TRIBUNALE DI TREVISO

Esecuzione immobiliare R.G.E. 369/2024
promossa da
INTRUM ITALY S.P.A. in qualità di mandataria di INTESA SAN PAOLO S.P.A.

G.E.: Dott.ssa Paola Torresan

ASSET
Associazione Esecuzioni Treviso
Delegato alla vendita: Dott. Guido De Checchi

** **

AVVISO DI VENDITA DEL PROFESSIONISTA DELEGATO

** **

Il sottoscritto Dott. Guido De Checchi, professionista iscritto all'Ordine dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili di Treviso, sez. A, al n. 1157, in qualità di Delegato alla vendita ex art. 591 bis c.p.c. nominato dal G.E. nella procedura esecutiva n. 369/2024 r.g.e., come da provvedimento del 29.04.2026 visti gli artt. 569 e ss. c.p.c.,

FISSA

per il giorno 20 gennaio 2027 alle ore 15.00,

presso il **TRIBUNALE DI TREVISO, Viale G. Verdi n. 18, Treviso**

Piano Primo, Aula D

il secondo esperimento di

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

del seguente bene immobile:

LOTTO UNICO

Ubicazione: Via Morgana n. 20
Diritto venduto: Piena proprietà per l'intero gravata da diritto di abitazione a favore di uno dei debitori esecutati
Descrizione: Porzione centrale di fabbricato trifamiliare con annessi magazzino, pertinenze e scoperto esclusivo
Identificazione Catastale:

Comune di Morgano (Tv) – Catasto Fabbricati - Foglio 2

- Particella 18, sub 1, Categoria F/1, piano T, area urbana di mq. 1000, Via Morgana n. 9;
- Particella 18 sub 2, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza vani 9,0, Superficie catastale totale mq. 158, Superficie catastale totale escluse aree scoperte mq. 153, Rendita Euro 859,90, Via Morgana n. 9, Piani T-1;
- Particella 18 sub 3, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza mq. 88, Superficie catastale totale mq. 104, Rendita Euro 190,88, Via Morgana n. 9, Piano T;

Si precisa che l'area su cui insistono i suddetti immobili è censita al Catasto Terreni del medesimo Comune al Foglio 2, Particella 18, ente urbano di 1.276 mq.

Stato dell'immobile: occupato dai debitori esecutati
Prezzo base: **Euro 29.625,00**
Offerta minima: **Euro 22.218,75**
Rilanci minimi: **Euro 1.000,00**

In ordine alla conformità edilizia e al confronto tra lo stato di fatto e lo stato di progetto autorizzato, si segnalano difformità significative fra quanto realizzato e quanto autorizzato, rinviando espressamente a quanto evidenziato nella perizia redatta dal Geom. Alessandro Biasuzzi allegata al presente avviso.
Per una più dettagliata descrizione ed individuazione dei beni e per ogni altro approfondimento si rimanda all'elaborato di stima.

** ** **

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. Alessandro Biasuzzi depositata presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Treviso e pubblicata 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; wwww.asteanunci.it; ww.canaleaste.it; www.asteonline.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). 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.
Si avvisa che l'immobile risulta gravato da diritto di abitazione opponibile all'esecuzione a favore di uno dei debitori esecutati e che pertanto non è possibile la liberazione del compendio.
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. **Guido De Checchi.**

MODALITA' DELLA VENDITA

1. MODALITÀ DI PRESENTAZIONE OFFERTE

Per partecipare alla procedura competitiva di vendita ciascun interessato dovrà **depositare l'offerta di acquisto in busta chiusa entro le ore 13:00 del giorno precedente a quello fissato per la vendita presso l'ASSET - Associazione Esecuzioni Treviso, Viale G. Appiani n. 2/C, Treviso (TV), previo appuntamento telefonico allo 0422/235034**. 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.

2. CONTENUTO DELL'OFFERTA

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 del sottoscrittore l'offerta, o persona giuridica della quale il sottoscrittore abbia la legale rappresentanza, o uno dei due soggetti indicati nell'art. 583 c.p.c., o infine, soggetto in nome e per conto del quale abbia presentato l'offerta o partecipato all'asta un avvocato munito di procura speciale; la procura speciale a favore dell'avvocato dovrà avere la forma di atto pubblico o di scrittura privata autenticata da un 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. 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 attribuiscano 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 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.

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 22.218,75 (ventiduemiladuecentodiciotto/75) per LOTTO UNICO**; 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 60** (sessanta) **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 esser in bollo**, attualmente pari ad **Euro 16,00,** applicando la marca da bollo sull'offerta. Il mancato assolvimento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo).

3. ALLEGATI DELL'OFFERTA

All'offerta dovrà essere inoltre allegata:

a. una fotocopia di un **valido documento d'identità e codice fiscale dell'offerente/degli offerenti**. Se l'offerente è coniugato o unito civilmente in

regime di comunione dei beni dovranno essere allegati anche i documenti del coniuge. Se l'offerente risulta essere extracomunitario dovrà essere allegato anche il permesso di soggiorno in corso di validità;

b. 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);
c. 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;
d. 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. 369/2024 r.g.e.";**
    - **bonifico bancario** sul conto corrente intestato alla procedura esecutiva **"ESEC. IMM. R.G.E. 369/2024 TRIB. TV"** ***(Tribunale di Treviso)*** alle seguenti coordinate bancarie **IBAN: IT17I0835612001000000106275** c/o Banca **di Credito Cooperativo Pordenonese e Monsile S.C.** - agenzia di **Treviso** indicando come causale la seguente dicitura **"Cauzione - offerta acquisto LOTTO UNICO Proc. esec. nr. 369/2024 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, ovvero al momento dell'apertura delle buste fissato per il giorno **20 gennaio 2027** alle ore **15.00**. È precauzionalmente consigliato effettuare la disposizione di bonifico con congruo anticipo rispetto al termine fissato per la presentazione delle offerte. Si precisa che, qualora nel giorno fissato per la verifica di ammissibilità delle offerte il professionista non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, l'offerta sarà considerata inammissibile.

4. DISCIPLINA DELLA VENDITA

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..

L'offerente è invitato ad intervenire al sopra indicato esperimento di vendita, nel luogo ed ora stabiliti per l'esame delle offerte; in caso di mancata presenza il bene gli sarà comunque aggiudicato: 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 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.

Si invitano pertanto gli offerenti a presenziare alle operazioni di apertura delle buste e all'esame delle offerte. Le buste contenti le offerte di acquisto saranno aperte il giorno ed ora fissati per l'esame delle offerte alla presenza degli offerenti. **Si precisa che nel caso di offerte in numero molto 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 hanno indicato in sede di consegna delle offerte e con avviso sul Portale delle vendite pubbliche. 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.
Verificata la regolarità e completezza delle domande pervenute, qualora siano presenti più offerte valide, si procederà alla gara tra gli offerenti sulla base dell'offerta migliore, che potrà essere anche quella formulata dall'offerente non presente. I rilanci minimi per ciascun lotto verranno stabiliti dal Delegato in una forbice ricompresa tra l'1% e il 5% del prezzo base. Ai partecipanti è assegnato un termine di 60 secondi entro il quale effettuare ogni rilancio. Il bene verrà definitivamente aggiudicato, salvo il deposito di istanze di assegnazione valide, a chi, a seguito di rilanci, abbia offerto il prezzo più alto, senza che nel tempo stabilito vi siano stati ulteriori rilanci. In assenza di adesione alla gara, l'immobile verrà aggiudicato a colui che avrà presentato la migliore offerta (valutata in termini non solo di prezzo, ma anche della misura della cauzione e tempi di saldo prezzo). Ove le offerte siano tutte equiparabili, l'immobile verrà aggiudicato a chi ha depositato l'offerta per primo.
In presenza di istanze di assegnazione valide, il delegato non farà luogo alla vendita ma all'assegnazione, qualora il prezzo migliore offerto all'esito della gara sia inferiore al prezzo base stabilito nell'avviso di vendita.
Non è prevista la possibilità di presentare offerte dopo la conclusione della gara, neppure se il prezzo offerto fosse superiore di oltre un quinto a quello di aggiudicazione.

5. TERMINE DI PAGAMENTO

In caso di aggiudicazione, l'offerente è tenuto a versare, con le modalità che saranno concordate con il Delegato alla vendita, **entro il termine massimo di 60 (sessanta) 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 giorni 30 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 ad un 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..
Dopo la chiusura dell'asta gli importi versati o depositati dagli offerenti a titolo di cauzione saranno riaccreditati tempestivamente ovvero restituiti agli offerenti che non si sono aggiudicati il bene.

EVENTUALE SUBENTRO NEL CONTRATTO DI FINANZIAMENTO FONDIARIO

L'aggiudicatario, nell'eventualità in cui vi sia un creditore fondiario fra i creditori muniti di titolo esecutivo e solamente in presenza di istanza ex art. 41 T.U.B. presentata dal creditore stesso, avrà la facoltà - sempreché ne ricorrano le condizioni - di versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto di vendita ai sensi dell'art. 585 c.p.c..
In caso di richieste ex art. 41 T.U.B., il creditore fondiario dovrà depositare nota di precisazione del credito entro il termine perentorio di 15 (quindici) giorni dall'aggiudicazione con specifica indicazione delle modalità tramite le quali potrà essere effettuato il pagamento, con l'indicazione dell'IBAN relativo al conto su cui le somme

potranno essere versate. A fronte di tale istanza, il delegato, verificata la nota di precisazione del credito sulla base della documentazione in atti e tenuto conto con approssimazione per eccesso dell'entità delle somme che godono o godranno della prededuzione, comunicherà all'aggiudicatario e per conoscenza al creditore fondiario quale parte dovrà essere versata direttamente al creditore fondiario e quale parte dovrà essere versata sul conto della procedura.
Qualora il saldo prezzo sia già versato alla procedura dall'aggiudicatario, il versamento di quanto spetta al creditore fondiario sarà effettuato dal Delegato.
Qualora il creditore fondiario non provveda al deposito della nota riepilogativa di precisazione del credito nel termine sopra indicato, il Delegato, senza necessità di preventiva liquidazione delle spese presunte, procederà al pagamento di una somma:
- in misura non superiore al 70 -75% del ricavato della vendita, qualora tale ricavato superi i 50.000 Euro;
- in misura non superiore al 50% qualora il ricavato sia inferiore a 50.000 Euro e a condizione che il creditore fondiario sia il creditore procedente. In difetto di tale condizione l'istanza potrà essere rigettata.
Il pagamento al creditore fondiario si intende effettuato con efficacia provvisoria.

** **

In caso di difformità costruttiva l'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni di cui alla legge 28.02.1985 n. 47, dovrà presentare domanda di concessione in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento emesso dall'Autorità Giudiziaria.
Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti disposizioni di legge anche in materia di vendite immobiliari.
Si precisa che la richiesta di visita dell'immobile dovrà essere formulata, mediante il Portale delle Vendite pubbliche, al Custode Giudiziario *Aste.com S.r.l. – Istituto Vendite Giudiziarie di Treviso, con sede in Silea (TV) Via Internati 1943-45, n.30 (tel. 0422 435022/435030 - e-mail asteimmobiliari@ivgtreviso.it).*
Per informazioni sulle modalità della vendita, rivolgersi al Delegato alla vendita, Dott. Guido De Checchi con studio in Treviso (TV), Viale G. Verdi n. 38 (tel. 0422 307756 email g.dechecchi@assetstudio24.it).
Il trattamento dei dati personali comunicati dagli offerenti si svolgerà in conformità alle disposizioni del regolamento UE/2016/979 (GDPR).
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; wwww.asteanunci.it; ww.canaleaste.it; www.asteonline.it www.rivistaastegiudiziarie.it; www.fallcoaste.it e www.associazione-asset.it.

Treviso, 17.11.2026

Il Professionista Delegato
Dott. **Guido De Checchi**