

E.I.14/2020 R.G. Esec.



TRIBUNALE ORDINARIO DI BELLUNO

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Avviso di vendita di beni immobili

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

Il professionista delegato, dott.ssa Michela Marrone, con studio professionale in Belluno, viale G. Fantuzzi n.8/c, tel. 0437944304, vista l'ordinanza di delega emessa dal Giudice dell'esecuzione in data 27.10.2021 nella procedura esecutiva immobiliare emessa a carico di -----,

a v v i s a

che **il giorno 4 ottobre 2022 alle ore 12,25** presso il Tribunale di Belluno - Via Segato, 1 - Aula delle Udienze Civili al piano terra, si procederà alla vendita sincrona mista senza incanto, 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) dei seguenti beni:

LOTTO 1 - Piena proprietà per l'intero:

C.F. Comune di Belluno, via Brigata Marche n.55

Foglio 69, mapp. 370 sub 7, cat. A/2, cl.2, 5 vani, superficie 99 mq, rendita Euro 426,08.

Foglio 69, mapp. 370 sub 16, cat. C/6, cl.3, superficie 15 mq, rendita Euro 29,44.

Appartamento al primo piano con box auto esclusivo, facente parte di un piccolo condominio in un parco, con diversi fabbricati, dotato di ingresso, soggiorno-pranzo, cucina abitabile, due camere da letto, bagno e piccolo ripostiglio, con piccola cantina di pertinenza al piano seminterrato e centrale termica condominiale.

Prezzo base: **Euro 116.000,00**

Offerta minima ai sensi dell'art.571, comma 2 c.p.c.: **Euro 87.000,00**

Rilancio minimo nel caso di gara fra più offerenti: **Euro 2.000,00**

LOTTO 2 - Piena proprietà per l'intero:

C.F. Comune di Belluno, via Brigata Marche n.55

Foglio 69, mapp. 370 sub 8, cat. A/2, cl.2, 5,5 vani, superficie 96 mq, rendita Euro 468,68.

Foglio 69, mapp. 370 sub 17, cat. C/6, cl.3, superficie 15 mq, rendita Euro 29,44.

Appartamento al primo piano con box auto esclusivo, facente parte di un piccolo condominio in un parco, con diversi fabbricati, dotato di ingresso, soggiorno-pranzo, cucina abitabile, due camere da letto, bagno e piccolo ripostiglio, centrale termica condominiale.

Prezzo base: **Euro 107.000,00**

Offerta minima ai sensi dell'art.571, comma 2 c.p.c.: **Euro 80.250,00**

Rilancio minimo nel caso di gara fra più offerenti: **Euro 2.000,00**

LOTTO 3 - Piena proprietà per l'intero:

C.F. Comune di Chies d'Alpago (BL), via Mont

Foglio 21, mapp. 331, cat. A/4, cl.3, 5 vani, superficie 122 mq, rendita Euro 136,86

Foglio 21, mapp. 330, prato, superficie 3770 mq, reddito dom. Euro 136,86 agr. Euro 4,87

Foglio 21, mapp. 269, prato, superficie 320 mq, reddito dom. Euro 0,50 agr. Euro 0,41

Foglio 21, mapp. 180, seminativo, superficie 2270 mq, reddito dom. Euro 5,28 agr. Euro 5,28

Foglio 21, mapp. 99, prato, superficie 330 mq, reddito dom. Euro 5,16 agr. Euro 4,30

Casa di montagna, nel bosco, con strada di accesso tipo tratturo, costituita da piano terra parzialmente interrato con cucina, soggiorno ed un piccolo locale igienico, piano rialzato con due vani, e quattro appezzamenti di terreno confinanti.

Prezzo base: **Euro 89.000,00**

Offerta minima ai sensi dell'art.571, comma 2 c.p.c.: **Euro 66.750,00**

Rilancio minimo nel caso di gara fra più offerenti: **Euro 1.000,00**

REGOLE E MODALITA' PER LE OFFERTE D'ACQUISTO

OFFERTA ANALOGICA (IN BUSTA CHIUSA)

Le offerte di acquisto, in carta da bollo, dovranno essere depositate in busta chiusa presso la Cancelleria delle esecuzioni immobiliari del Tribunale di Belluno, entro le ore 12 del giorno precedente la data della vendita a pena di inefficacia. Sulla busta potranno essere indicate 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.

L'offerta dovrà contenere:

- per le persone fisiche deve essere sottoscritta personalmente dall'offerente e deve riportare i seguenti dati: cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto a cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta), il quale dovrà presentarsi

all'udienza fissata per la vendita. Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i 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.

- per le società ed altri enti deve essere sottoscritta da 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 o visura camerale da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- il riferimento al numero della procedura (Procedura Esecutiva n.14/2020), alla data di vendita e al nome del professionista delegato;
- i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al prezzo minimo a norma dell'art. 571, comma 2 c.p.c. a pena di inefficacia dell'offerta stessa, del tempo e del modo del pagamento ed ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta. Non è ammesso il versamento del prezzo in forma rateale;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;
- l'intenzione di usufruire di agevolazioni fiscali previste dalla legge, ricorrendone i presupposti di legge (es. acquisto della prima casa; applicazione del criterio del "prezzo-valore");
- 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;
- il termine ed il modo del versamento del saldo prezzo, nonché degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita che resteranno a carico dell'aggiudicatario ai sensi del D.M. 15.10.2015, n.227 che verranno tempestivamente allo stesso comunicate; detto termine non potrà essere superiore a 120 giorni dalla data di aggiudicazione, con la possibilità di indicare un termine più breve. Il tempo e le modalità di pagamento costituiscono elementi che saranno valutati dal Delegato ai fini della valutazione della migliore offerta;
- nel caso in cui l'offerente fosse interessato all'acquisto di uno solo, indifferentemente, tra più lotti di beni simili (come nel caso di box) posti in vendita dalla medesima procedura in una stessa udienza, potrà fare offerta valida per più lotti, dichiarando di volerne acquistare però uno solo. In tal caso, se si renderà aggiudicatario di uno dei lotti, non sarà obbligato all'acquisto dei lotti successivi.

All'offerta dovrà essere allegato:

- fotocopia del documento di identità in corso di validità e del tesserino del codice fiscale dell'offerente, del suo rappresentante o dell'avvocato munito di procura speciale;
- procura speciale notarile in caso di offerta a mezzo avvocato;
- assegno circolare non trasferibile intestato a “Proc. Esecutiva N.14/2020 Tribunale di Belluno”, per un importo pari al 20% del prezzo offerto (e non del prezzo base), a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell’acquisto. Ove l'offerta riguardi più lotti ai sensi dell'articolo precedente, potrà versarsi una sola cauzione, determinata con riferimento al lotto di maggior prezzo. 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.

OFFERTA TELEMATICA

Le offerte telematiche di acquisto devono pervenire 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>.

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 a norma dell’articolo 579 ultimo comma c.p.c..

Le offerte andranno depositate secondo le modalità ed i contenuti previsti dagli artt. 12 e seguenti del D.M. della Giustizia n. 32 del 26 febbraio 2015 (art. 12 - Modalità di presentazione dell’offerta e dei documenti allegati; art. 13 Modalità di trasmissione dell’offerta; art. 14 - Deposito e trasmissione dell’offerta al gestore per la vendita telematica; art. 15 Mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia, articoli tutti richiamati nell’ordinanza di vendita del Tribunale di Belluno) e dovranno contenere:

- l’indicazione dei dati identificativi dell’offerente con espressa indicazione del codice fiscale e della partita iva (quest’ultima se esistente);
- la dichiarazione di residenza o l’elezione del domicilio nel Comune in cui ha sede il Tribunale (in mancanza le comunicazioni saranno effettuate presso la Cancelleria);
- l’ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l’anno ed il numero di ruolo generale della procedura (n. 14/2020 R.G.E.);
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- la descrizione del bene;
- l’indicazione del referente della procedura;
- la data e l’ora fissata per le operazioni di vendita;
- l’importo versato a titolo di cauzione;

- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico relativo al versamento della cauzione;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal D.M. 32/2015;
- se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto dovrà essere allegata una copia informatica del certificato di iscrizione al Registro delle Imprese unitamente ad una copia informatica di un documento attestante i poteri conferiti al legale rappresentante ovvero al soggetto che può impegnare la società;
- la procura speciale notarile, nel caso di procuratore legale a norma dell'articolo 579 ultimo comma c.p.c.;
- l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al prezzo base ridotto di un quarto come sopra indicato a pena di esclusione.

Anche in caso di offerta telematica l'offerente è tenuto a versare a titolo di cauzione un importo minimo pari al 20% del prezzo offerto (non del prezzo base). Il bonifico relativo alla cauzione dovrà essere eseguito in tempo utile affinché la stessa risulti accreditata, al momento di apertura delle buste contenenti le offerte analogiche, sul conto corrente intestato alla procedura, avente codice IBAN IT16 R058 5611 9010 9257 1477 262 c/o la Banca Popolare dell'Alto Adige – Volksbank Spa, con generazione della ricevuta di consegna entro l'orario sopra indicato.

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..

MODALITA' DELLA VENDITA

L'offerta, sia essa analogica o telematica, è **segreta ed irrevocabile**. La persona indicata in offerta come intestataria del bene o che ha presentato l'offerta per persona da nominare ex art. 579, comma 3 c.p.c., è tenuta a presentarsi all'udienza sopraindicata.

Il giorno e all'ora indicati per la vendita sincrona mista senza incanto saranno esaminate sia le offerte analogiche sia le offerte telematiche e saranno dichiarate inefficaci o inammissibili tutte le offerte non conformi a quanto indicato nel presente avviso di vendita.

Il gestore della vendita telematica a norma dell'art. 16 del DM 32/2015 provvederà, non meno di trenta minuti prima delle operazioni di vendita, ad inviare all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato dall'offerente in fase di compilazione dell'offerta, un invito a connettersi e le relative credenziali di accesso per accedere alla consolle lato utente.

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 un'unica offerta, qualora sia pervenuta istanza di assegnazione; b) in presenza di un'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.

In presenza di più offerte valide, si procederà a gara con partecipazione degli offerenti telematici che vi prenderanno parte in via telematica e degli offerenti analogici che vi prenderanno parte comparando personalmente, sulla base dell'offerta più alta.

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 bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio di importo più elevato, da effettuarsi nel termine di 3 minuti dall'offerta precedente e che non potrà essere inferiore al rilancio minimo, come determinato nel presente avviso di vendita (il termine di 3 minuti per il rilancio decorrerà dal momento indicato dal professionista delegato).

Qualora gli offerenti non intendano partecipare alla gara, il bene verrà aggiudicato all'offerente che 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 accompagna la cauzione di maggiore importo, indipendentemente dal termine indicato per il versamento del saldo prezzo e 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.

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..

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 seguito ad una gara sulla base dell'offerta migliore, che potrà essere anche quella formulata dall'offerente non presente.

In caso di aggiudicazione, l'offerente è tenuto al versamento - con le modalità indicate dal delegato nella comunicazione successiva all'aggiudicazione - del prezzo, dedotta la prestata cauzione, e degli oneri, diritti e spese di vendita nel termine indicato nell'offerta e comunque entro 120 gg. 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 indicata dal professionista delegato non oltre 20 giorni dall'aggiudicazione e sempre salvo conguaglio o ulteriore integrazione su richiesta del professionista. 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 di quanto contenuto nell'ordinanza di vendita, nel presente avviso di vendita, nella relazione peritale e nei suoi allegati.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

1) La vendita avverrà nello stato di fatto e di diritto in cui si trova il compendio immobiliare, a corpo e con tutte le pertinenze, servitù attive e passive, accessioni, ragioni ed azioni eventuali, 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 (tel. centralino 0437947111; Cancelleria Esecuzioni Immobiliari: fax 0437950442 e-mail: esecuzioni.tribunale.belluno@giustizia.it), tramite il Custode Giudiziario – Istituto Vendite Giudiziarie di Belluno (tel. e fax 0437942822; PEC: ivgbelluno@pec.ivgbelluno.it; e-mail: asteimmobiliari@ivgbelluno.it) oltre che sui siti internet www.asteannunci.it e www.asteavvisi.it e www.tribunale.belluno.giustizia.it.

Per ragioni organizzative del Custode Giudiziario le richieste di visione devono essere fatte almeno 10 (dieci) giorni prima della data dell'asta e in forma scritta compilando il modulo di richiesta visione corredato da un documento di riconoscimento in corso di validità di tutti i visitatori.

Si precisa che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità; 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.

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 la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme di sicurezza, nonché la certificazione/attestato di qualificazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze.

Per la destinazione urbanistica del terreno, di cui all'articolo 30 del d.p.r. 6 giugno 2001, n. 380, e le notizie previste dall'articolo 46 del medesimo d.p.r. e dall'articolo 40 della legge 28 febbraio 1985, n. 47, si fa rinvio alla perizia di stima.

L'attestato di prestazione energetica (APE) attualmente non presente (si rinvia a quanto indicato nella perizia di stima).

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, n. 47, come integrato e modificato dall'articolo 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.

2) L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni di pignoramenti saranno cancellate. Se l'immobile è ancora 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 dei locali sarà svolta dal Custode Giudiziario senza oneri per l'acquirente.

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

4) 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.

5) La pubblicità del presente avviso verrà effettuata mediante:

- pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche (<https://pvp.giustizia.it>);
- pubblicazione tramite i servizi Edicom (pacchetto B);
- pubblicazione integrale dell'avviso sulla rivista specializzata ASTE GIUDIZIARIE;
- inserimento, unitamente a copia dell'ordinanza di delega e della relazione peritale, sui siti internet www.asteannunci.it e www.asteavvisi.it e www.tribunale.belluno.giustizia.it e www.corteappello.venezia.it.

6) La redazione del presente avviso e la fissazione delle aste è stata effettuata in ottemperanza alle disposizioni del Tribunale di Belluno visibili al link <http://www.tribunale.belluno.giustizia.it/news>, emanate anche a seguito emergenza Covid. Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

Belluno, 5 luglio 2022

Il professionista delegato

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Michele Mennella". The signature is written in a cursive style with a large initial "M" and a long, sweeping tail.