

Avviso d'asta

19 DICEMBRE 2025

Ore 10:30



Informazioni generali sull'asta

Avviso di Vendita di Asta Immobiliare Privata N. 01/2025

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 alla Procura Speciale Notarile rilasciata in data 27 maggio 2025 Rep. N. 36150 a firma del notaio Matteo Contento, comunica che il giorno, **Venerdì 19 dicembre 2025 alle ore 10:30**, 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 UNICO – PRESTIGIOSA VILLA LIBERTY CON PARCO (Treviso, Via Guglielmo Marconi 2 – catastalmente Via Piave 5)

Residenza d'epoca dei primi del '900, di grande pregio storico-architettonico, con ampio parco piantumato di ca. 3.970 mq.

Lotto: Prestigiosa Villa in stile Liberty con ampio parco privato

Diritti e Quote: Piena Proprietà per l'intero

Ubicazione: Via Guglielmo Marconi 2 (catastalmente Via Piave 5)

Superficie Commerciale: circa mq. 712,50

Prezzo Base di Vendita: Euro 2.250.000,00 (Euro due milioni duecento cinquanta mila/00)

Rilancio Minimo: Euro 20.000,00 (in caso di gara tra più offerenti)

Stato dell'Immobile: Libero da persone e cose

Classificazione Energetica: in corso di redazione

Breve Descrizione Lotto:

Prestigiosa villa in stile Liberty, situata a Treviso, Via Guglielmo Marconi 2 (catastalmente Via Piave 5), in una posizione centrale ed esclusiva della città. La villa, edificata nei primi anni del 1900, si distingue per eleganza architettonica, pregio storico e raffinatezza delle finiture.

L'immobile, sviluppato su una superficie complessiva di circa 712,50 mq commerciali, offre generosi spazi abitativi disposti su più livelli. È inoltre circondata da parco alberato di circa 3.970 mq con fontana scultorea:

Superficie commerciale complessiva stimata: **ca. 712,50 mq, oltre a garage** (cat. C/6, 41 mq) e magazzino (cat. C/2, 17 mq). Dati catastali: A/8 (sup. cat. 722 mq) – Fg. 6, mapp. 441, sub 1; C/6 – sub 2; C/2 – sub 3.

Distribuzione interna:

- **Piano Seminterrato:** accogliente taverna con angolo cottura, cantina, dispensa, bagno e centrale termica.
- **Piano Terra (rialzato):** imponente ingresso con salone di rappresentanza, elegante sala da pranzo, cucina abitabile, studio, servizi e luminoso porticato.
- **Piano Mezzanino:** intimo salotto/studio.
- **Piano Primo:** n.6 camere, n.4 bagni, anticamere e disimpegni, un poggiolo e un'ampia terrazza.
- **Piano Secondo:** soffitta fruibile come spazio deposito.

Completa la proprietà un corpo separato con garage e magazzini accessori (circa 60 mq), oltre a un ampio e suggestivo parco alberato privato di circa 3.970 mq, arricchita da un'ampia fontana.

Caratteristiche e stato:

La villa presenta finiture di altissimo pregio, tra cui soffitti decorati con affreschi e cassettoni, pavimenti originali in legno e granito, serramenti d'epoca con vetrate artistiche e dettagli architettonici conservati con cura, che ne sottolineano il valore storico e artistico.

Immobile libero e disponibile alla consegna; SCIA in sanatoria depositata il 21/08/2025. Agibilità non ancora rilasciata per lavori da completare: adempimenti e oneri a cura dell'acquirente.

Inquadramento urbanistico:

Area in Ambito di urbanizzazione consolidata a prevalente residenziale; edificio inserito tra gli "Edifici di valore artistico, storico e ambientale – grado di protezione 3" con parco di valore monumentale.

Opportunità:

Questa villa rappresenta una residenza di alta rappresentanza per famiglie esigenti, villa d'epoca da valorizzare con restauro mirato.

Prezzo Base di Vendita: Euro 2.250.000,00 (Euro due milioni duecento cinquanta mila/00)

Rilancio Minimo: Euro 20.000,00 (Euro venti 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 19 settembre 2025 e nella relazione notarile redatta dal Notaio Matteo Contento del 16 maggio 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.aste33.com e 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 10:25 del 19 dicembre 2025, 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 o info@aste33.com; in busta chiusa, la quale dovrà contenere le seguenti indicazioni esterne "Asta Immobiliare Privata N. 01/2025".

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 CONTENUTO 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.

Le eventuali cancellazioni delle trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli presenti all'interno dell'elaborato peritale/ventennale saranno eseguite contestualmente al trasferimento del bene, a cura del Notaio designato per l'atto di trasferimento, con spese, tasse e imposte necessarie per la cancellazione a carico del venditore.

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 Aste 33 o 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.aste33.com o 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@aste33.com o info@qualamano.com.

Condizioni di Vendita

L'aggiudicatario/acquirente prende atto ed accetta che:

1. i beni immobili e mobili 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



ASTE 33 S.r.l.

- 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 Scioli" 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 Scioli" 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.