



## TRIBUNALE DI TREVISO

### **Esecuzione Immobiliare n. 328/2023 R.G.**

promossa da: AURELIA SPV S.r.l.

G.E.: Dott. Leonardo Bianco

P.D.: Dott. Matteo Orlandi

### **AVVISO DI VENDITA SINCRONA MISTA**

*-art.570 c.p.c., 161-ter disp. att. c.p.c. e 22 D.M. n. 32/2015-*

*= PRIMO ESPERIMENTO =*

Il sottoscritto dott. Matteo ORLANDI, dottore commercialista iscritto all'Ordine dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili per la giurisdizione del Tribunale di Treviso, con studio in Treviso, via della Quercia n. 4, tel. 0422/433833, e-mail segreteria@studiorlandi.it, in qualità di delegato alla vendita *ex art. 591 bis c.p.c.* con ordinanza del G.E. dott. Leonardo Bianco in data 06.02.2025, visti gli artt. 569 s.s. c.p.c.,

### **FISSA**

per il giorno **13 novembre 2025 ad ore 11.15** presso i locali di ASTE 33 S.r.l., siti in Treviso - Strada Vecchia di San Pelajo n. 20, la vendita senza incanto con **modalità sincrona mista**, a mezzo del gestore della vendita telematica previamente individuato dal G.E. in **Garavirtuale.it (Edicom Finance S.r.l.)**, dei seguenti immobili così censiti:

### **LOTTO UNICO**

Diritti e quote: piena proprietà per l'intero.

Ubicazione: Villorba (TV) località Carità, via Magenta n. 5, interno 13.

Descrizione catastale:

Catasto dei Fabbricati, Comune di Villorba (TV), Sezione B, Foglio 6,

Part. 136, Sub. 16, cat. C/2, classe 4, piano S1, cons. 3 mq., sup. cat. 4 mq., R.C. € 5,27;

Part. 136, Sub. 37, cat. C/6, classe 4, piano S1, cons. 9 mq., sup. cat. 9 mq., R.C. € 23,24;

Part. 136, Sub. 55, cat. A/3, classe 3, piano 2, cons. 5 vani, sup. cat. 70 mq., R.C. € 374,43;

con diritto alle parti comuni di cui all'art. 1117 s.s. C.c..

### **Prezzo base Euro 57.600,00**

### **Offerta minima per la partecipazione all'asta Euro 43.200,00**

(in caso di gara, scatti minimi in aumento di Euro 2.000,00 da effettuarsi nel termine di un minuto).

Descrizione del bene: trattasi di appartamento al piano secondo di edificio condominiale, denominato "Condominio Magenta" ed oggetto di recente ristrutturazione per efficientamento energetico, composto da soggiorno con terrazzo, cucina, disimpegno, bagno, camera da letto e studio; al piano interrato completano l'unità immobiliare un magazzino ed un posto auto su autorimessa collettiva. L'unità immobiliare è ubicata nel Comune di Villorba (TV) in località Carità, via Magenta n. 5, interno 13.

Stato di occupazione dell'immobile: occupato dall'esecutato.

Pratiche edilizie a carico degli immobili: non risulta presente alcuna pratica edilizia e/o comunicazione riferita ai soli beni oggetto di pignoramento. A carico del fabbricato cui fanno parte gli immobili oggetto d'esecuzione, tuttavia, sono risultate presenti le seguenti pratiche: Autorizzazione Edilizia n. 110/73 del 16/04/1973 per la costruzione di fabbricato a più appartamenti; Autorizzazione Edilizia n. 230/73 del 10/07/1973 per la costruzione di un condominio; Abitabilità n. 5783 del 05/08/1974 per n. 20 appartamenti; S.C.I.A. in sanatoria n. 80013480266-06122021-1422 del 06/12/2021 per lievi difformità prospettiche, ricalibrature interne ed inserimento nei grafici della canna fumaria C.T. e delle torrette di camino in copertura; C.I.L.A. Superbonus n. [REDACTED]-24112022-1243 del 24/12/2022 per intervento di riqualificazione energetica del condominio, con interventi sulle parti comuni dell'edificio quali l'isolamento dell'involucro (cappotto termico), la sostituzione del generatore di calore, l'installazione di pannelli solari, la sostituzione degli infissi, l'installazione di un impianto fotovoltaico per le parti comuni, l'accumulo fotovoltaico per le parti comuni. Si precisa che solo parte di tali interventi risultano essere stati realizzati; Comunicazione fine lavori n. [REDACTED]-30122023-1458 del 30/12/2023; C.I.L.A. n. [REDACTED]-03012024-1515 del 03/01/2024 per manutenzione straordinaria leggera per il riordino, sgombero e pulizia delle aree di transito condominiali; Comunicazione del 26/06/2024 (prot. 24414 del 27/06/2024) per esecuzione di opere di manutenzione ordinaria parti comuni (sostituzione guaina sopra cantine, realizzazione rampa per eliminazione barriere architettoniche, sostituzione ripartitori calore).

Si riscontra = come riportato nella perizia di stima redatta dall'ing. Marzia Pavan alla quale si rimanda integralmente = la presenza di lievi difformità urbanistiche e catastali, sanabili.

Si precisa che:

-per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della L. 28 febbraio 1985 n. 47 come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;

-gli oneri tributari e le spese dell'attività del professionista che il D.M. 15 ottobre 2015 n. 227 pone **a carico dell'aggiudicatario** saranno comunicate tempestivamente e dovranno essere versate dallo stesso aggiudicatario nel termine previsto per il saldo prezzo, salvo eventuale conguaglio da versare entro trenta giorni;

**-la presentazione delle offerte d'acquisto ai sensi dell'art. 571 c.p.c. ed in regola con l'imposta di bollo di Euro 16,00, potrà avvenire con modalità analogica oppure telematica come in appresso meglio specificato;**

-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. La vendita è a corpo e non a misura ed 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 dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti -, 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;

-il **termine per l'effettuazione del saldo prezzo, di novanta giorni dall'aggiudicazione** costituisce il termine dilatorio massimo. Resta salva per l'offerente la possibilità di indicare un termine più breve, circostanza questa che verrà valutata dal delegato o dal giudice ai fini della individuazione della miglior offerta;

-l'offerta per la vendita senza incanto è per legge irrevocabile, salvo quanto previsto dall'art. 571 comma 3 n. 3 c.p.c. e fermo restando che alla vendita si applica in ogni caso l'art. 586 c.p.c.. L'offerente è tenuto a presentarsi all'udienza sopra indicata; in caso di mancata presentazione e se l'offerta è la sola presentata per quel lotto, il bene andrà comunque aggiudicato all'offerente non presente. In caso di presenza di altre offerte per il bene in questione, invece, si darà luogo ad una gara sulla base dell'offerta migliore, che potrà essere anche quella formulata dall'offerente non presente;

-il **deposito delle offerte**, sia in modalità analogica che in modalità telematica, **deve avvenire entro le ore 13.00 del giorno precedente quello dell'asta**, con l'avvertenza che per le sole offerte telematiche il bonifico dell'importo relativo alla cauzione deve essere eseguito sul conto corrente intestato alla procedura avente le seguenti coordinate **IBAN: IT 58 G 05856 12001 137571575399**, in tempo utile affinché detto accredito possa essere accertato disponibile sul conto della procedura al più tardi al momento dell'apertura delle buste, con generazione, entro l'orario indicato, anche della ricevuta di consegna. Tutte le offerte ricevute saranno aperte ed esaminate, a cura del Professionista Delegato, il giorno successivo alle ore 11.15, immediatamente prima dell'inizio della eventuale gara;

-per conoscere le modalità di presentazione e trasmissione delle offerte telematiche, gli interessati possono consultare i manuali utenti reperibili sul sito <https://pvp.giustizia.it> e che in particolare le offerte criptate debbono essere presentate mediante l'invio all'indirizzo PEC del Ministero [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it) utilizzando esclusivamente il modulo Offerta Telematica scaricabile dal portale ministeriale;

-per quanto non espressamente previsto nel presente avviso e nella ordinanza di vendita che lo ha generato, le modalità della vendita sincrona mista saranno regolate dal D.M. n. 32/2015 anche per il caso di mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia (cfr. art. 15);

-**la richiesta di visita dell'immobile deve essere formulata al Custode mediante il portale delle vendite pubbliche**;

-**l'importo del prezzo di aggiudicazione** (dedotta la cauzione prestata) **e delle spese**, dovrà essere versato entro il termine massimo di **giorni 90** dalla data di aggiudicazione ovvero entro il minor termine indicato in offerta, con le stesse modalità con le quali è stata versata la cauzione;

-l'aggiudicatario 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 a quello preventivamente quantificato.

Agli effetti del DM. 22 gennaio 2008 n. 37 e del D.lgs. n. 192/05 e succ. mod., l'aggiudicatario, dichiarandosi edotto sui contenuti dell'ordinanza di vendita e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine agli impianti, dispenserà esplicitamente la procedura esecutiva dal produrre la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme sulla sicurezza, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze.

In ogni caso l'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 17, quinto comma, e dell'art. 40, sesto comma, della L. n. 47/85 e successive modifiche.

**Le offerte d'acquisto analogiche** dovranno essere depositate in bollo (attualmente pari a Euro 16,00) e in busta chiusa portante le sole generalità di chi presenta l'offerta, (che può

anche essere persona diversa dall'offerente), il nome del professionista delegato e la data della vendita, presso lo studio del professionista delegato, dott. Matteo ORLANDI, in Treviso (TV) via della Quercia n. 4, **entro le ore 13.00 del giorno precedente la data della vendita**. All'offerta dovrà essere allegato assegno circolare (conforme all'art. 82 e segg. R.D. n. 1736/1933) non trasferibile intestato "E.I. n. 328/2023 - dott. M. ORLANDI Delegato" per un importo minimo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto.

La persona indicata in offerta come intestataria del bene o che ha presentato l'offerta per persona da nominare *ex art. 579 co. 3 c.p.c.*, è tenuta a presentarsi all'udienza sopraindicata.

In caso di più offerte valide (**è valida l'offerta al ribasso fino al limite del 25% di ribasso rispetto al prezzo base**), si procederà a gara sulla base dell'offerta più alta; il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi, a seguito di rilanci, abbia offerto il prezzo più alto, senza che nel tempo stabilito preventivamente dal delegato vi siano stati ulteriori rilanci. In assenza di adesione alla gara, l'immobile verrà aggiudicato a colui che avrà presentato la migliore offerta (valutata non solo in termini di prezzo, ma anche di misura della cauzione e tempi di saldo prezzo ovvero che, ai fini dell'individuazione dell'offerta più vantaggiosa, si terrà sempre conto del prezzo ma, a parità di prezzo, sarà prescelta l'offerta che preveda il versamento del saldo nel più breve tempo possibile, ovvero, in subordine, quella cui sia allegata la cauzione di maggiore entità); se le offerte sono tutte equiparabili, allora l'immobile verrà aggiudicato a chi ha depositato l'offerta per primo.

Nella vendita non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara, neppure se il prezzo offerto fosse superiore di oltre un quinto a quello di aggiudicazione.

Nell'offerta l'offerente, ai sensi dell'art. 174 disp. att. c.p.c., deve dichiarare la residenza o eleggere domicilio nel Comune nel quale ha sede il Tribunale; in mancanza le comunicazioni verranno eseguite presso la cancelleria.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti; se esistenti al momento della vendita eventuali iscrizioni saranno cancellate a cura e spese della procedura.

#### Si evidenzia inoltre che:

- se l'immobile è ancora occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata, salvo espresso esonero, a cura del custode giudiziario;
- gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario;
- l'elaborato peritale sarà disponibile per la consultazione, unitamente alla ordinanza di delega ed all'avviso di vendita, sui siti internet su cui verrà effettuata la pubblicità.

#### L'offerta dovrà contenere inoltre:

- la dichiarazione espressa di aver preso visione della perizia di stima del 27/12/2024 a firma dell'ing. Marzia Pavan;
- l'indicazione del nome, cognome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico, indirizzo email, fotocopia del documento di identità, regime patrimoniale del soggetto che si sottoscrive ed a cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta), il quale dovrà anche presentarsi all'udienza fissata per la vendita e, ove l'offerente sia una società, il certificato di iscrizione alla C.C.I.A.A. e un documento in originale attestante i poteri conferiti al legale rappresentante ovvero al soggetto che può impegnare la società; se l'offerente è minorenni, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare. In particolare, se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto (società/ente), dovranno essere allegati: *i*) in caso di ente di natura imprenditoriale (società)

una visura aggiornata, ossia risalente a non più di 30 giorni prima della data del deposito dell'offerta di acquisto; *ii*) in caso di ente non iscritto al registro delle imprese, atto statutario o altra documentazione da cui risultino i poteri del rappresentante legale. Inoltre, sempre se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto (società/ente), oltre ai predetti dovranno essere allegati tutti i documenti che attribuiscono al rappresentante o procuratore il potere di agire in nome della società o dell'ente ai fini della partecipazione alla vendita, e quindi: *i*) 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; *ii*) 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 della società o dell'ente da cui risulti la delega; *iii*) 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.

-Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni dovranno essere indicati i corrispondenti dati e documenti del coniuge;

-il decreto di trasferimento non può essere emesso che in favore del soggetto che ha presentato l'offerta (specificamente: persona fisica del sottoscrittore dell'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 della scrittura privata autenticata da notaio);

-il regime e le agevolazioni fiscali all'acquisto spettanti ed espressamente richieste dall'offerente;

-i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;

-la dichiarazione di esonero della procedura dalla produzione della certificazione di conformità impianti, che acquisirà a propria cura e spese;

-l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore ai valori sopra indicati a pena di esclusione e il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari che non potrà essere superiore al termine massimo di **giorni 90** dalla data di aggiudicazione ed ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta;

**-le offerte criptate dovranno essere conformi a quanto stabilito con Decreto 26.2.2015 n.32 (artt. 12 e segg.) e depositate secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul portale delle vendite telematiche del Ministero della Giustizia. Esse in particolare devono contenere quantomeno:**

-i dati identificativi dell'offerente, con espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;

-l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;

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

-il numero o altro identificativo del lotto;

-la descrizione del bene;

-l'indicazione del referente della procedura;

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

-l'importo versato a titolo di cauzione;

-la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione pari ad almeno il 10% del prezzo offerto;

-il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico versato a titolo di cauzione;

-l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal D.M. n. 32/2015.

Le offerte criptate contenenti le domande di partecipazione per la vendita sincrona mista trasmesse secondo le modalità sopra descritte saranno aperte ed esaminate unitamente a quelle analogiche esclusivamente il giorno fissato per l'asta tenuta dal Delegato ed alla presenza degli offerenti *on-line* e di quelli comparsi personalmente o per delega avanti al Delegato.

In caso di richiesta *ex art. 41 T.U.B.* avanzata dal creditore fondiario, l'aggiudicatario avrà facoltà - sempreché ne ricorrano le condizioni - di subentrare nel contratto di finanziamento fondiario stipulato dal debitore con l'istituto fondiario, assumendo gli obblighi relativi, ove provveda, nel termine di quindici giorni dall'aggiudicazione, al pagamento allo stesso delle rate scadute, accessori e spese (art. 41 co. 5 D. Lgs. 01/09/1993 n. 385 T.U. leggi in materia bancaria e creditizia); in caso di mancato pagamento l'aggiudicatario verrà considerato inadempiente *ex art. 587 c.p.c.* (art. 41 co. 4 D. Lgs. citato).

**Con separata nota il delegato provvederà a comunicare tempestivamente all'aggiudicatario l'ammontare della parte di somma da versare in caso di richiesta *ex art. 41 T.U.B.* direttamente al creditore fondiario nonché quella ulteriormente necessaria per perfezionare il saldo prezzo, comprensiva degli oneri di trasferimento e delle spese per l'attività del professionista** che il D.M. 15 ottobre 2015 n. 227 pone a carico del medesimo aggiudicatario nonché le modalità e i tempi di versamento di dette somme.

Il professionista delegato provvederà a dichiarare inefficaci o inammissibili le offerte analogiche o criptate presentate in modo non conforme a quanto disposto nel presente bando e nell'ordinanza di vendita.

Si comunica infine che tutte le attività svolte in Cancelleria o avanti il Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione = fatta eccezione per l'asta che sarà tenuta presso i locali di ASTE 33, siti in Treviso - Strada Vecchia di San Pelajo n. 20 =, verranno svolte dal dott. Matteo Orlandi che potrà fornire ogni ulteriore informazione, anche relativa alle generalità del soggetto passivo della procedura esecutiva, previo appuntamento telefonico al n. 0422-433833, presso il proprio studio in Treviso, via della Quercia n. 4, con il seguente orario: dal lunedì al venerdì dalle ore 10.00 alle ore 12.30 e dalle ore 15.00 alle ore 18.00 esclusi i giorni festivi, il sabato e la domenica.

**Gli interessati a presentare offerta di acquisto hanno diritto di esaminare i beni formulando apposita richiesta rivolta al Custode Giudiziario ASTE.COM S.r.l., Istituto Vendite Giudiziarie, via Internati 1943-45 n. 30 Silea (TV), tel. 0422-435022, e-mail [asteimmobiliari@ivgtreviso.it](mailto:asteimmobiliari@ivgtreviso.it), mediante il portale delle vendite pubbliche.**

Del presente bando d'asta, dell'ordinanza di delega e della perizia di stima è stato disposto l'inserimento nei siti internet [www.tribunale.treviso.it](http://www.tribunale.treviso.it), [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it), [www.asteavvisi.it](http://www.asteavvisi.it), [www.canaleaste.it](http://www.canaleaste.it), [www.rivistaastegiudiziarie.it](http://www.rivistaastegiudiziarie.it), [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it), [www.asteonline.it](http://www.asteonline.it), [www.corteappello.venezia.it](http://www.corteappello.venezia.it), nonché nel Portale delle Vendite Pubbliche.

Treviso, li 15 settembre 2025.

IL PROFESSIONISTA DELEGATO

*Dott. Matteo Orlandi*

