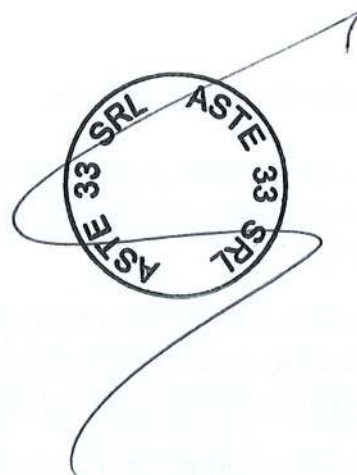


# Avviso d'asta

## 30 GENNAIO 2026

### Ore 10:00



### Informazioni generali sull'asta

Avviso di Vendita di Asta Immobiliare Privata N. 05/2025

Il dott. Andrea Massarotto in qualità di legale rappresentante pro-tempore della casa d'aste "Aste 33", (titolare del marchio registrato "QUALAMANO.COM" e proprietario del portale web "qualamano.com"), in conformità al Mandato del 20 ottobre 2025, comunica che il giorno, Venerdì 30 GENNAIO 2026 alle ore 10:00, presso la sede della casa d'aste "ASTE 33" in Treviso (TV), Strada Vecchia di San Pelajo al civico 20, procederà, tramite procedura competitiva semplificata, all'individuazione dell'aggiudicatario degli immobili di proprietà del mandante, di seguito descritti.

**LOTTO N.01 – APPARTAMENTO PIANO TERRA CON AREA ESTERNA (Treviso, Via Castelmenardo 48–50)**

Lotto: Appartamento al Piano terra con Area Esterna Esclusiva

Diritti e Quote: Piena Proprietà per l'intero

Ubicazione: via Castelmenardo civici 48-50, doppio ingresso (da strada e tramite cancello su area scoperta pertinenziale)

Superficie Catastale: abitazione di circa mq 114,00; area urbana scoperta di circa mq 51,00

Prezzo Base di Vendita: Euro 240.000,00 (Euro due cento quaranta mila/00)

Rilancio Minimo: Euro 5.000,00 (Euro cinque mila/00) in caso di gara tra più offerenti

Stato dell'Immobile: Libero da persone e cose

Classificazione Energetica: categoria F – APE n. 54041/2025

### Breve Descrizione Lotto:

Appartamento al piano terra in contesto condominiale presso "Condominio Manin" con area esterna esclusiva di circa mq. 51,00, situato nel centro storico di Treviso in Via Castelmenardo 48/50.

L'unità si distingue per il doppio ingresso (direttamente dalla via Castelmenardo e tramite cancello su corte privata), una distribuzione interna razionale e la rara disponibilità di uno spazio outdoor in pieno centro.

Finiture e impianti tipici dell'epoca di ristrutturazione, in discreto stato di manutenzione; presenti diffuse tracce di umidità di risalita nella zona giorno, come descritto in perizia

### Superficie e pertinenze

Superficie catastale abitazione: di circa mq. 114,00 mq; area urbana scoperta esclusiva: di circa mq. 51,00 collegata al secondo accesso.

Dati catastali: A/2 – Abitazione: Sez. E, Foglio 2, mapp. 810 sub 34, Via Castelmenardo 50, piano T, 5 vani, sup. catastale 117 mq.

F/1 – Area urbana: Sez. E, Foglio 2, mapp. 810 sub 43, Via Castelmenardo 48, piano T, mq 51.

### Distribuzione interna:

- Ingresso da Via Castelmenardo e secondo ingresso da cancello su area esterna;
- Soggiorno-pranzo;
- Cucinotto separato;
- Disimpegno notte;
- 2 camere;
- 2 bagni;
- Ripostiglio;
- Area esterna esclusiva di ca. 51 mq, ideale per living all'aperto.

### Caratteristiche e stato:

Soluzione al piano terra con doppio accesso e spazio esterno privato; riscaldamento autonomo, contesto centrale e servito, ideale per chi desidera la praticità del centro storico con uno sfogo esterno.

Spese condominiali annue: circa Euro 400,00 salvo conguaglio



Vendita a corpo nello stato di fatto e di diritto; ulteriori dettagli in avviso e documentazione tecnica allegata.

#### Situazione urbanistica e catastale:

In base al Piano degli Interventi del Comune di Treviso (Var. n. 6 – 2023) l'immobile ricade in Sottozona A4, edifici con grado di protezione 3.

Sono stati individuati i principali titoli edilizi e le pratiche successive (restauro/sopraelevazione anni '50, ristrutturazioni anni '99–2000, DIA e varianti, D.I.A. 2008 per sistemazione parti comuni, nonché SCIA in sanatoria 11/07/2025). La documentazione risulta solo parzialmente disponibile e non è stata reperita attestazione di buon fine per tutte le pratiche.

In relazione alla SCIA in sanatoria 2025, l'immobile si presume sostanzialmente conforme dal punto di vista edilizio–urbanistico nei limiti delle dichiarazioni rese dal tecnico progettista e della documentazione disponibile, restando comunque a carico delle parti ogni ulteriore verifica e l'eventuale completamento degli adempimenti per l'ottenimento o rinnovo dell'agibilità.

Per maggiori dettagli si rinvia alla perizia tecnica allegata ed alla documentazione urbanistica ivi richiamata.

#### Opportunità:

Perfetto come abitazione principale per coppie o famiglie che cercano il centro con spazio esterno, ottimo anche come studio/abitazione o investimento a reddito grazie alla posizione strategica e al doppio ingresso.

**Prezzo Base di Vendita:** Euro 240.000,00 (Euro duecento quaranta mila/00)

**Rilancio Minimo:** Euro 5.000,00 (Euro cinque mila/00) in caso di gara informale tra più offerenti.

\*\*\*\*\*

#### LOTTO 2 – BOX AUTO IN TREVISO, VIA DANIELE MANIN N. 65/A

**Lotto:** Box auto al piano terra

**Diritti e Quote:** Piena Proprietà per l'intero

**Ubicazione:** Via Daniele Manin n. 65/A, piano terra, in contesto condominiale nel pieno centro storico di Treviso

**Superficie Catastale:** circa mq 40,00

**Prezzo Base di Vendita:** Euro 90.000,00 (Euro novanta mila/00)

Rilancio Minimo: Euro 2.000,00 (Euro due mila/00) in caso di gara tra più offerenti

Stato dell'Immobile: Libero da persone e cose

Classificazione Energetica: Esente da A.P.E. (box auto/autorimessa)

#### Breve Descrizione Lotto:

Garage al piano terra, all'interno del "Condominio Manin", con accesso carraio da via Daniele Manin n.65/A tramite portone in legno a due ante (luce netta ca. 2,00 m), posto in palazzo storico nel centro di Treviso.

Il locale ha forma irregolare (trapezoidale), è dotato di impianto elettrico e lavandino collegato allo scarico, con altezza adeguata alla funzione di autorimessa. Finiture interne in discreto/buono stato (pavimento in gres, murature intonacate)

La superficie di circa 40 mq rende l'unità particolarmente comoda e versatile, ideale per il ricovero di una o più autovetture e/o come spazio per moto, biciclette e deposito.

#### Superficie e pertinenze

Superficie catastale complessiva: circa mq 40,00.

#### Dati catastali

Censito al N.C.E.U. del Comune di Treviso come segue:

- Sez. E, Foglio 2, mapp. 810, sub. 12
- Indirizzo: Via Daniele Manin n. 65/A, piano T
- Categoria: C/6 – Autorimessa
- Classe: 7
- Consistenza: 40 mq
- Superficie catastale totale: 40 mq
- Rendita catastale: Euro 227,24.

#### Distribuzione e accessi

Accesso carraio da Via Daniele Manin;

Spazio interno ampio e regolare di circa 40 mq, adatto al parcheggio di una o più auto e zona deposito.

Spese annue condominiali: circa Euro 100,00 salvo conguaglio



### Caratteristiche e stato:

Il box si trova in posizione strategica nel pieno centro storico di Treviso, in contesto condominiale di buon livello, dove la disponibilità di autorimesse è particolarmente limitata.

### Situazione urbanistica, catastale e parere comunale:

La destinazione urbanistica e i titoli edilizi di riferimento sono i medesimi del lotto 1 (Sottozona A4, grado di protezione 3; pratiche edilizie anni '50, '99–2000, DIA 2006–2008, D.I.A. per parti comuni).

È stato richiesto nel 2025 un parere preventivo alla Commissione Locale Paesaggio per la sostituzione del portone esistente, con allargamento del vano e installazione di basculante non debordante; la Commissione ha espresso parere preliminare favorevole nella seduta del 20/10/2025.

Tale parere non costituisce titolo edilizio: eventuali opere dovranno essere oggetto di specifico procedimento abilitativo e delle autorizzazioni condominiali del caso.

Resta inteso che tutto l'iter autorizzativo residuo – ivi compresi, a titolo esemplificativo:

autorizzazione paesaggistica definitiva;

eventuale titolo edilizio;

passaggi e autorizzazioni condominiali;

verifiche statiche;

esecuzione dei lavori e ogni altro adempimento amministrativo e tecnico necessario –sarà integralmente a cura e spese del futuro aggiudicatario

### Opportunità

Soluzione rara in centro storico, ideale per residenti, professionisti o investitori che necessitano di un posto auto coperto e di ampie dimensioni a pochi passi dalle principali vie e servizi della città.

Ottimo anche come investimento a reddito, data la forte richiesta di garage in zona centrale.

**Prezzo Base di Vendita:** Euro 90.000,00 (Euro novanta mila/00)

**Rilancio Minimo:** Euro 2.000,00 (Euro due mila/00) in caso di gara informale tra più offerenti.

\*\*\*

I beni vengono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, meglio descritti all'interno dell'elaborato peritale redatto dall'Ing. Andrea Nicoletti portante data 28 novembre 2025 e nella relazione notarile redatta dal Notaio Matteo Contento del 01 dicembre 2025.

\*\*\*

Non sono dovute mediazioni né commissioni ad eventuali soggetti terzi

\*\*\*

Per ogni ulteriore notizia riguardante gli immobili oggetto della vendita si rimanda a quanto descritto nella perizia di stima, redatta dal perito incaricato, consultabile nel sito Internet [www.qualamano.com](http://www.qualamano.com)

\*\*\*

## Modalità di partecipazione all'asta

Gli interessati all'acquisto dovranno presentare presso la sede della casa d'aste "ASTE 33" in Treviso (TV) Strada Vecchia di San Pelajo civico 20, entro e non oltre le ore 09:55 del 30 gennaio 2026, l'Offerta Irrevocabile d'Acquisto, sulla base del modello che sarà inviato a tutti i potenziali clienti che ne faranno richiesta scritta a mezzo e-mail a [info@qualamano.com](mailto:info@qualamano.com); in busta chiusa, la quale dovrà contenere le seguenti indicazioni esterne "Asta Immobiliare Privata N. 05/2025".

L'offerta dovrà contenere obbligatoriamente:

- l'indicazione del prezzo offerto ("Prezzo Offerto"), che non potrà essere inferiore al Prezzo Base di Vendita sopra indicato, a pena di esclusione; il Prezzo Offerto è da intendersi al netto di spese, tasse e imposte;
- cauzione, pari al 10% (dieci per cento) del Prezzo Offerto, da costituirsi tramite assegno/i circolare/i e/o vaglia postale/i, non trasferibile/i, intestato/i a:

## STUDIO NOTARILE CONTENTO SCIOLI

- copia di un documento di riconoscimento e del codice fiscale dell'offerente/degli offerenti; per le società, allegare anche copia della Visura Camerale aggiornata in cui risultino i poteri di firma conferiti all'offerente;
- dichiarazione di presa visione ed accettazione del presente avviso d'asta, delle "Condizioni di Vendita" di seguito riportate e della "Perizia di Stima";
- dichiarazione di aver preso visione dell'informativa al trattamento dei dati personali ai sensi dell'art. 13 del Regolamento U.E. 2016/679.



## **DISCIPLINA**

In caso di pluralità di offerenti si svolgerà una gara informale pubblica al rialzo con rilanci minimi, ciascuno dell'importo del Rilancio Minimo sopra indicato e calcolato sulla base dell'offerta maggiore ricevuta; ciascun rilancio dovrà tassativamente essere formulato entro 180 (cento ottanta) secondi da quello precedente; all'esito della gara informale, risulterà aggiudicatario provvisorio il soggetto che avrà formulato l'offerta maggiore.

Ai non aggiudicatari verranno restituiti subito il/i deposito/i versato/i.

Potrà partecipare all'eventuale gara informale al rialzo persona diversa dall'offerente, purché dotata di appositi poteri in forza di procura speciale notarile.

Il pagamento del saldo prezzo dovrà essere effettuato entro 90 (novanta) giorni dall'aggiudicazione, dedotta la cauzione versata, direttamente al Notaio incaricato del trasferimento, a mezzo assegni circolari o mediante bonifico anticipato alle coordinate bancarie indicate da quest'ultimo o contestualmente all'atto notarile con assegno circolare intestato al Notaio.

Il trasferimento della proprietà avverrà (i) contestuale al rogito notarile entro e non oltre il novantesimo giorno dall'aggiudicazione (ii) entro e non oltre 30 (trenta) giorni dall'avvenuto pagamento del saldo prezzo tramite atto notarile presso lo Studio Contento Scioli di Montebelluna.

Tutte le spese, ivi comprese quelle notarili, le imposte e gli oneri di qualsiasi altra natura conseguenti alla vendita e non spettanti per legge al venditore, saranno a carico esclusivo dell'aggiudicatario/acquirente.

L'aggiudicatario avrà facoltà di far acquistare l'immobile da una società di leasing, purché (i) di tale intenzione sia data notizia nell'Offerta Irrevocabile d'Acquisto e (ii) l'aggiudicatario medesimo sia l'utilizzatore del contratto di leasing.

Vengono qui richiamate integralmente, quale parte integrante e sostanziale del presente avviso di vendita, le Condizioni di Vendita riportate di seguito e comunque reperibili al seguente all'interno del sito internet di Qualamano.com.

Si ricorda che la perizia di stima e la relazione notarile sulla situazione ipotecaria rendono agevole l'istruttoria di un'eventuale operazione di finanziamento ipotecario dell'acquisto.

Ogni partecipante può chiedere alla casa d'aste "ASTE 33" di visionare anticipatamente e gratuitamente i beni oggetto di vendita che saranno messi in vendita come "visti e piaciuti".

Per maggiori informazioni concernenti il presente Avviso d'asta, rivolgersi alla casa d'aste ASTE 33 S.r.l. / Qualamano.com (tel.0422.693028 – fax 0422.316032) o attraverso il sito internet [www.qualamano.com](http://www.qualamano.com).

La richiesta di visione dei beni dovrà essere effettuata previa compilazione dell'apposito form "prenota una visita" all'interno del sito internet o tramite e-mail all'indirizzo [info@qualamano.com](mailto:info@qualamano.com).





## Condizioni di Vendita

### L'aggiudicatario/acquirente prende atto ed accetta che:

1. i beni immobili vengono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano e precisamente descritto nella perizia di stima e nella relazione notarile ventennale, con garanzia che non risultano, a far stato del ventennio, atti di donazione o successione apertesi da meno di un anno. La vendita è disposta a corpo e non a misura, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive e con le quote condominiali dovute per legge;
2. la casa d'aste "Aste 33" è esonerata da ogni responsabilità, diretta o indiretta, circa le qualità e lo stato di fatto e di diritto dei beni immobili oggetto di vendita e così, in via esemplificativa e non esaustiva, da ogni responsabilità riguardo alla conformità alle normative di sicurezza/tutela ambientale ed urbanistica; la casa d'aste "Aste 33", parimenti, è esonerata da ogni responsabilità diretta o indiretta dipendente da provvedimenti dell'autorità amministrativa o giudiziaria, anche emessi in epoca antecedente alla vendita, e relativi all'immobile;
3. la casa d'aste "Aste 33" è esonerata da ogni responsabilità per l'esistenza di qualsiasi diritto o vincolo di qualsiasi natura di terzi sui beni immobili oggetto di vendita, non descritti all'interno della perizia di stima e non comunicati dalla proprietà;
4. il saldo prezzo, oltre a tutte le tasse e imposte dovute dovrà avvenire entro 90 (novanta) giorni dall'aggiudicazione definitiva, dedotta la cauzione versata, direttamente alla Studio Notarile "Contento Sciolì" tramite bonifico bancario e/o assegno circolare;
5. al momento dell'aggiudicazione definitiva (o successivamente, ove ritenuto, a discrezione di Aste 33), l'aggiudicatario si impegna a sottoscrivere con il proprietario o con il suo procuratore Aste 33 preliminare di compravendita avente ad oggetto l'immobile messo in vendita e disciplinato dalle medesime condizioni, in quanto applicabili, dell'avviso di vendita e delle presenti Condizioni di vendita; in tale caso, la cauzione versata dall'offerente/aggiudicatario viene convertita in caparra confirmatoria, secondo quanto previsto dall'art. 1385 c.c.;
6. nel caso in cui, invece, non si procedesse alla stipula del preliminare di compravendita e, per fatto imputabile all'aggiudicatario (mancato pagamento del saldo prezzo nei termini o mancata stipula dell'atto di trasferimento nei termini, ad esempio), non fosse possibile stipulare l'atto notarile di trasferimento dell'immobile in capo all'aggiudicatario medesimo, Aste 33 avrà diritto di trattenere definitivamente la cauzione già versata, a titolo di risarcimento del danno convenzionale;
7. il trasferimento della proprietà avverrà tramite atto notarile presso lo studio notarile "Matteo Contento e Giuseppe Sciolì" e tutte le spese dirette ed indirette, ivi comprese le tasse e imposte relative conseguenti all'aggiudicazione, le spese notarili, le spese per l'emissione dell'attestato energetico e del certificato di destinazione urbanistica (ove necessario) saranno a carico esclusivo dell'acquirente/aggiudicatario definitivo;



8. per quanto riguarda le spese condominiali imputabili agli immobili messi in vendita, il proprietario dichiarerà e garantirà (i) che sono stati assolti tutti gli oneri condominiali relativi all'anno in corso ed a quello precedente e che non sussistono liti condominiali pendenti; (ii) in ogni caso, di assumere a proprio carico tutti gli oneri condominiali di natura ordinaria dovuti fino al momento della consegna dell'immobile messo in vendita; (iii) che l'assemblea dei condomini non ha deliberato o approvato l'esecuzione di lavori di straordinaria manutenzione, ristrutturazione o innovazioni riguardanti le parti comuni, non ancora assolti alla data odierna, obbligandosi - in caso contrario - ad assumere a proprio carico ogni relativa spesa;
9. come indicato nell'Avviso d'asta, l'atto notarile di trasferimento prevederà la contestuale cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli, eccezione fatta per il caso in cui le parti, con il consenso della banca mutuante, concordino l'accollo di mutuo preesistente in capo all'acquirente;
10. in caso di pluralità di offerenti, si svolgerà una gara informale al rialzo, all'esito della quale risulterà aggiudicatario il soggetto che avrà formulato l'offerta maggiore, ai non aggiudicatari verrà restituita prontamente la cauzione versata; si precisa che può partecipare all'eventuale gara informale al rialzo, persona diversa dall'offerente purché in possesso dei relativi poteri in forza di procura speciale notarile.

 ASTE 33 S.r.l.  
