

N. 17/2019 R.G. Esec. Imm.

G.E.: dott.ssa Gersa Gerbi



## TRIBUNALE ORDINARIO DI BELLUNO

*Ufficio Esecuzioni Immobiliari*

### **Avviso di vendita di beni immobili**

(art. 591-bis c.p.c.)

Il professionista delegato, dott. Alex Ghedina con studio professionale in Belluno (BL) Piazza dei Martiri 34 tel. 0437 - 941718 fax. 0437 - 298729, vista l'ordinanza di delega emessa dal Giudice dell'esecuzione, dott. Federico Montalto, in data 25.06.2022 nella procedura esecutiva immobiliare n. 17/2019 a carico di Santa Apollinare srl

#### **a v v i s a**

che il giorno **14 maggio 2024 alle ore 09.00** presso il Tribunale di Belluno - Via Segato n. 1 - Aula delle Udienze Civili al piano terra, si procederà alla vendita senza incanto – in modalità telematica sincrona, individuando quale gestore della vendita telematica EDICOM FINANCE srl a mezzo del suo portale [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it), dei seguenti beni:

### **LOTTO 1 (UNICO)**

Comune di Canale d'Agordo – Località La Mora

Catasto Fabbricati:

Foglio 12, particella 247, cat. D/2, r.c. 36.151,98 euro

Foglio 12, particella 36, cat. A/2, classe 01, 10 vani, r.c. 774,69 euro

Catasto Terreni:

Foglio 12, particella 33, prato, classe 03, ha-are-ca 1100, r.d. 1,08 euro, r.a. 1,14 euro

Foglio 12, particella 34, bosco alto, classe 02, ha-are-ca 4370, r.d. 5,64euro, r.a. 0,23 euro

Foglio 12, particella 172, prato, classe 02, ha-are-ca 630, r.d. 0,98 euro, r.a. 0,81 euro

Foglio 12, particella 243, prato, classe 02, ha-are-ca 4857, r.d. 7,53 euro, r.a. 6,27 euro

Foglio 12, particella 247 – ente urbano

Foglio 12, particella 36 – ente urbano

Complesso alberghiero costituito da due edifici (casa per ferie e dependance con un totale di circa 70 camere) e circostanti terreni in zona periferica del Comune di Canale d'Agordo. Pregevole da un punto di vista paesaggistico, la zona è meta di turismo sia invernale che estivo,

grazie alla vicinanza dei complessi montuosi delle Dolomiti Agordine e degli impianti sciistici del Sella Ronda, del Passo San Pellegrino e del Civetta. Le proprietà, situate su un declivio esposto a su a monte della strada regionale, si trovano a una quota media di 1.070 m s.l.m.

**Albergo:**

Il corpo principale, centrale rispetto la proprietà, si sviluppa su 5 piani fuori terra, collegati da due vani scale ed un ascensore; un ulteriore vano scale collega i soli piani terra e primo.

Al piano terra sono presenti la hall di ingresso, un salottino, un ufficio, una cucina con adiacente locale grill e due sale da pranzo adiacenti, una sala TV, un vano celle frigo, una lavanderia, quattro blocchi per servizi igienici, due camere, una centrale termica, alcuni locali di servizio, un deposito sci e un corridoio di collegamento. Al piano primo sono presenti 15 camere con bagno privato. Al piano secondo e terzo sono presenti 15 camere con bagno privato. Al piano quarto sono presenti 13 camere mansardate con bagno privato.

La dependance, a ovest del corpo principale, è costituita da due piani: il piano seminterrato ospita tre magazzini e un ripostiglio, il piano rialzato-sottotetto consta di una cappella privata ed una sala. Ad ovest è presente un copro che ospita tre locali: un garage e due ripostigli dotati di impianto elettrico.

L'albergo risulta occupato.

Certificato energetico albergo: G come da certificato ape codice attestato 39745/2015 con validità 10 anni

**Villetta:**

Fabbricato residenziale unifamiliare che si sviluppa su tre piani fuori terra. Al piano terra sono presenti quattro camere, di cui due con bagno privato, un bagno comune e un corridoio centrale – vano scale. Al piano primo sono presenti una cucina, tre camere, di cui due con bagno privato, e un bagno in comune oltre al corridoio centrale – vano scale. Al piano secondo è presente un unico locale ad uso soffitta.

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: in seguito ai interventi realizzati a partire dal 1987 (realizzazione nuovi bagni al piano terra e piano primo) non è stata aggiornata la planimetria catastale.

Certificato energetico villetta: non presente.

La villetta risulta occupata.

**Terreni:**

Sono in parte in zona agricola e in parte in zona a destinazione alberghiera

I terreni risultano liberi.

Il tutto come meglio descritto nella perizia di stima redatta dall'Ingegnere Cargnel Leo,

depositata in data 13 marzo 2021, alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni.

quota di 1/1 di piena proprietà

**Prezzo base: € 398.700,00**

**Offerta minima: € 299.025,00**

**Rilancio minimo nel caso di gara fra più offerenti: € 5.000,00**

**La vendita è soggetta ad Iva ai sensi e nei modi previsti dal DPR 633/72, da applicarsi sul prezzo di aggiudicazione.**

### **CONDIZIONI DELLA VENDITA**

1) Ai sensi dell'art. 571 c.p.c., primo comma, ognuno tranne il debitore è ammesso ad offrire personalmente o a mezzo di procuratore legale, anche a norma dell'art. 579, c.p.c., ultimo comma.

La vendita avverrà nello stato di fatto e di diritto in cui si trova il compendio immobiliare (anche in relazione al testo unico di cui al D.p.r. 6 giugno 2001, n. 380), a corpo e non a misura con tutte le eventuali pertinenze, servitù attive e passive, accessioni, ragioni ed azioni; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo. 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 di Belluno (0437.947111), il Custode Giudiziario – Aste 33 srl (tel. 0422693028 e-mail: info@aste33.com) che potrà essere contattato da ogni interessato anche per eventuali visite e sopralluoghi o sui siti internet [www.asteavvisi.it](http://www.asteavvisi.it), , [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it) e [www.tribunale.belluno.giustizia.it](http://www.tribunale.belluno.giustizia.it).

Il presente avviso sarà pubblicato sul portale del Ministero della Giustizia in un'area pubblica denominata "portale delle vendite pubbliche" ai sensi dell'art. 490, comma 1 e dell'art. 631 bis c.p.c.. Il medesimo, unitamente all'elaborato peritale e all'ordinanza di vendita, sarà pubblicizzato almeno 45 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte con la diffusione, oltre che sui siti internet citati, anche su Rivista delle Aste Giudiziarie, Postal Target, Il Gazzettino/Corriere delle Alpi/Amico del Popolo (questi ultimi alternativi, secondo il modulo pubblicitario stabilito all'interno dell'Ordinanza di Vendita), attraverso la trasmissione della scheda video su Canale Aste Web TV, oltre alla diffusione a rotazione sui siti commerciali non obbligatori previsti dal servizio Gestionale Aste, e sul servizio di geo-localizzazione dell'immobile attraverso l'App per smart phone GPS Aste.

Si specifica che tutte le attività, che, a norma degli articoli 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) 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, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

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 e successive modificazioni, si fa rinvio alla 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.

Con la presentazione dell'offerta l'offerente dichiara implicitamente di aver letto l'avviso di vendita e la perizia di stima e di essere edotto sui contenuti di tali documenti.

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, dispensa esplicitamente la procedura esecutiva dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme sulla sicurezza, che la certificazione/attestato di qualificazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze.

La partecipazione alla vendita giudiziaria non esonera l'offerente dal compiere le visure ipotecarie e catastali.

3) 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 di pignoramenti saranno cancellate a spese e cura della procedura, mentre non saranno cancellate eventuali ulteriori trascrizioni pregiudizievoli esistenti (es. domande giudiziali), anche ove fossero inopponibili. Se l'immobile è ancora occupato dal debitore, o da terzi senza titolo, la

liberazione dell'immobile sarà attuata, salvo espresso esonero, a cura del custode giudiziario ed a spese della procedura.

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

5) Le imposte e tasse relative al trasferimento dell'immobile, i bolli e diritti per le copie conformi del decreto di trasferimento e la quota del compenso del professionista liquidato ai sensi del D.M. 15 ottobre 2015, n. 227, saranno a carico dell'aggiudicatario; per il pagamento dei suddetti oneri verrà utilizzato il deposito cauzionale.

6) La proprietà del/dei bene/i 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) **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 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.

8) Ai sensi e per gli effetti dell'art. 588 c.p.c., ogni creditore, nel termine di dieci giorni prima della data dell'udienza fissata per la vendita, può presentare istanza di assegnazione.

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

### **MODALITÀ TELEMATICA DI PRESENTAZIONE E CONTENUTO DELLE OFFERTE**

**Le offerte di acquisto potranno essere presentate esclusivamente in via telematica, in conformità a quanto stabilito dal D.M.32/2015, artt. 12 e segg., e depositate secondo le indicazioni riportate nel “Manuale Utente” pubblicato sul Portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia; in particolare, dovranno essere depositate, con le modalità sotto indicate, entro le ore 12.00 del giorno antecedente a quello dell'udienza di vendita, inviandole all'indirizzo pec del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it) utilizzando esclusivamente il modulo precompilato reperibile all'interno del portale ministeriale <http://venditepubbliche.giustizia.it>, avvertendo che non è sufficiente il solo inserimento dell'offerta tramite il portale ministeriale dovendo poi l'offerta essere spedita all'indirizzo pec sopra indicato.**

All'offerta deve essere allegata prova del versamento della cauzione che si determina in un importo pari al 20% del prezzo offerto da versarsi unicamente mediante bonifico bancario sul c/c della procedura che sarà comunicato nel bando d'asta dal delegato. Nella domanda dovrà essere indicato il numero di CRO dell'operazione. **Il bonifico con causale “proc. Esecutiva R.G. n. 17/2019 versamento cauzione” dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro la giornata lavorativa precedente il termine fissato per presentare la domanda (le 12.00 del giorno antecedente l'asta) al fine di consentire la verifica del buon fine dell'accredito sul conto della procedura.** Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica non venga riscontrata la presenza dell'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, l'offerta sarà considerata inammissibile.

Salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., **l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile**; si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non si colleghi alla piattaforma del gestore per partecipare alla gara.

Le offerte andranno depositate con le modalità ed i contenuti tutti previsti dagli artt. 12 e seguenti del Decreto del Ministero della Giustizia n. 32 del 26 febbraio 2015, che di seguito si riportano:

***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.*

**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..**

**La cauzione, pari almeno al 20% del prezzo offerto, dovrà essere versata mediante bonifico sul C/C intestato alla procedura "Esecuzione immobiliare 17/2019 – Ghedina Alex" al seguente IBAN: IT 26 D 08511 61240 000000045065 nei termini sopra indicati.**

L'offerta deve quindi riassuntivamente contenere, anche ad integrazione di quanto previsto dal citato Decreto, i dati seguenti:

- a) i dati identificativi dell'offerente (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta) con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partiva 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'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;
- g) l'indicazione del referente della procedura;
- h) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- i) il prezzo offerto, che potrà essere inferiore al prezzo indicato come prezzo base fino ad  $\frac{1}{4}$  (è quindi valida l'offerta che indichi un prezzo pari o superiore al 75% del prezzo base), e li termine per il relativo pagamento, non superiore a 120 giorni;
- j) L'importo versato a titolo di cauzione dell'importo minimo del 20% del prezzo offerto (e non del prezzo base) che sarà trattenuto in caso di decadenza dall'aggiudicazione;
- k) la data, l'orario e il numero CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;

- l) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla precedente lettera j);
- m) 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;
- n) l'eventuale recapito di telefonia mobile over ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento.

Quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato, e non risulti attribuito il codice fiscale, se 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.

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 presentata dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare.

Se l'offerente agisce quale legale rappresentante di persona giuridica, dovrà essere allegata visura o certificato del registro delle imprese, rilasciata non oltre 30 giorni prima i deposito dell'offerta, da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri.

Documenti da allegare all'offerta: anche ad integrazione di quanto previsto dal citato Decreto, tutti in forma di documento informatico o di copia informatica, anche per immagine, privi di elementi attivi:

- a) bonifico attestante il versamento della cauzione (necessario, a tutela dell'offerente, per permettere il tempestivo abbinamento con l'offerta decrittata), del documento di identità dell'offerente e del coniuge in comunione legale dei beni; qualora l'offerente sia minore di età o incapace, copia del documento di identità e del codice fiscale anche del soggetto che agisce in suo nome e della relativa autorizzazione; qualora il coniuge offerente voglia escludere il bene dalla comunione legale copia della dichiarazione in tal senso dell'altro coniuge, autenticata dal pubblico ufficiale;
- b) procura rilasciata dagli altri offerenti (quando l'offerta è formulata da più persone) al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure al soggetto che sottoscrive l'offerta con firma digitale. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico della scrittura privata autenticata;

- c) procura speciale o copia autentica della procura generale, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale, cioè di avvocato;
- d) visura camerale della società attestante i poteri del legale rappresentante della persona giuridica offerente, risalente a non più di tre mesi, ovvero copia della delibera assembleare che autorizzi un soggetto interno alla società alla partecipazione alla vendita in luogo del legale rappresentante e originale della procura speciale o copia autentica della procura generale rilasciate da questi attestanti i poteri del soggetto interno delegato;
- e) dichiarazione di aver preso completa visione della perizia di stima.

### **MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELLA VENDITA SENZA INCANTO**

1) Le buste telematiche saranno aperte dal delegato nel giorno e nell'ora indicati nell'avviso di vendita. In relazione al disposto di cui all'art. 20 del DM 32/2015 laddove il comma 1 prevede che alle operazioni di vendita senza incanto possano prendere parte con modalità telematiche "altri soggetti se autorizzati dal Giudice o dal referente della procedura" dispone che il professionista delegato autorizzi esclusivamente la partecipazione delle parti, dei loro avvocati, dei creditori iscritti non intervenuti e degli eventuali comproprietari non esecutati.

2) La deliberazione delle offerte avverrà con le seguenti modalità:

#### **In caso di offerta unica**

Qualora in uno qualsiasi degli esperimenti di vendita sia stata proposta un'unica offerta pari o superiore al prezzo base, essa è senz'altro accolta. Se l'unica offerta sia inferiore (nei limiti di un quarto) al prezzo base, si opera come segue:

- qualora specifiche circostanze consentano di ritenere che, in tal caso, ricorra una seria possibilità di aggiudicare l'immobile a prezzo superiore, il professionista delegato dispone, anche in presenza in istanze di assegnazione, che si proceda a un ulteriore tentativo di vendita dalle stesse condizioni (e, dunque, senza incanto e con identico prezzo base);
- qualora non sussistano tali specifiche circostanze ed un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;
- qualora non sussistano tali specifiche circostanze e nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato all'unico offerente.

#### **In caso di pluralità di offerte**

Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte, il professionista delegato, verificata la loro regolarità (è valida l'offerta fino al limite del 25% di ripasso rispetto al prezzo base), darà inizio alle operazioni di vendita sull'offerta più alta; gli offerenti partecipano telematicamente attraverso la connessione al portale del gestore della vendita, al

quale sono stati invitati a connettersi almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni mediante messaggio all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta, con estratto dell'invito inviato loro via SMS.

Nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di due minuti dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore al rilancio minimo, come determinato nell'avviso di vendita. Il termine per il rilancio decorrerà dal momento indicato dal professionista, previo accertamento della visibilità per tutti i partecipanti della precedente offerta.

In assenza di adesione alla gara si aggiudicherà a chi ha fatto la migliore offerta (valutata in termini non solo di prezzo ma di misura della cauzione e tempi di saldo prezzo); se le offerte sono tutte equiparabili allora si aggiudicherà a chi ha depositato l'offerta per primo. 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.

3) In caso di aggiudicazione, l'offerente è tenuto al versamento - con le modalità comunicate dal professionista delegato - del saldo prezzo e degli oneri, diritti e spese di vendita nel termine indicato in offerta e comunque **entro e non oltre 120 giorni dall'aggiudicazione**. Nello stesso termine dovrà essere effettuato il deposito per il pagamento degli oneri fiscali e spese, nella misura che sarà resa nota dal professionista delegato all'atto dell'aggiudicazione o, in ogni caso, comunicata non oltre 20 giorni dalla stessa 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.

Belluno, 26 gennaio 2024

Il Professionista delegato

Alex Ghedina

