

TRIBUNALE ORDINARIO DI TREVISO  
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

I° AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' ANALOGICA  
(D.M. 26/02/2015 n. 32)

Esecuzione Immobiliare n. 442/2024 promossa da Banca Popolare dell'Alto Adige S.p.A.

Il sottoscritto Avv. Igor Bottosso, iscritto all'Ordine degli Avvocati di Treviso, delegato ex art. 591 bis c.p.c. con ordinanza del 14.03.2026 del G.E. Dott. Leonardo Bianco,

AVVISA

che il giorno 16/07/2026 ad ore 15.00, presso l'Aula D del Tribunale di Treviso, V.le Giuseppe Verdi n. 18, si procederà alla vendita senza incanto con modalità analogica della piena proprietà del seguente bene immobile:

LOTTO UNICO:

Comune di Ponte di Piave (Tv), Via Argine n. 1/B

così censito al Catasto Fabbricati, Sezione D, Fg. 1:

- m.n. 71, sub. 2, Cat. C/2, Cl. 2, Cons. 21 mq., Sup. Cat. 23 mq., R.C. € 49,89;
- m.n. 71, sub. 3, Cat. A/4, Cl. 3, Cons. Vani 6,5, Sup. Cat. 142 mq., R.C. € 302,13, Totale escluse aree scoperte 133 mq.;
- m.n. 71, sub. 1, bene comune non censibile ai subb. 2 e 3.

per la piena proprietà (1/1) dell'esecutato.

Prezzo base: € 43.200,00.

Offerta minima per la partecipazione alla vendita all'asta: € 32.400,00 (pari al 25% in meno del prezzo base).

Termine presentazione offerte: entro il 15/07/2026 ore 13.00 - presso il domicilio del Delegato Avv. Igor Bottosso, in Via Roma n. 279/1 – Ceggia (Ve), a mani del Delegato, previo appuntamento telefonico allo 0421323000.

Cauzione: 10% del prezzo offerto.

Termine massimo per saldo prezzo: 90 giorni dall'aggiudicazione

Vendita soggetta ad imposta di registro in quanto trattasi di unità immobiliare intestata a persone fisiche.

Le offerte presentate inferiori all'importo minimo dell'offerta partecipativa sopra indicata saranno giudicate inefficaci.

Nel caso di gara, il rilancio minimo è di € 1.000,00, da farsi entro il termine di 1 minuto.

CUSTODIA

Custode dell'immobile staggito risulta essere l'Istituto Vendite Giudiziarie di Treviso (I.V.G.), con sede in Silea (Tv), Via Internati n. 1943-1945, telefono 0422.435022 – 0422.435030, al quale potranno essere richieste maggiori informazioni. Allo stesso Custode potranno inoltre essere rivolte le richieste di visita dell'immobile prima della vendita da formularsi mediante il Portale delle Vendite Pubbliche.

\*\*\*\* \* \* \* \* \*

#### DESCRIZIONE DEL LOTTO UNICO.

L'immobile che comprende i beni pignorati è costituito da una casa rurale che si sviluppa su due piani situata in zona periferica di Ponte di Piave. Lo stabile si affaccia su terrapieno-argine ferroviario presso Via Argine, strada periferica di Ponte di Piave. Il complesso si sviluppa a forma rettangolare. Al cortile di pertinenza si ha accesso dal passo carraio adiacente al fabbricato. All'unità pignorata si accede da una porta in legno senza chiusura di sicurezza. La pianta complessiva presenta dimensioni massime pari a circa 21,05 m e 5,10 m per il piano terra e primo. Il fabbricato è realizzato con struttura in muratura portante, i solai di piano da verifica tattile sono in laterocemento per la parte abitativa, e in travi varesi e tavelloni per la terrazza lato nord. Il tetto dello stabile è in struttura lignea a falde con manto di copertura in coppi di colore rosso, le grondaie ed i pluviali sono in lamiera preverniciata di color testa di moro. Le pareti esterne sono intonacate a civile, con tinteggiatura di colore grigio. Per i fori esterni non vi è oscuramento. I davanzali e le soglie sono assenti al piano terra, al piano primo sono in granito. Esternamente, l'area della corte privata sistemata a prato incolto, è delimitata da recinzione in palo rete. In direzione nord, vi sono un manufatto e delle tettoie in lamiera allo stato di rudere, e struttura per la creazione di una tettoia trova posto nel lato verso sud, formato da pilastri rivestiti in muratura e travi lignee di copertura. Superfetazioni sono presenti anche al di sopra della terrazza lato nord. L'abitazione di compone di due piani: piano terra, magazzini, accessibili dal portoncino d'ingresso, costituito da stanze uso deposito - accessorio con sup. complessiva pari a circa 80,97 mq e un bagno con sup. pari a circa 7,77 mq. Dall'ingresso si arriva ad un disbrigo, ove trova posto anche la scala che collega al primo piano. Da qui, in senso orario, la terrazza, non più accessibile dall'interno dell'abitazione di sup. ci crica 20,53 mq., una camera di sup. pari a circa 18,33 mq., un disbrigo che porta in una stanza soggiorno di sup. complessiva pari a circa 17,66 mq, un wc di sup. pari a circa 1,66, altra stanza (accatastata come cantina) di sup. pari a circa 18,97 mq, e da lì alla terrazza esterna lato sud di sup. pari a circa 15,19 mq. Le pareti del bagno al piano terra sono parzialmente rivestite con fasce di piastrelle di ceramica a mosaico con tonalità di grigio; con tipo di piastrelle simili è stato rivestito anche il pavimento. Nel bagno non sono presenti sanitari o rubinetteria. Al secondo piano, il bagno ha le pareti rivestite con fasce di piastrelle di ceramica con tonalità di blu e grigio; con tipo di piastrelle simili è stato rivestito anche il pavimento. Nel bagno sono presenti: gabinetto, lavandino. I rimanenti locali del piano primo sono pavimentati con piastrelle. I solai dalla struttura sono in laterocemento. I serramenti presentano il telaio in legno ed in alluminio in alcune zone. Molte porte interne non sono presenti o formate da semplici pannelli in legno. Le pareti

interne sono tinteggiate a civile ma visto lo stato di abbandono vi è presenza di scrostamenti e muffe in alcune zone. Lo stato di manutenzione è pessimo.

Impianti: il lotto di vendita è dotato: di predisposizione dell'impianto elettrico sotto traccia, allacciato alla rete elettrica, ma mancano completamente frutti e scatole, antenna satellitare. La casa risulta predisposta all'allaccio dell'acquedotto. È stato ritrovato pozzetto per predisposizione per contatore. Non è presente un impianto termico sanitario. Non vi è la predisposizione per allacciamenti termici ed è assente la caldaia. Non esiste la predisposizione con allacciamento alla linea metano non essendo presente sul tratto di strada. Non sono presenti corpo radianti. L'impianto fognario è realizzato con vasche Imhoff e condensagrassi comuni e subirrigazione, posizionate sul lato giardino. L'impianto non è collegato alla rete fognaria comunale e necessita di svuotamenti periodici.

Stato di conservazione: Si ritiene che, sia gli interni sia gli esterni dei beni oggetto di perizia, non siano stati sufficientemente mantenuti nel tempo. Vi è presenza di locali deterioramenti o muffe dovute ad umidità interna con necessità di manutenzione profonda e tinteggiatura. Risultano necessarie operazioni di recupero e completamento. Il lotto di vendita è in condizioni manutentive e conservative pessime.

#### DESTINAZIONE URBANISTICA.

Si invita a prendere visione della perizia di stima dell'Ing. Maurizio Lessi, disponibile presso lo studio del Delegato e comunque consultabile sui siti internet individuati per la pubblicità infra indicati a cui espressamente si rinvia.

#### CONFORMITÀ EDILIZIA

Situazione Tecnico Amministrativa: I beni del lotto sono stati costruiti in forza delle seguenti licenze ed autorizzazioni edilizie:

- CILA Prot. N. 11523 del 26-11-2012 presentata al Comune di Ponte di Piave (TV) per "ripassatura manto di copertura, sostituzione serramenti, ripristino impianti e rifacimento intonaci e pavimenti";
- Dichiarazione sostitutiva atto di notorietà sulla rispondenza urbanistica del 02-10-2014;
- Scia di agibilità Prot. N. 001214 del 15-10-2018 presentata al Comune di Ponte di Piave (TV).

Conformità fra stato di fatto e di progetto autorizzato: il perito estimatore ha accertato che, dal punto di vista dimensionale, il realizzato è sostanzialmente conforme al progetto assentito, a meno di lievi differenze che lo scrivente reputa essere contenute entro i limiti delle tolleranze costruttive. Dalle misure effettuate in fase di sopralluogo si denota che per il fabbricato le differenze individuate non eccedono il 2 per cento delle misure progettuali.

Si precisa però che, a differenza di quanto indicato in progetto, vi sono le seguenti incongruenze:

- all'interno dell'abitazione sono state eliminate e aggiunte delle pareti modificando le dimensioni delle stesse;
- sono state chiuse delle aperture e modificato un foro lato nord, con trasformazione di finestra in porta;
- chiusura della porta di comunicazione fra camera e terrazzo lato ovest.

In direzione nord, vi sono un manufatto e delle tettoie in lamiera allo stato di rudere, e struttura per

la creazione di una tettoia trova posto nel lato verso sud, formato da pilastri rivestiti in muratura e travi lignee di copertura. Superfettazioni sono presenti anche al di sopra della terrazza lato nord.

Considerando la mancanza delle necessarie proprietà architettonico/urbanistiche del manufatto e delle tettoie, nonché i vincoli dati dalla destinazione urbanistica, lo scrivente ritiene che debbano essere smantellati in quanto non sanabili. Si stima che l'operazione di demolizione possa ammontare ad € 2.500,00.

Per quanto riguarda le difformità interne e prospettiche, lo scrivente ritiene che trattasi di una difformità la cui regolarizzazione necessita di pratica edilizia, una Scia o PDC in sanatoria. La fattibilità della regolarizzazione andrà verificata al momento dell'acquisto con l'Ufficio Tecnico comunale. Si stima una spesa, comprensiva del pagamento della sanzione amministrativa oltre ai costi relativi alle competenze professionali del tecnico incaricato della predisposizione e presentazione della pratica edilizia, quantificabile in € 3.600,00 (oltre IVA, oneri fiscali e spese vive).

Conformità fra stato di fatto ed Accatastamento: le rappresentazioni grafiche nelle schede catastali delle unità immobiliari risultano pressoché conformi allo stato di fatto. Resta da inserire, nel caso di sanatoria urbanistica, le modifiche interne con diversa distribuzione. La stima di questa operazione, che deve essere eseguita da professionista abilitato, si valuta pari ad € 1.100,00 (vi è necessità di aggiornamento planimetrico).

Attestato di certificazione energetica: il fabbricato risulta edificato in data anteriore all'entrata in vigore del D.Lgs. n. 192/2005. È stato rinvenuto un documento in merito alla qualificazione energetica dell'immobile, che risulta in classe G. Si presuppone che l'U.I. appartenga ad una delle classi più basse sotto il profilo della qualità e del risparmio energetico.

In relazione quindi alla conformità urbanistica, catastale ed edilizia, alle difformità rilevate e alla determinazione delle oblazioni e degli oneri di adeguamento e per ogni ulteriore dettaglio sull'immobile, ivi comprese servitù attive e/o passive e gravami, anche in relazione alle regolarità dello stesso, si invita in ogni caso a prendere visione della perizia di stima dell'Ing. Maurizio Lessi, disponibile presso lo studio del Delegato e comunque consultabile sui siti internet individuati per la pubblicità infra indicati a cui espressamente si rinvia, assieme all'ordinanza di vendita e all'avviso di vendita.

L'immobile di cui al Lotto Unico risulta libero da vincoli opponibili alla procedura.

L'aggiudicatario/assegnatario, al più tardi al momento ed entro il termine di versamento del saldo prezzo, dovrà far pervenire al Delegato una dichiarazione di esonero del Custode dalla liberazione dell'immobile, nell'ipotesi in cui intenda procedervi personalmente; o qualora intenda avvalersi della procedura esecutiva per ottenere la liberazione dell'immobile, dovrà presentare allo scrivente Delegato una apposita istanza scritta e sottoscritta ed in tale caso il Custode provvederà all'attuazione dell'ordine di liberazione di cui all'art. 586 comma 2 c.p.c., secondo le modalità ed i tempi di cui all'art. 560 comma 6 c.p.c., come modificato dalla L. 8/2020, a spese della procedura. In difetto di tempestiva richiesta scritta, la liberazione dell'immobile dovrà essere svolta dallo stesso aggiudicatario, ovvero dall'assegnatario, a proprie spese, esclusivamente nelle forme di cui all'art. 605 c.p.c.

## CONDIZIONI DI VENDITA

La vendita sarà effettuata nella situazione di fatto e di diritto in cui gli immobili si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, siccome esaurientemente descritto nella perizia di stima depositata in Cancelleria Esecuzioni Immobiliari il 03.03.2026 dell'Ing. Maurizio Lessi agli atti della procedura ed a cui espressamente si rimanda, pubblicata, unitamente all'ordinanza di delega e a copia del presente avviso di vendita nel P.V.P. (Portale delle Vendite Pubbliche) del Ministero della Giustizia, sul sito internet del Tribunale di Treviso [www.tribunale.treviso.giustizia.it](http://www.tribunale.treviso.giustizia.it) e sui siti internet [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it), [www.asteavvisi.it](http://www.asteavvisi.it), [www.canalaeaste.it](http://www.canalaeaste.it), [www.rivistaastegiudiziarie.it](http://www.rivistaastegiudiziarie.it), [www.asteonline.it](http://www.asteonline.it), [www.corteappello.venezia.it](http://www.corteappello.venezia.it), sul quindicinale "La Rivista delle Aste Giudiziarie" e tramite il servizio di geo-localizzazione attraverso l'app per smartphone "Gps Aste", nonché sul free press specializzato Rivista Aste Giudiziarie – Edizione Nord Est e sul servizio "Postal Target"; sarà inoltre diffuso a rotazione sui siti commerciali previsti dal servizio Gestionale Aste es. ([casa.it](http://casa.it), [idealista.com](http://idealista.com), [bakeca.it](http://bakeca.it), e-bay annunci, [secondamano.it](http://secondamano.it)).

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

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della L. 28.02.1985 n. 47, come integrato e modificato dall'art. 46 del DPR 6 giugno 2001 n. 380, purchè presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti che saranno cancellate a cura e spese della procedura.

Gli oneri fiscali/tributari/spese derivanti dalla vendita sono a carico dell'aggiudicatario, inclusi i compensi spettanti a norma del D.M. 227/2015 al Delegato per le attività di trasferimento della proprietà ed al Custode.

Sono altresì a carico dell'aggiudicatario le spese per eventuali difformità edilizie e la regolarizzazione dello stato di fatto dei beni.

L'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita con la presente ordinanza sarà disponibile per la consultazione sui siti internet individuati per la pubblicità.

La partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali.

Ai sensi del DM 22.01.2008 n. 37 e D.Lgs. 192/05 e successive modifiche, l'aggiudicatario, dichiarandosi edotto sui contenuti dell'ordinanza di vendita, sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine agli impianti, dispenserà la procedura esecutiva dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme di sicurezza, sia l'attestazione di qualificazione energetica, dichiarando di voler assumere tale onere.

In caso di immobile non abitato dall'esecutato e dal suo nucleo familiare, ovvero nel caso di immobile ad uso non abitativo (garage, negozi, ecc.) la sua liberazione sarà eseguita a cura del Custode Giudiziario e con spese a carico della procedura, salvo esonero dell'aggiudicatario o dell'assegnatario, da comunicarsi al Delegato al più tardi contestualmente al versamento del saldo prezzo e con apposita istanza scritta e sottoscritta. In caso di immobile abitato dall'esecutato e dal suo nucleo familiare, qualora l'aggiudicatario/assegnatario intenda avvalersi della procedura esecutiva per ottenere la liberazione dell'immobile, dovrà presentare allo scrivente Delegato, al più tardi al momento del versamento del saldo prezzo, una apposita istanza scritta e sottoscritta ed in tale caso il Custode provvederà all'attuazione dell'ordine di liberazione di cui all'art. 586 comma 2 c.p.c., secondo le modalità ed i tempi di cui all'art. 560 comma 6 c.p.c., come modificato dalla L. 8/2020, a spese della procedura. In difetto di tempestiva richiesta scritta, la liberazione dell'immobile dovrà essere svolta dallo stesso aggiudicatario, ovvero dall'assegnatario, a proprie spese, esclusivamente nelle forme di cui all'art. 605 c.p.c.. Quanto ai beni mobili presenti nell'immobile che non devono essere consegnati, il Custode Giudiziario provvede ai sensi dell'art. 560 comma 6 c.p.c. come modificato dalla L. 8/2020.

Tutte le attività che a norma degli artt. 571 e ss. c.p.c. devono essere compiute in Cancelleria o avanti al Giudice dell'Esecuzione o a cura del cancelliere o del Giudice dell'Esecuzione saranno effettuate dal professionista delegato. Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

#### MODALITA' DELLA VENDITA E CONTENUTO DELL'OFFERTA.

Le forme di presentazione delle offerte e di svolgimento delle aste sono stabilite con modalità analogica.

Ai sensi dell'art. 571 cpc ognuno può presentare una offerta per partecipare all'esperimento di vendita, tranne il debitore.

Le offerte dovranno essere accompagnate da una marca da bollo di € 16,00 e dovranno essere presentate e consegnate in busta chiusa entro le ore 13.00 del giorno precedente la data della vendita presso il domicilio del Delegato Avv. Igor Bottosso, in Via Roma n. 279/1 – Ceggia (Ve), a mani del Delegato, previo appuntamento telefonico allo 0421323000.

Le offerte presentate oltre il termine indicato saranno rifiutate.

Sulla busta chiusa dovrà essere riportata la sola dicitura "*busta depositata da \_\_\_\_\_*", seguita dalle sole generalità, senza alcuna altra specificazione, di chi consegna la busta (che può essere anche persona diversa dall'offerente), il nome del professionista delegato alla vendita e la data della vendita.

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

L'offerta dovrà contenere quanto segue:

- l'indicazione dell'Ufficio Giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno ed il numero di ruolo generale della procedura;
- l'indicazione del Delegato della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- nome, cognome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico, indirizzo email, fotocopia di documento di identità in corso di validità dell'offerente o del Procuratore o del Rappresentante Legale, eventuale richiesta di godere dei benefici fiscali per l'acquisto della prima casa, regime patrimoniale.

Se l'offerente è un cittadino non facente parte della U.E. deve produrre il certificato di cittadinanza ed eventualmente permesso di soggiorno o carta di soggiorno in corso di validità, anche al fine della verifica della condizione di reciprocità.

Qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato Italiano e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 co. 2 del D.M. 26.02.2015 n. 32.

Il decreto di trasferimento non può 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 cpc 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 dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata da notaio).

Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente in regime di comunione dei beni intende ritenere per sé solo il bene oggetto di offerta, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione è necessario che il coniuge partecipi all'udienza fissata per l'esame delle offerte e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c.

Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare.

Se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto (società o altro ente collettivo), dovrà essere allegata una visura societaria 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), unitamente a copia del documento d'identità del sottoscrittore l'offerta in nome e per conto dell'ente, 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 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 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 questi che attribuiscono al rappresentante o procuratore il potere di agire in nome dell'ente ai fini della partecipazione alla vendita.

È consentita, anche nelle vendite senza incanto, ma solo da parte di avvocati, la presentazione di offerte per persona da nominare. Nel caso in cui l'avvocato sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al Delegato nei tre giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa.

- i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta, sufficienti a rendere, unitamente ad ogni altro elemento risultante dal contenuto dell'offerta medesima, ragionevolmente inequivoca la riferibilità di questa a quelli. In caso di vendita in più lotti, può essere ritenuto sufficiente il riferimento a taluno dei lotti come formati ed ordinati (primo, secondo, terzo, ecc.) nell'avviso di vendita:
- 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 gli artt. 571 e 572 cpc, come modificati dal D.L. 83/2015, convertito nella L. 132/2015);
- il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari nonché dei compensi spettanti a norma del D.M. 227/2015 al Delegato, che non potrà essere superiore al termine massimo di 90 giorni dalla data di aggiudicazione, ferma la possibilità di indicare un termine più breve, circostanza che verrà valutata dal Delegato alla Vendita o dal Giudice ai fini dell'individuazione della migliore offerta:
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima, degli allegati e dell'avviso di vendita e di ogni altro documento pubblicato sui siti di seguito indicati e di accettare l'immobile, tutti gli impianti, le pertinenze e gli accessori nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano;
- la dichiarazione di esonero della procedura dalla produzione della certificazione di conformità degli impianti e A.P.E. che l'aggiudicatario acquisirà a propria cura e spese (come previsto ai sensi del D.M. 22 gennaio 2008 n. 37 e del D.Lgs. 192/2005 e successive modificazioni).

All'offerta analogica dovrà essere allegata nella stessa busta:

- a) assegno circolare di banca non trasferibile intestato a: "*Tribunale di Treviso – R.G. 442/2024*" per un importo pari o superiore al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, a pena di inefficacia, che

sarà trattenuta in caso di rifiuto all'acquisto da parte dell'offerente che risulti aggiudicatario o di omesso versamento del saldo prezzo.

Il Delegato provvederà a dichiarare inefficaci o inammissibili le offerte analogiche presentate in modo non conforme a quanto disposto in questa ordinanza.

#### DISCIPLINA DELLA VENDITA E GARA.

L'offerta presentata per la vendita senza incanto è per legge irrevocabile.

Il giorno 16/07/2026, ad ore 15.00, presso l'Aula D del Tribunale di Treviso, V.le Giuseppe Verdi n. 18, le offerte presentate con modalità analogica (cartacea) verranno aperte alla presenza del Delegato, il quale procederà all'esame delle offerte e alle conseguenti deliberazioni, secondo il disposto degli artt. 572 e 573 cpc.. L'offerente è tenuto a presentarsi nel luogo ed ora stabiliti per l'esperimento di vendita. Alla vendita senza incanto è ammessa la partecipazione per procura solo se conferita ad un avvocato ex art. 571 c.p.c.

In caso di mancata presentazione: a. ove si tratti dell'unico offerente, o b. 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 cpc per mancanza di adesioni da parte degli altri offerenti, ovvero c. una volta disposta la gara non si consegua, per mancanza di aumenti validi tali da raggiungere un prezzo di aggiudicazione superiore a quello dell'offerta da egli presentata, il bene gli sarà comunque aggiudicato.

In caso di unica offerta, se pari o superiore al prezzo stabilito nell'avviso di vendita, essa è senz'altro accolta.

Se il prezzo offerto nell'unica offerta è inferiore rispetto al prezzo stabilito nell'avviso di vendita in misura non superiore a un quarto, il Delegato può dar luogo alla vendita quando ritiene che non vi sia una seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non sono state presentate istanze di assegnazioni valide.

In caso di più offerenti e di assenza o mancata adesione da parte di tutti alla gara prevista dall'art. 573 cpc, il Delegato accoglierà l'offerta più alta o la prima presentata in caso di più offerte dello stesso valore e con parità di condizioni. Ove i termini di cui al periodo precedente siano differenti, l'individuazione dell'offerta più vantaggiosa si baserà sempre sul prezzo, ma a parità di prezzo, sarà preferita l'offerta che preveda il versamento del saldo nel più breve tempo possibile, ovvero in subordine, quella cui sia allegata la cauzione di maggiore entità, nonché su ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa. Nel caso in cui sia stato determinante per l'aggiudicazione il termine indicato dall'offerente per il pagamento, l'aggiudicatario dovrà obbligatoriamente rispettare il termine da lui stesso indicato a pena di decadenza.

Qualora siano presentate più offerte, nel caso di adesione alla gara prevista dall'art. 573 cpc, ed anche in presenza di istanze di assegnazione, la gara si svolgerà il giorno stesso 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.

Ai partecipanti sarà assegnato un termine massimo di 1 minuto entro il quale effettuare ogni rilancio. Non saranno validi rilanci inferiori al minimo come sopra stabilito, né effettuati scaduto il termine del minuto. L'offerente dell'ultimo rilancio, che non sia superato da altri nel termine stabilito di un minuto, avrà vinto la gara.

Se non ci saranno istanze di assegnazione valide, il bene sarà definitivamente aggiudicato al vincitore della gara.

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

Non potranno essere esaminate offerte pervenute dopo la scadenza del termine assegnato per la loro presentazione. Non è prevista la possibilità di presentare offerte dopo la conclusione della gara, al fine di revocare l'aggiudicazione e riaprire la gara, neppure se il prezzo offerto fosse superiore di oltre un quinto a quello di aggiudicazione. È fatto salvo quanto previsto dall'art. 586 cpc.

In caso di aggiudicazione, l'offerente è tenuto a versare, tramite assegno circolare di banca non trasferibile intestato a "*Tribunale di Treviso – R.G. 442/2024*" da consegnarsi al Delegato, entro il termine massimo di 90 giorni dalla data di aggiudicazione - salvo il minor termine di pagamento indicato dallo stesso offerente - il saldo del prezzo e le spese per gli oneri tributari e le altre connesse al trasferimento del bene come quantificati dal Delegato, inclusi i compensi spettanti a norma del D.M. 227/2015 al Delegato per le attività di trasferimento della proprietà ed al Custode. Sarà altresì tenuto al versamento, entro il termine di 30 giorni dalla richiesta, degli eventuali oneri, diritti e spese di vendita per la differenza, qualora risultassero di importo maggiore a quello sopra quantificato.

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

La cauzione sarà restituita, subito dopo la chiusura dell'asta, agli offerenti che non diventino aggiudicatari.

L'aggiudicatario potrà versare il saldo prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto di vendita, ai sensi dell'art. 585 cpc.

L'aggiudicatario, al più tardi al momento del versamento del saldo del prezzo, dovrà depositare al Delegato la dichiarazione di esonero del custode alla liberazione dell'immobile o la richiesta al custode medesimo di dare attuazione al provvedimento di rilascio dell'immobile secondo quanto sopra specificato sul punto.

In caso di richiesta ex art. 41 TUB, il creditore fondiario dovrà depositare nota riepilogativa di precisazione del credito entro il termine di 15 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 corrente della procedura.

La parte del residuo prezzo spettante al creditore fondiario potrà comunque essere determinata dal Delegato come segue: a. in misura non superiore al 70-75% del ricavato dalla vendita, qualora tale ricavato superi i 50.000,00 €; b. in misura non superiore al 50% qualora il ricavato sia inferiore a 50.000,00 € e a condizione che il creditore fondiario sia il creditore precedente. In difetto di tale condizione l'istanza potrà essere rigettata.

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

Qualora il creditore fondiario non provvedesse al deposito della nota riepilogativa di precisazione del credito nel termine sopra indicato, il Delegato, procederà al pagamento di una somma come sopra determinata e in ogni caso non superiore al 70% del ricavato dalla vendita. Il pagamento al creditore fondiario si intende effettuato con efficacia provvisoria.

#### DISPOSIZIONI GENERALI.

Per tutto quanto qui non previsto si applicano le disposizioni degli artt. 591 bis e 570 ss. cpc e le vigenti disposizioni di legge in materia di vendite immobiliari.

Del presente avviso d'asta, dell'ordinanza di delega e della perizia di stima è stata disposta la pubblicazione:

- sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero di Giustizia (<https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>), a cura del Delegato ed a spese dei creditori;
- sul sito internet del Tribunale di Treviso [www.tribunale.treviso.giustizia.it](http://www.tribunale.treviso.giustizia.it) e sui siti internet [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it), [www.asteavvisi.it](http://www.asteavvisi.it), [www.canalaeaste.it](http://www.canalaeaste.it), [www.rivistaastegiudiziarie.it](http://www.rivistaastegiudiziarie.it), [www.asteonline.it](http://www.asteonline.it), [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it), [www.corteappello.venezia.it](http://www.corteappello.venezia.it), sul quindicinale "La Rivista delle Aste Giudiziarie" e tramite il servizio di geo-localizzazione attraverso l'app per smartphone "Gps Aste", nonché sul free press specializzato Rivista Aste Giudiziarie – Edizione Nord Est e sul servizio "Postal Target"; sarà inoltre diffuso a rotazione sui siti commerciali previsti dal servizio Gestionale Aste es. ([casa.it](http://casa.it), [idealista.com](http://idealista.com), [bakeca.it](http://bakeca.it), [e-bay annunci](http://e-bay annunci), [secondamano.it](http://secondamano.it)).

Le offerte dovranno essere presentate e consegnate in busta chiusa entro le ore 13.00 del giorno precedente la data della vendita presso il domicilio del Delegato Avv. Igor Bottosso, in Via Roma n. 279/1 – Ceggia (Ve), a mani del Delegato, previo appuntamento telefonico allo 0421323000.

Ogni ulteriore informazione inerente l'immobile potrà essere richiesta all'Istituto Vendite Giudiziarie di Treviso (I.V.G.), con sede in Silea (Tv), Via Internati n. 1943-1945, telefono 0422.435022 – 0422.435030.

Allo stesso Custode potranno inoltre essere rivolte le richieste di visita dell'immobile prima della vendita da formularsi mediante il Portale delle Vendite Pubbliche.

Treviso, 27 aprile 2026

Il Delegato  
Avv. Igor Bottosso