TRIBUNALE DI TREVISO
AVVISO DI VENDITA
Liquidazione controllata R.G. n. 41/2024
Giudice Delegato dott.ssa E. Merlo
Liquidatore: avv. Chiara Pagotto

PRIMO ESPERIMENTO DI VENDITA

La sottoscritta Avv. Chiara Pagotto, professionista iscritta all'Ordine degli Avvocati di Treviso, in qualità di Liquidatore della procedura sopraindicata, nominata dal Tribunale di Treviso con sentenza di data 04/06/2024, pubbl. 05/2024, visto il programma di liquidazione del 21/11/2024, approvato dall'allora Giudice delegato dott.ssa Petra Uliana con decreto del 21/11/2024, cui seguiva il deposito del supplemento al programma di liquidazione del 16/10/2026, approvato dal Giudice Delegato con decreto del 05/11/2026.

FISSA

per il **giorno 18/12/2026 alle ore 15.00**

presso la sala messa a disposizione nel proprio Studio sita in Treviso (TV) viale della Repubblica, 193/I, piano II

VENDITA ANALOGICA SENZA INCANTO

delle seguenti quote immobiliari:

LOTTO UNICO: TERRENO

Prezzo base:
Euro 5.000,00.
Aumento minimo in caso di gara *ex* art. 573 c.p.c.: euro 200,00.

Ubicazione:
Paese (TV) con accesso da via Trieste, 79

Diritti e quote:
Piena Proprietà per la quota 1/9.

Descrizione:
Terreno con destinazione in parte agricola ed in parte edificabile, con accesso in via Trieste, 79 a Paese (TV). Il terreno si presenta a verde con siepi e alberature e con la presenza di alcune strutture coperte finalizzate all'allevamento/pollaio e con presenza di alcune recinzioni realizzate con rete metallica. L'accesso al bene oggetto di stima avviene direttamente da via Trieste attraverso un accesso carraio. Dal punto di vista della destinazione urbanistica, il bene è compreso in parte in ZTO B1 (aree consolidate), in parte in ZTO E (aree agricole di massima tutela), ed in parte n ZTO. La superficie catastale complessiva è pari a 3.509,00 mq.

Identificazione Catastale:
Comune di Paese (TV) – Catasto terreni:
Fg. 26 mapp. 488 sem. irr. arb. Sup. cat. 3.509 mq

Servitù attive e passive:
I beni, così come indicato nella perizia di stima a firma dell'ing. Andrea Nicoletti del 24/04/2024, sono considerati interclusi e, secondo le indicazioni della proprietà, l'accesso verrebbe garantito da una servitù di passaggio in corso di definizione.

Provenienza:
L'unità immobiliare deriva dalla successione legittima aperta il 04/08/1989, registrata a Treviso il 13/12/1991 al n. 8 Vol. 687 e trascritta a Treviso il 12/06/2001 ai nn. 22726/16143.

Pratiche edilizie e conformità edilizia:
Nel proprio elaborato di stima, cui si rinvia integralmente, l'ing. Andrea Nicoletti dà atto che non ci sono titoli autorizzativi e non si è proceduto alla valutazione degli abusi edilizi. Da quanto verificato, l'esperto ha rilevato quanto segue: presenza di alcuni manufatti non concessionati con necessità di procedere alla redazione di idonea pratica edilizia in sanatoria per sanare tali difformità ed alla demolizione con ripristino di eventuali difformità non sanabili. I detti costi sono stati valutati, anche con riferimento agli oneri per pratiche edilizie, rilievi, collaudi, accatastamenti, spese tecniche per le attività richieste dalla normativa vigente, pareri ed approvazioni di enti terzi, imprevisti ed eventuali lavorazioni richieste ed in generale quant'altro necessario per l'ottenimento delle autorizzazioni necessarie in ottemperanza a quanto richiesto dalla normativa vigente.
L'importo complessivo stimato per le attività e lavorazioni sopra descritte, comprensivo dei costi per la sicurezza, è pari a

euro 5.500,00.

Congruità catastale:
Da quanto rilevato e dalla presa visione delle mappe e planimetrie catastali, si evince una sostanziale conformità tra la rappresentazione grafica delle medesime e lo stato dei luoghi.

Disponibilità dell'immobile:
Non si è proceduto alla verifica della presenza di eventuali contratti di locazione.

** ** **

CONDIZIONI DELLA VENDITA

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni e azioni, servitù attive e passive, come descritto nella perizia di stima redatta dall'ing. Andrea Nicoletti del 24/04/2024, pubblicata sui siti internet www.tribunale.treviso.giustizia.it ; www.asteannunci.it ; www.asteavvisi.it ; www.canaleaste.it ;www.asteonline.it ; www.rivistaastegiudiziarie.it ; www.corteappello.venezia.it ; www.pvp.giustizia.it ; www.fallcoaste.it, ed alla quale si fa espresso rinvio.

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 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 dall'eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore ex art. 63 disp. att. c.p.c., per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

L'aggiudicatario, dichiarandosi edotto sui contenuti del programma di liquidazione e sulle descrizioni contenute nell'elaborato peritale in ordine agli impianti, dispenserà esplicitamente la procedura concorsuale dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme di sicurezza, che la certificazione/attestato di qualificazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze.

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

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita e le spese generali del liquidatore per l'attività di trasferimento della proprietà, sarà a carico dell'aggiudicatario.

Non sono in ogni caso dovuti compensi per mediazione a terzi.

MODALITA' DELLA VENDITA

La forma di svolgimento della vendita è stabilita con MODALITÀ ANALOGICA, con possibilità di presentazione di offerte cartacee partecipando e quindi comparendo personalmente innanzi al Liquidatore alla vendita nel luogo indicato per la deliberazione sulle offerte. In caso di gara, i rilanci saranno effettuati nella stessa unità di tempo comparendo personalmente davanti al Liquidatore.

1. MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE:
   Le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa in bollo presso lo Studio dell'Avv. Chiara Pagotto sito in Treviso (TV), viale della Repubblica, 193/I, entro le ore 13.00 (tredici) del giorno precedente a quello fissato per la vendita previo appuntamento telefonico al n. 0422/433216; qualora tale giorno sia festivo o cada di sabato, lo stesso verrà anticipato a quelle immediatamente precedente purché non festivo. Sulla busta dovrà essere riportata la seguente dicitura "**Busta depositata da_**" seguita dalle sole generalità, senza alcuna altra specificazione, di chi presenta materialmente l'offerta, che può anche essere persona diversa dall'offerente, oltre al nome del professionista delegato 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.

2. CONTENUTO DELL'OFFERTA:
   L'offerta dovrà essere **in bollo.** Il mancato assolvimento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta, salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo. L'offerta dovrà contenere:
   a. il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita iva, domicilio, stato civile, regime patrimoniale, recapito telefonico e indirizzo e-mail dell'offerente.
      Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Qualora l'offerente coniugato e in regime di comunione legale voglia, ricorrendone i presupposti, acquistare l'immobile quale suo bene personale, dovrà manifestare tale intenzione già nell'offerta, ugualmente indicando anche i corrispondenti dati del coniuge, seppur non acquirente.
      Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del giudice tutelare allegata in copia autentica. Se l'offerente è interdetto, inabilitato o 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 storica aggiornata, ossia risalente a non più di 30 giorni dalla data del deposito dell'offerta di acquisto, in caso di ente di natura imprenditoriale, ovvero atto statutario od 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 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;
documenti tutti che attribuiscano al rappresentante o procuratore il potere di agire in nome dell'ente ai fini della partecipazione alla vendita.
E' consentita, ma solo da parte di avvocati, la presentazione di offerte per persona da nominare.
Se l'offerente è soggetto extracomunitario, dovrà essere allegata copia del permesso di soggiorno in corso di validità. Se il soggetto offerente risiede fuori dal territorio dello Stato e non ha 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 DM 32/2015.

b. i dati identificativi del bene 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.

c. l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà, a pena di inefficacia dell'offerta, essere inferiore alla base d'asta stabilita nell'avviso di vendita. Eventuali offerte inferiori saranno giudicate invalide;

d. il termine di pagamento del saldo prezzo e degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita. Detto termine non dovrà essere superiore a **90 (novanta) giorni dall'aggiudicazione**;

e. ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta, anche in relazione all'applicazione dell'art. 574 c.p.c.;

f. l'espressa dichiarazione da parte dell'offerente di aver preso visione della perizia di stima e del contenuto dell'avviso di vendita;

g. il regime fiscale e la richiesta di agevolazioni fiscali (ad esempio, "prima casa" e/o "prezzo valore"), salva la possibilità di depositarla successivamente all'aggiudicazione, ma prima del versamento del saldo prezzo;

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

3.ALLEGATI DELL'OFFERTA:
All'offerta dovrà essere inoltre allegata:

i. fotocopia di un valido **documento d'identità dell'offerente e il codice fiscale**. In caso di offerta presentata da società od altro ente collettivo, dovrà essere allegata la relativa visura camerale storica aggiornata (ossia risalente a non più di 30 giorni dalla data di deposito dell'offerta) o lo statuto, il documento d'identità del sottoscrittore l'offerta in nome e per conto dell'ente e la procura notarile o estratto autentico notarile dell'atto o del libro delle delibere da cui risulti la nomina del rappresentante legale. In caso di offerta a mezzo di procuratore, andrà allegata la procura notarile in originale o copia autentica e fotocopia del documento d'identità anche del procuratore;
j. **assegno circolare non trasferibile** intestato a "**Liquidazione Controllata R.G. n. 41/2024. Tribunale Treviso**", per un **importo pari ad almeno il 10% del prezzo offerto a titolo di cauzione**, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto e di omesso versamento del saldo prezzo.

4.DISCIPLINA DELLA VENDITA:

L'offerta presentata per la vendita senza incanto è per legge irrevocabile.

L'offerente è tenuto a partecipare di persona per la deliberazione sull'offerta e l'eventuale gara; coloro che hanno presentato l'offerta cartacea dovranno recarsi presso il luogo di apertura delle buste sopra indicato. Alla data e all'ora fissata per l'esperimento il liquidatore procederà all'esame delle offerte e alle relative deliberazioni. In caso di mancata presentazione, i) ove si tratti dell'unico offerente, od 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 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 il prezzo offerto è pari o superiore al prezzo stabilito nel presente avviso di vendita essa è senz'altro accolta. Se il prezzo offerto nell'unica offerta è inferiore rispetto al prezzo stabilito nel presente avviso di vendita in misura non superiore ad un quarto, il liquidatore può far luogo alla vendita quando ritenga 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 offerte valide e di assenza o mancata adesione da parte di tutti alla gara prevista, il liquidatore 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 Liquidatore deve tener conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme e dei modi e dei tempi del pagamento nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa. 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 e di adesione alla gara 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 e gli offerenti parteciperanno comparendo personalmente. La gara verrà vinta da chi tra i partecipanti avrà effettuato il rilancio più alto. L'entità del rilancio verrà stabilito dal liquidatore in una forbice ricompresa tra l'1% e il 5% del prezzo base. Ai partecipanti è assegnato un termine massimo di un minuto entro il quale effettuare ogni rilancio I rilanci effettuati verranno riportati nel verbale della 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 assegnazioni valide, il bene sarà definitivamente aggiudicato al vincitore della gara. In presenza di istanze di assegnazione valide, il liquidatore 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 è prevista la possibilità di presentare offerte dopo la conclusione della gara, neppure se il prezzo offerto fosse superiore di oltre un quinto a quello di aggiudicazione

5. AGGIUDICAZIONE: in caso di aggiudicazione, l'offerente è tenuto a versare, con le modalità che saranno concordate con il liquidatore, entro il termine massimo di 90 (novanta) giorni dalla data dell'aggiudicazione, il saldo prezzo e le spese per gli oneri tributari e gli altri esborsi connessi al trasferimento del bene come quantificati dal liquidatore. Sarà altresì tenuto al versamento, entro il termine di 30 giorni dalla richiesta, degli eventuali ulteriori 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. L'aggiudicatario perderà tutte le somme versate a titolo di cauzione e potrà essere tenuto, in caso di successiva vendita ad un prezzo inferiore a quello per il quale aveva ottenuto l'aggiudicazione, al pagamento della differenza a. L'importo degli oneri tributari sarà indicato all'aggiudicatario dopo l'aggiudicazione ed essi dovranno essere versati nello stesso termine del prezzo.

** **

Il trasferimento della proprietà verrà per il tramite di atto notarile presso il distretto di Treviso (TV) scelto dal Liquidatore e tutte le spese dirette e indirette, ivi comprese le tasse e imposte relative conseguenti all'aggiudicazione, le spese notarile, eventuali sistemazioni catastali al fine dell'atto di trasferimento, le spese/imposte/tasse per la cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli, le spese per l'emissione dell'attestato energetico e del certificato di destinazione urbanistica (ove necessario), saranno a carico esclusivo dell'acquirente.

Si precisa che la richiesta di visita dell'immobile dovrà essere formulata all'avv. Chiara Pagotto con Studio in 31100 Treviso (TV) Viale della Repubblica, 193/I (tel. 0422/433216 – e-mail: gmazza@studioavvocatopagotto.it).

Treviso, 09/11/2026
Il Professionista Liquidatore - Avv. Chiara Pagotto

