



## TRIBUNALE DI TREVISO

### AVVISO DI VENDITA

**Esecuzione Immobiliare n. 429/2023 R.G.**  
**Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Paola Torresan**  
**Delegato alla vendita: Avv. Isabella Melchiori**

### PRIMO ESPERIMENTO DI VENDITA

La sottoscritta Avv. Isabella Melchiori, delegata ex art. 591 *bis* c.p.c. dal Giudice dell'Esecuzione nella procedura esecutiva immobiliare promossa da Condominio "Park Ariston", visti l'ordinanza di delega, comunicata il 09.04.2025, e gli artt. 569 e ss. c.p.c.,

#### FISSA

per il **giorno 21 luglio 2025 alle ore 15.00**, presso la sala Aste Telematiche messa a disposizione dal Gestore alla Vendita incaricato Edicom Finance S.r.l. (iscritto al registro dei gestori delle vendite telematiche di cui all'art. 3 del D.M. n. 32/2015 con PDG n. 3 del 4/8/2017) sita in Treviso (TV), Via Strada di San Pelajo n. 20, presso Aste 33 S.r.l. la:

### VENDITA SINCRONA MISTA SENZA INCANTO

dei seguenti immobili:

#### **LOTTO DUE**

#### **Diritti e quote:**

Piena proprietà per l'intero.

#### **Descrizione dell'immobile:**

Garage (box n. 30) sito in Treviso, Via Garbizza n. 7, posto al piano primo dell'edificio Park Ariston, accessibile mediante montacarichi, avente una superficie catastale di 32 mq, netta di 31,39 mq. Il totale di superficie è composto da 22,28 mq a quota piano utilizzabili a parcheggio, 9,01 mq sollevati da terra circa 1 metro e sfruttabili per il deposito di borse, valigie, scatole, oggetti. I pavimenti sono in cemento liscio, le pareti e i soffitti in calcestruzzo faccia a vista. La porta del box è in lamiera verniciata ad apertura basculante motorizzata. La dotazione impiantistica è composta: i) dall'impianto elettrico con interruttore elettrico generale di sicurezza, una presa, un neon; ii) dall'impianto antincendio con rilevatori di fumo e diffusori d'acqua a soffitto.

#### **Disponibilità dell'immobile:**

L'immobile risulta libero.

#### **Identificazione catastale:**

Comune di Treviso (TV), Catasto Fabbricati, Sez. E, Foglio 1, Particella 173 sub 40, Via Angelo Garbizza, piano 1°, categoria C/6, classe 8, consistenza 32 mq, rendita € 213,19, dati di superficie totale 38 mq.

Oltre alla proporzionale quota delle parti e impianti comuni del fabbricato condominiale ai sensi degli artt. 1117 e ss. c.c., in particolare, del lastrico solare identificato al Catasto Fabbricati, Comune di Treviso, Sezione E, Foglio 1, Particella 173 sub 9 e dei seguenti beni comuni non censibili: Sez. E, Foglio 1, Particella 173 sub 57-58-59-60-61-62-63.

L'area su parte della quale è stato edificato il fabbricato risulta identificata al Catasto Terreni del Comune di Treviso, Foglio 26, Particella 173, ente urbano di 820 mq.

**Confini:**

Il bene pignorato confina a nord con la particella 173 sub 39 (garage), ad est con la particella 173 sub 63 (area di manovra B.C.N.C.), a sud con la particella 173 sub 59 (ascensore), ad ovest con la particella 173 sub 76.

**Prezzo base: € 58.500,00 (cinquantottomilacinquecento/00)**

Aumento minimo in caso di gara ex art. 573 c.p.c.: € 1.000,00.

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 € 43.875,00.

**LOTTO SEI****Diritti e quote:**

Piena proprietà per l'intero.

**Descrizione dell'immobile:**

Lotto composto da due garage (box nn. 35 e 36) siti in Treviso, Via Garbizza n. 7, posti al piano secondo dell'edificio Park Ariston, accessibili mediante montacarichi. I garage sono uniti tra loro mediante la demolizione del divisorio comune. La superficie catastale di ciascun garage è di 14 mq, totale 28 mq, superficie netta complessiva 27,96 mq. I pavimenti sono in cemento liscio, le pareti e i soffitti in calcestruzzo faccia a vista. Le porte dei due box sono in lamiera verniciata ad apertura basculante motorizzata. La dotazione impiantistica è composta: i) dall'impianto elettrico con interruttore elettrico generale di sicurezza, una presa, un neon; ii) dall'impianto antincendio con rilevatori di fumo e diffusori d'acqua a soffitto.

La demolizione della parete divisoria non è stata autorizzata e quindi la situazione dovrà essere regolarizzata, in via alternativa: i) o ripristinando il muro comune riportando la situazione reale a quella autorizzata; ii) o presentando una pratica edilizia in sanatoria, da concordare con l'Ufficio Tecnico del Comune di Treviso, che regolarizzi lo stato di fatto, oltre alla fusione catastale delle due particelle 45 e 46. Il perito stimatore ha quantificato un costo complessivo per questa seconda ipotesi, la più onerosa, comprensiva di oneri professionali, spese, diritti, sanzioni, in € 5.000,00. La stima è di tipo sommario e ha il solo scopo di orientare l'offerente.

**Disponibilità dell'immobile:**

L'immobile risulta libero.

**Identificazione catastale:**

Comune di Treviso (TV), Catasto Fabbricati, Sez. E, Foglio 1, Particella 173:

- sub 45, Via Angelo Garbizza, piano 1°, categoria C/6, classe 8, consistenza 14 mq, rendita € 93,27, dati di superficie totale 16 mq;
- sub 46, Via Angelo Garbizza, piano 1°, categoria C/6, classe 8, consistenza 14 mq, rendita € 93,27, dati di superficie totale 16 mq.

Oltre alla proporzionale quota delle parti e impianti comuni del fabbricato condominiale ai sensi degli artt. 1117 e ss. c.c., in particolare, del lastrico solare identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Treviso, Sezione E, Foglio 1, Particella 173 sub 9 e dei seguenti beni comuni non censibili: Sez. E, Foglio 1, Particella 173 sub 57-58-59-61-62-64.

L'area su parte della quale è stato edificato il fabbricato risulta identificata al Catasto Terreni del Comune di Treviso, Foglio 26, Particella 173, ente urbano di 820 mq.

**Confini:**

Il bene pignorato confina a nord con la particella 173 sub 44 (garage), ad est con il muro perimetrale, a sud con la particella 173 sub 47 (garage), ad ovest con la particella 173 sub 64 (area di manovra, B.C.N.C.).

**Prezzo base: € 76.500,00 (settantaseimilacinquecento/00)**

Aumento minimo in caso di gara ex art. 573 c.p.c.: € 1.000,00.

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 € 57.375,00.

## **LOTTO SETTE**

### **Diritti e quote:**

Piena proprietà per l'intero.

### **Descrizione dell'immobile:**

Garage (box n. 44) sito in Treviso, Via Garbizza n. 7, posto al secondo primo dell'edificio Park Ariston, accessibile mediante montacarichi, avente una superficie catastale di 24 mq, netta di 23,27 mq. I pavimenti sono in cemento liscio, le pareti e i soffitti in calcestruzzo faccia a vista. La porta del box è in lamiera verniciata ad apertura basculante motorizzata. La dotazione impiantistica è composta: i) dall'impianto elettrico con interruttore elettrico generale di sicurezza, una presa, un neon; ii) dall'impianto antincendio con rilevatori di fumo e diffusori d'acqua a soffitto.

### **Disponibilità dell'immobile:**

L'immobile risulta libero.

### **Identificazione catastale:**

Comune di Treviso (TV), Catasto Fabbricati, Sez. E, Foglio 1, Particella 173 sub 54, Via Angelo Garbizza, piano 1°, categoria C/6, classe 8, consistenza 24 mq, rendita € 159,89, dati di superficie totale 27 mq.

Oltre alla proporzionale quota delle parti e impianti comuni del fabbricato condominiale ai sensi degli artt. 1117 e ss. c.c., in particolare, del lastrico solare identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Treviso, Sezione E, Foglio 1, Particella 173 sub 9 e dei seguenti beni comuni non censibili: Sez. E, Foglio 1, Particella 173 sub 57-58-59-61-62-64.

L'area su parte della quale è stato edificato il fabbricato risulta identificata al Catasto Terreni del Comune di Treviso, Foglio 26, Particella 173, ente urbano di 820 mq.

### **Confini:**

Il bene pignorato confina a nord con la particella 173 sub 53 (garage), ad est con la particella 173 sub 64 (area di manovra B.C.N.C.), a sud con la particella 173 sub 55 (garage), ad ovest con il muro perimetrale.

### **Prezzo base: € 63.000,00 (sessantatremila/00)**

Aumento minimo in caso di gara ex art. 573 c.p.c.: € 1.000,00.

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 € 47.250,00.

## **LOTTO OTTO**

### **Diritti e quote:**

Piena proprietà per l'intero.

### **Descrizione dell'immobile:**

Garage (box n. 45) sito in Treviso, Via Garbizza n. 7, posto al secondo piano dell'edificio Park Ariston, accessibile mediante montacarichi, avente forma planimetrica rettangolare con due nicchie che ne ampliano le dimensioni. La superficie catastale è di 32 mq e quella netta di 33 mq. I pavimenti sono in cemento liscio, le pareti e i soffitti in calcestruzzo faccia a vista. La porta del box è in lamiera verniciata ad apertura basculante motorizzata. La seconda porta è in metallo con apertura ad anta. La dotazione impiantistica è composta: i) dall'impianto elettrico con interruttore elettrico generale di sicurezza, una presa, un neon; ii) dall'impianto antincendio con rilevatori di fumo e diffusori d'acqua a soffitto.

**Disponibilità dell'immobile:**

L'immobile risulta libero, con presenza di alcuni beni mobili.

**Identificazione catastale:**

Comune di Treviso (TV), Catasto Fabbricati, Sez. E, Foglio 1, Particella 173 sub 55, Via Angelo Garbizza, piano 1°, categoria C/6, classe 8, consistenza 32 mq, rendita € 213,19, dati di superficie totale 38 mq.

Oltre alla proporzionale quota delle parti e impianti comuni del fabbricato condominiale ai sensi degli artt. 1117 e ss. c.c., in particolare, del lastrico solare identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Treviso, Sezione E, Foglio 1, Particella 173 sub 9 e dei seguenti beni comuni non censibili: Sez. E, Foglio 1, Particella 173 sub 57-58-59-61-62-64.

L'area su parte della quale è stato edificato il fabbricato risulta identificata al Catasto Terreni del Comune di Treviso, Foglio 26, Particella 173, ente urbano di 820 mq.

**Confini:**

Il bene pignorato confina a nord con la particella 173 sub 54 (garage), ad est con la particella 173 sub 64 (area di manovra B.C.N.C.), a sud con la particella 173 sub 59 (ascensore), ad ovest con il muro perimetrale.

**Prezzo base: € 67.500,00 (sessantasettemilacinquecento/00)**

Aumento minimo in caso di gara ex art. 573 c.p.c.: € 1.000,00.

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 € 50.625,00.

\*\*\*\*\*

Con riferimento a tutti i lotti del presente avviso si precisa quanto segue.

**Servitù attive o passive:**

Si fa riferimento all'atto di provenienza, del quale si riporta testualmente il contenuto dell'art. 3:

“La presente vendita viene fatta ed accettata nello stato di fatto e di diritto in cui il descritto immobile attualmente si trova con gli annessi, le pertinenze, gli enti e gli spazi in comunione come per legge, i diritti, le azioni, le servitù attive e passive esistenti, in particolare con le servitù venutesi a creare in seguito alla vendita frazionata dell'intero stabile, con la servitù ben nota alle parti costituita con atto autenticato nell'ultima sottoscrizione dal Notaio Salvatore Romano di Treviso in data 28 settembre 2000, rep. n. 166.667 racc. n. 5.592, trascritto a Treviso in data 10 ottobre 2000 ai nn. 38042/26676 e con la servitù di cui all'atto di provenienza in appresso citato che qui si riporta integralmente: "SERVITU' - Nel reciproco contemperamento degli interessi e senza alcun corrispettivo l'Ente alienante costituisce a favore dell'Ente acquirente e/o suoi aventi causa a qualsiasi titolo, servitù perenne di passaggio da esercitarsi nell'area retrostante al locale oggi compravenduto identificata al N.C.T. del Comune di Treviso, Foglio 26, con il m.n. 503, Via Risorgimento, area scoperta di mq. 632.

Detta servitù viene costituita per consentire il deflusso degli spettatori dall'uscita di sicurezza al piano primo già esistente e l'accesso al locale caldaia, come sopra trasferito in uso esclusivo, per la manutenzione degli impianti ivi esistenti.

L'Ente venditore, tramite il costituito legale rappresentante, si impegna altresì a lasciare libero e sgombro da cose lo spazio adiacente all'uscita di sicurezza e al locale caldaia.

Viene espressamente richiamata la servitù costituita con l'atto da me Notaio autenticato in data 26 settembre 2000, rep. n. 166.578 ed in data odierna, annotata al precedente numero di mio repertorio, stipulata tra il [REDACTED]

[REDACTED] con sede legale in [REDACTED] (proprietario del terreno sito in Comune di Treviso, censito al N.C.E.U., Sezione E - Foglio 1° con i

mm.nn. 171/176, graffati, Via San Nicolò, area scoperta di mq. 1.260, esattamente corrispondente alla planimetria prot. 2.355 del 20 ottobre 1982) e l'Ente venditore.

Detta convenzione così letteralmente recita: "Viene costituita, per se' ed aventi causa, senza alcun corrispettivo, servitù perenne di passaggio pedonale a favore del m.n. 173/1 di proprietà della Diocesi di Treviso ed a carico del mm.nn. 171/176 di mq. 1.844 di proprietà del Centro della Famiglia e precisamente sull'area identificata dal m.n. 176 ed evidenziata in giallo nella planimetria allegata sub. "A".

Detta servitù viene costituita per consentire dal cancello prospiciente la Via San Nicolò:

- l'accesso al locale caldaia (m.n. 174), per la manutenzione degli impianti ivi esistenti;
- il deflusso degli spettatori dalle uscite di sicurezza già esistenti; tale deflusso è consentito esclusivamente nei casi di emergenza, escludendosi ogni passaggio libero.

Il Centro della Famiglia si impegna altresì a lasciare liberi e sgombri da cose gli spazi adiacenti alle uscite di sicurezza."

### **Destinazione urbanistica:**

Ai sensi del vigente Piano degli Interventi la proprietà è inserita in una zona omogenea "A" Zona a carattere storico, artistico ed ambientale, definita ai sensi dell'art. 35 delle N.T.O..

La zona omogenea "A" comprende gli agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale, ubicati all'interno e all'esterno dei perimetri dei centri storici. Le tavole del P.I. individuano e riportano la perimetrazione del centro storico, ai sensi dell'art. 40 della legge regionale 23 aprile 2004 n. 11, e classificano di "notevole importanza" il centro storico di Treviso e di "medio interesse" il centro storico di Porto di Fiera.

L'edificio ricade altresì all'interno della "Zona di tutela aeroportuale A", Pendenza 1:50 di cui all'art. 26.5 delle N.T.O. dove non sono consentiti gli interventi di nuova edificazione aventi destinazione residenziale. Per gli edifici esistenti sono ammessi il cambio di destinazione d'uso e gli interventi di ampliamento, purché non si determini un aumento del carico antropico.

Sono consentite attività non residenziali, secondo quanto stabilito dalle N.T.O., purché comportino la permanenza discontinua di un numero limitato di persone, nel rispetto dei parametri stabiliti dall'art. 26.5 delle citate N.T.O.. Pendenza 1:50 implica che la discesa dell'aereo mentre si avvicina all'aeroporto è lenta e graduale. Questa inclinazione è un parametro di sicurezza che permette al velivolo di avvicinarsi senza incorrere in ostacoli o costruzioni troppo alte; è vietato perciò costruire edifici o strutture che potrebbero interferire con il piano di avvicinamento degli aerei.

### **Conformità edilizia e catastale:**

Il complesso edilizio risulta edificato prima del 01.09.1967 e successivamente sono stati rilasciati i seguenti provvedimenti autorizzativi:

- Progetto originale - Protocollo N° 27609 in data 15/04/2011, numero speciale 685/11/AE;
- Variante (1) - Protocollo N° 96199 in data 21/11/2012, numero speciale 2123/12/AE;
- Variante (2) - Protocollo N° 94541 in data 03/10/2013, numero speciale 1839/13/AE;
- Variante (3) - Protocollo N° 34534 in data 02/04/2014, numero speciale 517/14/AE;
- Variante (4) - Protocollo N° 90749 in data 03/09/2014;
- Numero Speciale 1552/14/AE;
- Agibilità (1) in data 17/07/2014, numero 166/14;
- Agibilità (2) in data 21/09/2014 numero 212/14.

Gli immobili sono stati resi agibili nel 2014 e sono coerenti al progetto approvato ed alla planimetria catastale, ad eccezione del LOTTO 6 a cui si rimanda nel capoverso "descrizione dell'immobile".

\*\*\*

**Riferimento alla C.T.U.:**

Ad integrazione dei dati sopra indicati, concernenti gli immobili oggetto di vendita, si rimanda espressamente al contenuto della perizia di stima del 07.03.2025 redatta dall'arch. Renzo Bonan di Treviso, pubblicata sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia, nella sezione "Vendite Giudiziarie" del sito ufficiale del Tribunale di Treviso [www.tribunale.treviso.it](http://www.tribunale.treviso.it) e sui siti internet [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.asteonline.it](http://www.asteonline.it), [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it), [www.ivgtreviso.it](http://www.ivgtreviso.it) e [www.corteappello.venezia.it](http://www.corteappello.venezia.it).

Agli effetti del D.M. 22 gennaio 2008 n. 37 e del d.lgs. n. 192/05, l'aggiudicatario, dichiarandosi edotto sui contenuti dell'ordinanza di vendita e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine agli impianti, dispensa 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.

**Condizioni della vendita:**

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui gli immobili si trovano, come descritti nella perizia di stima – alla quale si fa espresso riferimento – depositata presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Treviso, pubblicata sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia, nella sezione "Vendite Giudiziarie" del sito ufficiale del Tribunale di Treviso [www.tribunale.treviso.it](http://www.tribunale.treviso.it) e sui siti internet [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.asteonline.it](http://www.asteonline.it), [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it), [www.ivgtreviso.it](http://www.ivgtreviso.it) e [www.corteappello.venezia.it](http://www.corteappello.venezia.it); con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive.

Il gestore della vendita telematica è **Edicom Finance S.r.l.** (tel.: 041/5369911; fax: 041/5351923; e-mail: [info.venezia@edicomsrl.it](mailto:info.venezia@edicomsrl.it)), con la piattaforma [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it), società iscritta al Registro dei gestori della vendita telematica di cui all'art. 3 del D.M. n. 32/2015.

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 i 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 dall'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, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Ogni onere fiscale, tributario e spesa derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario, e così pure il compenso e le spese generali del delegato per le attività di trasferimento della proprietà, ai sensi del D.M. 227/2015.

Non sono comunque dovuti compensi per mediazione a terzi.

Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizione di pignoramenti; se esistenti al momento della vendita, dette eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura, salvo espresso esonero da parte dell'aggiudicatario.

Se l'immobile posto in vendita è occupato, lo stesso 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 evita-

re 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. Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della L. 47/85, come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 380/2001, purché presenti la domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dall'invio del decreto di trasferimento.

#### **Contenuto dell'offerta:**

Gli interessati all'acquisto – escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge – potranno presentare un'offerta irrevocabile d'acquisto.

L'offerta dovrà essere accompagnata da una marca da bollo di € 16,00. In caso di asta telematica, il pagamento del bollo sarà eseguito con modalità telematica (segnatamente, tramite bonifico bancario o carta di credito), tramite il servizio “pagamento di bolli digitali” presente sul Portale dei Servizi Telematici <https://pst.giustizia.it>. Il mancato assolvimento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta, salvo segnalazione immediata all'Agenzia delle Entrate competente per l'avvio delle procedure a carico dell'offerente per il recupero coattivo dell'imposta evasa, delle sanzioni e degli interessi.

L'offerta dovrà contenere:

◆ il cognome, il nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, domicilio, stato civile e regime patrimoniale, recapito telefonico, indirizzo email ed eventuale numero di telefax dell'offerente, allegando copia di un documento di identità e del codice fiscale dell'offerente o del procuratore o del rappresentante legale.

Qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia 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, co. 2 del D.M. n. 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 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..

Se l'offerente è coniugato e 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 allegata in copia autentica; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un 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 societaria aggiornata – ossia risalente a non più di 30 giorni dalla data di deposito dell'offerta – (in caso di ente di natura imprenditoriale) ovvero l'atto statutario o altra documentazione (in caso 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 delibere dell'organo competente dell'ente da cui risulta 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.

Se l'offerente è soggetto extracomunitario dovrà essere allegata copia del permesso di soggiorno in corso di validità.

È consentita, ma solo da parte di avvocati muniti di procura speciale nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata, la presentazione di offerte per persona da nominare.

Si precisa che il decreto di trasferimento non potrà essere emesso che nei confronti 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, del 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);

◆ 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 di più lotti, può essere ritenuto sufficiente il riferimento a taluno dei lotti come formati ed ordinati (es. primo, secondo, terzo, etc.) nell'avviso di vendita;

◆ 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 di vendita (si richiamano gli artt. 571 e 572 c.p.c. come modificati dal D.L. 83/2015, convertito nella L. 132/2015);

◆ il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari, che non potrà essere superiore al termine massimo di 90 giorni dalla data di aggiudicazione, ferma la possibilità di indicare un termine più breve, circostanza che verrà valutata dal delegato alla vendita o dal Giudice ai fini dell'individuazione della migliore offerta;

◆ la richiesta di agevolazioni fiscali (ad esempio "prima casa" e/o "prezzo valore"), salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione, ma prima del versamento del saldo prezzo;

◆ l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e del contenuto dell'avviso di vendita;

◆ l'esplicita dispensa degli organi della procedura dalla produzione sia della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza, che dell'attestato di prestazione energetica (A.P.E.), con manifestazione della volontà di provvedere direttamente a tali incombenze.

#### **Modalità di presentazione delle offerte:**

L'esperimento si svolgerà nella forma della vendita sincrona mista, con possibilità di presentazione delle offerte sia analogiche (cartacee) che telematiche.

#### **A) Opzione OFFERTE CARTACEE**

Le offerte cartacee di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa entro le ore 13:00 del giorno precedente la data della vendita da consegnarsi, previo appuntamento, presso lo Studio della Professionista delegata, Avv. Isabella Melchiori, sito in Castelfranco Veneto

(TV) – Via Roma n. 22 – tel. 0423.1856090; qualora tale giorno sia festivo o cada di sabato, lo stesso verrà anticipato a quello immediatamente precedente.

Sulla busta dovranno essere indicate le sole generalità di chi deposita l'offerta, (che può anche essere persona diversa dall'offerente), precedute dalla dicitura "*busta depositata da \_\_\_\_\_*", il nome del professionista delegato alla vendita 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.

All'offerta dovrà essere allegata la documentazione comprovante la corresponsione di un importo **a titolo di cauzione**, pari o superiore al 10% del prezzo che si intende offrire per l'acquisto del bene, che sarà trattenuta in caso di rifiuto all'acquisto ovvero restituito in caso di mancata assegnazione. Tale cauzione dovrà essere corrisposta a mezzo **assegno circolare non trasferibile** (o titolo equivalente) intestato a: "Tribunale di Treviso, Esecuzione Immobiliare R.G.E. 429/2023", da inserirsi nella busta dell'offerta.

### **B) Opzione OFFERTE TELEMATICHE**

Le offerte d'acquisto telematiche dovranno essere presentate entro le ore 13.00 del giorno precedente la data della vendita, in conformità di quanto stabilito dal Decreto Ministeriale 26.02.2015 n. 32, artt. 12 e ss. (da intendersi qui integralmente richiamato) e secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia.

Il bonifico relativo alla cauzione dovrà essere eseguito in tempo utile affinché la stessa risulti accreditata, al momento dell'apertura delle buste, sul conto corrente intestato alla procedura (si avverte che entro l'orario indicato dovrà essere generata anche la ricevuta di consegna).

L'offerta dovrà essere formulata esclusivamente con modalità telematiche tramite il modulo *web* "Offerta Telematica" fornito dal Ministero della Giustizia, che permette la compilazione guidata dell'offerta telematica per partecipare ad un determinato esperimento di vendita, ed a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it).

E' necessario che per la sottoscrizione e trasmissione l'offerta, in via alternativa:

a) sia sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;

oppure

b) sia direttamente trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, co. 4 e dell'art. 13 del D.M. 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, co. 4 del D.P.R. 68/2005;

- il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali d'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, co. 4 del D.M. 32/15).

L'offerta, con i documenti allegati, dovrà essere inviata all'indirizzo p.e.c. del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it), con la precisazione che la stessa 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.

Quando l'offerta è formulata da più persone, alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La procura dovrà essere redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura

privata autenticata e potrà essere allegata anche in copia per immagine.

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, co. 1, D.M. 32/2015, l'offerta sarà formulata a mezzo telefax al recapito 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, co. 1, D.M. 32/2015, l'offerta si intenderà depositata nel momento in cui venga generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica del mittente e, in tale eventualità, previa documentazione dell'offerente della tempestiva presentazione dell'offerta, il gestore della vendita è tenuto a permettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita.

All'offerta dovrà essere allegata la documentazione attestante il versamento della cauzione (copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario con causale "Esec. Immob. n. 429/2023 Lotto N. \_\_\_\_ Tribunale di Treviso – versamento cauzione" (nella causale dovrà essere riportato il numero del lotto oggetto dell'offerta), per un importo pari o superiore al 10% del prezzo offerto; detta somma sarà trattenuta in caso di rifiuto all'acquisto.

Da detta documentazione dovrà risultare il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico.

L'importo della cauzione dovrà essere versato esclusivamente tramite bonifico sul conto corrente intestato a "Esec. Imm. R.G.E. 429/2023 Trib. TV", coordinate bancarie: Volksbank S.p.a. IBAN: IT71 L058 5612 0011 3757 1580 084.

Il bonifico dovrà essere effettuato a cura dell'offerente in modo da consentire l'accredito in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta, pertanto, come già indicato, in tempo utile affinché la cauzione risulti già accreditata al momento dell'apertura delle buste (si avverte che entro l'orario indicato dovrà essere generata anche la ricevuta di consegna dell'offerta).

Si precisa che, qualora nel giorno fissato per la verifica di ammissibilità delle offerte e la deliberazione sulle stesse, il Delegato non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, l'offerta digitale sarà considerata inammissibile.

### **Disciplina:**

L'offerta e la partecipazione alla vendita sono soggette alla seguente disciplina.

L'offerta presentata è irrevocabile, salvo le eccezioni previste dall'art. 571 c.p.c.; essa peraltro non dà diritto all'acquisto restando in facoltà del Giudice dell'Esecuzione sospendere la vendita ai sensi dell'art. 586 c.p.c..

I creditori e gli offerenti sono invitati a partecipare telematicamente ovvero di persona per la deliberazione sull'offerta e per l'eventuale gara.

All'udienza di deliberazione sulle offerte, coloro che hanno scelto la presentazione dell'offerta cartacea dovranno recarsi presso il luogo di apertura delle buste sopraindicato, mentre coloro che hanno scelto la presentazione telematica dell'offerta dovranno partecipare *on line*, esclusivamente tramite l'area riservata del sito [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it).

Nel giorno, luogo e ora fissati nel presente avviso, il Professionista Delegato procederà all'apertura delle buste, all'esame delle offerte, sia digitali che analogiche, e alle relative deliberazioni, secondo il disposto degli artt. 572 e 573 c.p.c..

Le offerte digitali criptate contenenti le domande di partecipazione per la vendita sincrona mista saranno aperte ed esaminate unitamente a quelle analogiche esclusivamente il giorno fissato per l'asta tenuta dal Professionista Delegato presso il luogo sopraindicato e alla pre-

senza degli offerenti *on line* e di quelli comparsi personalmente o per delega avanti il Delegato.

Le buste presentate con modalità cartacea saranno aperte ed inserite nella piattaforma [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it) e le buste presentate con modalità telematica saranno aperte tramite la medesima piattaforma del gestore della vendita telematica. In seguito alle necessarie verifiche sulla regolarità formale della partecipazione e sul versamento della cauzione, il Delegato provvederà all'ammissione o meno dei partecipanti alla vendita. Qualora siano presentate più offerte criptate e/o analogiche, il Delegato inviterà in ogni caso tutti gli offerenti ad una vendita sincrona mista sull'offerta più alta. In caso di gara, gli eventuali rilanci saranno formulati nella medesima unità di tempo, sia in via telematica, sia comparando innanzi al Professionista Delegato.

Ai sensi dell'art. 20 del D.M. n. 32/2015, alle operazioni di vendita possono prendere parte, con modalità telematiche, il Giudice, il referente della procedura (che, nel caso di specie, è il Professionista Delegato) e il Cancelliere. Con le medesime modalità possono partecipare anche altri soggetti se autorizzati dal Giudice o dal referente della procedura.

Il gestore della vendita telematica, a norma dell'art. 16 del D.M. 32/15, provvederà, non meno di trenta minuti prima delle operazioni di vendita, a inviare all'indirizzo di posta elettronica certificata indicata dall'offerente in fase di compilazione dell'offerta un invito a connettersi e le relative credenziali d'accesso per accedere alla *console* lato utente.

In caso di offerte presentate su supporto digitale, il portale del gestore alla vendita telematica assicura l'accesso degli offerenti al documento informatico contenente i dati delle offerte e sostituisce i nominativi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurarne l'anonimato.

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 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 pari o superiore al prezzo stabilito nell'avviso di vendita essa 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 siano state presentate istanze di assegnazione valide.

In caso di più offerenti e di assenza o mancata adesione da parte di tutti alla gara prevista dall'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 terrà conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni versate, delle forme, dei modi e dei tempi del pagamento nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta.

In caso di più offerenti e di adesione alla gara prevista dall'art. 573 c.p.c., anche in presenza di istanze di assegnazione, si procederà a gara sincrona mista il giorno stesso stabilito per l'esame delle offerte, subito dopo che siano state esaurite le relative operazioni, sulla base dell'offerta più alta; la gara verrà vinta da chi, tra i partecipanti, avrà effettuato il rilancio più alto.

Ai partecipanti sarà assegnato un termine compreso tra 1 e 3 minuti, entro il quale effettuare ogni rilancio. Non saranno validi i rilanci inferiori al minimo come sopra stabilito, né effettuati scaduto il 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 saranno istanze di assegnazione 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 potranno essere esaminate offerte pervenute dopo che sia scaduto il termine assegnato per la loro presentazione. Una volta conclusa la gara e pronunciata l'aggiudicazione al migliore offerente, le eventuali offerte successivamente pervenute non potranno in alcun caso essere prese in considerazione, al fine di revocare l'aggiudicazione e riaprire la gara, qualunque fosse il prezzo tardivamente offerto. È fatto salvo quanto previsto dall'art. 586 c.p.c. Nell'ipotesi in cui l'avvocato abbia effettuato l'offerta 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.

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 sarà fatto a favore del creditore. In ogni caso, gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione sono esclusivamente a carico del creditore.

In caso di aggiudicazione, l'offerente sarà tenuto al versamento del saldo prezzo, oltre ad un fondo spese per il trasferimento del bene pari al 20% del prezzo di aggiudicazione – salva eventuale successiva integrazione per oneri tributari ed altri esborsi connessi al trasferimento del bene come quantificati dal delegato –, entro 90 giorni dall'aggiudicazione, ovvero nel minor termine di pagamento eventualmente indicato nell'offerta, tramite assegno circolare (o titolo equivalente) o bonifico.

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 dell'art. 587 comma 2 c.p.c..

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.

Ai partecipanti alla gara non aggiudicatari che abbiano presentato offerta criptata corrispondendo la cauzione a mezzo bonifico bancario, verrà rimborsato l'importo della cauzione mediante bonifico alle stesse coordinate bancarie del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto di versamento della cauzione.

Ai partecipanti alla gara non aggiudicatari che abbiano presentato offerta cartacea e corrisposto la cauzione a mezzo assegno circolare, sarà restituito l'assegno circolare della cauzione versata.

In caso di richiesta ex art. 41 T.U.B., il creditore fondiario dovrà depositare nota riepilogativa di precisazione del credito entro il termine perentorio di 15 giorni dall'aggiudicazione con specifica indicazione delle modalità di pagamento, con indicazione dell'IBAN relativo al conto su cui le somme potranno essere versate dall'aggiudicatario (o dal delegato) tramite bonifico ed infine con l'espresso impegno a comunicare immediatamente al delegato l'avvenuto pagamento ad opera dell'aggiudicatario (ove non eseguito dal delegato stesso).

**Disposizioni generali:**

Per tutto quanto sopra non espressamente previsto, trovano applicazione le disposizioni di cui agli artt. 591 bis e 570 e s.s. c.p.c., oltre che le vigenti norme di legge.

La sottoscritta Professionista effettuerà presso il proprio Studio in Castelfranco Veneto (TV) Via Roma n. 22 tutte quelle attività che, a norma degli artt. 571 e ss. c.p.c., debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, fatta eccezione per l'asta che sarà tenuta presso Aste 33 S.r.l. con sede in Strada Vecchia di San Pelajo n. 20 – Treviso.

Ogni ulteriore informazione potrà essere acquisita presso lo Studio della stessa, al numero di telefono 0423.1856090 oppure tramite e-mail: [i.melchiori@studiolegalemelchiori.com](mailto:i.melchiori@studiolegalemelchiori.com).

Maggiori informazioni inerenti agli immobili potranno inoltre essere reperite presso il custode Istituto Vendite Giudiziarie di Treviso – Aste.com S.r.l. con sede in Via Internati 1943 – '45 n. 30 – 31057 Silea (TV), tel.: 0422/435022/435030; fax: 0422/435022; e-mail [asteimmobiliari@ivgtreviso.it](mailto:asteimmobiliari@ivgtreviso.it); allo stesso potranno inoltre essere rivolte richieste di visita dell'immobile prima della vendita, da formularsi mediante il Portale delle Vendite Pubbliche.

**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 locale idoneo, dandone comunicazione entro tre ore dalla scadenza del termine per la presentazione delle offerte tramite mail o sms ai recapiti che il presentatore/offerente indicherà.**

**Fino a quando sarà in vigore il divieto di assembramento, potranno accedere alla sala aste solo gli offerenti, salvo specifiche necessità del singolo offerente.**

Treviso, li 21 maggio 2025.

Il Professionista Delegato  
Avv. Isabella Melchiori

