



TRIBUNALE DI TREVISO

AVVISO DI VENDITA

Esecuzione immobiliare R.G. n. 18/2025
Giudice dell'esecuzione: dott. Leonardo Bianco
Delegato alla vendita: avv. Chiara Pagotto

PRIMO ESPERIMENTO DI VENDITA

La sottoscritta Avv. Chiara Pagotto, professionista iscritta all'Ordine degli Avvocati di Treviso, in qualità di delegato alla vendita, nominato *ex art. 591 bis c.p.c.* dal Giudice dell'esecuzione, nella procedura esecutiva promossa da Azienda Agricola Zanetton Mario, vista l'ordinanza di delega del 21/05/2026, comunicata in pari data,

FISSA

per il **giorno 18/12/2026 alle ore 11.00**

presso la sala Aste Telematiche messa a disposizione dal Gestore della vendita telematica incaricato Zucchetti Software Giuridico s.r.l. - Fallco Aste, sita presso il Tribunale di Treviso (TV) viale Verdi 18, piano primo, Aula D

VENDITA SINCRONA MISTA SENZA INCANTO

dei seguenti immobili:

LOTTO UNICO – ABITAZIONE UNIFAMIGLIARE CON PERTINENTI GARAGES E DEPOSITI ED AREA SCOPERTA DI 223 MQ.

Prezzo base:

Euro 159.000,00.

Aumento minimo in caso di gara *ex art. 573 c.p.c.*: euro 3.000,00

Ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 571 c.p.c. l'offerta non è efficace se è inferiore di oltre un quarto al prezzo base sopra indicato e quindi l'offerta minima per la partecipazione all'asta è pari ad euro 119.250,00.

Ubicazione:

Vidor (TV), Via Roma n. 170.

Diritti e quote:

Piena proprietà per l'intero (100%).

Descrizione:

Il fabbricato è situato nel comune di Vidor in via Roma n. 170, a sud della frazione di Colbertaldo a circa un chilometro dal centro frazionale. La zona è comoda ai servizi, quali scuole, esercizi di vicinato, posta, banche, farmacia, ecc. L'abitazione è raggiungibile da via Roma, che collega il centro di Vidor con la frazione di Colbertaldo, attraverso un accesso laterale. L'ingresso all'abitazione avviene attraverso una stradina privata delimitata da un cancello carraio/pedonale a servizio sia dell'abitazione dell'esecutato sia di altra abitazione. L'area oggetto di pignoramento comprende il mappale 836 con soprastante abitazione, i cui confini dai mappali 63 e 1592, non oggetto di pignoramento, sono privi di delimitazione ed attualmente si configurano come un unico ambito unitario. L'immobile realizzato tra il 1988 ed il 1989, con un progetto di ristrutturazione ed ampliamento di fabbricato esistente, risulta a nord parzialmente addossato ad un fabbricato di proprietà di terzi, a sud a circa 3,60 m. dal confine con il mappale 63, ad est a circa 1,80 m. dal confine con il mappale 1592 e sul lato ovest a circa 60 cm con il mappale 62. Sul lato est del fabbricato oggetto di pignoramento, a confine tra il mappale 836 e 1592, è presente una piccola piscina non autorizzata che insiste prevalentemente sul mappale 1592 ma il cui sistema di filtraggio è collocato su un pozzetto all'interno del mappale 836.

L'immobile, composto da due piani fuori terra, comprende un'unica unità ad uso residenziale ed è dotato di area scoperta. Il piano primo, accessibile mediante scala esterna, ospita i vani abitabili, mentre il piano terra, collegato con una scala interna, comprende alcuni locali accessori ad uso deposito, lavanderia e garage. Dal punto di vista strutturale l'edificio è stato adeguato sismicamente mediante la realizzazione di un telaio interno costituito da pilastri e travi in acciaio al piano terra e da pilastri e capriate in legno al piano primo. La muratura perimetrale della porzione preesistente è in blocchi di cemento intonacati, la sopraelevazione è composta da una doppia parete in laterizio con interposto l'isolamento termico.

La copertura è a due falde con tetto mansardato a vista. Il tetto è isolato e ventilato con struttura in travatura di legno portante e listelli con soprastanti tavole di laterizio e coppi tradizionali. La maggior parte dei divisori interni sono costituiti da paretine di laterizio intonacate mentre il divisorio della zona giorno, realizzato tra la zona soggiorno e la cucina-pranzo, è rivestito in pietra d'arredo. La cornice di gronda è in cls, le grondaie ed i pluviali sono in lamiera di rame. Le finestre del piano terra sono finestre a nastro in vetro singolo con telaio in ferro, mentre quelle al piano primo sono infissi con struttura in metallo a taglio termico con doppio vetro. Il piano terra avente altezza di m 2,70 è collegato al piano primo con una scala di servizio interna e comprende: un porticato esterno con colonne rivestite con mattoni a vista, un ampio garage ripostiglio, una lavanderia-CT dotata di doccia, un ricovero attrezzi e le scale esterne di accesso all'abitazione. Il pavimento del garage/magazzino è in calcestruzzo, mentre il pavimento della lavanderia e quello del deposito sono in piastrelle di ceramica. I portoni d'ingresso al garage e al deposito sono

costituiti da basculanti in ferro con apertura manuale. I locali del P.T. hanno conservato sostanzialmente le caratteristiche del fabbricato preesistente limitandosi alla ristrutturazione dei prospetti già esistenti per dare un carattere d'uniformità all'insieme. Il piano primo, servito dalla scala esterna ubicata ad est del fabbricato, comprende ingresso/soggiorno, cucina-pranzo, disimpegno, due camere, due bagni, scala interna di collegamento con il piano terra oltre a due terrazze lungo i lati sud ed est. Il tetto è mansardato con struttura portante in legno e tavelle a facciavista. I pavimenti della zona giorno e della zona notte sono in legno, i pavimenti ed i rivestimenti dei bagni sono in piastrelle 10x10 effetto marmo. La scaletta interna è con parapetto in ferro e rivestita in marmo. Le porte delle camere sono in legno mentre quelle del disimpegno sono porte scorrevoli in ferro e vetro. Il bagno principale è dotato di vasca da bagno e di apparecchi sanitari composti da water, bidè e mobile lavabo. Il bagno secondario è dotato di una doccia, lavabo e water. La rubinetteria è in acciaio con miscelatore per acqua calda e fredda. L'ampio soggiorno è dotato di caminetto con un design moderno. Le pareti del soggiorno sul lato nord e quella di divisione con il pranzo cucina sono rivestite con pietra d'arredo. La scala esterna che porta sulla terrazza ad est del primo piano, dalla quale si accede all'abitazione, è sostenuta da un muro laterale rivestito in pietra mista a laterizio a vista. I gradini sono in cemento ancora da rivestire con le piastrelle. Le terrazze al piano primo hanno ringhiera in ferro e pavimentazione in piastre di pietra naturale.

Come indicato dal CTU, arch. Lorenzo Tesser, nella perizia di stima del 16/03/2026, in sede di sopralluogo è stato riscontrato che di fatto l'accesso al mappale pignorato (mapp. 836) avviene attraverso la stradina posta sul confinante mappale di proprietà di terzi (mapp. 63). Poiché i mappali 63 ed 836 appartenevano in origine allo stesso proprietario, il CTU ritiene che sia verosimile che sia intervenuta, per effetto del trasferimento del mappale 836 ad altro soggetto nel 1999, la costituzione di una servitù di passaggio per destinazione del padre di famiglia (art. 1062 c.c.), purché sia certo, o ragionevolmente certo, che la stradina (quale opera visibile e permanente destinata all'esercizio della servitù di passaggio) esistesse già all'atto della donazione del mappale 836 stipulata dal Notaio dott. Elia Novelli rep. n. 75938 racc. n. 3743 del 24/02/1999. Si precisa che, in caso di contestazione, il proprietario del fondo dominante dovrà promuovere un giudizio ordinario di cognizione per ottenere una sentenza che accerti l'esistenza della servitù e che costituisca titolo per la relativa trascrizione dovendo provare che, nel momento storico dell'alienazione di una parte dell'unico fondo, sussistevano le condizioni di cui all'art. 1062 c.c.

Sempre nella perizia si legge che l'esecutato, durante il sopralluogo, ha segnalato che sarebbe eventualmente possibile, su presentazione di una pratica edilizia, realizzare un nuovo accesso carraio indipendente da via Roma, sul lato nord del fabbricato, spostando il garage sull'attuale "ricovero attrezzi" mediante la realizzazione di un'apertura nella parete a nord, in corrispondenza della finestratura a nastro esistente. Per rendere indipendente l'abitazione sarà inoltre necessario spostare la superficie a parcheggio autoveicoli, (calcolata in base alla Legge n.122/89 di mq 52,47), attualmente a cavallo del mappale 63 ed 836, all'interno del mappale 836.

Per ogni miglior descrizione si rinvia all'elaborato a firma del CTU del 16/03/2026, arch. Lorenzo Tesser.

Identificazione Catastale:

Catasto Fabbricati Comune di Vidor (TV):

Sez. B - Foglio 2, via Roma

- mapp. 836 sub 5, Piano T-1, cat. A7, cl. 1, vani 7, R.C. € 650,74;
- mapp. 836, sub 6, Piano T, cat. C/6, cl. U, mq. 42, R.C. € 119,30;
- mapp. 836 sub 7, Piano T, cat. C/6, cl. U, mq. 79 R.C. € 224,40;
- mapp. 836 sub 8, B.C.N.C., area scoperta e porticato di mq 223.

Le suddette particelle corrispondono al catasto terreni del Comune di Vidor (TV), foglio 8, particella 836.

Confini:

L'abitazione e l'area scoperta confinano a nord con strada comunale ad est con il mapp. 1592, a sud con il mapp. 63, ad ovest con il mapp. 62, salvo altri e variati.

Conformità catastale:

Come indicato nella perizia di stima del CTU, i beni pignorati, ricadenti in Z.T.O. – C1 "Parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi parzialmente edificate" non presentano difformità rispetto alla planimetria catastale.

Conformità urbanistico edilizia:

Come indicato nella perizia di stima del CTU, dagli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Vidor, sono state rinvenute le seguenti pratiche edilizie:

-Il fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto del pignoramento è stato realizzato in forza di:

- Concessione edilizia n. 05471/98 rilasciata dal Comune di Vidor in data 20/07/1998 per la sopraelevazione di fabbricato per la realizzazione di nuova abitazione;
- D.I.A. prot. n. 6793 del 30/06/2003 per modifiche distributive interne;
- abitabilità del Comune di Vidor con Certificato di Agibilità n. 05471/98 prot. n. 9768 del 30/09/2003.

A seguito dei rilievi svolti e del confronto con la documentazione edilizia resa disponibile dall'ufficio tecnico comunale, sono state accertate le seguenti difformità: realizzazione nella camera padronale ad ovest di un vano guardaroba di circa mq 4,50 realizzato con divisorio in cartongesso, plausibilmente sanabile con semplice pratica edilizia tipo SCIA in sanatoria che regolarizzi lo stato di fatto attuale, salva la rimozione, in alternativa, delle pareti in cartongesso.

Disponibilità dell'immobile:

L'immobile risulta occupato dall'esecutato.

Servitù e altri vincoli:

L'immobile viene venduto con tutte le servitù attive e passive eventualmente esistenti.

Come indicato nell'atto di provenienza a rogiti del Notaio dott. Elia Novelli rep. 75938 racc. 3743 del 24/02/1999 e nella stessa perizia del CTU, arch. Lorenzo Tesser, cui si rinvia integralmente in quanto depositate nel fascicolo dell'esecuzione, si dà atto in particolare della servitù costituita con atto a rogito del Notaio dott. Gian Luigi Bevilacqua di data 28 luglio 1984 rep. 31577 racc. 8408 sugli accordi tra confinanti in merito alle distanze di sopraelevazione.

Sempre come indicato dal CTU nel proprio elaborato, al momento del sopralluogo è stato riscontrato che di fatto l'accesso al mappale 836 avviene attraverso la stradina posta sul confinante mappale di proprietà di terzi n. 63.

Provenienza:

I beni pignorati e sopra indicati sono pervenuti all'esecutato mediante atto di donazione a' rogito rogato del Notaio dott. Elia Novelli rep. 75938 racc. 3743 del 24/02/1999 e per successivo ricongiungimento di usufrutto del 21/06/2006.

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 arch. Lorenzo Tesser del 16/03/2026, depositata in data 07/04/2026 presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Treviso e pubblicata sui siti internet www.tribunale.treviso.giustizia.it ; www.asteannunci.it ; www.asteavvisi.it ; www.canaleaste.it ; www.asteonline.it ; www.rivistaastegiudiziarie.it ; www.corteappello.venezia.it ; www.pvp.giustizia.it ; www.fallcoaste.it ; ed alla quale 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 dell'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 ex art. 63 disp. att. c.p.c., 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 all'ente 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. Se l'immobile posto in vendita è occupato dal debitore e dal suo nucleo familiare o da terzi senza titolo, potrà essere trasferito come tale, salvo che al massimo entro il termine per eseguire il saldo prezzo l'aggiudicatario consegni la dichiarazione di esonero del Custode dalla liberazione dell'immobile o la richiesta al Custode di procedere alla attuazione del provvedimento di rilascio dell'immobile che sarà emesso con il decreto di trasferimento.

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita e le spese generali del delegato per l'attività di trasferimento della proprietà, ai sensi del DM 15/10/2015 n. 227, sarà a carico dell'aggiudicatario.

Non sono in ogni caso dovuti compensi per mediazione a terzi.

Il Delegato alla vendita avverte che il decreto di trasferimento non potrà essere emesso se non a seguito della presentazione di dichiarazione scritta di cui all'art. 585 co. 4 c.p.c., relativa alle informazioni prescritte dall'art. 22 d.lgs. 21/11/2007 n. 231.

Il sottoscritto Delegato avvisa, altresì, che tutte le attività le quali, a norma dell'art. 576, debbono essere svolte in Cancelleria o avanti il G.E. saranno svolte dall'Avv. Chiara Pagotto.

Il Gestore della vendita telematica è Zucchetti Software Giuridico s.r.l. - Fallco Aste (tel. 0444346211, email: aste@fallco.it).

MODALITA' DELLA VENDITA

Le forme di svolgimento della vendita sono stabilite con MODALITÀ SINCRONA MISTA, con possibilità di presentazione di offerte cartacee o, in alternativa, offerte telematiche criptate, secondo quanto disposto dall'art. 22 del D.M. 26 febbraio 2015 n. 32. Gli offerenti che hanno formulato l'offerta telematica parteciperanno alle operazioni di vendita con modalità telematiche, mentre coloro che hanno formulato l'offerta cartacea parteciperanno con la stessa modalità comparando personalmente innanzi al Delegato alla vendita nel luogo indicato per la deliberazione sulle offerte. In caso di gara, i rilanci saranno effettuati nella stessa unità di tempo sia comparando personalmente davanti al Delegato alla vendita sia in via telematica.

1. MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE CARTACEE:

Le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa in bollo presso lo Studio dell'Avv. Chiara Pagotto sito in Treviso (TV), viale della Repubblica, 193/I, entro le ore 13.00 (tredici) del giorno precedente a quello fissato per la vendita previo appuntamento telefonico al n. 0422/433216; qualora tale giorno sia festivo o cada di sabato, lo stesso verrà anticipato a quello immediatamente precedente purché non festivo. 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.

2. MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE TELEMATICHE:

Le offerte di acquisto dovranno essere presentate in bollo da versarsi in modalità telematica tramite il servizio "Pagamenti di bolli digitali" del Portale dei Servizi Telematici <https://pst.giustizia.it> entro le ore 13.00 (tredici) del giorno precedente a quello fissato per la vendita previo accesso al Portale delle Vendite Pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>) oppure al sito www.fallcoaste.it, selezionando il bene di interesse e, tramite il comando "Iscriviti alla vendita", compilando il modulo ministeriale di "Presentazione offerta", firmandolo

digitalmente, scaricandolo in formato criptato e inviandolo a mezzo PEC all'indirizzo **offertapvp.dgsia@giustiziacert.it** (si invitano gli interessati a leggere attentamente il "Manuale utente per la presentazione dell'Offerta Telematica" indicante tutti i passaggi necessari per completare la procedura di presentazione dell'offerta in modalità telematica, disponibile nel sito ufficiale del Ministero al seguente indirizzo: http://pst.giustizia.it/PST/it/pst_26_1.wp?previousPage=pst_26&contentId=DOC4003).

Per la sottoscrizione e trasmissione, in via alternativa, le offerte: a) dovranno essere sottoscritte con firma digitale e trasmesse a mezzo di casella di posta elettronica certificata; oppure b) dovranno essere sottoscritte e trasmesse direttamente a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del DM 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 DPR 68/2005, 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 DM 32/2015). 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. Il file contenente l'offerta così come generato dal portale non deve essere aperto o rinominato.

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, DM 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. Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art. 15, primo comma DM 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.

3. CONTENUTO DELL'OFFERTA SIA CARTACEA SIA TELEMATICA:

L'offerente dovrà presentarsi all'udienza fissata per la vendita nelle stesse modalità con cui ha formulato l'offerta.

L'offerta dovrà contenere:

- a. il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita iva, domicilio, stato civile, regime patrimoniale, recapito telefonico e indirizzo e-mail dell'offerente.

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 in favore dell'avvocato dovrà avere la forma dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata da un notaio).

Se l'offerente è coniugato e 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 allegata in copia autentica. Se l'offerente è interdetto, inabilitato o amministrato di sostegno, l'offerta deve essere sottoscritta dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del Giudice tutelare allegata in copia autentica.

Se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto (ditta individuale o società), dovrà essere allegata visura storica aggiornata, ossia risalente a non più di 30 giorni dalla data del deposito dell'offerta di acquisto, in caso di ente di natura imprenditoriale, ovvero atto statutario od altra documentazione (incasso 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 deliberazioni dell'organo competente dell'ente da cui risulti la delega;
 - per le società di persone con poteri di firma congiunti di più soci amministratori, in caso di incarico conferito da soci amministratori ad altri soci amministratori: procura speciale rilasciata a mezzo atto pubblico o scrittura privata autenticata da notaio;
- documenti tutti che attribuiscono 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.

Se l'offerente è soggetto extracomunitario, dovrà essere allegata copia del permesso di soggiorno in corso di validità. Se il soggetto offerente risiede fuori dal territorio dello Stato e non ha un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 DM 32/2015.

Ai sensi dell'art. 174 disp. att. c.p.c., l'offerente dovrà altresì dichiarare la propria residenza o eleggere domicilio nel Comune nel quale ha sede il Tribunale; in mancanza le comunicazioni a lui dirette saranno eseguite presso

la Cancelleria.

- 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 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. Inoltre, nel caso in cui l'offerente sia interessato all'acquisto di uno solo, indifferentemente, tra più lotti di beni simili (es. box) posti in vendita dalla medesima procedura in una stessa udienza, potrà fare un'unica offerta valida per più lotti, dichiarando di volerne acquistare però uno solo. In tal caso, se si renderà aggiudicatario di uno dei lotti, non sarà obbligato all'acquisto dei lotti successivi;
- 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;
- d. il termine di pagamento del saldo prezzo e degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita. Detto termine non dovrà essere superiore a 90 (novanta) giorni dall'aggiudicazione;
- e. ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta, anche in relazione all'applicazione dell'art. 574 c.p.c.;
- f. l'espressa dichiarazione da parte dell'offerente di aver preso visione della perizia di stima dell'immobile e del presente avviso di vendita;
- g. il regime fiscale e la richiesta di agevolazioni fiscali (ad esempio, "prima casa" e/o "prezzo valore"), salva la possibilità di depositarla successivamente all'aggiudicazione, ma prima del versamento del saldo prezzo;
- h. l'espressa dispensa degli organi della procedura dalla produzione sia della certificazione di conformità degli impianti alle norme di sicurezza, che dell'attestato di prestazione energetica (A.P.E.), con manifestazione della volontà di provvedere direttamente a tali incombenze.

4. ALLEGATI DELL'OFFERTA:

All'offerta dovrà essere inoltre allegata:

- a. SIA PER L'OFFERTA CARTACEA CHE PER L'OFFERTA TELEMATICA: fotocopia di un valido documento d'identità dell'offerente e il codice fiscale. 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 dalla data di deposito dell'offerta) o lo statuto, il documento d'identità del sottoscrittore l'offerta in nome e per conto dell'ente e la procura notarile o estratto autentico notarile dell'atto o del libro delle delibere da cui risulti la nomina del rappresentante legale. In caso di offerta a mezzo di procuratore, andrà allegata la procura notarile in originale o copia autentica e fotocopia del documento d'identità anche del procuratore;
- b. PER LA SOLA OFFERTA CARTACEA: **assegno circolare non trasferibile** intestato a "**Proc. esecutiva nr. 18/2025 r.g.e. Tribunale Treviso**", per un **importo pari ad almeno il 10% del prezzo offerto a titolo di cauzione**, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto e di omesso versamento del saldo prezzo.
- c. PER LA SOLA OFFERTA TELEMATICA: documentazione attestante il versamento della cauzione mediante **bonifico bancario con causale "ESEC.IMM. n. 18/2025 Tribunale di Treviso, versamento cauzione"** per un importo pari ad almeno il **10% del prezzo offerto**, che sarà trattenuto in caso di rifiuto all'acquisto e di omesso versamento del saldo prezzo. L'importo della cauzione deve essere versato esclusivamente tramite **bonifico** sul conto corrente intestato alla procedura avente **IBAN IT10 F058 5612 0011 3757 1608 686** acceso presso VOLKSBANK - BANCA POPOLARE ALTO ADIGE. Il bonifico deve essere effettuato a cura dell'offerente in modo tale da consentire l'accredito in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta; qualora 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'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito dal professionista al soggetto 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 all'esito dei rilanci. La restituzione della cauzione avrà luogo esclusivamente mediante disposizione di bonifico da eseguirsi in favore del conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione; pertanto, dalla documentazione comprovante l'offerta dovrà risultare il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto di bonifico.

5. DISCIPLINA DELLA VENDITA SIA CARTACEA CHE TELEMATICA:

L'offerta presentata per la vendita senza incanto è per legge **irrevocabile** salvo le eccezioni previste dall'art. 571 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. e restando piena facoltà del Giudice dell'esecuzione sospendere la vendita ai sensi dell'art. 586 c.p.c.

L'offerente è tenuto a partecipare telematicamente ovvero di persona per la deliberazione sull'offerta e l'eventuale gara; coloro che hanno presentato l'offerta cartacea dovranno recarsi presso il luogo di apertura delle buste sopra indicato mentre coloro che hanno presentato l'offerta telematica dovranno partecipare online ovunque si trovino esclusivamente mediante la connessione al sito www.fallcoaste.it. Qualora l'offerente telematico necessiti di assistenza per eventuali problematiche connesse alla presentazione dell'offerta o alla partecipazione all'asta, potrà essere inviata una e-mail all'indirizzo aste@fallco.it, oppure contattare il call center di Zucchetti Software Giuridico Srl al n. 0444 346211.

Alla data e all'ora 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.

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.

In caso di unica offerta, se il prezzo offerto è pari o superiore al prezzo stabilito nel presente avviso divendita 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.

In caso di più offerte valide, analogiche e/o criptate, e di assenza o mancata adesione da parte di tutti alla gara prevista all'art. 573 c.p.c., il delegato accoglierà l'offerta più alta o la prima presentata, in caso di più offerte dello stesso valore e con parità di condizioni. Ai fini dell'individuazione della migliore offerta, il delegato deve tener conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme e dei modi e dei tempi del pagamento nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa. Nel caso in cui sia stato determinante per l'aggiudicazione il termine indicato dall'offerente per il pagamento, l'aggiudicatario dovrà obbligatoriamente rispettare il termine da lui stesso indicato a pena di decadenza. In caso di più offerenti e di adesione alla gara prevista dall'art. 573 c.p.c., e anche in presenza di istanze di assegnazione, la gara si svolgerà il giorno stesso stabilito per l'esame delle offerte, subito dopo esaurite le relative operazioni, sulla base dell'offerta più alta e gli offerenti in via analogica parteciperanno comparando personalmente mentre gli offerenti telematici per via telematica. La gara verrà vinta da chi tra i partecipanti avrà effettuato il rilancio più alto. L'entità del rilancio verrà stabilito dal delegato in una forbice ricompresa tra l'1% e il 5% del prezzo base. Ai partecipanti è assegnato un termine massimo di un minuto entro il quale effettuare ogni rilancio. Non sono validi rilanci inferiori al prezzo minimo né effettuati dopo la scadenza del termine stabilito dal delegato. Sia i rilanci effettuati personalmente sia quelli in via telematica verranno riportati nel portale del gestore della vendita telematica e resi visibili agli altri partecipanti alle operazioni di vendita. L'offerente dell'ultimo rilancio, che non sia superato da altri nel termine stabilito, avrà vinto la gara. Se non ci sono istanze di assegnazioni 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 offerto all'esito della gara sia inferiore al valore dell'immobile 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.

6. **AGGIUDICAZIONE:** in caso di aggiudicazione, l'offerente è tenuto a versare, con le modalità che saranno concordate con il delegato, entro il termine massimo di 90 (novanta) giorni dalla data dell'aggiudicazione, il saldo prezzo e le spese per gli oneri tributari e gli altri esborsi connessi al trasferimento del bene come quantificati dal delegato. Sarà altresì tenuto al versamento degli eventuali ulteriori oneri, diritti e spese di vendita per la differenza, qualora risultassero di importo maggiore a quello come sopra 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 ad un prezzo inferiore a quello per il quale aveva ottenuto l'aggiudicazione, al pagamento della differenza ai sensi dell'art. 587 co. 2 c.p.c. L'importo degli oneri tributari sarà indicato all'aggiudicatario dopo l'aggiudicazione ed essi dovranno essere versati nello stesso termine del prezzo. 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 caso di **richiesta ex art. 41 TUB** il creditore fondiario dovrà depositare presso il delegato nota ripilogativa di precisazione del credito entro il termine perentorio di quindici giorni dall'aggiudicazione con specifica indicazione delle modalità tramite le quali potrà essere effettuato il pagamento, con indicazione dell'IBAN relativo al conto su cui le somme potranno essere versate dall'aggiudicatario tramite bonifico e infine con l'espresso impegno a comunicare immediatamente al delegato l'avvenuto pagamento a opera dell'aggiudicatario. 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 del residuo prezzo dovrà essere versata al conto della procedura.

*** **

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina di cui alla legge 28.02.1985 n. 47, in particolare all'art. 40, siccome integrato, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dall'inizio del decreto di trasferimento.

Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti disposizioni di legge anche in materia di vendite immobiliari, oltre che gli artt. 591 bis e 570 ss. c.p.c.

Si precisa che la richiesta di visita dell'immobile dovrà essere formulata mediante il Portale delle Vendite Pubbliche al Custode Istituto di Vendite Giudiziarie 31057 Silea (TV) via Internati 1943- 45 n. 30 (tel. 0422-435022/435030 - e-mail asteimmobiliari@ivgtreviso.it).

Treviso, 11/09/2026

Il Professionista Delegato - Avv. Chiara Pagotto

