



TRIBUNALE DI TREVISO

Esecuzione immobiliare (riforma Cartabia) n. 80/2025 r.g.
promossa da

ORGANA SPV S.R.L. rappresentata da INTRUM ITALY SPA
Giudice dell'esecuzione: dr. Leonardo Bianco

ASSET

Associazione Esecuzioni Treviso
Professionista delegato alla vendita: dott. Raffaele Gallina

** **

AVVISO DI VENDITA DEL PROFESSIONISTA DELEGATO

** **

Il sottoscritto Dott. Raffaele Gallina, professionista iscritto all'Albo dei Dottori Commercialisti ed Esperti Contabili di Treviso, in qualità di delegato alla vendita ex art. 591 bis c.p.c. dal G.E. nella procedura esecutiva n. 80/2025 r.g., visti gli artt. 569 s.s. c.p.c.,

FISSA

per il giorno **06 novembre 2026 alle ore 09:00**
presso il **TRIBUNALE DI TREVISO, Viale G. Verdi n. 18, Treviso - Piano Primo, Aula D**
il 1° esperimento di

VENDITA SENZA INCANTO EX ART. 573 C.P.C.
MEDIANTE PROCEDURA TELEMATICA SINCRONA MISTA

LOTTO 1 - APPARTAMENTO E GARAGE

BENI OGGETTO DI ESECUZIONE: unità abitativa e garage

Ubicazione: Comune di Sernaglia della Battaglia (TV), Via Corte della Seta

Diritto venduto: Piena proprietà per l'intero (100%).

Descrizione: appartamento posto al piano secondo con garage al piano interrato, facenti parte di un condominio denominato "Residence Corte Della Seta". All'appartamento si accede dalla corte comune del complesso residenziale tramite una galleria condominiale, al garage interrato tramite una rampa sempre condominiale; al piano secondo troviamo l'ingresso/zona giorno con inserito un cucinino, un corridoio, due camere, un ripostiglio, un bagno, e due logge/terrazzini; al piano interrato troviamo il garage; oltre a ciò sono comprese le parti comuni condominiali.

Identificazione Catastale:

Comune di Sernaglia della Battaglia (TV) - Catasto Fabbricati - Sezione A - Foglio 4

- *Particella 1715, sub 91, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza vani 4,5, superficie catastale totale 111 mq. (totale escluse aree scoperte 107 mq.), Rendita Euro 429,95, Corte della Seta, piano 2;*
- *Particella 1715, sub 102, Categoria C/6, Classe 3, Consistenza 15 mq., superficie catastale totale 17 mq. Rendita Euro 42,61, Corte della Seta, piano S1.*

Stato dell'immobile: Occupato con contratto di locazione opponibile alla procedura, con scadenza 31.07.2029 e canone mensile di Euro 360,00 (trecentosessanta/00).

Prezzo base: Euro 97.600,00 (novantasettemilaseicento/00)

Offerta minima: Euro 73.200,00 (settantatremiladuecento/00)

Rilanci minimi: Euro 2.000,00 (duemila/00)

ULTERIORI INFORMAZIONI:

AUTORIZZAZIONI EDILIZIE E REGOLARITA' URBANISTICA

Il fabbricato in cui è inserito l'appartamento oggetto di esecuzione, come precedentemente relazionato, è stata costruito negli anni 2000-03 e a seguito di richiesta accesso agli atti effettuata al Comune di Sernaglia della Battaglia si sono rilevate le seguenti pratiche:

- Concessione Edilizia pratica n. C2000049 prot. 985 del 18.10.2000 per l'esecuzione di lavori di attuazione comparto n. 4 del Piano di Recupero di Iniziativa Pubblica "Centro Capoluogo" (realizzazione di fabbricati ad uso residenziale e commerciali);
- Variante alla Concessione Edilizia su citata - pratica n.C2002181 prot.12152 del 27.12.2002;
- L'appartamento e il garage sono stati dichiarati abitabili/agibili con permesso di abitabilità pratica n. C2002181 in data 28.03.2003;
- E' stata presentata CILA per manutenzione straordinaria della copertura prot. del Comune 16435 del 16.11.2021.

Ai fini della valutazione dell'immobile si fa presente che:

- necessita di eventuali interventi di adeguamento dell'impiantistica in genere; vi sono detetoramenti di parte dei pavimenti in legno nella zona camere;
- ai fini della classificazione energetica si ritiene che ricada, sotto il profilo della qualità e del risparmio energetico, in fascia "B/C".

Per ogni ulteriore dettaglio si rinvia alla perizia di stima redatta dal Geom. Giuseppe Alban agli atti della procedura.

LOTTO 2 - APPARTAMENTO E GARAGE

BENI OGGETTO DI ESECUZIONE: unità abitativa e garage

Ubicazione: Comune di Sernaglia della Battaglia (TV), Via Corte della Seta

Diritto venduto: Piena proprietà per l'intero (100%).

Descrizione: appartamento posto al piano secondo con garage al piano interrato, facenti parte di un condominio denominato "Residence Corte Della Seta". All'appartamento si accede dalla corte comune del complesso residenziale tramite una galleria condominiale, al garage interrato tramite una rampa sempre condominiale; al piano secondo troviamo l'ingresso/zona giorno/cucina, un corridoio, due camere, un bagno, e una loggia/terrazzino; al piano interrato troviamo il garage; oltre a ciò sono comprese le parti comuni condominiali.

Identificazione Catastale:

Comune di Sernaglia della Battaglia (TV) - Catasto Fabbricati - Sezione A - Foglio 4

- *Particella 1715, sub 88, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza vani 3,5, superficie catastale totale 87 mq. (totale escluse aree scoperte 86 mq.), Rendita Euro 334,41, Corte della Seta, piano 2;*
- *Particella 1715, sub 95, Categoria C/6, Classe 3, Consistenza 16 mq., superficie catastale totale 17 mq., Rendita Euro 45,45, Corte della Seta, piano S1.*

Stato dell'immobile: Occupato con contratto di locazione opponibile alla procedura, con scadenza 31.05.2029 e canone di locazione mensile di Euro 350,00 (trecentocinquanta/00).

Prezzo base: Euro 66.000,00 (sessantaseimila/00)

Offerta minima: Euro 49.500,00 (quarantanovemilacinquecento/00)

Rilanci minimi: Euro 2.000,00 (duemila/00)

ULTERIORI INFORMAZIONI:

AUTORIZZAZIONI EDILIZIE E REGOLARITA' URBANISTICA

Il fabbricato in cui è inserito l'appartamento oggetto di esecuzione, come precedentemente relazionato, è stata costruito negli anni 2000-03 e a seguito di richiesta accesso agli atti effettuata al Comune di Sernaglia della Battaglia si sono rilevate le seguenti pratiche:

- Concessione Edilizia pratica n. C2000049 prot. 985 del 18.10.2000 per l'esecuzione di lavori di attuazione comparto n. 4 del Piano di Recupero di Iniziativa Pubblica "Centro Capoluogo" (realizzazione di fabbricati ad uso residenziale e commerciali);
- Variante alla Concessione Edilizia su citata - pratica n.C2002181 prot.12152 del 27.12.2002;
- L'appartamento e il garage sono stati dichiarati abitabili/agibili con permesso di abitabilità pratica n. C2002181 in data 28.03.2003;
- E' stata presentata CILA per manutenzione straordinaria della copertura prot. del Comune 16435 del 16.11.2021.

Ai fini della valutazione dell'immobile si fa presente che:

- necessita di lavori manutentivi (principalmente sui pavimenti in legno) che complessivamente si possono quantificare indicativamente in € 100,00/mq., mq. da rapportarsi al totale della superficie commerciale;
- necessita di eventuali interventi di adeguamento dell'impiantistica in genere; vi sono detetoramenti di parte dei pavimenti in legno nella zona camere;
- ai fini della classificazione energetica si ritiene che ricada, sotto il profilo della qualità e del risparmio energetico, in fascia "B/C".

Per ogni ulteriore dettaglio si rinvia alla perizia di stima redatta dal Geom. Giuseppe Alban agli atti della procedura.

*** ** *

CONDIZIONI DELLA VENDITA

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni e azioni, servitù attive e passive, come descritto nella perizia di stima redatta dal Geom. Giuseppe Alban, 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.tribunale.treviso.giustizia.it; www.ca-venezias.giustizia.it; www.asteanunci.it; www.asteonline.it; www.asteeavvisi.it; www.canaleaste.it; www.rivistaastegiudiziarie.it; www.fallcoaste.it ed eventuali altri siti 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.

L'immobile viene venduto libero 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 l'immobile posto in vendita è occupato la sua liberazione potrà avvenire a cura del custode giudiziario secondo le modalità e tempi stabiliti dal Giudice dell'Esecuzione ai sensi dell'art. 560 c.p.c., salvo espressa esenzione da parte dell'aggiudicatario e salvo la presenza di contratto di locazione opponibile. Si avvisa che in caso di occupazione dal debitore esecutato e dal suo nucleo familiare e/o beni mobili, ai sensi dell'art. 560 c.p.c., l'immobile potrà essere trasferito occupato. Con il versamento del saldo prezzo l'aggiudicatario potrà chiedere al custode la liberazione, a cura e spese a carico della procedura, o rilasciare dichiarazione di esonero.

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.

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. Raffaele Gallina.

MODALITA' 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 l'ASSET - Associazione Esecuzioni Treviso, Viale G. Appiani n. 2c, Treviso. Sulla busta dovrà essere riportata la seguente dicitura "Busta depositata da ____" seguita dalle 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. Nessuna altra specificazione e/o 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 dal sito www.fallcoaste.it, selezionando il bene di interesse e, tramite il comando "Iscriviti alla vendita", compilando il modulo ministeriale "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:

Ai sensi dell'art. 571 c.p.c., l'offerta dovrà essere sottoscritta dall'offerente/dagli offerenti e contenere:

- a. il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, residenza o domicilio nel comune nel quale ha sede il Tribunale (in mancanza le comunicazioni verranno eseguite presso la cancelleria del Tribunale), stato civile, regime patrimoniale, recapito telefonico 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 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 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, seppur non acquirente. Se l'offerente è minorenne, 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), dovranno essere allegati: visura storica aggiornata (non oltre 30 giorni prima della data del deposito dell'offerta di acquisto) del Registro delle Imprese, atto statutario (in caso di ente non iscritto al Registro delle Imprese) o altra documentazione da cui risultino i poteri e tutti i documenti che attribuiscono al rappresentante legale o procuratore i poteri di agire in nome e per conto dell'ente. Se non desumibili dalla visura, ai fini della partecipazione alla vendita, in particolare si chiede:
- in caso di incarico conferito a terzo non amministratore delle 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 deliberazioni 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.

E' consentita anche nelle vendite senza incanto, 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 ad ogni altro elemento risultante dal contenuto dell'offerta medesima, ragionevolmente inequivoca la sua riferibilità. 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;
- 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 con offerta minima di Euro 73.200,00 (settantatremiladuecento/00) per il LOTTO 1 e con offerta minima di Euro 49.500,00 (quarantanovemilacinquecento/00) per il LOTTO 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. si precisa che in caso di mancanza di un **domicilio o residenza presso il comune ove ha sede il Tribunale**, le comunicazioni verranno eseguite presso la Cancelleria delle Esecuzioni immobiliari;
- i. **l'offerta dovrà essere in bollo**, attualmente pari ad **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;

- b. 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;
- c. in caso di offerta presentata da società od altro ente collettivo, dovrà essere allegata la relativa **visura camerale storica aggiornata (ossia risalente a non più di 30 giorni prima della data di deposito dell'offerta)** o lo statuto (in caso di ente non iscritto al registro delle imprese), il documento d'identità del sottoscrittore l'offerta in nome e per conto della società o dell'ente e la procura speciale notarile o l'estratto autentico notarile dell'atto o del libro delle delibere da cui risulti la nomina del rappresentante legale e il conferimento allo stesso di tutti i poteri di agire in tale sede in nome e per conto dello stesso (se non desumibili dalla visura camerale);
- d. in caso di offerta a mezzo di procuratore legale, andrà allegata la procura notarile, fotocopia del documento d'identità del procuratore e copia tesserino dell'Ordine;
- e. la **documentazione attestante il versamento dell'importo pari o superiore al 10% del prezzo offerto a titolo di cauzione (che sarà trattenuto in caso di decadenza dell'aggiudicatario), da versare tramite:**
 - **assegno circolare non trasferibile (o titolo equivalente)** intestato a "Tribunale di Treviso, proc. esecutiva n. 80/2025 r.g.e.";;
 - **bonifico bancario** sul conto corrente intestato alla procedura esecutiva "ESEC. IMM. R.G.E. 80/2025 TRIB. TV" alle seguenti coordinate bancarie **IBAN: IT30 E058 5612 0011 3757 1611 067** c/o Banca Popolare Alto Adige – Volksbank, indicando come causale la seguente dicitura "**Cauzione - offerta acquisto LOTTO 1 Proc. esec. nr. 80/2025 r.g. Tribunale di Treviso**" oppure "**Cauzione - offerta acquisto LOTTO 2 Proc. esec. nr. 80/2025 r.g. Tribunale di Treviso**". Si avvisa che 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. E' precauzionalmente consigliato effettuare la disposizione di bonifico con congruo anticipo rispetto al termine fissato per la presentazione delle offerte;
- f. **marca da bollo** dovuta per legge, che può essere pagata, a seconda della modalità di offerta prescelta, nei seguenti modi:
 - **offerta cartacea:** applicando la marca da bollo sull'offerta;
 - **offerta telematica:** sul portale dei servizi telematici (<http://pst.giustizia.it/PST/>) 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 Srl al n. 0444/346211.

4. DISCIPLINA DELLA VENDITA SINCRONA MISTA:

1. Irrevocabilità dell'offerta

L'offerta presentata per la vendita senza incanto è per legge irrevocabile salvo le eccezioni previste dall'art. 571 co. 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..

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 ed ora stabiliti per l'apertura delle buste e l'esame delle offerte.

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

In caso di mancata presentazione i) ove si tratti dell'unico offerente, o 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.

2. Apertura delle buste e partecipazione

L'apertura delle buste telematiche e cartacee contenenti le offerte di acquisto si svolgerà nel luogo, giorno e nell'orario indicato per l'esame delle offerte, alla presenza *on line* degli offerenti telematici e di quelli cartacei comparsi personalmente o per procura/delega. Si precisa che nel caso di offerte in numero elevato, il delegato potrà consentire l'accesso alla sala solo agli offerenti senza accompagnatore. Qualora risulti palese che le offerte cartacee presentate per le aste, fissate per quel giorno, sono superiori alla capienza massima della sala, entro le tre ore successive al termine per il deposito, il delegato rinvierà l'asta al fine di celebrarla in un locale idoneo, dandone comunicazione sul sito dell'associazione, tramite email o sms ai recapiti che i presentatori/offerenti hanno indicato in sede di consegna/invio dell'offerta e con avviso sul Portale delle vendite pubbliche. Accertato il deposito anche di offerte telematiche, il delegato

provvederà il giorno dell'asta a rinviare l'esperimento e ad effettuare le comunicazioni anche ai presentatori telematici nei recapiti indicati.

Entro il termine massimo di venti giorni decorrenti dalla data dell'asta originariamente prevista (termine prorogabile dal G.E.) il delegato fisserà una nuova data in un locale idoneo. Data, ora e luogo della nuova asta saranno comunicati almeno sette giorni prima mediante pubblicazione di un avviso di rettifica sul Portale delle Vendite Pubbliche e ai presentatori ai recapiti dagli stessi indicati.

Si precisa che, qualora nel giorno fissato per la verifica di ammissibilità delle offerte telematiche il professionista non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, 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.

3. Offerta unica

In caso di unica offerta, se pari o superiore al prezzo base stabilito nell'avviso di vendita, essa è senz'altro accolta. Se il prezzo offerto nell'unica offerta è inferiore rispetto al prezzo base stabilito nell'avviso di vendita in misura non superiore a un quarto, il delegato può far 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 assegnazione valide.

4. Pluralità di offerte

In caso di più offerenti e di assenza o 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, la prima presentata. Ai fini dell'individuazione della migliore offerta, il delegato deve tenere conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme e dei modi e dei tempi del pagamento nonché di 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. In caso di più offerenti e di adesione alla gara prevista dall'art. 573 c.p.c., e anche in presenza di istanze di assegnazione, la gara si svolgerà il giorno stesso stabilito per l'esame delle offerte, sulla base dell'offerta più alta. La gara verrà vinta da chi tra i partecipanti avrà effettuato il rilancio più alto.

L'entità del rilancio è stabilita come da tabella seguente; ai partecipanti è assegnato un termine di 1 minuto entro il quale effettuare ogni rilancio.

Identificazione lotto	Prezzo base	Offerta minima	Rilancio minimo
Lotto n. 1	€ 97.600,00	€ 73.200,00	€ 2.000,00
Lotto n. 2	€ 66.000,00	€ 49.500,00	€ 2.000,00

Non sono validi rilanci inferiori al rilancio minimo come sopra stabilito, né effettuati dopo la scadenza del termine stabilito dal delegato. L'offerente dell'ultimo rilancio, che non sia superato da altri nel termine stabilito, avrà vinto la gara. Se non ci sono istanze di assegnazione valide, il bene sarà definitivamente aggiudicato al vincitore della gara.

5. Istanze di assegnazione

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.

6. Scadenza del termine

Non potranno essere esaminate offerte pervenute dopo la scadenza del 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. E' fatto salvo quanto previsto dall'art. 586 c.p.c.. Immediatamente dopo la gara, 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.

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.

Se nel termine sopra indicato non verrà depositato il prezzo o resa la dichiarazione prevista dall'art. 585 comma 4 c.p.c., 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 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 Giudiziario, Istituto Vendite Giudiziarie - ASTE.COM Srl - IVG, con sede in Silea (TV) Via Internati 1943 (tel. 0422435022 - e-mail asteimmobiliari@ivgtreviso.it, pec: ivgtreviso@pec.ivgtreviso.it).

Per informazioni sulle modalità della vendita, rivolgersi al Delegato alla vendita, Dott. Raffaele Gallina, con studio in Treviso (TV), Via Le Canevare n. 30 (tel. 0422-22117 email segreteria@studiosolve.it).

Del presente avviso di vendita, dell'ordinanza di delega e della perizia di stima è stato disposto l'inserimento sul Portale delle Vendite pubbliche www.pvp.giustizia.it, nonché nei siti internet www.tribunale.treviso.giustizia.it; www.ca-venezia.giustizia.it; www.asteavvisi.it; www.asteannunci.it; www.canaleaste.it; www.asteonline.it; www.rivistaastegiudiziarie.it; www.fallcoaste.it e www.associazione-asset.it.
Treviso, 28 luglio 2026

Il professionista delegato
dott. Raffaele Gallina

