

TRIBUNALE DI TREVISO

Sezione Procedure Concorsuali — L.G. 109/2024

Giudice Delegato: Dott. Lucio Munaro

Curatore: Dott.ssa Paola Strazzer

AVVISO DI VENDITA MEDIANTE PROCEDURA COMPETITIVA

SINCRONA TELEMATICA

Il sottoscritto Curatore, dott.ssa Paola Strazzer, della procedura L.G. 109/2024, come previsto nel programma di Liquidazione e a ciò autorizzato dal Giudice Delegato, dispone l'avvio della procedura competitiva di vendita ai sensi dell'art. 216, comma 2, CCII, nella modalità sincrona telematica, così come definita dall'art. 2, lett. f) del DM 32/2015 ed

AVVISA

che il giorno **19 ottobre 2026**, alle ore **11,00** si darà luogo alla vendita degli immobili sotto descritti, alle condizioni e modalità di seguito indicate.

LOTTO n. 2

PORZIONE DI BIFAMILIARE CON SCOPERTO così censita catastalmente:

COMUNE DI SPRESIANO (TV) – CATASTO DEI FABBRICATI – SEZIONE C – FOGLIO 1

MAPP. 391 SUB 1 – cat. F/1 – consistenza 350 mq – Via Francesco Baracca n. 29

MAPP. 391 SUB 2 – cat. A/2 – cl. 2 – 7,5 vani – R.C. € 658,48 – Via Francesco Baracca n. 29 Piano S1-T-1

MAPP. 391 SUB 3 – cat. C/6 – cl. 4 – cons. 20 mq – R.C. € 41,32 – Via Francesco Baracca n. 29 Piano S1

Descrizione:

Gli immobili in vendita corrispondono ad una porzione di casa bifamiliare, con scoperto pertinenziale (per la maggior quota parte esterno all'area recintata in quanto destinato a servitù di passaggio a favore di terzi), che si sviluppa su due piani fuori terra ed uno interrato.

L'immobile è ubicato in via Francesco Baracca n. 29 nel Comune di Spresiano (TV).

Vi sono difformità urbanistiche e catastali.

Meglio descritto nella perizia dell'arch. Giuseppe Fantin del 30 novembre 2025, Lotto n. 2, depositata in Cancelleria e pubblicata sul Portale delle Vendite Pubbliche (*allegato n. 1*).

Diritto: Piena proprietà della quota di un mezzo 1/2.

Stato: Occupato.

Prezzo base: Euro 70.000,00 (Euro settantamila/00).

Offerta minima: Euro 52.500,00 (Euro cinquantadueemilacinquecento/00) pari al 75% del prezzo base.

Rilanci: Euro 2.000,00 (duemila)

LOTTO n. 3

APPARTAMENTO QUADRILOCALE AL PIANO SECONDO CON MAGAZZINO AL PT E CORTE ESCLUSIVA
così censito catastalmente:

COMUNE DI SPRESIANO (TV) – CATASTO DEI FABBRICATI – SEZIONE C – FOGLIO 1

MAPP. 279 SUB 5-15 (graffati) – cat. A/4 – cl. 3 – 6 vani – R.C. € 278,89 – Via Gritti Piano S1-2

Descrizione:

Gli immobili in vendita corrispondono ad un appartamento quadrilocale al piano secondo con magazzino al piano terra (catastalmente è indicata cantina al piano scantinato) e con corte esclusiva (non rappresentata catastalmente), fanno parte di un più ampio complesso condominiale composto da cinque appartamenti, disposto su complessivi tre piani fuori terra (sfalsati).

Vi sono difformità urbanistiche e catastali.

L'immobile è ubicato in via Gritti n. 173/5 nel Comune di Spresiano (TV).

Meglio descritto nella perizia dell'arch. Giuseppe Fantin del 30 novembre 2025, Lotto n. 3, depositata in Cancelleria e pubblicata sul Portale delle Vendite Pubbliche (*allegato n. 2*).

Diritto: Piena proprietà.

Stato: Occupato.

Prezzo base: Euro 76.300,00 (Euro settantaseimilatrecento/00).

Offerta minima: Euro 57.225,00 (€ cinquantasettemiladuecentoventicinque/00) pari al 75% del prezzo base.

Rilanci: Euro 2.000,00 (duemila)

LOTTO n. 4

APPARTAMENTO TRILOCALE AL PIANO PRIMO CON DUE GARAGE E CANTINA così censito catastalmente:

COMUNE DI PONZANO VENETO (TV) – CATASTO DEI FABBRICATI – SEZIONE B – FOGLIO 9

MAPP. 677 SUB 13 – cat. A/2 – cl. 2 – 4 vani – R.C. € 454,48 – Via Montello Piano 1

MAPP. 677 SUB 22 – cat. C/6 – cl. U – cons. 15 mq – R.C. € 38,73 – Via Montello Piano S1

MAPP. 677 SUB 25 – cat. C/6 – cl. U – cons. 31 mq – R.C. € 80,05 – Via Montello Piano S1

Descrizione:

Gli immobili in vendita corrispondono ad un appartamento trilocale al piano primo con due garage e cantina al piano interrato oggetto di stima fanno parte del corpo n. 2, composto da due piani fuori terra ed uno interrato, di un più ampio complesso condominiale denominato "Condominio Montello n. 1-2".

L'immobile è ubicato in vicolo Montello n. 6 nel Comune di Ponzano Veneto (TV).

Meglio descritto nella perizia dell'arch. Giuseppe Fantin del 30 novembre 2025, Lotto n. 4, depositata in Cancelleria e pubblicata sul Portale delle Vendite Pubbliche (*allegato n. 3*).

Diritto: Piena proprietà.

Stato: Libero.

Prezzo base: Euro 198.400,00 (Euro centonovantottomilaquattrocento/00).

Offerta minima: Euro 148.800,00 (€ centoquarantottomilaottocento/00) pari al 75% del prezzo base.

Rilanci: Euro 2.000,00 (duemila)

LOTTO n. 5

FABBRICATO A DUE ALLOGGI CON SCOPERTO E MAGAZZINO SEPARATO così censito catastalmente:

COMUNE DI GIAVERA DEL MONTELLO (TV) – CATASTO FABBRICATI – SEZIONE B – FOGLIO 1

MAPP. 175 SUB 2 – cat. A/3 – cl. 3 – 6 vani – R.C. € 387,34 – Via Lavagei n. 6 Piano S1-T

MAPP. 175 SUB 4 – cat. C/2 – cl. 1 – cons. 83 mq – R.C. € 154,32 – Via Lavagei n. 6 Piano T

MAPP. 175 SUB 6 – cat. A/3 – cl. 3 – 4 vani – R.C. € 258,23 – Via Lavagei n. 6 Piano 1

MAPP. 175 SUB 7 – Bene Comune Non Censibile – Via Lavagei n. 6 Piano T

Descrizione:

Gli immobili in vendita corrispondono ad una casa bifamiliare su due piani fuori terra e cantina interrata oggetto di stima, comprensiva di scoperto pertinenziale e annesso accessorio ad uso magazzino su corpo separato.

Vi sono consistenti difformità edilizie non sanabili (tra cui la maggior sopraelevazione dell'immobile con il ricavo di un piano sottotetto). Vi sono difformità edilizie e catastali sanabili. Vi è una copertura in eternit. Il magazzino su corpo separato ricade sulla fascia di rispetto idraulica, di cui ai R.D. 368/1904 e R.D. 523/1904. L'immobile è ubicato in via Lavagei n. 10-11 nel Comune di Giavera del Montello (TV).

Meglio descritto nella perizia dell'arch. Giuseppe Fantin del 30 novembre 2025, Lotto n. 5, depositata in Cancelleria e pubblicata sul Portale delle Vendite Pubbliche (*allegato n. 4*).

Diritto: Piena proprietà.

Stato: Occupato.

Prezzo base: Euro 165.000,00 (Euro centosessantacinquemila/00).

Offerta minima: Euro **123.750,00** (€ centoventitremilasettecentocinquanta/00) pari al 75% del prezzo base.

Rilanci: Euro 2.000,00 (duemila)

DETERMINA

di seguito le modalità di svolgimento della procedura competitiva e le principali condizioni di vendita.

1 - Contenuto dell'offerta ed allegati

Per partecipare alla procedura competitiva di vendita ciascun interessato dovrà depositare un'offerta di acquisto per il lotto, come meglio sopra individuati, che intende acquistare ad un prezzo non inferiore all'offerta minima.

La gara si svolgerà nella modalità sincrona TELEMATICA così come definita dall'art. 2, lett. f) del DM 32/2015 che prevede che i rilanci possono essere formulati solo in modalità telematica.

L'offerta di acquisto deve essere presentata:

- **esclusivamente** in modalità **telematica**, previo accesso al sito www.fallcoaste.it, selezione del bene di interesse e, tramite il comando "Iscriviti alla vendita", compilazione del modulo ministeriale di "presentazione offerta. Il "Manuale utente per la presentazione dell'Offerta Telematica" indicante tutti i passaggi necessari per completare la procedura di presentazione dell'offerta in modalità telematica è disponibile nel sito ufficiale del Ministero al seguente indirizzo: <https://pst.giustizia.it/PST/it/paginadettaglio.page?contentId=ACC567> ;

Gli offerenti partecipano alle operazioni di vendita esclusivamente mediante la connessione al sito www.fallcoaste.it.

Tra 120 e 180 minuti prima della gara le offerte verranno trasmesse al gestore della vendita.

Gli ammessi alla gara riceveranno, 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, all'indirizzo PEC indicato nel modulo ministeriale di offerta, le credenziali per accedere alla vendita in oggetto. Un ulteriore invito a connettersi per partecipare alle operazioni di vendita verrà trasmesso a mezzo SMS al recapito di telefonia mobile fornito nell'offerta.

Per assistenza in merito alla presentazione delle offerte in modalità telematica si potrà contattare il numero **0444 346211** o scrivere all'indirizzo help@fallco.it, in orario di ufficio dal Lunedì al Venerdì dalle ore 8,30 alle ore 13,00 e dalle ore 13,30 alle ore 17,30.

Il curatore potrà inviare messaggi a tutti i partecipanti, ovvero solo ad alcuni di questi, per avvisarli circa la tempistica di inizio della gara o per altre comunicazioni. I messaggi saranno visualizzati dai partecipanti nella pagina della vendita.

La gara, avrà inizio al termine delle operazioni per l'esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal curatore al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti ammessi alla gara.

Non è ammessa la presentazione dell'offerta **per persona da nominare**

Le previsioni relative al contenuto e agli allegati dell'offerta sono stabilite a pena d'invalidità della stessa e di esclusione dell'offerente dal successivo svolgimento della procedura competitiva.

2 - Termine e modalità di deposito dell'offerta e della cauzione

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari almeno al **10% (dieci per cento) del prezzo offerto**, tramite bonifico bancario sul conto corrente con Iban: *IT71X0306911884100000010203* intestato a *Zucchetti Software Giuridico srl*;

Tale importo sarà trattenuto in caso di decadenza dell'aggiudicatario ex art. 587 c.p.c..

Il deposito dell'offerta dovrà avvenire entro il giorno **16 ottobre 2026 alle ore 17,00**.

Il bonifico, con causale "**LG 109/2024 LOTTO n. ... versamento cauzione**", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il **giorno precedente l'udienza di vendita**.

Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente indicato per il versamento delle cauzioni, l'offerta sarà considerata inammissibile.

L'offerente telematico deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato sul portale dei servizi telematici all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, tramite il servizio "pagamento di bolli digitali", tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" reperibile sul sito internet pst.giustizia.it.

La restituzione della cauzione in caso di mancata aggiudicazione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente indicato nel modulo di offerta.

L'offerta è irrevocabile ai sensi dell'art. 571 comma 3 c.p.c., che si richiama al fine della validità e dell'efficacia della medesima.

All'offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- l'importo offerto per l'acquisto del bene;
- la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento);
- la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore"), salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo;
- se il soggetto offerente è coniugato, in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese aggiornato a non più di 30 gg precedenti la presentazione dell'offerta) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del: presentatore;

3 - Apertura delle buste ed eventuale gara tra gli offerenti

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara sarà effettuato solo telematicamente.

Il Professionista utilizzerà il portale www.fallcoaste.it. Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal curatore solo nella data ed all'orario dell'udienza di vendita, sopra indicati.

La **partecipazione degli offerenti** all'udienza di vendita avrà luogo:

- **esclusivamente tramite l'area riservata** del sito www.fallcoaste.it, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta;

Si precisa che anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.

Nell'ipotesi di presentazione di **più offerte valide** si procederà con gara tra gli offerenti mediante la piattaforma www.fallcoaste.it sul prezzo offerto più alto (tanto, anche in presenza di due o più offerte di identico importo).

La gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle buste di offerte ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte ricevute.

Le offerte giudicate regolari abilitano automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara.

Ogni rilancio durante la gara, dovrà essere non inferiore a euro 2.000,00 (duemila/00); in caso di gara tra gli offerenti, aggiudicherà al maggior offerente (allorché siano trascorsi 2 (due) minuti dall'ultima offerta senza che ne segua altra maggiore.

Al termine della gara, comprensiva degli eventuali prolungamenti, il curatore procederà all'aggiudicazione, stilando apposito verbale.

Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento in fase di gara (dimostrando così la mancata volontà di ogni offerente di aderire alla gara), l'aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi di seguito elencati (in ordine di priorità):

- maggior importo del prezzo offerto;
- a parità di prezzo offerto alla prima depositata in ordine temporale.

Gli interessati all'acquisto possono visionare il compendio collegandosi al Portale delle Vendite e utilizzando l'apposito form di "richiesta prenotazione visita".

4 – Versamento del prezzo

Il prezzo di aggiudicazione, dedotta la cauzione versata, dovrà essere corrisposto tramite bonifico bancario con accredito nel conto della procedura di LG, con il seguente codice IBAN IT 79 E 05856 12001 137571568863, entro 60 giorni dalla aggiudicazione (termine non soggetto a sospensione feriale), è escluso il versamento rateale.

5 - Trasferimento del bene

Il trasferimento del lotto a favore dell'aggiudicatario avverrà mediante rogito notarile, ricevuto dal Notaio Paolo Talice di Treviso, entro 40 giorni dal versamento del saldo prezzo, nella data che verrà comunicata dal Curatore a mezzo PEC.

La parte aggiudicataria dovrà trasmettere al Notaio entro il termine per il versamento del saldo prezzo, tutta la documentazione richiestagli per redigere l'atto e/o effettuare le eventuali dichiarazioni ai fini fiscali, necessarie per quantificare le spese notarili e di trasferimento, spese che dovranno essere corrisposte al Notaio entro il giorno precedente la data fissata per l'atto di trasferimento.

In caso di rifiuto o inadempimento da parte dell'aggiudicatario dell'obbligo di versare quanto sopra, o di addivenire alla stipula dell'atto Notarile nella data fissata, l'aggiudicazione si intenderà revocata automaticamente e la cauzione a corredo dell'offerta sarà trattenuta dalla procedura a titolo di penale per l'inadempimento, salvo il risarcimento del maggior danno.

Se il prezzo che se ne ricaverà dalla eventuale nuova procedura competitiva, unito alla cauzione incamerata risulterà inferiore a quello della vendita precedente, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza.

Sono a esclusivo carico dell'aggiudicatario tutte le spese inerenti e conseguenti all'aggiudicazione e alla vendita, ivi comprese le imposte di trasferimento e gli oneri di cancellazione delle eventuali iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sui beni immobili e mobili, gli oneri e le spese notarili (compreso il costo dell'atto di trasferimento) .

Le volture, le trascrizioni e tutte le cancellazioni, comprese eventuali regolarizzazioni catastali si rendessero necessarie, sono a carico e spese dell'acquirente, così come sono a carico e spese dello stesso la eventuale produzione, del Certificato di Destinazione Urbanistica (C.D.U.) e del certificato di attestazione energetica

6 - Principali condizioni della vendita

Si indicano di seguito, a titolo non esaustivo e con riserva di eventuali modifiche e/o integrazioni, le principali condizioni contrattuali della vendita immobiliare che sarà conclusa con l'aggiudicatario:

- la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova e si troverà all'atto notarile di trasferimento della proprietà; ciò in applicazione delle previsioni di cui all'art. 2922 del Codice Civile che limitano la garanzia del venditore nel caso delle vendite forzate; la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo;
- l'esistenza di eventuali vizi, difetti, mancanza di qualità o difformità dell'immobile venduto, oneri di qualsiasi genere (ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, le spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore) per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati nella perizia di cui sopra o emersi dopo la compravendita, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento anche in deroga all'art. 1494 c.c., indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nell'elaborazione del prezzo a base d'asta, e in relazione agli stessi l'acquirente rinuncia a qualsiasi azione risolutoria, risarcitoria e/o indennitaria nei confronti del fallimento;
- eventuali adeguamenti degli immobili e dei suoi impianti alle norme in materia di tutela ecologica, ambientale, energetica nonché, in generale, alle disposizioni di legge vigenti, sono a carico e spese esclusive dell'acquirente; sarà inoltre onere dell'acquirente, a propria cura e spese, la dotazione della certificazione tecnico/amministrativa prevista dalle vigenti normative, dispensando espressamente la procedura di LG della produzione ed allegazione (es. attestato prestazione energetica, conformità impianti). Si ricorda che l'attestato di prestazione energetica, qualora mancante, sarà a totale carico dell'aggiudicatario il quale dovrà produrlo e depositarlo alla curatela entro il termine stabilito per il saldo prezzo.

7 - Avvertimenti e disposizioni generali

Si avvertono gli offerenti che, la cancellazione delle iscrizioni relative ai diritti di prelazione, nonché delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi e di ogni altro vincolo sull'immobile sarà ordinata dal Giudice Delegato "una volta eseguita la vendita e riscosso interamente il prezzo" ai sensi dell'art. 217 CCII.

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5^a comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, 6^a comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47. Eventuali abusi urbanistici dovranno essere regolarizzati a cura e spese dell'aggiudicatario, ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano; in difetto l'immobile dovrà essere rimesso in pristino, sempre a spese dell'aggiudicatario.

Grava su ciascun partecipante alla gara di vendita l'onere di prendere preventiva, integrale ed accurata visione del presente avviso di vendita, della perizia di stima del disciplinare di gara, del modello di presentazione delle offerte, nonché delle condizioni generali di vendita.

Si precisa che la liquidazione degli immobili è da intendersi effettuata alla condizione "visto e piaciuto nello stato di fatto in cui si trova" e l'aggiudicatario non potrà muovere obiezione alcuna sui beni acquistati, successivamente all'aggiudicazione. Gli organi della procedura concorsuale si riservano, a proprio insindacabile giudizio e senza obbligo di motivazione, di poter sospendere ovvero interrompere definitivamente la procedura di aggiudicazione in qualsiasi momento. Quindi, nel caso in cui, per qualsiasi motivo, non sia possibile effettuare l'aggiudicazione definitiva, nessun tipo di risarcimento o spesa verrà riconosciuto agli offerenti.

La partecipazione alla vendita implica:

- la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati;
- l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso.

Per qualsiasi informazione è possibile contattare il Curatore, dott.ssa Paola Strazzer, al n° 0422/301495, con Studio in Treviso, Viale della Repubblica, n. 193/B, e-mail studiostrazzer@gmail.com.

Gli interessati all'acquisto possono visionare il compendio pignorato collegandosi al Portale delle Vendite Pubbliche sul sito <https://pvp.giustizia.it> e utilizzando l'apposito form di "richiesta prenotazione visita".

8 - Pubblicazione e pubblicità

La pubblicità sarà effettuata a norma dell'art. 490 del c.p.c. secondo le modalità:

- pubblicazione dell'ordinanza e dell'avviso di vendita, sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia: <https://pvp.giustizia.it> ;
- pubblicazione sui siti: www.fallcoaste.it ; www.portalecreditori.it ; www.fallco.it; www.astetelematicheTRIBUNALI.it , www.fallcoastetribunali.it nei 30 giorni che precedono la procedura di vendita.
- Il presente avviso di vendita non costituisce offerta al pubblico ai sensi dell'art. 1336 c.c..
- Il trattamento dei dati personali comunicati dagli offerenti si svolgerà in conformità alle disposizioni del Regolamento (UE) 2016/679.

Treviso, lì 9 settembre 2026

Il Curatore
Dott.ssa Paola Strazzer

Allegati:

- 1) *perizia Lotto n. 2*
- 2) *perizia lotto n.3;*
- 3) *perizia lotto n. 4;*
- 4) *perizia lotto n. 5.*