TRIBUNALE ORDINARIO DI BELLUNO

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

1/2018 RG Es. Imm.

Avviso di vendita di beni immobili

(artt. 591-*bis*, 570 e 576 cpc.)

Il professionista delegato avv. Valerio Piller Roner, con studio a Belluno in Via Zuppani n. 5,

- vista l'ordinanza di delega *ex* art. 591 *bis* c.p.c. emessa dal Giudice dell'Esecuzione dott. Federico Montalto, per lo svolgimento delle operazioni di vendita nell'ambito della procedura esecutiva R.G. Es. n. 1/2018,
- **preso atto del provvedimento del Giudice dell'esecuzione di data 28.7.2022 che dispone l'accorpamento dei beni in un unico lotto;**

a v v i s a

che il giorno **15 novembre 2022, ore 10.10** presso il Tribunale di Belluno - Via Segato, 1 - Aula delle Udienze Civili al piano terra, si procederà alla vendita senza incanto con modalità sincrona mista (con offerte sia via telematica che su supporto analogico) *ex* art. 22 D.M. n. 32/2015, individuando quale gestore della vendita telematica Edicom Finance Srl (iscritto al registro dei gestori delle vendite telematiche di cui all'art. 3 del D.M. n. 32/2015 con PDG n. 3 del 4.8.2017 a mezzo del suo portale www.garavirtuale.it) **per la piena proprietà, in un unico lotto**, dei beni immobili oggetto di esecuzione forzata come di seguito individuati e descritti:

LOTTO UNICO

a) Comune di San Nicolò di Comelico – via Gera, n. 13/B

- **Catasto Fabbricati**
- **Fg. 19, part. 40, sub. 7 – cat. A/2 – cl. 1 – vani 5 – Piano 1 – superficie catastale totale 94 m² – rendita € 309,87;**

Descrizione: appartamento con terrazza posto al primo piano di un edificio adibito ad abitazioni, attività artigianale e parzialmente in corso di costruzione; è posizionato sui lati Sud ed Ovest del fabbricato, vi si accede da scala esterna sulla corte comune (sub. 12), ove è possibile anche parcheggiare l'automobile verso il lato Nord, oppure da un vano scala interno all'immobile ed è composto da ingresso, cucina, due camere, bagno, ripostigli.

Si fa presente che da perizia risulta che "*il locale adibito a centrale termica ad uso esclusivo dell'unità immobiliare è stato realizzato al piano primo nella porzione "in corso di costruzione""*" e che tale difformità edilizia dovrà/potrà essere regolarizzata mediante variazione catastale con costo stimato dal CTU in € 3.516,00.

L'appartamento risulta attualmente occupato dell'esecutato.

Attestato di qualificazione energetica CLASSE ENERGETICA:"F"[309,66 KWh/m²/anno].

Per tutti i dettagli si rimanda alla perizia di stima.

b) Comune di San Nicolò di Comelico – via Gera, n. 13

- **Catasto Fabbricati**
- **Fg. 19, part. 40, sub. 8 – cat. A/2 – cl. 1 – vani 5 – Piano 1 – superficie catastale totale 97 m² – rendita € 309,87;**

Descrizione: appartamento con terrazza posto al primo piano di un edificio adibito ad abitazioni, attività artigianale e parzialmente in corso di costruzione; è posizionato sui lati Sud ed Est del fabbricato, vi si accede da scala esterna sulla corte comune (sub. 12), ove è possibile anche parcheggiare l'automobile verso il lato Nord, oppure da un vano scala interno all'immobile ed è composto da ingresso, cucina, due camere, bagno, wc, ripostigli.

Attestato di qualificazione energetica CLASSE ENERGETICA:"F"[310,89 KWh/m²/anno].

Per tutti i dettagli si rimanda alla perizia di stima.

c) Comune di San Nicolò di Comelico – via Gera, n. 13

- **IMMOBILE N. 1 (CORPO A)**
- **Catasto Fabbricati: Fg. 19, part. 40, sub. 9 – cat. in corso di costruzione F/3 – Piano T-1-2.**

Descrizione: porzione di immobile (circa 1.218 m²) in corso di costruzione sita al piano terra, primo e secondo di un edificio adibito ad abitazioni, attività artigianale e parzialmente in corso di costruzione.

Si fa presente che la maggior parte dei locali in corso di costruzione sono occupati da materiale e cose degli esecutati.

- **IMMOBILE N. 2 (CORPO B)**
- **Catasto Fabbricati: Fg. 19, part. 40, sub. 13 graffato con sub. 14 – Piano S1 – cat. C/6 – cl. U – consistenza 233 m² - superficie catastale 250 m² - rendita € 252,70.**

Descrizione: autorimessa seminterrata e locale deposito ubicati verso Nord di un edificio adibito ad abitazioni, attività artigianale e parzialmente in corso di costruzione.

Si fa presente che porzione di corte comune (sub. 12) è occupata da attrezzatura e materiale edile.

- **IMMOBILE N. 3 (CORPO C)**

- **Catasto Fabbricati: Fg. 19, part. 40, sub. 16 – cat. area urbana – consistenza 275 m².**

Descrizione: porzione di terreno facente parte della particella 40 del Foglio 19 del comune di San Nicolò di Comelico.

- **IMMOBILE N. 4 (CORPO D)**

- **Catasto Fabbricati: Fg. 19, mapp. 309 – cat. area rurale – consistenza 45 m².**

Descrizione: terreno agricolo di modeste dimensioni su cui è stata realizzata la strada di accesso al mappale 40 del Foglio 19.

- **IMMOBILE N. 5 (CORPO E)**

- **Catasto Fabbricati: Fg. 19, mapp. 310 – cat. area urbana – consistenza 10 m².**

Descrizione: terreno di modeste dimensioni adiacente alla particella 40 del Foglio 19.

Per tutti i dettagli si rimanda alla perizia di stima.

d) Comune di San Nicolò di Comelico – via Gera, n. 13

- **IMMOBILE N. 1 (CORPO A)**

- **Catasto Fabbricati: Fg. 19, part. 226 – cat. area urbana – consistenza 167 m².**

Descrizione: terreno prativo intercluso cui si accede attraverso i fondi confinanti e dal sub. 12 (bene comune non censibile) del mapp. 40.

Si fa presente che l'area è occupata da materiale e attrezzatura edile.

- **IMMOBILE N. 2 (CORPO B)**

- **Catasto Fabbricati: Fg. 19, part. 227 – cat. area urbana – consistenza 499 m².**

Descrizione: terreno prativo intercluso cui si accede attraverso i fondi confinanti e dal sub. 12 (bene comune non censibile) del mapp. 40.

Si fa presente che l'area è occupata da materiale e attrezzatura edile.

Per tutti i dettagli si rimanda alla perizia di stima.

e) Comune di San Nicolò di Comelico – via Gera, n. 13

- **Catasto Fabbricati**

- **Fg. 19, part. 40, sub. 15 – cat. D/1 opifici – Piano S1 – rendita € 1.736,00.**

Descrizione: locali di deposito/magazzino e ufficio siti su porzione di piano seminterrato e ammezzato di un fabbricato residenziale e artigianale (compreso un piccolo deposito esterno all'immobile) per un totale di circa 603,50 m².

Si fa presente che da perizia risulta che "*le pareti esterne del deposito olii lubrificanti sono in muratura e prive di rivestimento ligneo. All'attualità sono presenti due porte di accesso in luogo*

di una porta e due finestre, previste nel progetto" e che tale difformità edilizia dovrà/potrà essere regolarizzata mediante pratica edilizia a sanatoria con costo stimato dal CTU in € 1.116,00.
Si fa presente che la maggior parte dei locali sono occupati da materiale e cose degli esecutati.

Per tutti i dettagli si rimanda alla perizia di stima.

Quota di 1/1 piena proprietà

Prezzo base del lotto: Euro 734.175,00.

Rilancio minimo in caso di gara tra più offerenti: Euro 5.000,00.

Potranno essere formulate anche offerte di acquisto inferiori del 25% al prezzo base fino ad un minimo di **Euro 550.631,25.**

Si specifica che in tutti i casi in cui vengano presentate offerte inferiori al prezzo base fino al minimo indicato per ogni lotto il Tribunale non aggiudicherà il bene quando:

- *nel caso di unica offerta sia pervenuta istanza di assegnazione del bene o se ravviserà la concreta possibilità di vendere ad un prezzo maggiore di quello offerto con un nuovo tentativo di vendita;*
- *nel caso di pluralità di offerte, tutte di importo inferiore al prezzo base, sia pervenuta istanza di assegnazione e gli offerenti non partecipino alla gara, oppure, pur partecipandovi, il prezzo raggiunto sia inferiore al prezzo base.*

*****

DISCIPLINA DELLA VENDITA SINCRONA MISTA

REGOLE E MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA ANALOGICA (IN BUSTA CHIUSA)

1) Le offerte di acquisto, in carta da bollo e sottoscritte dall'offerente, dovranno essere depositate in busta chiusa e senza segni di riconoscimento presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Belluno, entro le ore 12.00 del giorno precedente la data della vendita. Sulla busta non dovrà essere apposta alcuna indicazione da parte dell'offerente. La Cancelleria provvederà ad indicare sulla busta le sole generalità di chi presenta l'offerta, che può anche essere persona diversa dall'offerente, il nome del professionista delegato, il numero della procedura e la data della vendita. Nel caso in cui nella medesima esecuzione vengano posti in vendita più lotti differenti tra loro, le offerte dovranno essere depositate in buste separate per ciascun lotto che si intende acquistare.
2) L'offerta è **segreta ed irrevocabile** e dovrà avere obbligatoriamente il seguente contenuto:

- il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, residenza, stato civile con regime patrimoniale, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile posto in vendita (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta), il quale dovrà anche presentarsi personalmente all'udienza fissata per la delibazione sull'offerta, salvo che l'offerta sia effettuata per persona da nominare, ai sensi dell'art. 579, comma terzo, c.p.c..;
- la dichiarazione di residenza o l'elezione di domicilio in Belluno, in mancanza dei quali le eventuali comunicazioni relative al procedimento saranno fatte presso la Cancelleria del Tribunale;
- se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, nella dichiarazione dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge;
- se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare;
- se l'offerente agisce quale rappresentante di una società (o un altro ente) l'offerta dovrà essere sottoscritta dal legale rappresentante e dovrà riportare i seguenti dati: denominazione della società o ente, sede sociale, numero di iscrizione al Registro delle Imprese, codice fiscale e recapito telefonico; dovrà, inoltre, essere allegato **certificato** del registro delle imprese da cui risultino la costituzione della società e i poteri conferiti all'offerente, ovvero la procura speciale o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- soltanto gli avvocati muniti di procura speciale possono presentare un'offerta in nome e per conto dell'offerente o per persona da nominare;
- il riferimento al numero della procedura (R.G. Es. Imm.) alla data della vendita e al nome del Professionista Delegato;
- il lotto ed i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- l'espressa indicazione di aver preso visione della perizia di stima;
- l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'ordinanza di vendita, a pena di inefficacia dell'offerta stessa;
- il termine e il modo di versamento del saldo prezzo, nonché degli altri oneri diritti e spese conseguenti alla vendita ed ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta; detto **termine non potrà essere superiore a 120 giorni dalla data di aggiudicazione**, con la possibilità per l'offerente di indicare un termine più breve: circostanza questa che sarà valutata dal delegato o dal giudice ai fini dell'individuazione della migliore offerta;
- l'intenzione di usufruire di agevolazioni fiscali previste dalla legge (es. acquisto prima casa)

3) All'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento d'identità e del codice fiscale dell'offerente, nonché un **assegno circolare non trasferibile** intestato a "**Es. Imm. n. 1/2018 Tribunale di Belluno**", per un importo pari al 20% del prezzo offerto (non del prezzo base), a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto. Se l'offerente non presta cauzione con le modalità stabilite, la sua offerta sarà dichiarata inefficace ai sensi dell'art. 571 c.p.c.. L'offerente può anche versare una cauzione più alta.
4) **L'offerta presentata è irrevocabile**. L'offerente è tenuto a presentarsi all'udienza sopra indicata. In caso di mancata presentazione e qualora l'offerta sia la sola presentata per quel lotto, il bene sarà comunque aggiudicato all'offerente non presente. In caso di presenza di altre offerte per il bene in questione, si darà luogo ad una gara sulla base dell'offerta migliore, che potrà anche essere quella formulata dall'offerente non presente.
5) Le buste saranno aperte all'udienza fissata per la vendita in Tribunale, Via Girolamo Segato 1 di Belluno, aula di udienza sita al piano terra, alla presenza degli offerenti; il professionista delegato, alla stessa udienza, prenderà altresì atto delle offerte presentate telematicamente secondo le modalità più sotto riportate.
6) L'**aggiudicazione è definitiva** e sarà disposta nel rispetto dei criteri stabiliti dall'art. 572 c.p.c.

*****

REGOLE E MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA TELEMATICA

Le offerte andranno depositate con le modalità ed i contenuti tutti previsti dagli artt. 12 e seguenti del Decreto del Ministro della Giustizia n. 32 del 26 febbraio 2015, qui di seguito riportati estensivamente.

Art. 12

Modalità di presentazione dell'offerta e dei documenti allegati

1. L'offerta per la vendita telematica deve contenere:

a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;

b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;

c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;

d) il numero o altro dato identificativo del lotto;

e) la descrizione del bene;

f) l'indicazione del referente della procedura;

g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;

h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento, salvo che si tratti di domanda di partecipazione all'incanto;

i) l'importo versato a titolo di cauzione;

l) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;

m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l);

n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 o, in alternativa, quello di cui al comma 5, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;

o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento.

2. Quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato, e non risulti attribuito il codice fiscale, si deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo. 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.

3. L'offerta per la vendita telematica è redatta e cifrata mediante un software realizzato dal Ministero, in forma di documento informatico privo di elementi attivi e in conformità alle specifiche tecniche di cui all'articolo 26 del presente decreto. Il software di cui al periodo precedente è messo a disposizione degli interessati da parte del gestore della vendita telematica e deve fornire in via automatica i dati di cui al comma 1, lettere b), c), d), e), f) e g), nonché i riferimenti dei gestori del servizio di posta elettronica certificata per la vendita telematica iscritti a norma dell'articolo 13, comma 4.

4. L'offerta è trasmessa mediante la casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La trasmissione sostituisce la firma elettronica avanzata dell'offerta, sempre che l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'articolo 6, comma 4 del decreto del Presidente della Repubblica, 11 febbraio 2005, n. 68 e che il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso in conformità a quanto previsto dall'articolo 13, commi 2 e 3. Quando l'offerta è 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 è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine.

5. L'offerta, quando è sottoscritta con firma digitale, può essere trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata anche priva dei requisiti di cui all'articolo 2, comma 1, lettera n).

Si applica il comma 4, terzo periodo, e la procura è rilasciata a colui che ha sottoscritto l'offerta a norma del presente comma.

6. I documenti sono allegati all'offerta in forma di documento informatico o di copia informatica, anche per immagine, privi di elementi attivi. I documenti allegati sono cifrati mediante il software di cui al comma 3. Le modalità di congiunzione mediante strumenti informatici dell'offerta con i documenti alla stessa allegati sono fissate dalle specifiche tecniche di cui all'articolo 26.

Art. 13

Modalità di trasmissione dell'offerta

1. L'offerta e i documenti allegati sono inviati a un apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero mediante la casella di posta elettronica certificata indicata a norma dell'articolo 12, comma 1, lettera n).

2. Ciascun messaggio di posta elettronica certificata per la vendita telematica contiene, anche in un allegato, l'attestazione del gestore della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica di aver provveduto al rilascio delle credenziali previa identificazione del richiedente a norma del presente regolamento.

3. Quando l'identificazione è eseguita per via telematica, la stessa può aver luogo mediante la trasmissione al gestore di cui al comma 1 di una copia informatica per immagine, anche non sottoscritta con firma elettronica, di un documento analogico di identità del richiedente. La copia per immagine è priva di elementi attivi ed ha i formati previsti dalle specifiche tecniche stabilite a norma dell'articolo 26. Quando l'offerente non dispone di un documento di identità rilasciato da uno dei Paesi dell'Unione europea, la copia per immagine deve essere estratta dal passaporto.

4. Il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero verifica, su richiesta dei gestori di cui al comma 1, che il procedimento previsto per il rilascio delle credenziali di accesso sia conforme a quanto previsto dal presente articolo e li iscrive in un'apposita area pubblica del portale dei servizi telematici del Ministero.

Art. 14

Deposito e trasmissione dell'offerta al gestore per la vendita telematica

1. L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del ministero della giustizia.

2. L'offerta pervenuta all'indirizzo di posta elettronica certificata di cui all'articolo 13, comma 1, è automaticamente decifrata non prima di centottanta e non oltre centoventi minuti antecedenti l'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita.

3. Il software di cui all'articolo 12, comma 3, elabora un ulteriore documento testuale, privo di restrizioni per le operazioni di selezione e copia, in uno dei formati previsti dalle specifiche tecniche dell'articolo 26. Il documento deve contenere i dati dell'offerta, salvo quelli di cui all'articolo 12, comma 1, lettere a), n) ed o).

4. L'offerta e il documento di cui al comma 2 sono trasmessi ai gestori incaricati delle rispettive vendite nel rispetto del termine di cui al comma 1.

Art. 15

Mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia

1. Il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del ministero comunica preventivamente ai gestori della vendita telematica i casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia. I gestori ne danno notizia agli interessati mediante avviso pubblicato sui propri siti internet e richiedono di pubblicare un analogo avviso ai soggetti che gestiscono i siti internet ove è eseguita la pubblicità di cui all'articolo 490 del codice di procedura civile. Nei casi di cui al presente comma le offerte sono formulate a mezzo telefax al recapito dell'ufficio giudiziario presso il quale è iscritta la procedura, indicato negli avvisi di cui al periodo precedente. 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.

2. Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati a norma del comma 1, 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. Il gestore è tenuto a permettere la partecipazione alle operazioni di vendita dell'offerente che documenta la tempestiva presentazione dell'offerta a norma del periodo precedente.

Con riferimento a quanto sopra si precisa che:

1) le offerte criptate contenenti le domande di partecipazione per la vendita sincrona mista saranno aperte ed esaminate unitamente a quelle analogiche esclusivamente il giorno fissato per l'asta tenuta dal Delegato presso il Tribunale in Via Girolamo Segato n. 1 di Belluno, nell'aula di udienza sita al piano terra ed alla presenza degli offerenti *on line* e di quelli comparsi personalmente avanti il Delegato alla Vendita;

2) le offerte telematiche devono provenire dai presentatori dell'offerta **entro le ore 12.00 del giorno precedente all'esperimento di vendita** mediante l'invio all'indirizzo PEC del Ministero offertapvp.dgsia@giustiziacert.it utilizzando esclusivamente il modulo precompilato reperibile all'interno del portale ministeriale http://venditepubbliche.giustizia.it;

3) il bonifico relativo alla cauzione, pari al 20% del prezzo offerto (non del prezzo base) e che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto, dovrà essere eseguito sul conto corrente acceso presso la Banca Popolare dell'Alto Adige, agenzia di Belluno ed intestato a "*Esecuz Immobiliare n. 1/2018 Tribunale di Belluno*" recante il seguente codice IBAN:

IT28 Q058 5611 9010 9257 1477 071;

4) **tale bonifico dovrà essere eseguito in tempo utile affinché la somma risulti accreditata, al momento dell'apertura delle buste, sul conto corrente intestato alla procedura evidenziando che entro l'orario indicato dovrà essersi generata anche la ricevuta di consegna**;

5) ai sensi dell'art. 571 c.p.c. l'offerta telematica può essere presentata unicamente dall'offerente (o da uno degli offerenti o dal legale rappresentante della società offerente) o dal suo procuratore legale anche a norma dell'art. 579 ultimo comma c.p.c.

*****

Si precisa in ogni caso che:

1) tutte le attività che, a norma degli artt. 571 e seguenti c.p.c. devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, o a cura del Cancelliere o del Giudice dell'Esecuzione, sono eseguite dal professionista delegato nel luogo indicato nell'ordinanza di delega;

2) nel caso in cui l'offerente fosse interessato all'acquisto di uno solo, indifferentemente, fra più lotti di beni simili (es. box) posti in vendita dalla medesima procedura in una stessa udienza, potrà fare offerta valida per più lotti, dichiarando di volerne acquistare uno solo. In tal caso, se si renderà aggiudicatario di uno dei lotti, non sarà obbligato all'acquisto dei lotti successivi; in tal caso potrà versarsi una sola cauzione, determinata con riferimento al lotto di maggior prezzo;

3) l'indicazione del prezzo offerto non potrà essere inferiore di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'ordinanza di vendita, a pena di inefficacia dell'offerta stessa (ai sensi dell'art. 572, c. II - III c.p.c.: se l'offerta è pari o superiore al valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza di vendita, la stessa è senz'altro accolta. Se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo stabilito nell'ordinanza di vendita, in misura non superiore ad un quarto, il giudice/delegato può far luogo alla vendita quando ritiene che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c.);

4) vanno indicati il termine e il modo di versamento del saldo prezzo, nonché degli altri oneri diritti e spese conseguenti alla vendita ed ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta; detto **termine non potrà essere superiore a 120 giorni dalla data di aggiudicazione**, con la possibilità per l'offerente di indicare un termine più breve: circostanza questa che sarà valutata dal delegato o dal giudice ai fini dell'individuazione della migliore offerta;
5) non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta;
6) l'offerta deve contenere **l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima del bene posto in vendita e per il quale si propone l'offerta;**
7) l'offerta deve contenere l'intenzione di usufruire di agevolazioni fiscali previste dalla legge (es. acquisto della prima casa);
8) l'offerta deve contenere la dichiarazione di residenza o l'elezione di domicilio in Belluno, in mancanza della quale le eventuali comunicazioni relative al procedimento saranno fatte presso la cancelleria del Tribunale;
9) **l'offerta presentata è irrevocabile**. In caso di presenza di altre offerte per il bene in questione, si darà luogo ad una gara, con partecipazione degli offerenti telematici che vi prenderanno parte in via telematica e degli offerenti analogici che vi prenderanno parte comparendo personalmente, sulla base dell'offerta migliore, che potrà anche essere quella formulata dall'offerente non telematico non presente;
10) nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di 3 minuti dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore al rilancio minimo, come determinato nell'avviso di vendita. I rilanci effettuati in via telematica dovranno essere riportati nel portale del gestore della vendita telematica e resi visibili a coloro che partecipano personalmente alle operazioni di vendita così come i rilanci effettuati da questi ultimi dovranno essere riportati nel portale del gestore della vendita telematica e resi visibili ai partecipanti in via telematica. Il termine di 3 minuti per il rilancio decorrerà dal momento indicato dal professionista delegato, previo accertamento della visibilità per tutti i partecipanti della precedente offerta. È rimessa al professionista la valutazione dell'ordine con cui i rilanci vengono effettuati.
11) Le buste saranno aperte all'udienza fissata per la vendita in Tribunale, Via Girolamo Segato 1 di Belluno, aula di udienza sita al piano terra, alla presenza degli offerenti; il professionista delegato, alla stessa udienza, prenderà altresì atto delle offerte presentate telematicamente secondo le modalità più sotto riportate; **l'aggiudicazione è definitiva** e sarà disposta nel rispetto dei criteri stabiliti dall'art. 572 c.p.c.;

12) In presenza di più offerte valide, si procederà a gara sulla base dell'offerta più alta. Il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio di importo più elevato. In assenza di adesione alla gara si aggiudicherà a chi ha fatto la migliore offerta (valutata non solo in termini di prezzo, ma di misura della cauzione e di tempi di versamento del saldo prezzo) se le offerte sono tutte equiparabili allora si aggiudicherà a chi ha depositato l'offerta per primo. Resta salva la facoltà per il Giudice dell'esecuzione di sospendere, dopo l'aggiudicazione, l'emissione del decreto di trasferimento, ai sensi dell'art. 586 c.p.c.

13) In caso di aggiudicazione, l'offerente è tenuto al versamento – secondo le modalità che verranno prontamente comunicate dal professionista delegato - del saldo prezzo e degli oneri, diritti e spese di vendita nel termine indicato in offerta e comunque **entro 120 giorni dalla aggiudicazione**, pena la perdita del 20% versato a titolo di cauzione.

14) Non è concessa la rateizzazione del prezzo in 12 mensilità, ritenuto che essa non corrisponda alle esigenze di celerità del processo (art. 111 Cost.) ed agli altri interessi delle parti processuali (i creditori ed anche il debitore) ad una sollecita distribuzione del ricavato della vendita, interessi che sopravanzano – in un doveroso bilanciamento – quelli dei potenziali aggiudicatari a conseguire una modesta dilazione del termine per il versamento del prezzo;

15) **Nello stesso termine di giorni 120** dovrà essere effettuato il deposito per il pagamento degli oneri fiscali e delle spese dell'attività del professionista delegato che il D.M. 227/2015 pone a carico dell'aggiudicatario, nella misura che sarà comunicata tempestivamente dal professionista stesso e sempre salvo conguaglio od ulteriore integrazione su richiesta del professionista. In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà tutte le somme versate.

*****

CONDIZIONI DELLA VENDITA

1) La vendita avverrà nello stato di fatto e di diritto in cui si trova il compendio immobiliare, a corpo e non a misura (eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo) e con tutte le eventuali pertinenze, accessori, servitù attive e passive, ragioni ed azioni, che sarà cura degli interessati **verificare con anticipo mediante la consultazione dell'elaborato peritale, da intendersi qui integralmente richiamato e disponibile per la consultazione da parte degli interessati presso la Cancelleria del Tribunale o tramite il Custode Giudiziario – Aste 33 s.r.l.** con sede operativa in 31100 - Treviso, Strada Vecchia di San Pelajo n. 20 (tel. 0422 693028, fax 0422 316032 – www.aste33.com) – soggetto cui

rivolgersi per la visita dell'immobile – o sui siti internet www.tribunale.belluno.giustizia.it, www.asteannunci.it, oltre che sul Portale delle Vendite Pubbliche.

2) Si precisa che 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 dall'eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso, dell'anno precedente non pagate dal debitore 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. Per la destinazione urbanistica dei terreni, di cui all'articolo 30 del DPR 6 giugno 2001, n. 380, e le notizie previste dall'articolo 46 del medesimo DPR e dall'articolo 40 della legge 28 febbraio 1985, si fa rinvio alla perizia di stima; si rappresenta che da quest'ultima emerge che alcuni immobili facenti parte del compendio presentano alcune irregolarità edilizie e catastali. Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina di cui all'articolo 40 della legge 28 febbraio 1985, 47, come integrato e modificato dall'articolo 46 del DPR 6 giugno 2001 n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

3) Agli effetti del D.M. 22 gennaio 2008 n. 37 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 prestazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze;

4) L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli saranno cancellate a spese e cura della procedura. Quanto allo stato di occupazione dei beni oggetto di esecuzione, si rimanda alle relative perizie di stima. In ogni caso, se essi risulteranno occupati dal debitore, o da terzi senza titolo, nel decreto di trasferimento sarà ordinato l'immediato sgombero, mentre l'azione legale eventualmente necessaria ad ottenere coattivamente la liberazione dei locali sarà svolta dal Custode Giudiziario senza oneri per l'acquirente.

5) Ogni onere fiscale derivante dalla vendita, oltre al compenso per le operazioni di cui all'art. 591 *bis*, n. 11), c.p.c., dovuto al professionista delegato ed all'ausiliario di cui sia eventualmente richiesta la collaborazione, sarà a carico dell'aggiudicatario.

6) La proprietà del bene ed i conseguenti oneri saranno a favore ed a carico dell'aggiudicatario dalla data di efficacia del decreto di trasferimento e, in ogni caso, non prima del versamento dell'intero prezzo e dell'importo delle spese, diritti ed oneri conseguenti al trasferimento;

7) Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

*****

La pubblicità del presente avviso verrà effettuata mediante:

- pubblicazione per estratto sul quotidiano IL GAZZETTINO almeno quarantacinque giorni prima dell'udienza fissata per l'esame delle offerte nella vendita senza incanto o prima della data dell'incanto;
- pubblicazione dell'avviso integrale sulla rivista specializzata ASTE GIUDIZIARIE;
- pubblicazione dell'avviso sul PORTALE DELLE VENDITE PUBBLICHE;
- inserimento, unitamente a copia dell'ordinanza di delega e della relazione peritale, sui siti internet www.asteannunci.it, www.asteavvisi.it e www.tribunale.belluno.giustizia.it almeno quarantacinque giorni prima dell'udienza fissata per l'esame delle offerte nella vendita senza incanto o prima della data dell'incanto;
- trasmissione della scheda video sul canale Aste 810 di Sky.

La perizia tecnica è disponibile per la consultazione presso lo studio del professionista delegato, sito in Belluno, Via Zuppani n. 5 (tel. 0437/27454; fax 0437/942398; e-mail amministrazione@studioprade.it), nonché presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Belluno; per visionare l'immobile, rivolgersi al Custode Giudiziario **Aste 33 s.r.l.** con sede operativa in 31100 - Treviso, Strada Vecchia di San Pelajo n. 20 (tel. 0422 693028, fax 0422 316032 – www.aste33.com).

Belluno, 2 agosto 2022

Il professionista delegato
avv. Valerio Piller Roner