assegnazione, qualora il prezzo migliore offerto all'esito della gara sia inferiore al prezzo base stabilito nell'avviso di vendita. Non è prevista la possibilità di presentare alcuna offerta dopo la conclusione della gara, neppure se il prezzo offerto fosse superiore di oltre un quinto a quello di aggiudicazione.

5. TERMINE DI PAGAMENTO

In caso di aggiudicazione, l'offerente è tenuto a versare, con le modalità che saranno concordate con il Delegato alla vendita, entro il termine massimo di 90 (novanta) giorni dalla data dell'aggiudicazione il saldo prezzo e le spese per gli oneri tributari e gli altri esborsi connessi al trasferimento del bene come quantificati sommariamente dal Delegato. Sarà altresì tenuto al versamento, entro il termine di 30 giorni dalla richiesta, degli eventuali ulteriori oneri, diritti e spese per la differenza, qualora risultassero di importo maggiore a quello come sopra quantificato.

In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 587 c.p.c. e 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, co. 2, c.p.c.

Dopo la vendita sincrona mista gli importi versati o depositati dagli offerenti a titolo di cauzione saranno riaccreditati tempestivamente ovvero restituiti agli offerenti che non si sono aggiudicati il bene.

EVENTUALE SUBENTRO NEL CONTRATTO DI FINANZIAMENTO FONDIARIO

L'aggiudicatario, nell'eventualità in cui vi sia un creditore fondiario fra i creditori muniti di titolo esecutivo e solamente in presenza di istanza *ex art. 41 T.u.b.* presentata dal creditore stesso, avrà la facoltà – sempreché ne ricorrano le condizioni – di versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto di vendita ai sensi dell'art. 585 c.p.c.

In caso di richieste *ex art. 41 T.u.b.*, il creditore fondiario dovrà depositare nota di precisazione del credito entro il termine perentorio di 15 (quindici) giorni dall'aggiudicazione con specifica indicazione dell'IBAN relativo al conto su cui le somme potranno essere versate. 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 dovrà essere versata sul conto della procedura.

Qualora il saldo prezzo sia già versato alla procedura dall'aggiudicatario, il versamento di quanto spetta al creditore fondiario sarà effettuato dal Delegato.

Qualora il creditore fondiario non provveda al deposito della nota riepilogativa di precisazione del credito nel termine perentorio sopra indicato, il Delegato, senza necessità di preventiva liquidazione delle spese presunte, procederà al pagamento di una somma:

- in misura non superiore al 70-75% del ricavato della vendita, qualora tale ricavato superi i 50.000 Euro;
- in misura non superiore al 50% qualora il ricavato sia inferiore a 50.000 Euro e a condizione che il creditore fondiario sia il creditore procedente. In difetto di tale condizione l'istanza potrà essere rigettata.

Il pagamento al creditore fondiario si intende effettuato con efficacia provvisoria.

**** ****

In caso di difformità costruttiva l'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni di cui alla legge 28.02.1985 n. 47, dovrà presentare domanda di concessione in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento emesso dall'Autorità Giudiziaria.

Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti disposizioni di legge anche in materia di vendite immobiliari.

Si precisa che la richiesta di visita dell'immobile dovrà essere formulata mediante il Portale delle Vendite pubbliche al Custode, Aste.com S.r.l. Istituto Vendite Giudiziarie, con sede in Silea (TV), Via Internati 1943-'45 n. 30, tel. 0422435022-0422435030 (e-mail asteimmobiliari@ivgtreviso.it).

Per informazioni sulle modalità della vendita, rivolgersi al Delegato alla Vendita, Dott. Danilo Porrazzo, con studio in Treviso, Viale Giuseppe Verdi n. 36, tel. 0422543344 / 0422540361 / 0422411955 (e-mail daniло.porrazzo@studioassociato.tv.it).

Il trattamento dei dati personali comunicati dagli offerenti si svolgerà in conformità alle disposizioni del regolamento UE/2016/679 (GDPR).

Del presente avviso di vendita, dell'ordinanza di delega e della perizia di stima è stato disposto l'inserimento su www.pvp.giustizia.it, nonché sui siti internet www.tribunale.treviso.giustizia.it, www.asteannunci.it, www.asteavvisi.it, www.canaleaste.it, www.asteonline.it, www.rivistaastegiudiziarie.it, ca-venezia.giustizia.it, www.fallcoaste.it, www.associazione-asset.it.

Treviso, 20 aprile 2026.

Il Professionista delegato

Dott. Danilo Porrazzo