



TRIBUNALE DI TREVISO

AVVISO DI VENDITA

DELL'AVVOCATO DELEGATO

Esecuzione: **RG n. 206/2025**

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

Delegato alla vendita: **Avv. Giuliano Chiaventone**

PRIMO ESPERIMENTO DI VENDITA

Il sottoscritto Avv. Giuliano Chiaventone, delegato alla vendita immobiliare ex art. 591 bis c.p.c. dal Giudice della esecuzione nella procedura esecutiva in epigrafe indicata, visti gli artt. 569, ss., c.p.c.

AVVISA

che

il giorno 26.11.2026 alle ore 11.15

presso sala Aste Telematiche messa a disposizione dal Gestore della vendita telematica incaricato Edicom Finance srl (iscritto al registro dei gestori delle vendite telematiche di cui all'art.3 del D.M. n.32/2015 con PDG. n.3 del 04.08.2017) sita in Treviso (TV) via Strada Vecchia di San Pelajo n.20 presso Aste 33 srl, si svolgerà la

**vendita telematica sincrona a partecipazione mista
senza incanto**

dei seguenti immobili

LOTTO UNICO

Diritti e quote

Piena proprietà per l'intero

Descrizione immobili

Trattasi di appartamento sito nel comune di Salgareda (TV) in via Croce n. 5, posto al piano terra con area scoperta esclusiva, in un condominio di n.8 unità abitative.

L'unità è indipendente ed ha un accesso sul lato est tramite un cancello pedonale posto sulla recinzione ed un accesso carrabile sul lato nord privo di recinzione. L'appartamento è composto dai seguenti locali: un portico d'ingresso a nord, una cucina, un ripostiglio, un bagno, un locale utilizzato come soggiorno ed un locale utilizzato come camera. L'appartamento ha una metratura lorda di 42,7 mq a cui si aggiunge un portico di 14,5 mq.. Sono presenti l'impianto elettrico e idrico. L'impianto di riscaldamento è dotato di una caldaia murale a gas, funzionante con gas GPL, con bombola posizionata all'esterno nel portico. I corpi scaldanti sono dei termosifoni in acciaio lamellare. Non è presente un sistema di condizionamento.

L'area esterna – individuata dal subalterno 10 - con superficie catastale di 176 mq, è parzialmente recintata, parte con rete metallica, parte con pannelli a maglia metallica zincata, ed ha un cancello pedonale sul lato est; sul lato sud, è stato installato parzialmente un pannello in lamiera ondulata.

La costruzione è stata realizzata negli anni 1991-1992.

Il tutto come meglio indicato in perizia di stima.

Dati catastali

Comune di Salgareda (TV) – H706

Catasto Fabbricati - Sez. A - Foglio 10

- particella 639 sub 25 - cat. A/2 – cl. 3 – piano T – consistenza 3 vani – sup. catastale 47 m2 - (totale escluse aree scoperte 43 m2) - rendita € 278,89
- particella 639 sub 10 - cat. F/1

Quanto sopra oltre alle parti comuni BCNC e le quote millesimali di comproprietà sulle parti comuni dell'intero edificio di cui le unità in oggetto fanno parte ai sensi dell'art. 1117 c.c. e con le servitù che derivano dalla struttura condominiale del fabbricato.

L'area coperta e scoperta, di cui fanno parte le unità immobiliari è identificata al Catasto Terreni:

Comune di Salgareda (TV)

Foglio 10 - mn. 639 - ente urbano di mq. 1.003.

Confini

La particella 639 sub 25 confina, procedendo in senso orario da ovest, con sub. 12, sub. 7, sub. 10 e sub. 13, al Catasto Fabbricati.

La particella 639 sub 10 confina, procedendo in senso orario da ovest, con sub. 7, via pubblica, sub. 9 e sub 25, al Catasto Fabbricati;

al Catasto Terreni, l'intera area su cui insiste il complesso edilizio, identificata dal mappale n. 639, del foglio 10 confina, procedendo in senso orario da ovest, con i mn. nn. 640, via pubblica, 737, 1067 e 771.

Notizie urbanistiche

Il sopralluogo ha evidenziato le seguenti difformità riguardo alla conformità urbanistico-edilizia e catastale.

- *Per la conformità urbanistico-edilizia:*

modifiche interne con spostamenti e modifiche di pareti, diversa destinazione d'uso dei locali, precisando che il locale utilizzato come camera non ha le caratteristiche igienico-sanitarie adeguate. All'esterno, tamponamento di un foro e spostamenti di fori e murature.

- *Per la conformità catastale:*

la planimetria non è conforme allo stato di fatto, per le modifiche interne divisorie e diversa destinazione d'uso del locale individuato come wc.

Conformità urbanistico-edilizia.

Riguardo alla conformità urbanistico-edilizia, le modifiche riscontrate possono essere sanate mediante una Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) in sanatoria, eseguendo anche delle opere interne per adeguare il rapporto aeroilluminante degli ambienti utilizzati come soggiorno e come camera, aumentando l'apertura tra i due locali. Dovranno essere presentate delle tavole progettuali adeguate, costituite dal rilievo dello stato di fatto, dal progetto assentito e la comparazione tra stato di fatto e progetto, pagando una sanzione e i diritti di segreteria.

Si precisa che la maggior superficie dell'appartamento rientra nella tolleranza prevista dall'art. 34-bis del DPR 380/2001 e s.m.i.; è inferiore al 6%, tolleranza consentita per le unità immobiliari con superficie utile inferiore ai 60 mq.

Conformità catastale.

Al completamento delle opere, dovrà essere presentata una pratica di aggiornamento catastale al Catasto Fabbricati, con procedura DOCFA. Si ricorda che l'aggiudicatario ha 120 giorni dall'acquisto (decreto di trasferimento) per presentare istanza di sanatoria ex art. 46 TUE.

Il costo totale necessario per la sistemazione delle irregolarità edilizie con la presentazione della pratica edilizia e l'aggiornamento catastale, comprensivo di sanzioni, diritti, pareri preliminari ed eventuali integrazioni documentali, onorari, spese ed oneri per adeguare il rapporto aeroilluminante degli ambienti utilizzati come soggiorno e come camera, è stato stimato in un importo di € 10.000,00.

Attualmente, secondo l'attuale strumentazione urbanistica, il Piano Regolatore Comunale (PRC) e la variante approvata del Piano degli Interventi (PI), l'intero edificio ricade in:

- Zona Territoriale Omogenea ZTO C1 – zone residenziali parzialmente edificate e di completamento, disciplinata dall'art. 42.1 delle Norme Tecniche Operative (NTO).
- All'interno di un Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.) decaduto, disciplinato dall'art. 4.2.2 delle NTO, vigente solo per la parte normativa.

Presso l'ufficio tecnico del Comune di Salgareda risulta la seguente documentazione:

1. Concessione Edilizia n. 35/91 del 11/04/1991, per la costruzione di un complesso residenziale
 2. Concessione Edilizia n. 60/91 del 11/06/1991, variante n. 1 alla CE 35/91
 3. Concessione Edilizia n. 106/91 del 04/10/1991, variante n. 2 alla CE 35/91 e alla CE 60/91
 4. Richiesta di variante n. 3 – pratica n. 136/91 – del 22/10/1991, per variazioni interne e prospettiche, priva di Concessione Edilizia
 5. Certificato di collaudo statico del giorno 8/11/1991, per 4 unità abitative al piano terra e 4 unità abitative al piano primo
 6. Dichiarazione di ultimazione dei lavori del 30/1/1992, di n. 7 appartamenti,
 7. Dichiarazione di abitabilità n. 35/91 del 25/2/1992, di n. 4 appartamenti al piano terra e n. 3 al piano primo
 8. Permesso di Costruire non oneroso n. 2006/20, del 13/6/2006 per cambio di destinazione d'uso, senza opere, da "ambulatorio medico" ad "appartamento", del mapp. 639/14.
- Si precisa che successivamente è stata presentata una pratica di variazione catastale per cambio di destinazione d'uso, dell'originaria porzione catastale identificata dal m.n. 639/14, in data 19/6/2006 al protocollo n. TV 0161746, ora m.n. 639/25.

Il fabbricato in cui è inserito l'appartamento oggetto di esecuzione è stato costruito in base al seguente titolo rilasciato dal Comune di Pederobba: PDC n. 208/2003 rilasciato in data 24.06.2004 per la costruzione del complesso immobiliare, e successive varianti/DIA ecc; si precisa comunque che è stato rilasciato per gli immobili staggiti certificato di Agibilità n. 208/2003 in data 15.03.2006 prot. 2798.

L'area, secondo il vigente P.L., ricade in ZTO – C1 – residenziale.

Le unità immobiliari in questione, per quanto sopra e per quanto ricevuto dall'ufficio tecnico del Comune di Pederobba, non sono state oggetto di ulteriori richieste di interventi edilizi o mutamenti di destinazione d'uso tali da richiedere permessi di costruire, denunce di inizio attività, domande di concessione in sanatoria, ecc..

Le destinazioni d'uso dei locali sottotetto (camere e bagno) non trovano riscontro a quanto indicato negli elaborati grafici agli atti del Comune, né a quelli attualmente agli atti catastali; il solo "volume" del sottotetto risulta assentito con il progetto licenziato dal Comune.

Disponibilità

Occupato dall'esecutato.

Prezzo base: € 37.000,00

Offerta minima per la partecipazione all'asta, pari al 75% del prezzo base: € 27.750,00

Aumento in caso di gara ex art. 573 c.p.c.: € 2.000,00

Conto corrente della procedura:

Istituto di credito: Centromarca Banca Credito Cooperativo di Treviso e Venezia

Filiale Montebelluna (TV)

Iban: IT12U08749618200000000485349

Intestato: Tribunale di Treviso – proc. esec. imm. n. 206/2025 RGE

Si invitano pertanto i creditori e gli offerenti a partecipare analogicamente o telematicamente per la deliberazione sull'offerta e per la eventuale gara tra gli offerenti.

Il sottoscritto delegato, precisato

- che 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; che la vendita è a corpo e non a misura; che le eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;
- che 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 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 di quello precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti o 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;
- che, agli effetti del DM 37/2008 e D. Lgs. 192/2005 s.m.i., l'aggiudicatario, dichiarandosi edotto sui contenuti della ordinanza di vendita e sulle prescrizioni 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 sulla sicurezza che la certificazione/attestato di qualificazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze;
 - che l'immobile viene 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;
 - che se l'immobile è occupato, potrebbe essere trasferito occupato da cose e/o dall'esecutato e dal suo nucleo familiare, in tal caso 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 al più tardi contestualmente al versamento del saldo prezzo;
 - che l'elaborato peritale sarà disponibile per la consultazione, unitamente alla ordinanza di delega ed all'avviso di vendita, sul Portale delle Vendite Pubbliche (<https://pvp.giustizia.it>), e sui siti internet sui quali sarà effettuata la pubblicità: www.tribunale.treviso.giustizia.it, www.corteappello.venezia.it, www.asteannunci.it, www.asteavvisi.it, www.canaleaste.it, www.asteonline.it, www.rivistaastegiudiziarie.it, www.fallcoaste.it.

DISPONE QUANTO DI SEGUITO:

Disciplina della offerta analogica e telematica

1. Le forme di presentazione delle offerte e di svolgimento della presente vendita sono stabilite con modalità telematica sincrona a partecipazione mista.
2. L'offerta potrà dunque essere presentata in forma analogica oppure telematica. Tanto l'offerta analogica quanto l'offerta telematica dovranno essere conformi a quanto prescritto dall'art. 571 c.p.c. e dovranno essere sottoscritte e presentate in bollo. In caso di offerta telematica il pagamento del bollo dovrà essere eseguito con modalità telematiche.
3. L'offerta comunque presentata è **irrevocabile**. L'offerente potrà intervenire, di persona o telematicamente, nel luogo ed ora stabiliti per l'esame delle offerte. In caso di mancata presentazione: a) ove si tratti dell'unico offerente, o b) ove l'offerta da egli presentata sia la più elevata tra quelle presentate, o la prima presentata in caso di più offerte dello stesso valore e con parità di condizioni, e non si proceda alla gara ex art. 573 c.p.c. per mancanza di adesioni da parte degli altri offerenti, ovvero c) una volta disposta la gara non si consegua, per mancanza di aumenti validi, un prezzo di aggiudicazione superiore a quello dell'offerta da egli presentata, il bene gli sarà comunque aggiudicato.
4. Le **offerte analogiche** di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa entro le ore 12.00 del giorno precedente la data della vendita presso lo studio del delegato Avv. Giuliano Chiaventone, sito in 31044 Montebelluna (TV) – Via Buzzati n. 8/1 (tel. 0423609964 – e-mail: giuliano@studiochiaventone.it – pec: giulianochiaventone@pec.ordineavvocatitreviso.it) **apertura al pubblico nei giorni feriali da lunedì a venerdì dalle ore 9.00 alle ore 12.00 e dalle 15.00 alle 18.00.** Sulla busta dovranno essere indicate solamente:
 - le sole generalità di chi presenta l'offerta precedute dalla dicitura "busta depositata da..."; il presentatore può essere una persona diversa dall'offerente;
 - il nome del professionista delegato;
 - la data della vendita.

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

Al momento del deposito della busta, il presentatore dovrà comunicare una email e/o un recapito telefonico al quale ricevere le comunicazioni.

5. L'offerta analogica dovrà essere con bollo da € 16,00, sottoscritta dall'offerente e dovrà contenere:
 - a) Il cognome, il nome, il luogo e la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile ed il recapito telefonico e/o numero di fax o indirizzo e-mail dell'offerente. Il decreto di trasferimento non potrà che essere emesso in favore del soggetto che ha presentato l'offerta. Specificamente: 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 dell'atto pubblico o scrittura privata autenticata da notaio. Se l'offerente è soggetto extracomunitario dovrà essere allegata anche copia del permesso di soggiorno in corso di validità.

- b) 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. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare da allegare in copia autentica.
- c) Se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, in caso di ente di natura imprenditoriale, dovrà essere allegata una visura societaria aggiornata, ossia risalente a non più di trenta giorni prima di quella del deposito della offerta di acquisto, ovvero, in caso di ente non iscritto nel Registro delle Imprese atto statutario od altra documentazione, 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 di 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 di atto pubblico o scrittura privata autenticata da notaio;
- documenti tutti che attribuiscono al rappresentante o procuratore il potere di agire in nome dell'ente ai fini della partecipazione alla vendita.
- d) È consentita, anche nelle vendite senza incanto, ma solo da parte di avvocati, la presentazione di offerte per persona da nominare.
- e) I 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.
- f) L'indicazione del prezzo offerto, che non potrà, a pena di inefficacia dell'offerta, essere inferiore di oltre un quarto del prezzo base di vendita sopra indicato nonché l'indicazione del termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari per il trasferimento del bene, che non potrà essere superiore al termine massimo di 90 giorni dalla data dell'aggiudicazione ovvero a quello minore che fosse qui indicato.
- g) La dichiarazione di residenza o l'elezione di domicilio nel comune nel quale ha sede il Tribunale perché, in mancanza, le comunicazioni saranno eseguite presso la cancelleria del Tribunale medesimo.
- h) L'espressa dichiarazione di avere preso visione della perizia di stima, dei suoi allegati e del contenuto dell'avviso di vendita.
- i) L'allegazione di una fotocopia del documento di identità dell'offerente e del permesso di soggiorno; in caso di offerta presentata da società o altro ente collettivo, dovrà essere allegata la visura camerale aggiornata a non più di trenta giorni o lo statuto e il documento di identità del sottoscrittore dell'offerta in nome e per conto dell'ente.
- j) L'allegazione, a titolo di cauzione, di un assegno circolare non trasferibile o vaglia postale circolare intestato a **"Tribunale Treviso proc. esec. imm. n. 206/2025 RGE"** o attestazione del versamento a mezzo di bonifico sul conto corrente intestato alla procedura unitamente all'indicazione delle coordinate bancarie del conto corrente su cui è addebitata la somma oggetto di bonifico, per **un importo pari o superiore al 10% del prezzo offerto**, che sarà trattenuto in caso di omesso versamento del saldo prezzo, ovvero restituito in caso di mancata aggiudicazione, immediatamente in caso di cauzione di titolo ovvero entro tre giorni in caso di bonifico;

- il bonifico dovrà essere effettuato a cura dell'offerente in modo tale da consentire l'accredito della cauzione in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta, e pertanto dovrà risultare già accreditato al momento dell'apertura delle buste;
- nel caso in cui, nel giorno fissato per la verifica di ammissibilità delle offerte e la deliberazione sulle stesse, il professionista non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, l'offerta sarà considerata inammissibile;
- in caso di mancata aggiudicazione, l'assegno circolare versato a titolo di cauzione sarà immediatamente restituito all'offerente; qualora la cauzione sia stata versata tramite bonifico bancario sul conto corrente della procedura, sarà restituita dal professionista al soggetto offerente (al netto degli eventuali oneri bancari) con disposizione di bonifico, da eseguirsi in favore del conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione.

6. Le **offerte telematiche** dovranno essere conformi a quanto stabilito dagli artt. 12, e ss., del DM 32/2015 e dovranno essere depositate entro le ore 12:00 del giorno precedente a quello della vendita secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul portale delle vendite telematiche del Ministero della Giustizia e le Disposizioni stabilite dal Tribunale di Treviso. L'offerente dovrà eseguire il bonifico bancario relativo alla cauzione in tempo utile affinché la stessa risulti accreditata, al momento dell'apertura delle buste, sul conto corrente intestato alla procedura sopra indicato (si avverte che entro l'orario indicato dovrà essere generata anche la ricevuta di consegna).

6.1. Quanto all'offerta telematica si precisa che:

- a. l'offerta sia formulata esclusivamente con modalità telematiche tramite il modulo web "Offerta Telematica" fornito dal Ministero della Giustizia al quale è possibile accedere anche dal portale del gestore della vendita: "www.garavirtuale.it";
- b. l'offerta è soggetta all'imposta di bollo, da corrispondersi tramite il Portale dei Servizi Telematici (<https://pst.giustizia.it>) con la funzione di pagamento dei bolli digitali;
- c. per la sottoscrizione e trasmissione, in via alternativa, l'offerta: 1) sia sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata oppure 2) sia direttamente trasmessa a mezzo della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12 co. 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32/2015 (con la precisazione che tale seconda modalità sarà operativa solo una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13 co. 4 del D.M. n. 32/2015). 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 offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata utilizzata per la vendita telematica;
- d. l'offerta, con i documenti allegati, sia inviata 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;
- e. l'offerta è irrevocabile e dovrà contenere i dati identificati di cui alla normativa sopra richiamata (artt. 12 e ss. D.M. n. 32/2015) ed in particolare:
 - l'indicazione del cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza o elezione di domicilio nel Comune in cui ha sede il Tribunale di Treviso (con espresso avviso che in mancanza le comunicazioni verranno fatte presso la Cancelleria), stato civile, regime patrimoniale, recapito telefonico, numero di fax ed indirizzo e-mail dell'offerente;
 - il documento d'identità e il permesso di soggiorno dell'offerente (data di emissione, data di scadenza, Autorità che ha rilasciato il documento);
 - l'ufficio giudiziario (Tribunale di Treviso) presso il quale pende la procedura;
 - il numero di ruolo generale (R.G.) della procedura;
 - il numero o altro dato identificativo del lotto;
 - la descrizione del bene;
 - l'indicazione del referente della procedura;
 - la data, l'orario ed il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
 - il prezzo offerto ed il termine per il relativo saldo;
 - l'importo versato a titolo di cauzione;
 - il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;

- l'indirizzo di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal D.M.
 - l'espressa dichiarazione di avere preso visione della perizia di stima, dei suoi allegati e del contenuto dell'avviso di vendita.
- f. nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informatici del dominio giustizia comunicati al gestore della vendita telematica dal responsabile per i servizi informativi automatizzati del Ministero di Giustizia ai sensi dell'art. 15 co. I D.M. n. 32/2015, l'offerta sia 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;
- g. nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art. 15 co. I 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 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.

6.2 Quanto alla cauzione si precisa che:

- a. la cauzione, per un importo pari o superiore al 10% del prezzo offerto, sia versata esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla procedura e riportato nel superiore riquadro;
 - b. il bonifico sia effettuato a cura dell'offerente in modo tale da consentire l'accredito in tempo utile per le determinazioni sulla ammissibilità della offerta. Nel caso in cui, nel giorno fissato per la verifica di ammissibilità delle offerte e la deliberazione sulle stesse il professionista non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, l'offerta sarà considerata inammissibile;
 - c. in caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto di eventuali oneri bancari) sarà restituito all'offerente con disposizione di bonifico da eseguirsi nel termine di tre giorni lavorativi, con la precisazione che, nel caso in cui l'offerente sia ammesso alla gara, il termine sopra indicato per la restituzione della cauzione decorrerà dalla deliberazione finale sulle offerte dei rilanci;
 - d. la restituzione della cauzione abbia luogo esclusivamente mediante disposizione di bonifico da eseguirsi in favore del conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione;
7. In caso di aggiudicazione e di mancato versamento del saldo prezzo, la cauzione sarà trattenuta dalla procedura.

Disciplina della vendita

1. Si fa avviso che, in caso di un numero di offerte (complessivamente depositate per le aste indette nella medesima giornata) superiore rispetto alla capienza del luogo di svolgimento dell'asta, questa potrà essere rinviata e le comunicazioni al riguardo saranno pubblicate sul sito (se esistente) del delegato o della associazione presso la quale lo stesso opera, e inviate tramite email al recapito che il presentatore indicherà. Alla scadenza del termine per il deposito delle buste, nel caso di offerte in numero molto elevato, il delegato per ragioni di sicurezza potrà stabilire che l'accesso all'asta sia consentito solo agli offerenti e senza alcun accompagnatore. Qualora risulti palese che, ciò nonostante, le offerte sono superiori al numero massimo di capienza dei locali che dovrebbero ospitare l'asta, entro le tre ore successive il delegato pubblicherà sul sito proprio o dell'associazione e comunicherà ai presentatori ai recapiti rilasciati l'avviso che l'asta è rinviata a data da destinarsi e che il giorno e l'ora dell'esperimento verranno comunicati ai medesimi recapiti rilasciati e con avviso sul PVP. In caso di presentazione di offerte telematiche, il delegato provvederà il giorno dell'asta a rinviare la medesima con la funzione appositamente prevista dal programma utilizzato dal Gestore di riferimento e ad effettuare le comunicazioni ai presentatori nei recapiti indicati. Il delegato individuerà quindi un'aula sufficientemente grande per ospitare un numero di persone pari agli offerenti e fisserà una nuova data, entro il termine massimo di venti giorni decorrenti dalla data dell'asta originariamente prevista; termine prorogabile dal G.E. in caso di documentata impossibilità di reperire un locale adeguato. L'accesso all'asta sarà consentito solo agli offerenti e senza alcun accompagnatore. Data, ora e luogo della nuova asta saranno comunicati

almeno sette giorni prima mediante pubblicazione di un avviso di rettifica sul PVP e ai presentatori ai recapiti dagli stessi indicati.

2. a) Nel luogo e nel giorno fissati dal presente avviso di vendita il delegato provvederà ad aprire le buste analogiche alla presenza degli offerenti, che sono pertanto invitati a presenziare a tale operazione.
- b) 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 D.M.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, 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 srl.

- c) Le offerte telematiche saranno esaminate unitamente a quelle analogiche il giorno ed ora fissati per l'esame delle offerte alla presenza online degli offerenti telematici tramite la piattaforma del gestore della vendita telematica ed alla presenza fisica degli offerenti attraverso procedura analogica (o cartacea).
 - d) Si procederà, 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, co.3 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.
3. **Unica offerta:** Qualora sia stata presentata un'unica offerta analogica o telematica, se pari o superiore al prezzo stabilito nel presente avviso di vendita, questa è senz'altro accolta. Se il prezzo offerto nell'unica offerta è inferiore rispetto al prezzo stabilito nell'avviso di vendita in misura non superiore ad 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:** Qualora siano presentate più offerte analogiche e/o telematiche, il delegato inviterà in ogni caso tutti gli offerenti a una gara sincrona mista sulla base della offerta analogica o telematica più alta.
 - 4.1. In caso di assenza o mancata adesione da parte di tutti gli offerenti alla gara, il delegato accoglierà l'offerta più alta o la prima presentata, in caso di più offerte dello stesso valore e con parità di condizioni.
 - 4.2. In caso di adesione alla gara, e 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 della offerta più alta. La gara sarà vinta da chi tra i partecipanti avrà effettuato il rilancio più alto. L'entità del rilancio è indicata nelle premesse del presente avviso di vendita. Ai partecipanti sarà assegnato dal delegato un termine compreso tra 1 e 3 minuti entro il quale effettuare ogni rilancio. Non sono validi rilanci inferiori al prezzo 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. In presenza di istanze di assegnazione valide, non si farà luogo alla vendita ma alla assegnazione qualora il prezzo più alto offerto all'esito della gara sia inferiore al prezzo base stabilito nell'avviso di vendita.
 5. Non potranno essere esaminate offerte pervenute dopo scaduto 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.
 6. Nell'ipotesi in cui l'avvocato abbia effettuato l'offerta analogica o telematica e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al delegato nei tre giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa.
 7. Il creditore che è rimasto assegnatario a favore di un terzo dovrà dichiarare al delegato, nei cinque giorni dal provvedimento di assegnazione, il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito l'immobile,

depositando la dichiarazione del terzo di volerne profittare, con sottoscrizione autenticata da pubblico ufficiale e i documenti comprovanti gli eventualmente necessari poteri ed autorizzazioni. In mancanza, il trasferimento è fatto a favore del creditore. In ogni caso, gli obblighi derivanti dalla presentazione della istanza di assegnazione sono esclusivamente a carico del creditore.

Pagamento del prezzo

1. In caso di aggiudicazione, l'offerente è tenuto a versare entro il termine massimo di **90 giorni** dalla data di aggiudicazione (salvo il minor termine di pagamento eventualmente indicato nell'avviso di vendita o dall'offerente stesso) il saldo prezzo e le spese per gli oneri tributari e gli altri esborsi connessi al trasferimento del bene, che indicativamente si quantificano nella misura del 20% del prezzo di aggiudicazione, salvo diversa maggiore o minore quantificazione che successivamente sarà comunicata dal Delegato unitamente alle modalità di relativo versamento. Sarà altresì tenuto al versamento, entro il termine di giorni 30 dalla richiesta, degli eventuali ulteriori oneri, diritti e spese di vendita per la differenza, qualora risultassero di importo maggiore rispetto a quello precedentemente quantificato. 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 del secondo comma dell'art. 587 c.p.c.
2. 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.
3. Ogni onere fiscale e il compenso e spese generali del delegato per le attività di trasferimento della proprietà, ai sensi del DM 227/2015 derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario. Non sono dovuti compensi di mediazione.
4. La vendita è soggetta ad imposta di registro, ipotecaria e catastale.
5. Nel termine fissato per il versamento del prezzo, l'aggiudicatario dovrà consegnare al delegato dichiarazione scritta con tutte le informazioni in materia di antiriciclaggio prescritte dall'art.22 del D. Lgs.231/2007.
6. Al momento del versamento del saldo prezzo, l'aggiudicatario dovrà consegnare al delegato eventuali richieste scritte di esonero o liberazione dell'immobile (se occupato) e di agevolazioni fiscali.

Disposizioni generali

Per quanto sopra non specificamente stabilito, trovano applicazione le disposizioni di cui agli artt. 591 bis e 570 ss. c.p.c.

Per tutto quanto qui non espressamente previsto si applicano le vigenti norme di legge.

* * *

Il sottoscritto Avvocato effettuerà presso il proprio Studio tutte quelle attività che, a norma degli artt. 571 ss. c.p.c., debbono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione.

Maggiori informazioni circa gli immobili potranno essere reperite consultando la perizia di stima degli immobili posti in vendita e presso il custode giudiziario:

"IVG Srl" con sede in Silea (TV), Via Internati 1943-'45 n.30, tel. 0422/435022, fax 0422/1600120 – email segreteria@ivgtreviso.it – web www.ivgtreviso.it

La richiesta di visita dell'immobile deve essere inoltrata al custode attraverso il Portale Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia (<https://portalevenditepubbliche.giustizia.it/>). La richiesta, correttamente formulata secondo le indicazioni contenute nel Portale delle vendite pubbliche e precisamente nella funzione "PRENOTA VISITA IMMOBILE" presente nel dettaglio dell'annuncio pubblicato, verrà inoltrata automaticamente al custode giudiziario menzionato nel paragrafo precedente.

Si invita comunque a prendere contatto esclusivamente con il custode per ogni informazione riguardo la visita dell'immobile.

Montebelluna, lì 07 settembre 2026

Il Delegato alla Vendita
Avv. Giuliano Chiaventone

