



1417/2018 R.G.

TRIBUNALE ORDINARIO DI BELLUNO

Cancelleria Contenzioso Civile

Avviso di vendita di beni immobili

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

Il professionista delegato, avv. Carmela Rinaldi del foro di Belluno, vista l'ordinanza di delega emessa il 29 gennaio 2020 dal Giudice Istruttore, dott. Ferdinando Perugini, e la successiva proroga del 9 novembre 2022, per lo svolgimento delle operazioni di vendita nell'ambito del procedimento divisionale R.G. 1417/2018, a carico di ...OMISSIS...

AVVISA

che il giorno 12 settembre 2023 alle ore 14:25 presso il Tribunale di Belluno in Via Girolamo Segato n. 1 – Aula delle Udienze Civili, si procederà alla vendita senza incanto, **per la piena proprietà ed in unico lotto**, dei beni immobili siti in **Comune di Longarone – Sezione di Longarone** come di seguito individuato e descritto:

- **C.F., fg. 45 mapp. 593 sub. 3, cat. A/4, classe 3, vani 7,5, R.C. € 279,66**
- **C.F., fg. 45 mapp. 538, cat. C/6, classe 3, mq. 8, R.C. € 11,98.**

Trattasi di casa a schiera con annessa autorimessa pertinenziale. L'immobile si sviluppa su quattro piani fuori terra collegati da una scala interna e così composti: al piano terreno ingresso, zona cucina-pranzo, soggiorno, disimpegno, vano scale, corridoio di collegamento con il servizio igienico, una cantina raggiungibile dall'esterno e una corte esclusiva; al piano primo una camera matrimoniale con balcone, una cameretta con balcone e un servizio igienico; al piano secondo una camera matrimoniale ed un ripostiglio e, nel piano sottotetto, un locale accessorio ad uso soffitta.

Superficie utile calpestabile dei locali (compreso vano scala e accessori esterni) circa mq 135,00; superficie terrazze e balconi circa mq 5,62; superficie utile calpestabile autorimessa circa mq. 13,11.

Prezzo base dell'unico lotto: **Euro 49.781,25**

Offerta minima: **Euro 37.335,94**

Rilancio minimo in caso di gara fra più offerenti: **Euro 500,00**

Per una migliore e più precisa descrizione dell'immobile oggetto di vendita si rinvia alla relazione peritale allegata agli atti della presente procedura.

REGOLE E MODALITA' PER LE OFFERTE DI ACQUISTO

1. Le offerte di acquisto devono essere presentate in busta chiusa e senza segni di riconoscimento presso la Cancelleria Contenzioso Civile del Tribunale di Belluno, entro e non oltre le ore 12:00 del giorno precedente la data della vendita, a pena di inefficacia.
2. L'offerta è **segreta ed irrevocabile**, deve essere presentata in carta da bollo e deve contenere i seguenti elementi:
 - a. per le persone fisiche deve essere sottoscritta personalmente dall'offerente (che dovrà presentarsi all'udienza fissata per la vendita) e deve riportare i seguenti dati: nome, cognome, data e luogo di nascita, codice fiscale, residenza, recapito telefonico, stato civile con precisazione, in caso di soggetto coniugato, del regime patrimoniale (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni 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.
Soltanto gli avvocati muniti di procura speciale possono presentare un'offerta in nome e per conto dell'offerente o per persona da nominare.
 - b. per le società ed altri enti deve essere sottoscritta dal legale rappresentante e deve riportare i seguenti dati: denominazione della società o ente, sede sociale, numero di iscrizione al Registro delle Imprese, codice fiscale e recapito telefonico. Dovrà altresì essere allegato il certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
 - c. riferimento al numero della procedura (Giudizio divisionale R.G. 1417/2018), alla data della vendita e al nome del professionista delegato;
 - d. indicazione dei dati identificativi (dati catastali ed indirizzo) del bene o dei beni per il quale è proposta l'offerta;
 - e. indicazione del prezzo offerto, che potrà essere inferiore al prezzo indicato come presso-base fino ad $\frac{1}{4}$ (risulta quindi valida l'offerta che indichi un prezzo pari al 75% del prezzo base - importo indicato precedentemente nell'avviso come "offerta minima"), a pena di

- inefficacia dell'offerta stessa, del tempo e del modo di pagamento ed ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta;
- f. l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima del bene posto in vendita e per il quale si propone l'offerta;
 - g. la richiesta di voler usufruire della tassazione agevolata per l'acquisto della prima casa e/o per l'applicazione della tassazione calcolata sulla base del "prezzo-valore", ricorrendone i presupposti di legge;
 - h. 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;
 - i. fotocopia del documento di identità o di altro documento di riconoscimento in corso di validità e del tesserino fiscale dell'offerente, del suo rappresentante o dell'avvocato munito di procura speciale;
 - j. certificato camerale aggiornato che attesti i poteri dell'offerente che agisce quale rappresentante di società o ente;
 - k. procura speciale notarile in caso di offerta a mezzo avvocato;
 - l. il termine ed il modo di versamento del saldo del prezzo, nonché degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita; 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. Il tempo del pagamento e le modalità dello stesso costituiscono elementi che saranno valutati dal Delegato ai fini della individuazione della migliore offerta;

I partecipanti, a pena di inefficacia dell'offerta presentata, dovranno prestare **cauzione** per un importo non inferiore al 20% del prezzo offerto (non del prezzo base), mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "giudizio divisionale R.G. 1417/2018", avendo cura di inserire lo stesso all'interno della busta. L'offerente può anche versare una cauzione più alta. La cauzione sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto.

3. Le buste saranno aperte all'udienza fissata per la vendita, alla presenza degli offerenti; **l'aggiudicazione è definitiva** e sarà disposta nel rispetto dei criteri stabiliti dall'art. 572 c.p.c..

Si precisa che, in caso di offerte inferiori al prezzo base, il Tribunale e gli ausiliari si riservano la facoltà di non aggiudicare il bene, in presenza dei presupposti di legge e precisamente:

- a. in presenza di unica offerta, qualora sia pervenuta istanza di assegnazione;

- b. in presenza di unica offerta qualora ravvisi la concreta possibilità di vendere ad un prezzo maggiore di quello offerto con nuovo tentativo di vendita;
 - c. in presenza di pluralità di offerte tutte inferiori al prezzo base, qualora sia pervenuta istanza di assegnazione e gli offerenti non partecipino alla gara oppure, partecipando, se il prezzo raggiunto sia inferiore a quello base.
4. In caso di più offerte valide, si svolgerà tra gli offerenti presenti una gara a rilancio sull'offerta più alta; il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio di importo più elevato. Qualora gli offerenti non intendano partecipare alla gara, il bene verrà aggiudicato a favore di chi ha fatto la migliore offerta oppure, nel caso di offerte dello stesso valore, l'aggiudicatario sarà individuato in base ai seguenti elementi: a parità di prezzo sarà preferita l'offerta cui si accompagni la cauzione di maggiore importo, indipendentemente dal termine indicato per il versamento del saldo prezzo, a parità di cauzione sarà preferita l'offerta che indichi il minore termine di pagamento del saldo prezzo. Se le offerte dovessero risultare tutte uguali anche considerati questi elementi, verranno valutate le forme e i modi di pagamento, nonché ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa e, da ultimo, qualora le offerte dovessero anche in base a tutti questi elementi non presentare differenza alcuna, il bene verrà aggiudicato a chi ha depositato per primo l'offerta;
 5. Nella vendita non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara, neppure se il prezzo offerto fosse superiore di oltre un quinto a quello di aggiudicazione;
 6. Resta salva la facoltà per il Giudice Istruttore di sospendere, dopo l'aggiudicazione, l'emissione del decreto di trasferimento ai sensi dell'art. 586 c.p.c.;
 7. Qualora l'offerente non si presenti all'udienza sopra indicata e se l'offerta è la sola presentata, il bene andrà 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 essere anche quella formulata dall'offerente non presente;
 8. In caso di aggiudicazione, l'offerente è tenuto al versamento, mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura, del saldo del prezzo e degli oneri, diritti e spese di vendita nel termine indicato in offerta e, comunque, **entro 120 giorni dall'aggiudicazione**. Nello stesso termine

dovrà essere effettuato il deposito per il pagamento degli oneri fiscali, delle spese e dei compensi necessari per il trasferimento, nella misura che sarà comunicata dal professionista delegato non oltre 10 giorni dall'aggiudicazione e sempre salvo conguaglio o ulteriore integrazione su richiesta del professionista, a seguito di conteggio finale. In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà tutte le somme versate.

La partecipazione alla vendita implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nell'ordinanza di vendita, nel presente avviso, nella relazione peritale e nei suoi allegati.

* * * * *

* * * * *

CONDIZIONI DELLA VENDITA

La vendita deve intendersi a corpo e non a misura (eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo), nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le pertinenze, accessori, ragioni e azioni, eventuali servitù attive e passive, **che sarà cura degli interessati verificare con anticipo mediante la consultazione dell'elaborato peritale, da intendersi qui integralmente richiamato.**

In ogni caso, l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni pregiudizievoli. Se esistenti al momento della vendita, le iscrizioni e le trascrizioni di pignoramenti saranno cancellate a spese e cura della procedura.

Quanto allo stato di occupazione dell'immobile, si rileva come alla data della CTU risultava occupato. In ogni caso, se l'immobile risulterà occupato 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 dello stesso sarà svolta dal Custode Giudiziario senza oneri per l'acquirente.

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 e all'ausiliario di cui sia eventualmente richiesta la collaborazione, sarà a carico dell'aggiudicatario.

La proprietà del bene ed i conseguenti oneri saranno a favore e 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 e oneri conseguenti al trasferimento.

In relazione alla normativa edilizia, si rinvia alla relazione peritale.

Si rileva come vi sia una parziale difformità delle opere edilizie presenti rispetto a quanto autorizzato, difformità in parte sanabili e in parte non sanabili, che comporteranno per l'eventuale rimessa in pristino/demolizione costi che sono stati considerati nella valutazione del bene.

In materia, si fa presente che, per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico - edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, solo ove consentito, alla disciplina di cui all'art. 40 della legge 28 febbraio 1985 n. 47, così come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

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, nonché oneri di qualsiasi genere, anche se occulti o comunque non evidenziati in perizia (ad esempio, quelli urbanistici, ovvero derivanti dall'eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso o dell'anno precedente non pagati dal debitore) non potranno dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Agli effetti del D.M. 22 gennaio 2008 n. 37 e del D. Lgs. 192/2005 e successive modifiche, 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 di sicurezza, che la certificazione/attestato di qualificazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze.

La pubblicità del presente avviso verrà effettuata mediante:

- pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche (<https://pvp.giustizia.it>);
- 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;
- inserimento, unitamente a copia dell'ordinanza di delega e della relazione peritale, sui siti internet www.asteannunci.it, www.asteavvisi.it, www.rivistaastegiudiziarie.it e www.tribunale.belluno.giustizia.it almeno

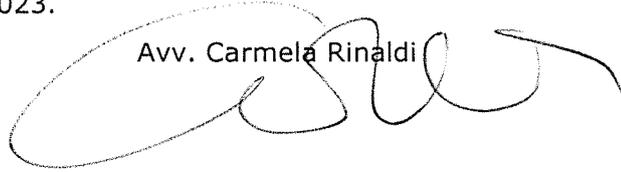
quarantacinque giorni prima dell'udienza fissata per l'esame delle offerte nella vendita senza incanto o prima della data dell'incanto.

- Trasmissione della scheda video sul Canale Aste web TV.

La perizia tecnica è disponibile per consultazione, oltre che sui siti internet sopra riportati, presso lo studio del professionista delegato, sito in Belluno, Via S. Ricci n. 3 (tel. 0437/943477; e-mail carmela_rinaldi@libero.it), nonché presso la Cancelleria Contenzioso Civile del Tribunale di Belluno; per visionare l'immobile, rivolgersi ad Aste 33 Srl di Treviso (Strada Vecchia di San Pelajo n. 20, tel. 0422/693028).

Belluno, 29 aprile 2023.

Avv. Carmela Rinaldi

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Carmela Rinaldi', written over the typed name.