TRIBUNALE DI TREVISO

AVVISO DI VENDITA

del professionista delegato

Esecuzione: **RG n. 216 / 2025**

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

Delegato alla vendita: **dott. Alessandro Sbaiz**

PRIMO ESPERIMENTO DI VENDITA

Il sottoscritto dott. Alessandro Sbaiz, delegato ex art. 591 bis c.p.c. dal Giudice dell'Esecuzione nella procedura esecutiva in epigrafe, visti gli arti. 569 e segg. c.p.c.

FISSA

per il giorno **20 gennaio 2027** ore 15,00 presso la sala Aste Telematiche messa a disposizione dal Gestore alla Vendita incaricato Edicom Finance s.r.l. (iscritto al registro dei gestori delle vendite telematiche di cui all'art. 3 del D.M. n. 32/2015 con PDG n. 3 del 4/8/2017) sita in Treviso (TV), Via Strada di San Pelajo n. 20, presso Aste 33 s.r.l. la

VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' SINCRONA MISTA

dei seguenti immobili:

LOTTO UNICO

DIRITTI E QUOTE

Piena proprietà per l'intero

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Appartamento al piano primo con garage e cantina/centrale termica al piano terra, situato nel Comune di Castelcucco (TV), Via Vallorgana n. 7, interno 3, facente parte del condominio "Belvedere", il tutto così identificato catastalmente:

Comune di Castelcucco – Catasto Fabbricati, Foglio 1

- Part. 347, sub. 6, Via Vallorgana n. 7, Piano T-1, Categoria A/2, classe U, Consistenza 5,5 vani, Rendita € 482,89;
- Mapp. 347, sub. 7, Via Vallorgana n. 7, Piano T, Categoria C/6, classe 3, Consistenza mq 14, Rendita € 28,92;

DESCRIZIONE SINTETICA

Il compendio immobiliare, situato nel Comune di Castelcucco (TV), con accesso da Via Vallorgana, è costituito da un alloggio unifamiliare al piano primo con garage e cantina/centrale termica al piano terra. Fa parte del condominio "Belvedere" di tre piani fuori terra con area scoperta, realizzato nel periodo 1981–1983. Il fabbricato ospita complessivamente nove unità abitative oltre ai relativi garage.

L'unità abitativa, disposta su un piano, ha una superficie esterna lorda al piano primo di circa mq. 93,24, poggioli e loggia di mq. 8,99, al piano terra un garage di mq. 15,78 e una cantina/centrale termica di mq. 8,04. La superficie commerciale dell'immobile, in ragione della superficie principale e della concorrenza delle superfici secondarie ragguagliate ai rispettivi rapporti mercantili misura complessivamente mq. 107,66. L'unità è priva di area scoperta ad uso abitativo.

CONFINI

I Mappali N° 347 ed 813 confinano da Est con via Vallorgana e poi in senso orario corso d'acqua in area demaniale, Mn 534 – 652 – 272 – 375.

Il Mapp. Sub 6 al piano primo confina da nord con muri perimetrali e poi in senso orario con vano scale, sub 8, muri e sub 4. Al piano terra confina a nord con i muri perimetrali del fabbricato, sub 8 – 9 – 7 – 15 – 14, salvi altri e più precisi confini.

Il Mapp. Sub 7 confina a sud con i muri perimetrali del fabbricato e, in senso orario, sub 15 - 14 – 6 - 8 – 9, salvi altri e più precisi confini.

SERVITU' ATTIVE E/O PASSIVE E GRAVAMI

L'immobile viene venduto e trasferito nello stato di fatto e diritto in cui attualmente si trova, con le relative accessioni e pertinenze, oneri e servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, e con ogni diritto, uso, ragione ed azione inerente, nonché con la quota proporzionale di comproprietà sulle parti ed impianti comuni ai sensi delle vigenti disposizioni di legge e del Regolamento di Condominio, che l'aggiudicatario dichiara di ben conoscere ed accettare in ogni sua parte. Si richiamano gli obblighi derivanti dal passaggio sotterraneo delle reti tecnologiche nell'area scoperta comune, in forza dei quali il condominio ha il diritto di accesso sia per le ispezioni sia per la manutenzione, con il solo obbligo del ripristino.

I beni pignorati, per quanto rilevato in perizia, non sono gravati da diritti demaniali censo, livello o uso civico, vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.

DISPONIBILITÀ

L'immobile risulta occupato dal soggetto esecutato. L'aggiudicatario potrà chiedere al custode la liberazione a spese della procedura con la precisazione che, al fine di evitare ritardi nello svolgimento della procedura, l'istanza di liberazione rivolta al custode dovrà essere consegnata al delegato alla vendita al più tardi contestualmente al versamento del saldo prezzo.

Stato manutentivo immobile abitativo: discreto

PREZZO BASE: **€ 58.000,00 (cinquantottomila/00)**

Offerta minima per la partecipazione all'asta: € 43.500,00.= (pari al 75% del prezzo base)

Aumento minimo in caso di gara ex art. 573 c.p.c.: € 1.000,00.=

CONFORMITÀ EDILIZIA E URBANISTICA

Si fa riferimento alla relazione di stima del geom. Augusto Zilio di Altivole (TV), depositata agli atti del fascicolo della procedura esecutiva dalla quale risultano i seguenti titoli abilitativi:

1) presentazione della richiesta di concessione edilizia in data 15 settembre 1981 per i lavori di ricostruzione

di un corpo di fabbricato ad uso residenziale previa demolizione di adiacenze rustiche; il Comune di Castelcucco in data 31 ottobre 1981 ha rilasciato la concessione edilizia pratica n° 249.
2) Comunicazione di inizio dei lavori con denuncia presentata in data 4 dicembre 1981 al protocollo n° 2831.
3) Presentazione in data 18 dicembre 1981 di richiesta per una variante alla concessione edilizia n° 249; il Comune di Castelcucco in data 12 marzo 1982 ha rilasciato la concessione edilizia n° 287 protocollo n° 2980.
4) Presentazione in data 23 ottobre 1982 di richiesta per una variante in corso d'opera; il Comune di Castelcucco in data 22 novembre 1982 ha rilasciato la concessione edilizia pratica n° 287 protocollo n° 2434.
5) Il fabbricato, al termine dei lavori, è stato collaudato dall'ingegnere Francesco Gramola in data 5 giugno 1983 con esito favorevole e depositato al Genio Civile di Treviso in data 6 luglio 1983 al n° 1335.
6) Rilasciato in data 20 settembre 1983 il certificato di regolare esecuzione dei lavori.
7) Certificato di abitabilità n. 287 rilasciato dal Comune di Castelcucco in data 24 ottobre 1983.

Difformità riscontrate:

Sono state riscontrate le seguenti **difformità** edilizie *(cfr. pag. 36 e ss. perizia)*:

a) Lievi modifiche interne, che hanno comportato una modesta variazione della superficie calpestabile, non rilevante ai fini della destinazione d'uso.
b) Variazioni delle altezze interne, consistenti in diminuzione dell'altezza del piano primo di circa 2 cm (da cm 270 a cm 268);

Con riguardo alle **difformità indicate sub a)**, le modifiche interessano esclusivamente la distribuzione interna dei locali, con variazioni dimensionali di limitata entità, senza alterazione della destinazione d'uso, dei prospetti, dei volumi e dei parametri urbanistici principali. Tali opere sono riconducibili a interventi di manutenzione straordinaria non strutturale, ai sensi dell'art. 3, comma 1, lett. b) del D.P.R. 380/2001.
Regime sanzionatorio: nessuna sanzione edilizia, qualora le difformità rientrino nelle tolleranze costruttive: assenza di sanzioni ripristinatorie, trattandosi di opere interne legittimabili.
Sanabilità: le opere sono sanabili mediante attestazione dello stato legittimo dell'immobile, a condizione che risultino conformi alla disciplina urbanistica e edilizia vigente e conformi alle norme igienico-sanitarie.
Le tolleranze esecutive dovranno essere dichiarate da tecnico abilitato in sede di presentazione di eventuali pratiche edilizie, ai fini dell'attestazione dello stato legittimo.
Con riguardo alle **difformità indicate sub b)**, esse attengono a variazioni delle altezze interne dei piani (−2 cm) con volumetria invariata. Le opere sono riconducibili all'accertamento di conformità di cui all'art. 36-bis del D.P.R. 380/2001, in quanto non incidono su volumetria, sagoma o destinazione d'uso e rispettano i requisiti igienico-sanitari.
Regime sanzionatorio: sanzione edilizia compresa tra € 1.032,00 ed € 10.328,00; in relazione alla modesta entità delle difformità, si ritiene applicabile la sanzione minima.
Sanabilità: Le opere risultano sanabili mediante presentazione di SCIA in sanatoria.
Obblighi dell'aggiudicatario: ai fini dell'ottenimento della piena regolarità edilizia, l'aggiudicatario dovrà incaricare un professionista abilitato per la predisposizione e presentazione delle necessarie pratiche edilizie

(**SCIA in sanatoria**) e sostenere a proprie cure e spese i relativi compensi professionali**,** stimati complessivamente, in circa € 3.600,00, comprensivi di cassa ed IVA, oltre alle eventuali sanzioni amministrative.

Difformità catastali: in perizia è stato rilevato che le planimetrie dell'immobile, richieste e rilasciate dall'Agenzia Entrate Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio Servizi Catastali (Catasto Terreni e Fabbricati), contengono difformità rispetto allo stato dei luoghi. L'aggiudicatario dovrà provvedere all'adeguamento degli atti catastali con un costo stimato di circa € 1.200,00 (IVA e cassa incluse).

SPESE CONDOMINIALI

Non sono presenti morosità alla data della perizia. L'ammontare delle spese condominiali fisse è stimato in circa euro 900,00 annui.

CONDIZIONI DI VENDITA

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con accessioni aderenze, pertinenze, comunioni, servitù attive e passive se ed in quanto legalmente esistenti, il tutto come descritto nella perizia di stima – alla quale si fa espresso riferimento – depositata presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Treviso, pubblicata sul Portale delle Vendite Pubbliche, nonché sui siti internet www.tribunale.treviso.giustizia.it; www.asteannunci.it, www.asteavvisi.it, www.canaleaste.it, www.asteonline.it, www.rivistaastegiudiziarie.it, www.fallcoaste.it e www.corteappello.venezia.it.

Il gestore della vendita telematica è **Edicom Finance S.r.l.** (tel.: 041/5369911; fax: 041/5351923; e-mail: info.venezia@edicomsrl.it), con la piattaforma **www.garavirtuale.it**, società iscritta al Registro dei gestori della vendita telematica di cui all'art. 3 del D.M. n. 32/2015.

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 i vizi o la 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 dalla eventuale necessità di adeguamento degli impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore ex art. 63 disp. att. c.c., anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

Ai sensi del D.M. n. 37/2008 e del D.Lgs n. 192/2005 e s.m., l'aggiudicatario, dichiarandosi edotto sui contenuti dell'ordinanza di vendita, del presente avviso di vendita e sulle descrizioni contenute nella perizia di stima 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 è venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura.

E' a carico dell'aggiudicatario ogni onere fiscale e spesa derivante dalla vendita nonché il compenso e le spese

generali del delegato per le attività di trasferimento della proprietà, ai sensi del D.M. 15/10/2015 n. 227.
Non sono dovuti compensi per mediazione a terzi.

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Le forme di svolgimento delle aste sono stabilite con **MODALITÀ SINCRONA MISTA**, con possibilità di presentazione di offerte cartacee o, in alternativa, offerte telematiche, secondo quanto disposto dall'art. 22 del D.M. 26 febbraio 2015 n. 32.

A) MODALITÀ DI OFFERTE CARTACEE

L'offerta di acquisto – su cui va apposta la **marca da bollo di € 16,00**- dovrà essere presentata in busta chiusa, **entro le ore 13,00 del giorno 19 gennaio 2027** (giorno precedente a quello dell'asta) presso lo studio del delegato, sito in Treviso, Viale della Repubblica n. 193/M, piano terzo e mail: alessandro@alessandrosbaiz.com; PEC: alessandrosbaiz@pec.it.

Sulla busta dovrà essere riportata la seguente dicitura "**Busta depositata da_"** seguita dalle sole generalità, senza alcuna altra specificazione, di chi presenta materialmente l'offerta, che può anche essere persona diversa dall'offerente, oltre al nome del professionista delegato e la data della vendita. Nessuna altra indicazione, né numero o nome della procedura né il bene per cui è stata fatta l'offerta né l'ora della vendita o altro, deve essere apposta sulla busta.

All'offerta dovrà essere allegata la documentazione comprovante la corresponsione di un importo a **titolo di cauzione**, **pari o superiore al 10 % del prezzo offerto**, che sarà trattenuta in caso di omesso versamento del saldo prezzo. Tale cauzione potrà essere corrisposta mediante:

a) versamento sul conto corrente della procedura intestato a: **"Esec. Imm. R.G.E. 216/25 Trib. TV"**, **IBAN:** IT59 J058 5612 0011 3757 1617 889;
b) in alternativa al bonifico, **assegno circolare** non trasferibile intestato a: **"Esec. Imm. R.G.E. 216/25 Trib. TV"**.

Si precisa che le offerte di acquisto devono essere sottoscritte dall'offerente conformi a quanto prescritto dall'art. 571 c.p.c. e che, al momento dell'offerta, l'offerente deve dichiarare la residenza o eleggere il domicilio nel comune nel quale ha sede il Tribunale e che, in mancanza, le comunicazioni verranno eseguite presso la Cancelleria del Tribunale.

B) MODALITÀ DI OFFERTA TELEMATICA:

Le **offerte telematiche**, da presentare anch'esse tassativamente **entro le ore 13,00 del giorno 19 gennaio 2027** (giorno precedente a quello dell'asta) dovranno essere formulate esclusivamente tramite il ***modulo web "Offerta Telematica"*** scaricabile dal portale del Ministero della Giustizia e a cui è possibile accedere anche dal portale del gestore della vendita, e andranno inviate all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia **offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.**

Le offerte dovranno essere conformi a quanto stabilito agli artt. 12 ss. del D.M. 26 febbraio 2015 n. 32.
Per la sottoscrizione e trasmissione, in via alternativa, l'offerta:
a) può essere sottoscritta con *firma digitale* e trasmessa a mezzo *casella di posta elettronica certificata;*

oppure:

b) può essere direttamente trasmessa a mezzo *casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica* ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, 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, comma 4 del D.P.R. n. 68 del 2005; il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un 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, comma 4 del D.M. n. 32/2015).

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 va formulata a mezzo *telefax* al recapito della Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari 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 intende depositata nel momento in cui venga generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente e, in 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.

In particolare, le offerte, con i documenti allegati, dovranno essere trasmesse mediante l'invio all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia **offertapvp.dgsia@giustiziacert.it** con la precisazione 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.

Per procedere alla compilazione del modulo online, l'offerente dovrà aver precedentemente provveduto **al versamento di un importo a titolo di cauzione pari o superiore al 10 % del prezzo che si intende offrire per l'acquisto del bene, che sarà trattenuta in caso di omesso versamento del saldo prezzo, mediante bonifico sul conto corrente della procedura intestato a:** "**Esec. Imm. R.G.E. 216/25 Trib. TV**",
IBAN: IT59 J058 5612 0011 3757 1617 889.

Il **bonifico** dovrà essere effettuato **con congruo anticipo**, in modo tale da consentire l'accredito in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta, che verranno assunte il giorno fissato per l'asta. Qualora il bonifico non risulti accreditato entro l'ora fissata per lo svolgimento della gara, l'offerta sarà considerata inammissibile.

L'offerente deve procedere al **pagamento del bollo** dovuto per legge (accedendo al sito https://pst.giustizia.it alla voce "*pagamento bolli digitali*" tramite bonifico bancario o carta di credito, precisando che il mancato pagamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo).

CONTENUTO DELL'OFFERTA

L'offerta è irrevocabile e dovrà contenere quanto segue:

a) Cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, regime patrimoniale, recapito telefonico, indirizzo *e-mail* ed eventuale numero di fax dell'offerente.

Il decreto di trasferimento non potrà essere emesso che in favore del soggetto che ha presentato l'offerta (persona fisica del sottoscrittore l'offerta, o persona giuridica della quale il sottoscrittore abbia la legale rappresentanza, ovvero 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 scrittura privata autenticata da notaio. Se l'offerente è coniugato e si trova 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 acquistare l'immobile quale suo bene personale, 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.. 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, dovrà essere **allegata** visura storica del Registro delle Imprese (in caso di ente di natura imprenditoriale), risalente a non più di 30 giorni prima del deposito dell'offerta, ovvero atto statutario od altra documentazione (in caso di ente non iscritto al registro delle imprese), da cui risultino i poteri ovvero:

- in caso di incarico conferito a terzo non amministratore della società o ente: procura speciale a favore di avvocato rilasciata a mezzo atto pubblico o scrittura 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 che attribuiscano al rappresentante o procuratore il potere di agire in nome dell'ente ai fini della partecipazione alla vendita.

E' consentita, ma solo da parte di avvocati, la presentazione di offerte per persona da nominare.

b) Dati identificativi dell'immobile 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, etc.) nell'avviso di vendita.

c) Indicazione del prezzo offerto**,** che, a pena d'inefficacia dell'offerta, non potrà mai essere inferiore al 75% del prezzo base indicato nel presente avviso. Si richiamano a tal fine gli artt. 571 e 572 c.p.c., come modificati dal D.L. 83/2015, convertito nella L. 132/2015.

d) Espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e del contenuto dell'avviso di vendita.

e) il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari, che non potrà mai essere superiore al termine

massimo di **90 giorni** dalla data di aggiudicazione.

f) All'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità dell'offerente, in corso di validità. In caso di offerta presentata da società od altro ente collettivo, dovrà essere allegata:

- visura camerale risalente a non più di 30 giorni prima della data di deposito dell'offerta ovvero lo statuto, il documento di identità del sottoscrittore l'offerta in nome e per conto dell'ente.
- in caso di incarico c 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.
- In caso di offerta a mezzo procuratore, andrà allegata la procura notarile in originale o copia autentica e la fotocopia del documento di identità anche del procuratore.
- Se il soggetto offerente è minorenne, interdetto o inabilitato, andranno allegati copia del documento di identità del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché del provvedimento di autorizzazione.

g) all'offerta dovrà essere inoltre **allegata:**

g.1) la **documentazione attestante il versamento a titolo di cauzione** sul conto corrente della procedura esecutiva sopraindicato per un importo pari o superiore al 10% del prezzo offerto, che sarà trattenuto in caso di omesso versamento del saldo prezzo **ovvero**,

g.2) sempre a titolo di cauzione, **un assegno circolare** di pari importo intestato alla procedura esecutiva, che sarà trattenuto in caso di omesso versamento del saldo prezzo.

Per le sole offerte telematiche:

le offerte telematiche, ai sensi dell'art. 12, D.M. 32/15 dovranno indicare:

a) i dati identificativi dell'offerente, con espressa indicazione del codice fiscale o della P. Iva;

b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;

c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;

d) il numero o altro dato identificativo del lotto;

e) la descrizione del bene;

f) l'indicazione del referente della procedura;

g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;

h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento, salvo che si tratti di domanda di partecipazione all'incanto;

i) l'importo versato a titolo di cauzione;

l) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;

m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l);

n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 o, in alternativa, quello di cui al comma 5, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;
o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento.
All'offerta dovrà essere **allegata** la documentazione indicata in *"Contenuto dell'offerta"* sub f) e g.1). Inoltre, in caso di offerta in asta telematica formulata da più persone, all'offerta medesima deve essere allegata procura notarile rilasciata dagli altri offerenti al sottoscrivente (art. 12 co. 4 e 5, D.M. 32/2015)
Le offerte telematiche contenenti le domande di partecipazione per la vendita sincrona mista trasmesse secondo le modalità sopra descritte saranno aperte ed **esaminate unitamente a quelle cartacee esclusivamente il giorno fissato per l'asta** dal delegato alla presenza degli offerenti online e di quelli comparsi personalmente o per delega avanti il delegato.
Per quanto non espressamente previsto dal presente avviso di vendita, le modalità della vendita sincrona mista saranno regolate dal D.M. 32/2015.

DISCIPLINA APPLICABILE

L'offerta (cartacea o telematica) e la partecipazione alla vendita sono soggette alla seguente disciplina.
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.. L'offerente è tenuto a presentarsi nel luogo ed ora stabiliti per l'esperimento della vendita. In presenza di offerte telematiche, l'esame delle offerte verrà effettuato mediante il portale del gestore della vendita telematica, ove dovranno essere inserite anche le offerte pervenute in modalità analogica.
a) In caso di mancata presentazione: 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 di aggiudicazione superiore a quello dell'offerta da egli presentata, il bene gli sarà comunque aggiudicato.
b) In caso di unica offerta, se il prezzo offerto è pari o superiore al prezzo stabilito nel presente avviso di vendita, essa è senz'altro accolta. Se il prezzo offerto nell'unica offerta è inferiore rispetto al prezzo stabilito nel presente avviso di vendita in misura non superiore ad un quarto, il delegato può far luogo alla vendita quando ritenga che non vi sia una seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non siano state presentate istanze di assegnazione valide.
c) 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 verrà preferita la prima depositata precisando che, per le offerte con modalità cartacea il momento del deposito coincide con quello della data e ora di ricezione dell'offerta da parte del delegato, mentre per le offerte telematiche il momento di deposito coincide con quello della creazione delle ricevuta completa di avvenuta

consegna.

d) In caso di più offerenti e di adesione alla gara prevista dall'art. 573 c.p.c. 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. L'entità del rilancio è stabilita dal delegato in una forbice ricompresa tra l'l% e il 5% del prezzo base ed è indicata nel presente avviso alla voce: aumento minimo in caso di gara ex art. 573 c.p.c. Ai partecipanti è assegnato un termine compreso tra 1 e 3 minuti, entro il quale effettuare ogni rilancio. Non sono validi rilanci inferiori al minimo come sopra stabilito, né effettuati scaduto il termine stabilito. 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.

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

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 dì revocare l'aggiudicazione e riaprire la gara, fatto salvo quanto previsto dall'art. 586 c.p.c.. Dopo la gara i fondi depositati/versati dagli offerenti a titolo di cauzione saranno restituiti/riaccreditati ai non aggiudicatari.

AGGIUDICAZIONE E PAGAMENTO

In caso di aggiudicazione il pagamento avverrà con le seguenti modalità:

a) L'aggiudicatario è tenuto a versare, **entro il termine massimo di 90 giorni** dalla data di aggiudicazione, salvo il 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.** Il versamento dovrà essere eseguito previo accordo telefonico su specifico appuntamento.

b) 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..

c) 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 dame espressa comunicazione al delegato alla vendita.

DISPOSIZIONI GENERALI

Trovano applicazione, per quanto non specificamente stabilito, le vigenti disposizioni di legge, anche in materia di vendite immobiliari (in particolare le disposizioni di cui agli artt. 591 bis e 570 ss. c.p.c.).

Maggiori informazioni circa gli immobili potranno essere reperite consultando la perizia di stima degli immobili posti in vendita e presso il custode giudiziario I.V.G. (Istituto Vendite Giudiziarie) in Silea (TV), Via

Internati 1943-45, n. 30, tel. 0422 435022, fax 0422 1600120 – e-mail: asteimmobiliari@ivgtreviso.it, con il quale si potrà concordare la visita degli immobili.

Treviso, 6 novembre 2026

Il Delegato