



TRIBUNALE DI TREVISO

Esecuzione immobiliare n. 10/2024 R.G. promossa da Marmarole SPV Srl

G.E.: dott. Leonardo Bianco

Delegato alla vendita: dott. Nicolò Ciani Bassetti

AVVISO DI VENDITA DEL PROFESSIONISTA DELEGATO

PRIMO ESPERIMENTO DI VENDITA

Il sottoscritto dott. Nicolò Ciani Bassetti, dottore commercialista iscritto all'Ordine dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili di Treviso, con studio in Treviso (TV), Via Santa Margherita n. 46, tel. 0422/1868510, e-mail nicolo.cianibassetti@cbbassociati.com, delegato ex art. 591 bis c.p.c. dal Giudice dell'Esecuzione nella procedura esecutiva in epigrafe, viti gli articoli 569 e segg. c.p.c.

FISSA

per il giorno **20 aprile 2026** alle ore **09:00** presso il Tribunale di Treviso, Piano Primo, Aula D, Viale Giuseppe Verdi n. 18 – 31100 Treviso (TV).

il primo esperimento di

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

MEDIANTE PROCEDURA TELEMATICA SINCRONA MISTA

dei seguenti immobili

LOTTO UNICO (N. 2 DI PERIZIA)

Ubicazione:

Comune di Susegana (TV), Via Navarre n. 50.

Diritti e quote:

Piena proprietà per l'intero (100%).

Si precisa che, rispetto a quanto riportato nella perizia di stima, l'unità immobiliare in questione risulta pignorata e viene messa in vendita per l'intero della piena proprietà, a seguito di ordinanza di separazione in natura del G.E. del Tribunale di Treviso d.d. 21.10.2025 con la quale il fabbricato, originariamente pignorato per la quota indivisa di 1/6, è stato assegnato in piena proprietà all'esecutato.

Descrizione del bene venduto:

Porzione di vecchio fabbricato ex rurale di tipo contiguo, ad uso abitativo, con pertinenze accessorie ed area scoperta esclusiva, facente parte di un agglomerato storico della località Colfosco del comune di Susegana, in via Navarre, n° 50. Il fabbricato in oggetto è di antica costruzione (oltre un secolo) ed è costituito da un corpo abitativo a tre piani fuori terra con pianta a conformazione quadrata e da un adiacente corpo accessorio a due piani fuori terra, anch'esso a pianta quadrata, con portico di pertinenza; completa la proprietà un piccolo manufatto su corpo distaccato a due piani fuori terra con pianta a conformazione rettangolare, oltre all'area scoperta pertinenziale di circa 665 mq, di cui una parte di circa 125 mq gravata da servitù di transito. I fabbricati sono realizzati con struttura portante in muratura mista di pietra e laterizio, solai e coperture in legno, tetto di tipo a capanna con tavelle e manto di copertura in coppi tradizionali, finitura esterna in sassi e laterizio in parte con intonaco "a civile", davanzali e soglie in pietra, serramenti esterni in legno con vetro singolo e scuretti in legno.

L'edificio principale a tre livelli si pone in continuità e in linea ad altra porzione di fabbricato di altra ditta ed è formato, al piano terra, da una cucina di 22 mq, un disbrigo di 10 mq e un secchiaio di 3 mq, al piano primo da un disbrigo di 16 mq, due camere di 17 e 19 mq ed un disimpegno di 13 mq, al piano secondo da una soffitta sottotetto di 34 mq; al piano terra, inoltre, vi sono due locali adibiti a cantina, di 18 e 16 mq, con accesso indipendente dall'area scoperta pertinenziale. Il tutto per una superficie utile calpestabile pari a circa 168 mq ed una corrispondente superficie lorda, compresi muri e scala, pari a circa 232 mq. Le altezze utili interne sono variabili: da 2,55 a 2,85 ml al piano terra, da 2,35 a 3,75 ml

al piano primo, mentre nella soffitta al piano secondo (sottotetto) l'altezza è ridotta e varia da 0,40 a 2,15 ml.

Il corpo accessorio a due livelli è formato da un ripostiglio al piano terra ed un fienile al piano primo, entrambi aventi superficie utile di circa 48 mq; il tutto per una superficie utile pari a circa 96 mq ed una superficie lorda di 114 mq. L'altezza utile interna è di 2,65 ml al piano terra, mentre al piano primo l'altezza media è di circa 3,00 ml. Quale prolungamento dell'edificio verso sud si presenta un ampio porticato a doppia altezza (di media pari a circa 4,55 ml) sorretto da pilastri in mattoni pieni e avente una superficie lorda di circa 26 mq.

La pertinenza accessoria su corpo distaccato è di fatto una vecchia legnaia, di circa 30 mq lordi con un'altezza media di circa 3,60 ml, realizzata in muratura di mattoni e coperture in legno di tipo a capanna con soprasante manto in coppi.

Allo stato attuale l'intero complesso risulta trascurato e versa in precarie condizioni, con i solai da considerarsi in pericolo di crollo; i muri portanti presentano alcune lesioni, le scale e i solai sono pericolanti; internamente si nota uno stato di degrado avanzato con pavimenti divelti, controsoffitti demoliti e presenza diffusa di calcinacci derivanti da distacchi di intonaci e controsoffitti; gli infissi sono risalenti all'epoca di costruzione per cui vetusti e in pessime condizioni. Da quanto è stato possibile desumere in loco dal perito stimatore e dalla documentazione reperita, si può affermare che le finiture risalgono verosimilmente alla prima metà del '900. L'immobile è sprovvisto sia dei servizi w.c. sia dell'impianto di riscaldamento, mentre l'impianto idrico e quello elettrico sono presenti solo al piano terra e risultano minimali ed obsoleti.

Identificazione catastale:

L'immobile è così individuato presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio:

Comune di Susegana

Catasto Fabbricati - Sezione B - Foglio 8 – Particella 1487:

- Sub. 1, Categoria F/1, consistenze mq 665, Via Navarre n. 18 (il numero civico corretto è il n. 50);
- Sub. 2, Categoria A/4, Cl. 2, consistenze 8,0 vani, superficie catastale mq 209 mq (totale escluse aree scoperte 207 mq), r.c. euro 318,14, Piani T-1-2, Via Navarre n. 18 (il numero civico corretto è il n. 50).

Suddette unità immobiliari corrispondono all'intera consistenza fondiaria identificata al Catasto Terreni, Comune di Susegana, foglio 20, mappale 1487: Ente Urbano di mq 818, giusta Tipo Mappale n°9734/92 del 19/11/1992 per fusione dei mappali ex 640, ex 374, ex 1486 e ex 893.

Confini:

Le unità mappale 1487 sub. 1 e 2 formano un corpo unico che confina, a partire da Nord e proseguendo in senso orario, con i mappali 891, 2115, 666, 1036 e 274.

Accesso:

L'accesso agli immobili avviene dalla strada comunale attraverso due servitù di cui una a Nord, ricadente a cavallo del medesimo mappale 1487 e del mappale 891 (v. sezione "Servitù - lettera a"), e una a Sud, ricadente a cavallo dei mappali 666 e 1036 (v. sezione "Servitù - lettera b").

Servitù:

a) Con atto di compravendita e costituzione di servitù a rogito del Notaio Gino Aggio di Conegliano, rep.n°57718 del 07/03/1973, è stata costituita servitù di passaggio pedonale e con qualsiasi mezzo per l'accesso ed il recesso alla e dalla strada comunale delle Navarre o Sotto Riva (ora via Navarre), a carico del mapp.1487 (ex mapp.374/c) per l'intera sua larghezza, in favore dei mappali 894 (ex 372/g), 2115 (ex 374/d), 895 (ex 372/h) e 2116 (ex 374/e). Detta servitù è facilmente individuabile nel vialetto di accesso esistente lungo il confine Nord.

b) Con atto di compravendita e costituzione di servitù a rogito del Notaio Gino Aggio di Conegliano, rep. n°57000 del 12.01.1973 è stata costituita servitù a favore del mappale 1487 per il transito con carri, pedoni e qualsiasi mezzo sul mappale 666, per l'accesso ed il recesso, sul tratto più breve, alla e dalla strada delle Navarre (ora via Navarre). Detta servitù è facilmente individuabile nell'accesso esistente dalla strada comunale e porzione di vialetto asfaltato.

Destinazione urbanistica

Lo strumento urbanistico vigente del Comune di Susegana è formato dalla pianificazione territoriale sovraordinata del Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.) adeguato alla Conferenza di servizi del 26/03/2015 e dal Piano degli Interventi (P.I.) – Variante 7 adottata con delibera del C.C. n°57 del 30.11.2023, approvata con delibera del C.C. n°24 del 11.07.2024, entrata in vigore il 24.08.2024 ed attualmente vigente. Il P.A.T. approvato individua la zona di riferimento in Ambito Territoriale Omogeneo (A.T.O.) 2 di "Ponte della Priula a Colfosco" (art.24 delle N.T.A.) e comprende gli immobili in oggetto all'interno dell'area di urbanizzazione consolidata (art.15 delle N.T.A.). Il Piano degli Interventi adottato dal comune di Susegana classifica la zona in cui ricade il compendio di cui al Lotto 2 in ZTO C1 "Zona residenziale di completamento" (art.44 delle N.T.O.), dove sono ammessi interventi di completamento dell'edificazione e l'eventuale ristrutturazione o sostituzione dei singoli edifici o di insiemi edilizi. Per gli edifici esistenti e non sottoposti a grado di protezione sono ammessi tutti gli interventi previsti dall'art.3 del D.P.R. 380/2001 e comunque nel rispetto dei seguenti indici territoriali: Indice di fabbricabilità: 0,27 mc/mq; Piani: 2; Altezza urbanistica dei fabbricati: 7,50 ml; Distanza dai confini: 5,00 ml; Distanza dalle strade: 5,00 ml; Distanza o distacco tra i fabbricati: 10,00 ml; Indice di permeabilità: 30% superficie fondiari. Da quanto si evince dalla Carta dei Vincoli, inoltre, l'area in cui è collocato il Lotto 2, ricade all'interno della perimetrazione del Vincolo Paesaggistico – Area di notevole interesse pubblico – D.M. 06 novembre 1965 (art.136 del D. Lgs. n.42/2004).

Per quanto riguarda il Lotto 2, lo strumento urbanistico individua il fabbricato tra gli "Edifici di interesse storico-testimoniale e culturale" con grado di protezione n° 4a (vedasi allegata scheda dell'unità edilizia n° 9/6/26). Gli edifici con tale grado di protezione sono considerati "edifici di nessun carattere o parti di nessun pregio, di un complesso edilizio, di cui non si possa escludere la demolizione e la ricostruzione anche su sedime parzialmente diverso per essere coordinato ai caratteri della tipologia storica di riferimento" (art. 26 delle N.T.O.).

Conformità urbanistica – edilizia - catastale

Gli immobili compresi nel Lotto 2 riguardano una porzione di fabbricato d'abitazione ex rurale con pertinenza accessoria su corpo distaccato, entrambi di antica costruzione. Ciò lo si evince sia dagli elementi costitutivi, di fatto fatiscanti e vetusti, sia dalla rilevazione del fabbricato principale nella mappa catastale d'impianto la cui formazione è risalente ai primi anni del 1900. Ulteriore riferimento storico lo si può ricavare dalla scheda dell'unità edilizia di rilevazione d'ufficio del comune di Susegana (scheda n°9/6/26) la quale riporta, come epoca di costruzione, antecedente il 1900.

Dalla documentazione fornita dall'Ufficio Tecnico del comune di Susegana è emerso che l'immobile è stato oggetto di una proposta di ristrutturazione con richiesta di Parere Preventivo n°44/2002 - prot. n°2814 del 08/02/2002 - per la demolizione con ricostruzione in arretramento degli immobili esistenti, già all'epoca sottoposti a grado di protezione "3a"; predetta richiesta ha ottenuto parere favorevole in data 21/03/2002, tuttavia non è stata più perfezionata producendo nulla di fatto. L'immobile è stato inoltre oggetto di un intervento di manutenzione ordinaria per interventi di sostituzione del manto di copertura con nuovi coppi in cotto, come da istanza n°2009/0040/M, comunicazione prot. n°15081 del 28/08/2009. Tra egli elaborati allegati ad entrambe le sopra citate istanze non vi è una rappresentazione grafica dell'immobile e pertanto, in assenza di ulteriori titoli, si può affermare che quanto rappresentato nella planimetria catastale del 1992 può considerarsi come regolare stato legittimo.

Rispetto a quanto rappresentato in tale planimetria catastale si rileva una sola difformità riguardante la presenza di alcuni tamponamenti con materiali misti realizzati nel corpo adibito a fienile; nello specifico si rilevano pannelli e listoni di legno sulle forometrie del prospetto Sud e a chiusura del portico sul prospetto Ovest. Si tratta di opere realizzate con elementi precari e vetusti per le quali lo scrivente ritiene più opportuno, in quanto più conveniente, prevederne la rimozione.

Presso l'Ufficio Tecnico non è emersa alcuna procedura amministrativa e/o sanzionatoria in itinere.

Certificati di conformità

Presso gli archivi del Comune di Susegana non sono stati reperiti i certificati di conformità degli impianti.

Attestato di prestazione energetica

Si precisa che l'immobile risulta edificato anteriormente al 08.10.2005 e che successivamente non sono stati effettuati interventi atti ad una riqualificazione energetica. Dalla verifica della documentazione depositata presso l'Ufficio Tecnico del Comune non sono inoltre stati rinvenuti né l'Attestato di Qualificazione Energetica, né l'Attestato di Certificazione Energetica né l'Attestato di Prestazione Energetica. Considerata la consistenza dell'immobile e gli elementi costitutivi dello stesso come desunti dal sopralluogo, il perito stimatore, geometra Paolo Silvestrin, ritiene che lo stesso abbia costi di gestione alti e che il bene appartenga alla classe energetica G.

Stato dell'immobile:

Occupato da terzi senza titolo

Prezzo base: € 62.000,00 (sessantaduemila/00).

Offerta minima per partecipare all'asta: € 46.500,00 (quarantaseimilacinquecento/00);

Aumento minimo in caso di gara ex art. 573 c.p.c.: € 1.000 (mille/00).

CONDIZIONI DELLA VENDITA

La vendita avviene nello stato di fatto e diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, come descritti nella perizia di stima redatta dal Geometra Paolo Silvestrin, depositata presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Treviso e pubblicata sul portale delle vendite pubbliche www.pvp.giustizia.it; nonché sui siti *internet* www.tribunale.treviso.giustizia.it, www.corteappello.venezia.it, www.asteannunci.it, www.asteavvisi.it, www.canaleaste.it, www.asteonline.it, www.fallcoaste.it e www.rivistaastegiudiziarie.it, alla quale si fa espresso riferimento.

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o la mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere, ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento degli impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore ex art. 63 disp. att. c.c., anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

Agli effetti del D.M. n. 37/2008 e del D.Lgs. n. 192/05 e s.m.i., l'aggiudicatario, dichiarandosi edotto sui contenuti dell'ordinanza di vendita e sulle descrizioni contenute nell'elaborato peritale in ordine agli impianti, dispenserà esplicitamente la procedura esecutiva dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme di sicurezza, che la certificazione/attestato di qualificazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze.

Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti; se esistenti al momento della vendita, dette eventuali iscrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura o dei soggetti precedentemente obbligati a tali formalità (che in caso di mancato adempimento ne risponderanno come per legge). Se l'immobile posto in vendita è occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione potrà avvenire a cura del Custode Giudiziario, secondo modalità e tempi stabiliti dal Giudice dell'Esecuzione, ai sensi dell'art. 560 c.p.c.. L'aggiudicatario potrà richiedere la liberazione a spese della procedura di tutte le eventuali cose rinvenute all'interno dell'immobile e delle sue pertinenze, che non sono state asportate dal debitore o da terzi occupanti, a condizione che tale richiesta sia presentata, al più tardi, contestualmente al versamento del saldo prezzo. In caso di immobile occupato, sempre non oltre il momento del versamento del saldo prezzo, l'aggiudicatario consegnerà al Delegato dichiarazione di esonero dalla liberazione del bene aggiudicato, ovvero richiesta indirizzata al Custode affinché proceda alla liberazione di esso.

Sono a carico dell'aggiudicatario ogni onere fiscale e spesa derivante dalla vendita, nonché il compenso e spese generali del delegato per le attività di trasferimento della proprietà, ai sensi del D.M. 15/10/2015 n. 227.

Non sono comunque dovuti compensi per mediazione a terzi.

MODALITÀ DELLA VENDITA

1. MODALITÀ DI PRESENTAZIONE OFFERTE:

Per partecipare alla procedura competitiva di vendita ciascun interessato dovrà depositare l'offerta d'acquisto **entro le ore 13:00 del giorno 17 aprile 2026:**

- **In modalità cartacea**, previo appuntamento telefonico allo 0422/1868510, **l'offerta dovrà essere presentata in busta chiusa presso lo Studio del delegato alla vendita, in Treviso, Via Santa Margherita n. 46.**

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

- **In modalità telematica, previo accesso al Portale delle Vendite Pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp>) oppure dal sito www.fallcoaste.it**, selezionando il bene di interesse e, tramite il comando "Iscriviti alla vendita", compilando il modulo ministeriale "Presentazione offerta", firmandolo digitalmente, scaricando 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_3_1&contentId=DOC4003.

L'offerta è presentata in tale modalità 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 (data indicata nella ricevuta di consegna generata dal sistema PEC).

2. CONTENUTO DELL'OFFERTA SIA TELEMATICA CHE CARTACEA:

L'offerta dovrà contenere quanto segue.

- a) Il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile e regime patrimoniale, recapito telefonico, indirizzo e-mail ed eventuale numero di telefax dell'offerente. Il decreto di trasferimento non potrà essere emesso che in favore del soggetto che ha presentato l'offerta (persona fisica del sottoscrittore l'offerta, o persona giuridica della quale il sottoscrittore abbia la legale rappresentanza, o uno dei due soggetti indicati nell'art. 583 c.p.c., o infine, soggetto in nome e per conto del quale abbia presentato l'offerta o partecipato all'asta un avvocato munito di procura speciale; la procura speciale a favore dell'avvocato dovrà avere la forma dell'atto pubblico o scrittura privata autenticata da notaio). Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati nell'offerta anche i corrispondenti dati del coniuge. Qualora l'offerente coniugato e in regime di comunione legale voglia, ricorrendone i presupposti, acquistare l'immobile quale suo bene personale, dovrà manifestare tale intenzione già nell'offerta, ugualmente indicando anche i corrispondenti dati del coniuge, seppur non acquirente. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare. Se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, dovrà essere allegata visura societaria aggiornata (non oltre 30 giorni dal deposito) del Registro delle Imprese, ovvero atto statutario od altra documentazione (in caso di ente non iscritto al registro delle imprese), da cui risultino la effettiva vigenza dell'ente, i poteri ovvero la procura notarile o l'atto di nomina per estratto autentico notarile che attribuiscono al rappresentante o procuratore il potere di agire in nome dell'ente ai fini della partecipazione alla vendita. È consentita, ma solo da parte di avvocati, la presentazione di offerte per persone da nominare;
- b) I dati identificativi dell'immobile per il quale l'offerta è proposta, sufficienti a rendere, unitamente ad ogni altro elemento risultante dal contenuto dell'offerta medesima, ragionevolmente

- inequivoca la riferibilità di questa a quelli. In caso di vendita in più lotti, può essere ritenuto sufficiente il riferimento a taluno dei lotti, come formati ed ordinati (primo, secondo, terzo, etc.) nell'avviso di vendita.
- c) L'indicazione del prezzo offerto, che non potrà, a pena di inefficacia dell'offerta, essere inferiore di oltre un quarto al prezzo base indicato nell'avviso (si richiamano gli artt. 571 e 572 c.p.c.). è quindi **valida l'offerta che indichi un prezzo pari al 75% del prezzo base ovvero con offerta minima di € 46.500,00 (quarantaseimilacinquecento/00); eventuali offerte inferiori saranno giudicate invalide;**
 - d) Il termine di pagamento del saldo prezzo, nonché degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita, **non dovrà essere superiore a 90 (novanta) giorni dall'aggiudicazione;**
 - e) L'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e del contenuto dell'avviso di vendita;
 - f) Ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta, anche in relazione all'applicazione dell'art. 574 c.p.c.;
 - g) L'espressa richiesta delle eventuali agevolazioni fiscali spettanti per l'acquisto;
 - h) 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 o indicare il proprio indirizzo di posta elettronica certificata risultante da pubblici elenchi o eleggere un domicilio digitale speciale; in mancanza le comunicazioni a lui dirette saranno eseguite presso la Cancelleria, salvo quanto previsto dall'art. 149 bis c.p.c..
 - i) L'offerta dovrà essere in bollo, attualmente pari ad € 16,00. Il mancato assolvimento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avviso delle procedure per il recupero coattivo).

3. ALLEGATI DELL'OFFERTA SIA TELEMATICA CHE CARTACEA:

All'offerta dovrà essere, inoltre, allegata:

- a) una fotocopia di un **valido documento d'identità e codice fiscale dell'offerente**. Se l'offerente è coniugato in regime di comunione dei beni dovranno essere allegati anche i documenti del coniuge. In caso di offerta presentata da società od altro ente collettivo, dovrà essere allegata la **relativa visura camerale aggiornata** 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 di nomina del rappresentante legale; in caso di offerta a mezzo di procuratore legale, andrà allegata la procura notarile e fotocopia del documento d'identità anche del procuratore e copia del tesserino dell'Ordine;
- b) **la documentazione attestante il versamento dell'importo non inferiore al 10% del prezzo offerto a titolo di cauzione (che sarà trattenuto in caso di decadenza dell'aggiudicatario), da versare a seconda della modalità di offerta prescelta e quindi:**
 - *nel caso di offerta cartacea* tramite assegno circolare non trasferibile intestato a "Esec. Immobiliare R.G.E. 10/2024 Tribunale di Treviso";
 - *nel caso di offerta telematica* tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura esecutiva alle seguenti coordinate bancarie – IBAN IT90Q0874912002000000483597 acceso presso Centromarca Banca Cred. Coop., filiale di Treviso indicando come causale la seguente dicitura "Cauzione – offerta acquisto Lotto Unico (n. 2 perizia) – esecuzione immob. R.G.E. 10/2024 Tribunale di Treviso". Il bonifico dovrà essere effettuato a cura dell'offerente in modo tale che l'accredito sia nelle disponibilità della procedura in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta, ovvero al momento dell'apertura delle buste fissato per il giorno **20 aprile 2026 ore 9.00**. È precauzionalmente consigliato effettuare la disposizione di bonifico con congruo anticipo rispetto al termine fissato per la presentazione delle offerte;
- c) **marca da bollo dovuta per legge**. Che può essere pagata, a seconda della modalità di offerta prescelta, nei seguenti modi: in caso di offerta cartacea, applicando la marca da bollo sull'offerta; in caso di offerta telematica, sul portale dei servizi telematici (pst.giustizia.it) nella sezione "Pagamento di bolli digitali", oppure tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate

nel "Manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica".

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 help@fallco.it, oppure contattare il call center di Zucchetti Software Giuridico Srl al seguente numero telefonico 0444/346211.

4. DISCIPLINA DELLA VENDITA SINCRONA MISTA:

L'offerta presentata per la vendita senza incanto è per legge irrevocabile salvo le eccezioni previste dall'art. 571 co. 3 c.p.c. e fermo restando che alla vendita si applica in ogni caso l'art. 586 c.p.c.. Essa, peraltro, non dà diritto all'acquisto del bene, restando piena facoltà del professionista delegato di valutare se dar luogo o meno alla vendita, e ciò anche in caso di unico offerente, salvo quanto disposto dall'art. 572 c.p.c..

Le buste cartacee saranno aperte il giorno e l'ora fissati per l'esame delle offerte, con espresso invito agli offerenti a voler presenziare all'apertura delle buste. In caso di presentazione di un numero di offerte superiori alla capienza della sala d'asta, il Delegato rinverrà l'asta, al fine di celebrarla in un locale idoneo, dandone comunicazione entro tre ore dalla scadenza del termine per la presentazione delle offerte mediante avviso tramite mail ai recapiti che il presentatore/offerente indicherà.

Gli *offerenti telematici* parteciperanno alle operazioni di vendita esclusivamente mediante connessione al sito www.fallcoaste.it nell'area riservata, accedendo alla stessa con le credenziali personali e in base alle istruzioni ricevute, mentre *l'offerente cartaceo* è tenuto a presentarsi al sopra indicato esperimento di vendita, nel luogo ed ora stabiliti per l'esame delle offerte.

Gli offerenti telematici che saranno ammessi alla gara riceveranno, prima dell'inizio delle operazioni di vendita all'indirizzo e-mail indicato nel modulo di registrazione, una comunicazione di autorizzazione alla partecipazione. In caso di mancata presentazione i) ove si tratti dell'unico offerente, o 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 parità di condizioni, e non si proceda a gara ex art. 573 c.p.c. per mancanza di adesioni degli altri offerenti, il bene gli sarà comunque aggiudicato.

Le buste telematiche e cartacee saranno aperte il giorno ed ora fissati per l'esame delle offerte alla presenza *on line* degli offerenti telematici e di quelli comparsi personalmente o per delega.

Si precisa che, qualora nel giorno fissato per la verifica di ammissibilità delle offerte telematiche il professionista non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, sin dalla data indicata quale termine ultimo per la presentazione delle offerte, l'offerta telematica sarà considerata inammissibile.

Verificata la regolarità e completezza delle domande pervenute telematicamente unitamente a quelle cartacee, qualora siano presenti più offerte valide, abilitati tutti i partecipanti e oscurando i dati personali degli offerenti *on line*, si procederà alla gara tra gli offerenti sulla base dell'offerta migliore, che potrà essere anche quella formulata dall'offerente non presente.

I rilanci minimi sono determinati in € 1.000,00 (mille/00).

Ai partecipanti è assegnato un termine di 1 (uno) minuto entro il quale effettuare ogni rilancio. Il delegato provvederà ad informare i partecipanti di ogni rilancio effettuato. Il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi, a seguito di rilanci, abbia offerto il prezzo più alto, senza che nel tempo stabilito vi siano stati ulteriori rilanci. In assenza di adesioni alla gara, l'immobile verrà aggiudicato a colui che avrà presentato la migliore offerta (valutata in termini non solo di prezzo, ma anche nella misura della cauzione e tempi di saldo prezzo). Ove le offerte siano tutte equiparabili, l'immobile verrà aggiudicato a chi ha depositato l'offerta per primo.

Non è prevista la possibilità di presentare alcuna offerta dopo la conclusione della gara, neppure se il prezzo offerto fosse superiore di oltre un quinto a quello di aggiudicazione.

5. TERMINE DI PAGAMENTO

In caso di aggiudicazione, l'offerente è tenuto a versare, con le stesse modalità con le quali ha versato la cauzione, **entro il termine di 90 (novanta) giorni dalla aggiudicazione**, il saldo prezzo e le spese per oneri tributari ed altri esborsi, come quantificati dal delegato. Sarà altresì tenuto al

versamento, entro il termine di 30 giorni dalla richiesta, degli eventuali ulteriori oneri, diritti e spese 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 art. 587 c.p.c.. L'aggiudicatario perderà tutte le somme versate a titolo di cauzione, potendo soltanto ottenere la restituzione di quanto versato a titolo di fondo spese, e potrà essere tenuto, in caso di successiva vendita a prezzo inferiore a quello per il quale aveva ottenuto l'aggiudicazione, al pagamento della differenza, ai sensi dell'art. 587, comma 2, c.p.c..

Dopo la vendita sincrona mista gli importi versati o depositati dagli offerenti a titolo di cauzione saranno riaccreditati tempestivamente ovvero restituiti agli offerenti che non si sono aggiudicati il bene.

Nel termine fissato per il versamento del prezzo, l'aggiudicatario dovrà altresì consegnare al delegato dichiarazione scritta con tutte le informazioni in materia di antiriciclaggio prescritte dall'articolo 22 del decreto legislativo 21.11.2007 n. 231.

In caso di difformità costruttiva l'aggiudicatario, qualora gli immobili si trovino nelle condizioni di cui alla legge 28.02.1985 n. 47, dovrà presentare domanda di concessione in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento emesso dall'Autorità Giudiziaria.

Per tutto quanto qui non espressamente previsto si applicano le vigenti norme di legge anche in materia di vendite immobiliari.

Il sottoscritto Delegato alla Vendita effettuerà presso il proprio studio in Treviso, Via Santa Margherita n. 46 tutte quelle attività che, a norma degli art. 571 e s.s. c.p.c., debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, fatta eccezione per l'asta che sarà tenuta presso il Tribunale di Treviso Viale Giuseppe Verdi n. 18 – 31100 Treviso (TV).

Si precisa che la richiesta di visita dell'immobile dovrà essere formulata, mediante il Portale delle Vendite Pubbliche, al Custode Giudiziario, Aste.com Srl Istituto Vendite Giudiziarie, con sede in Silea (TV), Via Internati 1943-45 n. 30, inviando altresì una mail all'indirizzo asteimmobiliari@ivgtreviso.it (tel. 0422 - 435022/435030).

I recapiti del Delegato sono i seguenti: dott. Nicolò Ciani Bassetti con studio in Treviso, Via Santa Margherita n. 46 (telefono 0422/1868510, e-mail nicolo.cianibassetti@cbbassociati.com).

Il trattamento dei dati personali comunicati dagli offerenti si svolgerà in conformità alle disposizioni del regolamento UE/2016/679 (GDPR).

Del presente avviso di vendita, dell'ordinanza di delega e della perizia di stima è disposto l'inserimento sul Portale delle Vendite Pubbliche www.pvp.giustizia.it, nonché nei siti internet www.tribunale.treviso.giustizia.it; www.corteappello.venezia.it.

Treviso, 16 febbraio 2026

Il Delegato
dott. Nicolò Ciani Bassetti
