



**TRIBUNALE DI TREVISO**

**AVVISO DI VENDITA**

**DELL'AVVOCATO DELEGATO**

Esecuzione: n. 186/2023 R.G.

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

Delegato alla vendita: **Avvocato Antonio Benetton**

**PRIMO ESPERIMENTO DI VENDITA**

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

**FISSA**

per il giorno **7 OTTOBRE 2026** alle ore **15.00** presso la società "Aste 33 S.R.L." con sede in Treviso, Via Vecchia di S. Pelajo n. 20, la

**VENDITA SENZA INCANTO  
MEDIANTE PROCEDURA TELEMATICA SINCRONA MISTA**

dei seguenti immobili:

**LOTTO UNICO**

**Diritti e quote**

Piena proprietà per l'intero.

**Descrizione immobili**

In lotto unico, complesso di terreni e fabbricati ad uso residenziale, agricolo e di allevamento, tutti in Comune di Istrana.

1) (Lotto 1 di perizia) Immobili ad uso residenziale situati in Via Campagna n. 23, costituiti da due fabbricati adiacenti costruiti in epoche diverse e sviluppati su due piani fuori terra ed un piano interrato, suddivisi in tre unità abitative, il tutto circondato da un'area scoperta di pertinenza.

La prima unità (CF sez. A Fg. 2 m.n. 458 sub. 9) si compone di: soggiorno, cucina, antibagno, wc, camera e corridoio con vano scale al piano terra; tre camere ed un bagno al piano primo; unico vano ad uso magazzino al piano interrato; altro magazzino al piano terra con accesso solo dall'esterno.

Il perito attesta, tra l'altro, che l'immobile è in pessime condizioni sia sotto il profilo statico/costruttivo sia di conservazione, con presenza di muffa, fessurazioni ed infiltrazioni di ingente entità; i serramenti sono particolarmente degradati, l'abitazione è priva di riscaldamento e con impianto elettrico non funzionante.

Superficie commerciale determinata dal perito (sub. 9): mq 212.

Il secondo fabbricato (CF sez. A Fg. 2 m.n. 458 sub. 10) è suddiviso in due unità abitative, una per ciascun piano, collegate da una scala interna. Entrambe le unità sono composte da soggiorno con angolo cottura, bagno e tre camere.

Mediante la scala comune si accede al piano interrato in cui si trovano due magazzini, due locali wc-lavanderia, e la centrale termica comune, non funzionante.

Il perito attesta, tra l'altro, che la porzione di fabbricato sub. 10 è in discreto stato conservativo, così come l'abitazione al piano terra, mentre l'abitazione al piano primo è in condizione mediocre, con presenza di muffa e umidità.

Superficie commerciale determinata dal perito (sub. 10): mq 337.

Sull'adiacente mappale n. 459 (via Campagna) insistono diversi fabbricati e manufatti adibiti ad attività di allevamento (stalle, magazzini, tettoie e una sala mungitura, sostanzialmente accorpate in n. 3 blocchi), per una superficie commerciale complessiva approssimata dal perito in mq 1.547.

Il perito attesta che, nel complesso, i fabbricati si trovano in un pessimo stato conservativo.

Il tutto come meglio rappresentato nelle planimetrie e nella perizia di stima del dott. geom. Granello agli atti (pagg. 38-55).

I terreni agricoli limitrofi (m.n. 46, 314, 304, 36, 47, 48, 49, 97, 98, 206, 211, 217, 218, 449, 450, 453, 455, 32) hanno una superficie complessiva di mq. 65.483.

L'accesso al m.n. 32 avviene da via Oberdan.

- 2) (Lotto 2 di perizia) - CT Fg. 2, m.n. 73-227-250 – terreni agricoli della superficie complessiva di mq. 16.641 in comune di Istrana, con accesso da Via Martiri della Libertà e/o da Via Guglielmo Oberdan.
- 3) (Lotto 3 di perizia) - CT Fg. 2 m.n. 17 – terreno agricolo di mq. 4.742, con accesso da Via Campagna, per il tramite di una capezzagna posta lungo proprietà di terzi.

### **Dati catastali**

**Comune di Istrana – Catasto Fabbricati – sez. A – Foglio 2**

**m.n. 458 sub. 9 – cat. A/3, cl. 1, vani 8,5, rendita € 504,84**

Via Campagna s.n., Piano S1-T-1

*deriva dalla soppressione del m.n. 458 sub 6.*

**m.n. 458 sub 10 – cat. A/2, cl. 1, vani 11, rendita € 823,75**

Via Campagna s.n., Piano S1-T-1

*deriva dalla soppressione del m.n. 458 sub 8.*

Confini: il m.n. 458 confina a nord con i m.n. 332 e 333, a est con Via Campagna (m.n. 262), a sud e a ovest con il m.n. 459, salvo altri o variati.

**m.n. 459 – cat. C/6, cl. 1, mq 3.729, rendita € 8.281,21**

Via Campagna, Piano S1-T

**Comune di Istrana – Catasto Terreni – Foglio 2**

**m.n. 46 – semin., cl. 3, are 04,00 – R.D. € 2,89 – R.A. € 1,96**

**m.n. 314 – semin., cl. 3, are 43,35 – R.D. € 31,34 – R.A. € 21,27**

**m.n. 36 – semin., cl. 1, are 64,20 – R.D. € 66,31 – R.A. € 39,79**

**m.n. 47 – semin., cl. 1, are 10,80 – R.D. € 11,16 – R.A. € 6,69**

**m.n. 48 – semin., cl. 1, are 07,30 – R.D. € 7,54 – R.A. € 4,52**

**m.n. 49 – semin., cl. 1, are 00,28 – R.D. € 0,29 – R.A. € 0,17**

**m.n. 97 – semin., cl. 1, are 33,64 – R.D. € 34,75 – R.A. € 20,85**

**m.n. 98 – semin., cl. 1, are 09,00 – R.D. € 9,30 – R.A. € 5,58**

**m.n. 206 – semin., cl. 1, are 00,12 – R.D. € 0,12 – R.A. € 0,07**

**m.n. 211 – semin., cl. 1, are 00,70 – R.D. € 0,72 – R.A. € 0,43**

**m.n. 217 – semin., cl. 1, are 01,13 – R.D. € 1,17 – R.A. € 0,70**  
**m.n. 218 – semin., cl. 1, are 03,85 – R.D. € 3,98 – R.A. € 2,39**  
**m.n. 449 – semin., cl. 1, are 37,14 – R.D. € 38,36 – R.A. € 23,02**  
**m.n. 450 – semin. arbor., cl. 3, are 84,30 – R.D. € 60,95 – R.A. € 41,36**  
**m.n. 453 – semin., cl. 3, are 50,98 – R.D. € 36,86 – R.A. € 25,01**  
**m.n. 455 – semin., cl. 1, are 43,74 – R.D. € 45,18 – R.A. € 27,11**

Confini: i m.n. 459, 46, 314, 36, 47, 48, 49, 97, 98, 206, 211, 217, 218, 449, 450, 453, 455, confinano a nord con i m.n. 458, 332, 330, 329 e 328 (Via Guglielmo Oberdan) e 331, a est con Via Campagna (m.n. 262) e con i m.n. 283, 282, 431, 207, a sud con i m.n. 281, 280, 279, 278, 277, 276, 215, 216, 233, 232, a ovest con i m.n. 313, 321, il m.n. 450 a sud confina con i m.n. 321, 444, 460 e 324, a ovest confina con Via Oberdan, salvo altri o variati.

**m.n. 304 – semin., cl. 3, are 25,61 – R.D. € 18,52 – R.A. € 12,57**

Confini: il m.n. 304, confina a nord con i m.n. 215 e 453, a est con i m.n. 47 e 276, a sud con il m.n. 63 e a ovest con il m.n. 216, salvo altri o variati.

**m.n. 32 – semin., cl. 1, are 107,21 – R.D. € 110,74 – R.A. € 66,44**

Confini: il m.n. 32 confina a nord con il m.n. 324, a est con il m.n. 322, a sud con i m.n. 323, 44, 486, 484 e a ovest con Via Oberdan, salvo altri o variati.

**m.n. 73 – semin., cl. 3, are 32,50 – R.D. € 23,50 – R.A. € 15,95**

**m.n. 250 – semin., cl. 3, are 48,73 – R.D. € 35,23 – R.A. € 23,91**

**m.n. 227 – semin. arbor., cl. 3, are 85,18 – R.D. € 61,59 – R.A. € 41,79**

Confini: a nord con i m.n. 59, 463, 221 e 220, a est con i m.n. 60 e 74 (Via Guglielmo Marconi), a sud con i m.n. 292, 291, 290 (Via Via Martiri della Libertà) e a ovest con i m.n. 226, 71 220, salvo altri o variati.

**m.n. 17 – semin., cl. 3, are 47,42 – R.D. € 34,29 – R.A. € 23,27**

Confini: a nord con il m.n. 361, 432, 496, a est con il m.n. 63 del foglio 10, a sud con i m.n. 339 e 18 e a ovest con il m.n. 361, salvo altri o variati.

### **Notizie urbanistiche**

Per la destinazione urbanistica dei terreni di cui all'art. 30 del D.P.R. 380/2001 e le notizie previste dagli artt. 46 del citato decreto e 40 L. 47/1985 si fa riferimento alla perizia di stima del 13/04/2026 del dott. geom. Giorgio Granello depositata agli atti del fascicolo della procedura esecutiva.

Si segnala che l'atto di provenienza di CF sez. A Fg. 2 m.n. 458 e m.n. 459 contiene dichiarazione ai sensi dell'art. 40 L. 47/1985 e delle vigenti norme in materia, che le originarie opere di costruzione dei fabbricati sono state eseguite anteriormente al 01/09/1967.

In particolare, quanto a CF sez. A Fg. 2 m.n. 458 sub. 9 e 10, il perito afferma che l'Ufficio Tecnico del Comune di Istrana ha fornito copia di:

- Concessione Edilizia n. 42/87 del 25/03/1987 per ampliamento del fabbricato ad uso annessi rustici (sub. 9);
- Concessione Edilizia n. 75/89 del 22/06/1989 per parziale demolizione e ristrutturazione, con cambio d'uso, di fabbricato per ricavo di n. 2 nuovi alloggi (sub. 10)
- Concessione Edilizia n. 148/91 del 02/12/1991 variante in corso d'opera alla C.E. n. 75 del 22/06/89 per modifiche interne fabbricato;
- Certificato di Abitabilità n. 28 del 20/01/1992 (sub. 10).

Il perito ha rilevato lievi difformità, regolarizzabili previa presentazione di pratica edilizia in sanatoria con costi stimabili in circa € 6.000,00.

Planimetrie catastali non conformi.

Quanto a CF sez. A Fg. 2 m.n. 459, il perito afferma che l'Ufficio Tecnico del Comune di Istrana ha fornito copia di:

- Denuncia di opere edili n. 46 del 15/02/1975 per costruzione di un ambiente ad uso di stalla bovini con annessi concimaia e pozzo nero;
- Autorizzazione Edilizia n. 151 del 13/10/1975 per la costruzione silos per uso agricolo;
- Certificato di Agibilità n. 46/75 del 11/04/1978 per costruzione di fabbricato ad uso stalle;
- Concessione Edilizia n. 42/1987 del 25/03/1987 per ampliamento del fabbricato ad uso annessi rustici;
- Concessione Edilizia n. 81 del 13/05/1994 per costruzione silos;
- Permesso di Costruire in Sanatoria n. 5400/1986/C del 14/10/2013 sanatoria di opere abusive realizzate nell'anno 1976 e consistenti in: Costruzione fabbricati adibiti ad annessi rustici, magazzino, stalla/porcile, portico, tettoia, box, ricovero attrezzi, fienile cantina;
- Permesso di Costruire n. 47 del 23/10/2013 - Accertamento di conformità ai sensi degli artt. 36 e 37 del DPR n. 380/2001 – sanatoria di struttura agricola produttiva ad uso annessi rustici, stalla, deposito materie prime e prodotti, ricovero macchine e attrezzature agricole. Il perito segnala un'incongruenza tra la documentazione grafica allegata al permesso di costruire e quanto indicato nella relazione tecnica illustrativa, nonché la mancanza della prescritta agibilità;
- Pratica Unipass n. STFFBA80C19F443Q-23032023-1218 prot. 4010 del 23/03/2023 per ristrutturazione edilizia mediante demolizione e ricostruzione di porzione di fabbricato agricolo ad uso stalla e rifacimento di tratti di pavimentazione. Il perito segnala che, nonostante il parere favorevole, a causa della mancata presentazione della documentazione integrativa richiesta, in data 08/09/2025 il Comune di Istrana comunicava il proprio diniego al rilascio del titolo richiesto.

Il perito segnala altresì, tra l'altro, che alcuni degli edifici sono privi di agibilità mentre altri sono da considerarsi privi di autorizzazione edilizia, e dovranno pertanto essere demoliti. I silos rilevati risultano difformi da quanto licenziato.

Il perito stima, per la regolarizzazione, un costo di circa € 3.000,00, mentre per le demolizioni un costo non inferiore ad € 30.000,00, oltre alle necessarie variazioni catastali.

### **Servitù e vincoli**

Il perito riferisce di aver rilevato, nel corso dell'accesso agli atti del Comune di Istrana, le seguenti formalità (pagg. 15-16 perizia):

- trascrizione nn. 16661/12285 del 29/06/1989: costituzione di vincolo di destinazione (Fg 2 ex m.n. 113 ora 458) impegno a non variare la destinazione, non alienarlo e locarlo a enti di qualsiasi genere o a persone non appartenenti al nucleo familiare per il periodo di 10 anni;
- trascrizione nn. 16662/12286 del 29/06/1989: costituzione di diritti reali, impegno ad asservire l'area di pertinenza al fabbricato, successivamente rettificata dalla
- trascrizione nn. 17639/12996 del 08/07/1989: costituzione di diritti reali, impegno ad asservire l'area di pertinenza al fabbricato, con cui sono stati rettificati i dati catastali di alcuni mappali.

### **Disponibilità**

I fabbricati a destinazione residenziale m.n. 458 sub. 9 e sub. 10 sono occupati dagli esecutati.

Il m.n. 459 e gli altri mappali sono occupati con due contratti di affitto di fondo rustico registrati con denuncia cumulativa in data 24/01/2020, che il perito ritiene non opponibili alla procedura.

**Prezzo base: € 812.000,00**

**Offerta minima per la partecipazione all'asta (vds. sub 2/c): € 609.000,00= (pari al 75% del prezzo base)**

**Aumento minimo in caso di gara ex art. 573 c.p.c. (vds. sub 3/f): € 10.000,00.=**

\* \* \* \* \*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

L'offerta, in via alternativa, potrà:

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

b) qualora si utilizzi la casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi degli artt. 12, quarto comma, e 13 del D.M. 32/2015, essere direttamente trasmessa all'indirizzo [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it). In questo secondo caso si precisa che la trasmissione sostituisce la firma dell'offerta a condizione che: l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'art. 6, quarto comma, del D.P.R. n. 68/2005; il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso previa identificazione del richiedente (fermo restando che tale seconda modalità di sottoscrizione e trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, quarto comma, del D.M. 32/2015.

L'offerta, in regola col bollo, dovrà pervenire **entro le ore 13.00 del giorno precedente a quello fissato per la vendita.** Si precisa che l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene

generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

Nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia comunicati al gestore della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. n. 32/2015, l'offerta sarà formulata al recapito indicato dal gestore nell'avviso con il quale il gestore ha dato notizia agli interessati del programmato mancato funzionamento dei sistemi informatici a norma del citato art. 15.

Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. n. 32/2015, l'offerta si intenderà depositata nel momento in cui venga generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente e, in tale eventualità, previa documentazione a cura dell'offerente della tempestiva presentazione dell'offerta, il gestore della vendita è tenuto a permettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita.

## **2) CONTENUTO DELLE OFFERTE ANALOGICHE E TELEMATICHE**

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

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

Se l'offerente:

- è coniugato e si trova in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge; al fine di escludere, in caso di aggiudicazione, il bene dalla comunione medesima, l'offerente dovrà manifestare tale intenzione già nell'offerta, ugualmente indicando anche i corrispondenti dati del coniuge che, comunque, dovrà essere presente all'esame delle offerte per rendere la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c.;
- è minorenne o interdetto o inabilitato o sottoposto ad amministrazione di sostegno, l'offerta dovrà essere sottoscritta, dai soggetti muniti dei necessari poteri (genitori, il tutore, il curatore, o l'amministratore di sostegno) previa autorizzazione del giudice tutelare da allegare in copia autentica;
- agisce quale legale rappresentante di altro soggetto (società/ente), dovranno essere allegati:
  - in caso di ente di natura imprenditoriale (società), una visura societaria risalente a non più di trenta giorni prima della data del deposito dell'offerta d'acquisto;
  - in caso di ente non iscritto al registro delle imprese, atto statutario o altra documentazione da cui risultino i poteri del rappresentante legale;inoltre, sempre se l'offerente agisce quale legale rappresentante di un altro soggetto (società/ente), oltre ai predetti dovranno essere allegati tutti i documenti che attribuiscono al rappresentante o procuratore il potere di agire in nome della società o dell'ente ai fini della partecipazione alla vendita, e quindi:
  - in caso di incarico a terzo non amministratore della società o ente, procura speciale a favore di avvocato rilasciata a mezzo atto pubblico o scrittura privata autenticata da notaio;
  - per le società di capitali o enti, in caso di incarico conferito per delega di amministrazione (se prevista dallo Statuto vigente) a componente dell'organo amministrativo: estratto autentico notarile del libro delle delibere dell'organo competente della società o dell'ente da cui risulti la delega;

- per la società di persone con poteri di firma congiunti di più soci amministratori, in caso di incarico conferito da soci amministratori ad altri soci amministratori: procura speciale rilasciata a mezzo atto pubblico o scrittura privata autenticata da notaio;
- è soggetto extracomunitario dovrà essere allegata copia del permesso di soggiorno in corso di validità.

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

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

Il decreto di trasferimento non può essere emesso che in favore del soggetto che ha presentato l'offerta (specificatamente: persona fisica del sottoscrittore l'offerta, o persona giuridica della quale il sottoscrittore abbia la legale rappresentanza, o uno dei due soggetti indicati nell'art. 583 c.p.c.).

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

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

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

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

Detto deposito dovrà essere effettuato con le seguenti modalità:

- **In ipotesi di offerta analogica (o cartacea)**: tramite assegno circolare non trasferibile intestato a "**Trib. TV Proc. esecutiva RG n. 186/2023**" da inserire nella busta contenente l'offerta e gli altri documenti prescritti;

- **In ipotesi di offerta telematica**: tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura esecutiva: "**ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. 186/2023 TRIBUNALE DI TREVISO**" alle seguenti coordinate bancarie: IT48 A058 5612 0011 3757 1609 291 indicando come causale la seguente dicitura "**ESEC. IMM. N. 186/2023 TRIB. TV Cauzione partecipazione asta**". L'accredito dovrà risultare nella disponibilità della procedura entro il giorno e l'ora fissati per l'apertura delle buste a pena di inammissibilità dell'offerta. È precauzionalmente consigliato di effettuare la disposizione di bonifico con congruo anticipo rispetto al termine fissato per la presentazione delle offerte. Si richiama il contenuto del paragrafo 1d). L'offerta dovrà contenere le indicazioni di data, ora e numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione nonché i codici identificativi (IBAN e SWIFT) del conto sul quale è stata addebitata la somma versata a titolo di cauzione, anche al fine del suo riaccredito in ipotesi di mancata aggiudicazione. In tale ultimo caso, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito al soggetto offerente con disposizione di bonifico da eseguirsi in favore del conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione, nel termine di tre giorni lavorativi.

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

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

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

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

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

**3b)** **Gli offerenti che utilizzeranno la procedura cartacea** parteciperanno alle operazioni presentandosi nel luogo stabilito per l'esame delle offerte. Tutte le buste saranno aperte alle ore 15.00.

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

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

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

**3d) In caso di assenza degli offerenti**, siano essi analogici (o cartacei) che telematici: **i)** ove si tratti dell'unico offerente, od **ii)** ove l'offerta da egli presentata sia la più elevata tra quelle presentate, o la prima presentata in caso di più offerte dello stesso valore e con parità di condizioni, e non si proceda a gara ex art. 573 c.p.c. per mancanza di adesioni da parte degli altri offerenti, ovvero **iii)** una volta disposta la gara non si consegua, per mancanza di aumenti validi tali da raggiungere un prezzo superiore a quello dell'offerta da egli presentata, **il bene gli sarà comunque aggiudicato.**

**3e) In caso di offerta unica**, qualora sia pari o superiore al prezzo base, essa è senz'altro accolta. Se il prezzo offerto nell'unica offerta è inferiore nei limiti di un quarto rispetto al prezzo base, il Delegato può far luogo alla vendita quando non ci sia una seria possibilità di ottenere un prezzo superiore con una nuova asta e non siano state depositate valide istanze di assegnazione.

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

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

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

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

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

#### 4) AGGIUDICAZIONE

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

**4a)** L'aggiudicatario è tenuto a versare, entro il termine massimo di 90 giorni dalla data di aggiudicazione, o nel minor termine di pagamento indicato nell'offerta, il **saldo prezzo e le spese per gli oneri tributari e gli altri esborsi connessi al trasferimento del bene, nella misura che sarà quantificata dal Delegato successivamente all'aggiudicazione; nel medesimo termine, l'aggiudicatario** dovrà altresì consegnare al delegato dichiarazione scritta con tutte le informazioni in materia di antiriciclaggio prescritte dall'articolo 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007 n. 231, precisandosi sin d'ora che, in difetto, non sarà emesso il decreto di trasferimento.

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

**4b)** In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 587 c.p.c. L'aggiudicatario perderà tutte le somme versate a titolo di cauzione e potrà essere tenuto, in caso di successiva vendita a prezzo inferiore a quello per il quale aveva ottenuto l'aggiudicazione, al pagamento della differenza ai sensi dell'art. 587, comma 2, c.p.c.

**4c)** L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita, ai sensi dell'art. 585 c.p.c.; in tal caso dovrà darne espressa comunicazione al delegato alla vendita.

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

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

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

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

#### 5) DISPOSIZIONI GENERALI

**5a)** La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura. Le eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo.

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

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

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

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

\* \* \* \* \*

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

\* \* \* \* \*

Maggiori informazioni circa gli immobili potranno essere reperite consultando la perizia di stima degli immobili posti in vendita e presso il custode giudiziario Istituto Vendite Giudiziarie di Treviso con sede in Silea (TV), via Internati 43-45, n. 30 tel. 0422/435022, fax 0422/298830 – e-mail [asteimmobiliari@ivgtreviso.it](mailto:asteimmobiliari@ivgtreviso.it), sito internet [www.ivgtreviso.it](http://www.ivgtreviso.it), con il quale si potrà concordare la visita degli immobili formulando richiesta tramite il Portale delle Vendite Pubbliche.

Treviso, 22 giugno 2026

***Il Delegato***  
***Avv. Antonio Benetton***