**TRIBUNALE DI TREVISO**

Esecuzione Immobiliare: **R.G. n. 230/2025**
Giudice dell'Esecuzione: **Dott. Leonardo Bianco**

*EX-ACTA*
*Associazione di Delegati alla Vendita e Custodi*
**Delegato avv. Luana Stival**

**AVVISO DI VENDITA DEL PROFESSIONISTA DELEGATO**

**PRIMO ESPERIMENTO DI VENDITA**

Il sottoscritto **avvocato Luana Stival**, delegato ex art. 591 bis c.p.c. dal Giudice dell'Esecuzione dott. Leonardo Bianco, con ordinanza d.d. 06.10.2026, nella procedura esecutiva R.G. n. 230/2025 visti gli artt. 569 s.s. c.p.c.

**AVVISA**

che il giorno **27 gennaio 2027 alle ore 10,15**, presso la sala Aste Telematiche messa a disposizione dal Gestore della vendita telematica 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 04.08.2017) sita in Treviso (TV), Via Strada Vecchia di San Pelajo, n° 20, presso Aste 33 S.r.l., con collegamento tramite la piattaforma www.garavirtuale.it, si procederà alla

**VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' SINCRONA MISTA**

dei seguenti immobili:

**LOTTO UNICO**

**Diritti e quote**

Piena proprietà per l'intero dell'appartamento e garage (mappali 496 sub. 3, 490 sub. 2 e 490 sub 1) e del terreno adiacente (mappale 1390).

Piena proprietà per la quota di 1/2 dell'area di sedime dell'intero fabbricato (mappali 853 e 856).

**Descrizione immobili**

Appartamento ad uso abitazione sito al primo piano con superficie commerciale complessiva di mq. 162,5 in **COMUNE DI SAN VENDEMIANO (TV), Via Palladio, n. 13**, composto da ingresso, cucina, salotto, due camere, bagno, wc, ripostiglio, disimpegno, terrazza e portico, con ripostiglio e due garage in struttura prefabbricata metallica al piano terra, centrale termica comune ad altra unità, area scoperta esclusiva di mq. 179 catastali e terreno adiacente interamente occupato dalla sede stradale.

Per una più dettagliata descrizione ed individuazione dei beni e per ogni altro approfondimento si rimanda alla perizia di stima.

**Disponibilità**

L'immobile risulta occupato dall'esecutata.

**Identificazione catastale**

- per la quota di 1/1

**Comune di San Vendemiano (TV)**

Catasto Fabbricati - **Sezione A, Foglio 2**

**mappale 490 sub. 1**, Categoria F/1, area urbana di mq. 179 – Via Palladio

**mappale 490 sub. 2**, Categoria C/6, Classe 4, mq. 25, Via Palladio n. 13, Piano T, Superficie catastale totale mq. 28 - rendita € 46,48

**mappale 496 sub. 3**, Categoria A/2, Classe 1, Vani 6, Via Palladio n. 13, Piano T-1, Superficie catastale totale mq. 140 (Totale escluse aree scoperte mq. 138) - rendita € 495,80.

Catasto Terreni – **Foglio 2**

**mappale 1390**, seminativo arborato Cl. 2, ha. 0.00.50, R.D. € 0,40 – R.A. € 0,22

- per la quota di ½

**Comune di San Vendemiano (TV)**

Catasto Terreni – **Foglio 2**

**mappale 853**, prato Cl. 2, ha. 0.00.90, R.D. € 0,33 – R.A. € 0,16

**mappale 856**, seminativo arborato Cl. 2, ha. 0.00.53, R.D. € 0,42 – R.A. € 0,23

Dall'atto di provenienza risulta che alle unità immobiliari di cui sopra spetta la quota di comproprietà indivisa pari a ½ sulle parti comuni ed indivisibili dell'intero fabbricato, cui appartengono, ai sensi degli artt. 1117 e seguenti del Codice civile ed in particolare sull'area di sedime dell'intero fabbricato (mappali 853 e 856 del Catasto Terreni) e sulla centrale termica posta al piano terra.

Risulta, altresì, che il terreno adiacente (mappale 1390) è interamente occupato dalla sede stradale.

Dalla perizia depositata agli atti della procedura esecutiva risulta che alla centrale termica ad uso comune si accede unicamente attraverso il garage in struttura metallica collocato in aderenza al fabbricato principale, in parte utilizzato anche da terzi per l'accesso alla centrale termica.

Risulta, altresì, che i mappali 853 e 856 sono censiti al Catasto Terreni rispettivamente come prato e seminativo arborato mentre la qualità correttamente a loro attribuibile è quella di "ente urbano" trattandosi di aree edificate corrispondenti al sedime del fabbricato.

Dalla certificazione notarile agli atti della procedura risulta che l'area coperta e scoperta del fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari è descritta al Catasto Terreni del Comune di San Vendemiano (TV), Foglio 2, mappali 490, 853, 856 e 2156.

**Confini**:

Dalla perizia di stima risulta che l'area e il sedime su cui insiste il fabbricato del quale fanno parte le unità sopra descritte confina a nord con i mappali 1395 (strada) e 192, ad est con il mappale 734, a sud con i mappali 1387 e 1389 e ad ovest con il mappale 1404 (strada).

Salvo altri e/o variati o più precisi.

**Servitù attive e passive**

Nell'atto di provenienza sono richiamate le servitù attive e passive, apparenti e non ed in particolare le servitù venutesi a creare a seguito del frazionamento dell'intero fabbricato.

**Notizie urbanistiche**

Per la destinazione urbanistica del terreno di cui all'art. 30 del D.P.R. 380/2001 e le notizie previste dagli artt. 46 del citato decreto e 40 della L. 47/1985 si fa riferimento alla perizia di stima depositata agli atti del fascicolo della procedura esecutiva dalla quale risulta, tra l'altro, che sono stati rilasciati dal Comune di San Vendemiano i seguenti atti amministrativi:

- autorizzazione per costruzioni edilizie n. 49 del 18.08.1969

- autorizzazione genio civile 29.10.1969

- certificato di abitabilità n. reg. 2371 pratica n. 34/49/1969 del 30.03.1971

- autorizzazione prot. 6447 del 09.11.1982 per copertura terrazza

- concessione edilizia in sanatoria n. 746 del 12.12.1990 per installazione fabbricato uso garage

- concessione edilizia in sanatoria n. 747 del 12.12.1990 per installazione fabbricato uso garage

- concessione edilizia in sanatoria n. 748 del 12.12.1990 per modifiche prospettiche

- CILA per manutenzione straordinaria e riqualificazione energetica prot. n. 0014194 del 03.08.2016

- CIL per sostituzione pavimenti e sostituzione serramenti interni prot. n. 0018107 del 06.10.2016

In ordine alla CILA per manutenzione straordinaria non risulta la dichiarazione di fine lavori e non è stata richiesta né rilasciata l'agibilità.

Dalla perizia risulta che i beni non risultano conformi allo stato autorizzato con l'ultimo titolo edilizio il cui rilascio abbia necessitato di previa istruttoria da parte dell'Ufficio ed in particolare:

- abitazione al piano primo: vi è una diversa distribuzione interna e modifiche alle aperture rispetto alla C.E. in sanatoria n. 748/1990;

- terrazza al piano primo: rispetto alla autorizzazione prot. 6447 del 09.11.1982 la copertura è a pendenza unica, le dimensioni in pianta sono maggiori ed è presente una botola;

- garage: rispetto all'autorizzazione n. 49/1969 vi è un cambio di destinazione d'uso da garage a ripostiglio – C.T. con modifiche delle aperture verso l'esterno (modifiche prospettiche) e costruzione tramezzatura interna.

Le difformità di cui sopra vengono indicate in perizia come sanabili subordinatamente alla verifica della normativa vigente in materia di sicurezza degli edifici (collaudo statico o certificazione di idoneità statica) e degli impianti. Viene ritenuta prudente la presentazione di una pratica edilizia di dichiarazione di conformità tra lo stato autorizzato e lo stato di fatto.

La medesima perizia evidenzia la complessità dello storico edilizio – urbanistico del fabbricato, l'incompletezza dei documenti esaminati, l'irrituale formazione dei titoli e viene consigliato ogni altro necessario approfondimento presso il competente Ufficio Comunale di Edilizia ed Urbanistica.

Viene, inoltre, segnalato che non vi è corrispondenza metrica tra le planimetrie e lo stato di fatto del garage (consistenza e superficie risultano superiori a quella rilevata) e che la planimetria dell'abitazione non corrisponde allo stato rilevato per diverso distributivo interno, per la chiusura di una finestra e per la rappresentazione della loggia di dimensioni leggermente minori rispetto a quanto rilevato. Viene evidenziata la necessità di presentazione di planimetrie aggiornate.

Risulta, altresì, che non è stata reperita l'autorizzazione all'allacciamento alla fognatura comunale e che secondo lo schema depositato con la CILA 2016 le vasche di trattamento dei reflui si trovano su un'area estranea alla procedura.

Viene anche evidenziato che nel ripostiglio al piano terra ci sono segni di sversamento di liquami e nel garage vi è una cisterna interrata per gasolio non bonificata.

Dalla medesima perizia e dal CDU rilasciato dal Comune di San Vendemiano e allegato agli atti della procedura esecutiva risulta inoltre che

dal PAT vigente:

- l'area censita al Catasto Terreni al Foglio 2 mappali nn. 1390, 853, 856 e 490 è ricompresa nel "A.T.O. R.1.1 Ambito Residenziale Culturale Integrato di San Vendemiano e Gai" come regolamentato dall'art. 10 delle N.T.;

- l'area censita al Catasto Terreni al Foglio 2 mappali nn. 853, 856 e 490 ricade nelle "aree di urbanizzazione consolidata residenza e servizi per la residenza" come regolamentato dall'art. 46 N.T.;

- l'area censita al Catasto Terreni al Foglio 2 mappale n. 1390 ricade in "viabilità esistente" come regolamentato dall'art. 65 delle N.T.;

dal PI vigente / PI varianti n. 13 e n. 14 adottate:

- l'area censita al Catasto Terreni al Foglio 2 mappali nn. 853, 856 e 490 è destinata come zona territoriale "B – zone residenziali consolidate e di ristrutturazione" come regolamentato dall'art. 51 delle N.T.O.;

- l'area censita al Catasto Terreni al Foglio 2 mappale n. 1390 ricade in "viabilità esistente" come regolamentato dagli artt. 19 e 67 delle N.T.O.

Ai sensi dell'art. 29 della L.R. n. 11/2004, l'adozione della variante al Piano degli Interventi sopra riportata (variante n. 13 al PI adottata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 17 del 28.07.2025 – Recepimento dello studio di microzonazione sismica" e variante puntuale n. 14 al PI adottata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 13 del 29.04.2026 – "Pianificazione di n. 3 aree di trasformazione soggette a strumenti attuativi non approvati, decadute in data 29.12.2025") comporta l'applicazione delle misure di salvaguardia, secondo le modalità della Legge 03.11.1952 n. 1902.

Per ogni ulteriore dettaglio vedasi perizia.

**Prezzo base € 83.500,00**

(ottantatremilacinquecento/00).

**Offerta minima per la partecipazione all'asta € 62.625,00**
(sessantaduemilaseicentoventicinque/00).

**Rilancio minimo in caso di gara ex art. 573 c.p.c.: € 2.000,00** (duemila/00).

## CONDIZIONI DELLA VENDITA

- La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, anche con riferimento alla legge 47/1985 e al DPR 380/01, come descritti nella perizia di stima depositata presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Treviso e pubblicata sul Portale delle Vendite Pubbliche, sul sito internet del Tribunale di Treviso www.tribunale.treviso.giustizia.it e sui portali nazionali www.asteannunci.it, www.asteavvisi.it, www.canaleaste.it, www.rivistaastegiudiziarie.it, www.asteonline.it, www.corteappello.venezia.it., www.fallcoaste.it che ogni interessato è tenuto a consultare e alla quale si fa espresso riferimento. Con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, diritti, servitù attive e passive.
- La vendita è a corpo e non a misura. Le eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità 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. cod. civ., anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.
- L'immobile viene venduto libero dalle formalità pregiudizievoli (iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di pignoramenti). Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a cura e spese della procedura.
- Se l'immobile posto in vendita è occupato, lo stesso potrebbe essere trasferito occupato da cose e/o dall'esecutato e dal suo nucleo famigliare. In tal caso l'aggiudicatario potrà chiedere al Custode la liberazione a spese della procedura con la precisazione che l'istanza di liberazione rivolta al Custode dovrà essere consegnata al Professionista delegato alla vendita al più tardi contestualmente al versamento del saldo prezzo. Se l'immobile è occupato dal debitore o da terzi senza titolo o con titolo non opponibile alla procedura, sempre che l'aggiudicatario non abbia esonerato la procedura, la liberazione potrà avvenire a cura del Custode Giudiziario, secondo quanto previsto dall'art. 560 c.p.c.
- Ogni onere fiscale, tributario e spesa derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario, nonché il compenso e le spese generali spettanti al Professionista Delegato per le attività di trasferimento della proprietà, ai sensi del D.M. 227/2015.
- Non sono comunque dovuti compensi per mediazione a terzi.

- Agli effetti del DM 22 gennaio 2008 e del D.Lgs. 192/05 e s.m.i., 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 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.
- La presente vendita è soggetta alle imposte di legge (imposta di registro) secondo le aliquote previste dalla normativa in materia.

## CONTENUTO DELL'OFFERTA E MODALITA' DI PRESENTAZIONE

Gli interessati all'acquisto - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge - potranno presentare un'offerta irrevocabile di acquisto in forma cartacea o telematica in base alla modalità di partecipazione scelta.

Le offerte di acquisto dovranno essere sottoscritte dall'offerente e conformi a quanto prescritto dall'art. 571 c.p.c.

Al momento dell'offerta, l'offerente dovrà dichiarare la residenza o eleggere domicilio nel comune nel quale ha sede il Tribunale; in mancanza le comunicazioni verranno eseguite presso la cancelleria del Tribunale.

L'offerta dovrà contenere:
1) indicazione del cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, regime patrimoniale, recapito telefonico e indirizzo e-mail dell'offerente.
Qualora il soggetto offerente:
a) risieda fuori dal territorio dello Stato Italiano 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 c. 2 del D.M. n. 32 del 26 febbraio 2015;
b) sia coniugato e si trovi in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge; qualora si volesse 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 cod. civ., ovvero dovrà rilasciare successivamente detta dichiarazione comparendo avanti il Professionista Delegato;
c) sia minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice tutelare;
d) agisca quale legale rappresentante di altro soggetto (società/ente), dovranno essere allegati:
- in caso di ente di natura imprenditoriale (società) una visura societaria aggiornata, ossia risalente a non più di 30 giorni prima della data del deposito dell'offerta di acquisto;
- 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 attribuiscano al rappresentante o procuratore il potere di agire in nome della società o dell'ente ai fini della partecipazione alla vendita; e quindi

- 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 dalla 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;

- 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.

E' consentita, ma solo da parte di avvocati, la presentazione di offerte per persona da nominare.
Si precisa che il decreto di trasferimento non potrà essere emesso che in favore del soggetto che ha presentato l'offerta (specificamente: persona fisica del sottoscrittore l'offerta, o persona giuridica della

quale il sottoscrittore abbia la legale rappresentanza, o uno dei due soggetti indicati nell'art. 583 c.p.c., o, infine, soggetto in nome e per conto del quale abbia presentato l'offerta o partecipato all'asta un avvocato munito di procura speciale; la procura speciale a favore dell'avvocato dovrà avere la forma dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata da notaio).
2) I dati identificativi dell'immobile per il quale l'offerta è proposta sufficienti a rendere, unitamente a 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 e ordinati (primo, secondo, terzo, ecc.) nell'avviso di vendita.
3) Indicazione del prezzo offerto che, a pena di inefficacia dell'offerta, non potrà essere inferiore di oltre un quarto al prezzo base indicato nell'avviso di vendita come precisato alla voce **Offerta minima per la partecipazione all'asta** (si richiamano in proposito gli artt. 571 e 572 c.p.c., come modificati dal D.L. 83/2015, convertito nella L. 132/2015).
4) Espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e del contenuto dell'avviso di vendita.
5) La dichiarazione di esonero della procedura dalla produzione della certificazione di conformità degli impianti che l'aggiudicatario acquisirà a propria cura e spese.

## PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA IN FORMA CARTACEA

Le offerte di acquisto, in bollo (attualmente pari a € 16,00) dovranno essere presentate in busta chiusa, entro le ore 13.00 del giorno precedente la data della vendita presso lo Studio del Professionista Delegato avv. LUANA STIVAL, in Treviso, Via Mura di San Teonisto n. 8.

La presentazione delle offerte potrà avvenire nelle giornate di **martedi e venerdì dalle ore 10.00 alle ore 13.00 e di giovedì dalle 17.00 alle 19.00** previo appuntamento.

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), il nome del Professionista Delegato alla vendita e la data della vendita. Nessuna ulteriore 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 allegato, a titolo di cauzione, un **assegno circolare (o titolo equivalente) non trasferibile,** intestato a **Esec. Imm. n. 230/2025 Tribunale di Treviso,** per un importo **pari o superiore al 10 % del prezzo offerto, che sarà trattenuto in caso di omesso versamento del saldo prezzo.**

In caso di mancata aggiudicazione l'importo versato a titolo di cauzione verrà tempestivamente restituito.

## PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA IN FORMA TELEMATICA

Le offerte di acquisto dovranno essere presentate e pervenire entro le ore 13.00 del giorno precedente la data della vendita tramite il modulo web **"Offerta Telematica"** messo a disposizione dal Ministero della Giustizia, che permette la compilazione guidata dell'offerta per partecipare all'esperimento di vendita e al quale è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale www.garavirtuale.it. Dal modulo web e dal sito https://pvp.giustizia.it. è scaricabile il "Manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica".
Le offerte di acquisto devono essere presentate in bollo (attualmente pari a € 16,00) da versarsi in modalità telematica (segnatamente tramite carta di credito o bonifico bancario) tramite il servizio "Pagamento di bolli digitali" presente sul Portale dei Servizi Telematici https://pst.giustizia.it, seguendo le istruzioni indicate nel "Manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica".
L'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovverosia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata. In alternativa, è possibile trasmettere l'offerta e i documenti allegati a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del DM n. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, la trasmissione sostituisce la firma dell'offerta a condizione che l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'art. 6 comma 4 del D.P.R. n. 68 del 2005 e il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio (o in un suo allegato) di aver provveduto al rilascio

delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente (questa modalità di sottoscrizione e trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32/2015).
L'offerta d'acquisto telematica e i relativi documenti allegati dovranno essere inviati all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia **offertapvp.dgsia@giustiziacert.it** e si intenderanno depositati nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

Le offerte dovranno essere conformi a quanto stabilito dagli artt. 12 e segg. del D.M. n. 32/2015 - e depositate secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" - e alle disposizioni stabilite dal Tribunale (da intendersi qui integralmente richiamati).

Quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato Italiano, e non gli risulti attribuito il codice fiscale, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale a esempio un codice di sicurezza sociale. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'International Organization for Standardization.
Nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia comunicati al gestore della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art. 15 primo comma del D.M. n. 32/2015, i gestori ne daranno notizia agli interessati mediante avviso pubblicato sui propri siti internet e richiederanno di pubblicare un analogo avviso ai soggetti che gestiscono i siti internet ove è eseguita la pubblicità di cui all'articolo 490 c.p.c.; in tali casi l'offerta sarà formulata al recapito della cancelleria delle esecuzioni immobiliari indicato dal gestore nell'avviso con il quale ha dato notizia agli interessati del programmato mancato funzionamento dei sistemi informatici a norma del citato art. 15. Non prima del giorno precedente l'inizio delle operazioni di vendita il gestore ritira le offerte formulate a norma del presente comma dall'ufficio giudiziario.

Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art. 15, primo comma, del D.M. n. 32/2015, l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente e, in tale eventualità, previa documentazione a cura dell'offerente della tempestiva presentazione dell'offerta, il gestore della vendita è tenuto a permettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita.

All'offerta dovrà essere allegata la documentazione attestante il versamento della cauzione (copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario con causale **"Esec. Imm. n. 230/2025 Tribunale di Treviso, versamento cauzione"**, per un importo **pari o superiore al 10% del prezzo offerto, che sarà trattenuto in caso di omesso versamento del saldo prezzo.**
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 deve essere versato esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura "Esecuzione Immobiliare R.G.E. 230/2025 Tribunale di Treviso" al seguente **IBAN IT21 G058 5612 0011 3757 1617 969** (c/o VOLKSBANK – BANCA POPOLARE DELL'ALTO ADIGE - filiale di Treviso).

Il predetto bonifico dovrà essere eseguito in tempo utile affinché la cauzione 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) e quindi in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta.

Nel caso in cui, nel giorno fissato per la verifica di ammissibilità delle offerte e la deliberazione sulle stesse il Professionista Delegato non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente della procedura, l'offerta sarà considerata inammissibile.
In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto di eventuali oneri bancari) sarà restituito all'offerente con disposizione di bonifico da eseguirsi nel termine di tre giorni

lavorativi, con la precisazione che, nel caso in cui l'offerente sia ammesso alla gara, il termine sopra indicato per la restituzione della cauzione decorrerà dalla deliberazione finale sulle offerte dei rilanci.
La restituzione della cauzione avrà luogo esclusivamente mediante disposizione di bonifico da eseguirsi in favore del conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione.

## ALLEGATI ALL'OFFERTA CARTACEA O TELEMATICA

All'offerta dovranno essere allegati:
a) copia del documento d'identità e del codice fiscale del soggetto offerente;
b) se il soggetto offerente è coniugato, in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e del codice fiscale del coniuge;
c) se il soggetto offerente è extracomunitario, copia del permesso di soggiorno in corso di validità;
d) se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia autentica del provvedimento di autorizzazione del Giudice tutelare;

e) se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto (società/ente), dovranno essere allegati:

- in caso di ente di natura imprenditoriale (società) una visura societaria aggiornata, ossia risalente a non più di 30 giorni prima della data del deposito dell'offerta di acquisto;

- in caso di ente non iscritto al registro delle imprese, atto statutario o altra documentazione da cui risultino i poteri del rappresentante legale;

- tutti i documenti che attribuiscano al rappresentante o procuratore il potere di agire in nome della società o dell'ente ai fini della partecipazione alla vendita; e quindi:

- 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 dalla 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;

- 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;

f) richiesta di agevolazioni fiscali (ad esempio "prima casa" e/o "prezzo valore"), salva la facoltà di depositarla al momento dell'aggiudicazione o nei 20 giorni successivi;
g) in caso di offerta telematica 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;
h) dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e del contenuto dell'avviso di vendita;

i) dichiarazione di esonero della procedura della produzione della certificazione di conformità degli impianti che l'aggiudicatario acquisirà a propria cura e spese.

## DISCIPINA DELL'OFFERTA E DELLA VENDITA

L'offerta e la partecipazione alla vendita senza incanto 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.

Alla data fissata per l'esperimento il Professionista Delegato procederà, nei locali indicati per la celebrazione dell'esperimento di vendita, all'apertura delle buste contenenti le offerte alle ore 10,15. Si invitano gli offerenti a presenziare alla predetta operazione.

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 sopra indicato, mentre coloro che hanno scelto la presentazione telematica dell'offerta dovranno partecipare online ovunque si trovino, esclusivamente tramite l'area riservata del sito www.garavirtuale.it.

Alla data fissata per l'esperimento il Professionista Delegato procederà 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 criptate contenenti le domande di partecipazione per la vendita saranno aperte ed esaminate unitamente a quelle analogiche esclusivamente il giorno fissato per l'asta tenuta dal Professionista Delegato presso il luogo sopra indicato ed alla presenza degli offerenti *on line* e di quelli comparsi personalmente o per delega avanti il Delegato alla Vendita.
Le buste presentate con la modalità cartacea saranno aperte ed inserite nella piattaforma 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 Professionista 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 a 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 comparendo innanzi al Professionista Delegato.
Ai sensi dell'art. 20 del D.M. n. 32/2015 alle operazioni di vendita senza incanto 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. 32/2015, provvederà, non meno di trenta minuti prima delle operazioni di vendita, a inviare all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato dall'offerente in fase di compilazione dell'offerta un invito a connettersi e le relative credenziali di accesso per accedere alla *consolle* lato utente.
In caso di offerte presentate su supporto digitale, il portale del gestore della 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 presenza il bene gli sarà comunque aggiudicato: **a)** ove si tratti dell'unico offerente o **b)** ove l'offerta da egli presentata sia la più elevata tra quelle presentate, o la prima presentata in caso di più offerte dello stesso valore e con parità di condizioni, e non si proceda a gara ex art. 573 c.p.c. per mancanza di adesioni da parte degli altri offerenti, ovvero **c)** nella gara non si consegua, un prezzo di aggiudicazione superiore a quello dell'offerta da egli presentata.
**IN CASO DI OFFERTA UNICA,** 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 a un quarto, si opererà come segue:
- qualora specifiche circostanze consentano di ritenere che ricorre una seria possibilità di aggiudicare l'immobile a prezzo superiore, il Professionista Delegato disporrà, anche in presenza di istanze di assegnazione, che si proceda ad un ulteriore tentativo di vendita alle stesse condizioni (e, dunque, senza incanto e con identico prezzo base);
- qualora non sussistano tali specifiche circostanze e un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente a prezzo almeno pari a quello base, il bene sarà assegnato al creditore;
- qualora non sussistano tali specifiche circostanze e nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene sarà aggiudicato all'unico offerente.
**IN CASO DI PLURALITÀ DI OFFERTE** criptate e/o analogiche valide 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 dovrà tenere conto dell'entità del prezzo,

delle cauzioni prestate, delle forme, dei modi e dei tempi del pagamento e di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta. Nel caso in cui sia stato determinante per l'aggiudicazione il termine indicato dall'offerente per il pagamento, l'aggiudicatario dovrà obbligatoriamente rispettare il termine da lui stesso indicato a pena di decadenza.

In caso di più offerenti, ed anche in presenza di istanze di assegnazione, il Professionista Delegato inviterà gli offerenti ad una gara sull'offerta più alta. In caso di adesione alla gara prevista dall'art. 573 c.p.c. gli offerenti telematici parteciperanno in via telematica e gli offerenti analogici comparendo personalmente.
La gara si svolgerà il giorno stesso stabilito per l'esame delle offerte, subito dopo esaurite le relative operazioni, sulla base dell'offerta più alta. La gara verrà vinta da chi tra i partecipanti avrà effettuato il rilancio più alto. L'entità del rilancio è stabilita dal Delegato in una forbice ricompresa tra l'1% e il 5% del prezzo base ed è indicata nel presente avviso alla voce: rilancio minimo in caso di gara ex art. 573 c.p.c.
Ai partecipanti è assegnato un termine compreso tra 1 e 3 minuti entro il quale effettuare ogni rilancio. Non sono validi rilanci inferiori al prezzo minimo come sopra stabilito, né effettuati scaduto il termine stabilito dal Delegato.
Il termine per il rilancio decorrerà dal momento indicato dal Delegato, previo accertamento della visibilità per tutti i partecipanti della precedente offerta. E' rimessa al Delegato la valutazione dell'ordine con il quale i rilanci vengono effettuati.
I rilanci effettuati sia personalmente sia in via telematica verranno riportati nel portale del gestore della vendita telematica e resi visibili a tutti coloro che partecipano alle operazioni di vendita.
L'offerente dell'ultimo rilancio, che non sia superato da altri nel termine stabilito, avrà vinto la gara. Se non ci sono istanze di assegnazione valide, il bene sarà definitivamente aggiudicato al vincitore della gara.
Quando all'esito della gara tra gli offerenti l'offerta più alta ovvero la più vantaggiosa risulti pari al prezzo base, il bene è senz'altro aggiudicato.
Se l'offerta più alta o più vantaggiosa è inferiore al prezzo base:
- qualora un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente a prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;
- qualora nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato al miglior offerente.

Non potranno essere esaminate offerte pervenute dopo scaduto il termine assegnato per la loro presentazione. Una volta conclusa la gara e pronunciata l'aggiudicazione al miglior offerente, le eventuali offerte successivamente pervenute non potranno essere prese in considerazione, al fine di revocare l'aggiudicazione e riaprire la gara. E' fatto salvo quanto previsto dall'art. 586 c.p.c.

## AGGIUDICAZIONE

Nell'ipotesi in cui il procuratore legale abbia effettuato l'offerta criptata o analogica ex art. 579 c.p.c. e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, egli dovrà dichiarare al Delegato nei tre giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha formulato l'offerta, depositando l'originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale notarile, 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 di colui 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 i poteri e le autorizzazioni eventualmente necessari. In mancanza, il trasferimento è 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'aggiudicatario è tenuto a versare con le stesse modalità con le quali ha versato la cauzione ed entro il termine massimo di 90 giorni dalla data di aggiudicazione (salvo il minor termine di pagamento eventualmente indicato dall'offerente stesso) il saldo prezzo e le spese per gli oneri tributari e gli altri esborsi connessi al trasferimento del bene come quantificati dal Delegato.

Il pagamento a mezzo assegno circolare dovrà avvenire secondo modalità indicate dal Delegato e previo accordo per specifico appuntamento.

- Sarà altresì tenuto al versamento, entro il termine di 30 giorni dalla richiesta, degli eventuali oneri, diritti e spese di vendita per la differenza, qualora risultassero di importo maggiore a quello come sopra quantificato.

- In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 587 c.p.c. L'aggiudicatario perderà tutte le somme versate a titolo di cauzione e potrà essere tenuto, in caso di successiva vendita 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.

- Ai sensi dell'art. 585 c.p.c, l'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita, rivolgendosi preventivamente alle banche che offrono detto servizio. In tal caso dovrà darne espressa comunicazione al Delegato alla vendita.

- In caso di richiesta ex art. 41 T.U.B. il creditore fondiario dovrà depositare nota riepilogativa di precisazione del credito entro il termine di quindici giorni dall'aggiudicazione con specifica indicazione delle modalità tramite le quali potrà essere effettuato il pagamento, con indicazione dell'IBAN relativo al conto su cui le somme potranno essere versate dall'aggiudicatario tramite bonifico bancario ed infine con l'espresso impegno a comunicare immediatamente al Delegato l'avvenuto pagamento ad opera dell'aggiudicatario. A fronte di tale istanza il Delegato, verificata la nota di precisazione del credito sulla base della documentazione in atti e tenuto conto con approssimazione per eccesso dell'entità delle somme che godono o godranno della prededuzione, comunicherà all'aggiudicatario e per conoscenza al creditore fondiario, quale parte del residuo prezzo dovrà essere versata direttamente al creditorie fondiario e quale parte dovrà essere versata sul conto della procedura. La parte del residuo prezzo spettante al creditore fondiario potrà comunque essere determinata dal Delegato come segue: a) in misura non superiore al 70-75% del ricavato della vendita qualora tale ricavato superi gli € 50.000,00; b) in misura non superiore al 50% qualora il ricavato sia inferiore al € 50.000,00 e a condizione che il creditore fondiario sia il creditore procedente. In difetto di tale condizione l'istanza potrà essere rigettata. Qualora il saldo prezzo sia già stato versato alla procedura dall'aggiudicatario, il versamento di quanto spetta al creditore fondiario verrà fatto dal Delegato. Qualora il creditore fondiario non provvedesse al deposito della nota riepilogativa di precisazione del credito nel termine sopra indicato, il Delegato procederà al pagamento di una somma come sopra determinata. Il pagamento al creditore fondiario si intende effettuato con efficacia provvisoria.

- Nel termine fissato per il versamento del prezzo, l'aggiudicatario dovrà consegnare al delegato dichiarazione scritta con tutte le informazioni in materia di antiriciclaggio prescritte dall'articolo 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007 n. 231.

- In caso di difformità costruttiva l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28.02.1985 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 emesso dall'Autorità Giudiziaria.

**DISPOSIZIONI GENERALI**

Trovano applicazione, per quanto sopra non specificamente stabilito, le disposizioni di cui agli artt. 591 bis e 570 e ss. c.p.c., il D.M. n. 32/2015 (pubblicato sul sito www.garavirtuale.it) anche per il caso di mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia e le vigenti norme di legge.

* * * * * *

Il sottoscritto avvocato delegato effettuerà **presso il proprio Studio sito in Treviso, Via Mura di San Teonisto, n. 8** (tel. 0422.541165 – e-mail l.stival@ex-acta.it - pec. luanastival@pec.ordineavvocatitreviso.it) tutte le attività che a norma degli artt. 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 la sala Aste Telematiche messa a disposizione dal Gestore della vendita telematica incaricato Edicom Finance S.r.l. sita in Treviso (TV), Via Strada Vecchia di San Pelajo, n° 20, presso Aste 33 S.r.l.

In caso di un numero di offerte superiore rispetto alla capienza del luogo di svolgimento dell'asta, questa potrà essere rinviata e ne verrà data comunicazione entro tre ore dalla scadenza del termine per la presentazione delle offerte con pubblicazione sul sito dell'associazione e tramite mail o sms ai recapiti che il presentatore indicherà al momento del deposito della busta.
Maggiori informazioni circa gli immobili potranno essere reperite consultando la perizia di stima dei beni posti in vendita e presso il Custode **Istituto Vendite Giudiziarie** con sede in Silea, Via Internati 1943-45, n. 30 - Treviso, tel. 0422 435022/435030; e-mail asteimmobiliari@ivgtreviso.it.com, con il quale è possibile fissare appuntamenti per visite. Si specifica che la richiesta di visita dell'immobile dovrà essere formulata al custode mediante il Portale delle Vendite Pubbliche.
Per ricevere maggiori informazioni sulle modalità di partecipazione in via telematica è possibile contattare il *Contact Center* del Gruppo Edicom Finance S.r.l. attivo dal lunedì al venerdì, dalle ore 9,00 alle ore 13,00 e dalle 14,30 alle ore 18,00, mediante i seguenti mezzi di contatto:
*Help Desk:* 041 8622235.
*E-mail*: venditetelematiche@edicomsrl.it.
*Chat online:* disponibile sul portale www.garavirtuale.it.
Per ulteriori informazioni sulle modalità di partecipazione alle vendite e per scaricare la modulistica consultare il sito www.ex-acta.it o contattare il Professionista Delegato.
Treviso, 26 novembre 2026

***Il Professionista Delegato***
**avv. Luana Stival**

Associazione di Delegati alla Vendita e Custodi
Strada Comunale delle Corti, 71
31100 Treviso (TV)
C.F. e p. IVA: 04907650263

Tel.: +39 0422 541165
PEC: info@pec.ex-acta.it
Email: l.stival@ex-acta.it
www.ex-acta.it