

n. 21/2022 R.G. Esec.



## TRIBUNALE ORDINARIO DI BELLUNO

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

### Avviso di vendita di beni immobili

(artt. 591-bis, 570 e 576 C.P.C.)

Il professionista delegato, dott. Andrea Dalla Venezia, con studio in Belluno (BL), Via degli Agricoltori n. 11, 32100, tel. 0437.932080, email [andrea@dallaveneziacommercialista.it](mailto:andrea@dallaveneziacommercialista.it), PEC: [a.dallavenezia@pec.it](mailto:a.dallavenezia@pec.it), vista l'ordinanza di delega del 10.01.2023, del Giudice dell'Esecuzione, dott.ssa Gersa Gerbi, nella procedura esecutiva immobiliare n. 21/2022

#### a v v i s a

che il giorno **6 FEBBRAIO 2024 ALLE ORE 09:15** 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** (offerte sia telematiche che analogiche/cartacee) ex art. 22 D.M. n. 32/2015, individuando quale gestore della vendita telematica EDICOM FINANCE S.R.L. (iscritto al registro dei gestori delle vendite telematiche di cui all'art. 3 del D.M. n. 32/2015 con PDG n. 3 del 04.08.2017) a mezzo del suo portale [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it), dei seguenti beni immobili:

#### **LOTTO 1:**

Piena proprietà per 1/1 del debitore

**Comune di Soverzene (BL), via Roma n. 83:**

Catasto fabbricati di Belluno:

- **Fg. 5, mapp. 1147, sub 13**, Cat. A/2, piano S1-1-2, cl. 2, consistenza 5,5, Rendita € 397,67;

- **Fg. 5, mapp. 1147, sub 7**, Cat. C/6, piano S1, consistenza mq. 15, Rendita € 10,07;

DESCRIZIONE: appartamento su 2 piani (PT e P1) con corte/giardino, cantina e posto auto coperto, facente parte di un fabbricato residenziale di tre piani fuori terra con sei unità abitative, più posti auto coperti e parti comuni denominato "Residence Val Gallina" di recente costruzione (agibilità 2007). Al piano terra dell'appartamento si trova l'ingresso, uno studio, un wc; dall'ingresso, scendendo 8 gradini, si accede ad un'ampia cucina-soggiorno da cui si accede alla corte esterna di proprietà. Al piano primo si trovano un piccolo corridoio, un bagno, una camera e un ampio ripostiglio nonché un pogggiolo panoramico. Al piano seminterrato si trova un'ampia cantina con pavimento in gres e pareti intonacate e un posto auto coperto nell'autorimessa condominiale.

L'immobile è libero da persone; sono presenti beni mobili estranei alla procedura; le chiavi sono in possesso del custode.

Non risulta presente un Amministratore di condominio per cui eventuali spese condominiali non sono note. Le spese condominiali riguardano sostanzialmente la luce e le manutenzioni delle parti comuni. Le pulizie delle parti comuni sono fatte e a turno dai condomini.

Il tutto come meglio descritto nella perizia di stima ed allegati del dott. Francesco De Mori datata 02.12.2022, alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne le planimetrie, gli impianti, le regolarità edilizie/urbanistica dell'immobile e quant'altro in essa specificato.

ATTESTAZIONE ENERGETICA: l'immobile è munito di APE 50088/2023 valido fino al 09.05.2033 che attribuisce la classe energetica E.

**Prezzo base: € 90.300,00**

**Offerta minima: € 67.725,00**

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

**MODALITA' PER L'OFFERTA D'ACQUISTO**  
**ANALOGICA/CARTACEA (IN BUSTA CHIUSA)**

Le offerte analogiche/cartacee dovranno essere redatte in bollo e depositate in busta chiusa, senza che sulla stessa sia apposta alcuna indicazione, presso lo Studio del professionista Delegato dott. Andrea Dalla Venezia, con studio in Belluno (BL), Via degli Agricoltori n. 11, tel. 0437.932080, entro le ore 12.00 del giorno precedente la data della vendita a pena di inefficacia.

Le buste contenenti le offerte potranno essere depositate anche da persona diversa dall'offerente.

**L'offerta per la vendita senza incanto è per legge irrevocabile.**

Si fa presente che lo studio osserva di massima i seguenti orari:

**dal lunedì al venerdì: 09.30/11.30;**

**15.00/17.00.**

Nell'offerta dovranno essere indicati i seguenti dati:

- 1) per le persone fisiche: il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile precisando - se coniugato - il regime patrimoniale, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta), il quale dovrà anche presentarsi all'udienza fissata per la vendita. Una fotocopia di un documento di identità in corso di validità e del codice fiscale dell'offerente dovrà essere allegato all'offerta di partecipazione. Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge e dovrà essere allegata fotocopia del documento di identità in corso di validità anche dell'altro coniuge; in tale ultimo caso, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione, è necessario

che il coniuge partecipi all'udienza fissata per l'esame delle offerte e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 del Codice Civile. Se l'offerente è minorenne, interdetto o inabilitato l'offerta dovrà essere sottoscritta da chi ne esercita la potestà genitoriale, la curatela o la tutela, con allegata copia autentica del provvedimento giudiziale di autorizzazione all'acquisto. Solo gli avvocati muniti di procura speciale possono presentare un'offerta in nome e per conto dell'offerente o per persona da nominare; l'offerta deve essere sottoscritta dall'offerente;

- 2) per le società ed altri enti: la denominazione della società o ente, sede sociale, numero di iscrizione al Registro delle imprese, codice fiscale e recapito telefonico; dovrà essere sottoscritta dal legale rappresentante e dovrà essere allegata visura societaria aggiornata - risalente a non più di 30 giorni dalla data di deposito dell'offerta - in caso di ente di natura imprenditoriale ovvero atto statutario o altra documentazione (in caso di ente non iscritto al registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero: (I) in caso di incarico conferito a terzo non amministratore della società o ente: procura speciale a favore dell'avvocato rilasciata a mezzo di atto pubblico o scrittura privata autenticata da notaio; (II) per le società di capitali od enti, in caso di incarico conferito per delega di amministrazione (se prevista dallo Statuto vigente) a componente dell'organo amministrativo: estratto autentico notarile del libro delle delibere dell'organo competente dell'ente da cui risulta la delega; (III) per le società di persone con poteri di firma congiunti di più soci amministratori, in caso di incarico conferito da soci amministratori ad altri soci amministratori: procura speciale rilasciata a mezzo atto pubblico o scrittura privata autenticata da notaio: documenti tutti che attribuiscono al rappresentante o procuratore il potere di agire in nome dell'ente ai fini della partecipazione alla vendita;
- 3) l'offerta può essere presentata personalmente o a mezzo procuratore legale munito di procura speciale notarile: i procuratori legali possono presentare anche offerta per persona da nominare;
- 4) il riferimento al numero della procedura (R.E. 21/2022), alla data della vendita e al nome del professionista delegato (Dott. Andrea Dalla Venezia);
- 5) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta, sufficienti a rendere, unitamente ad ogni altro elemento risultante dal contenuto dell'offerta medesima, inequivoca la riferibilità di questa a quelli. In caso di vendita di più lotti, può essere ritenuto sufficiente il riferimento a taluno dei lotti come formati ed ordinati (es. primo, secondo, terzo etc.) nell'avviso di vendita;
- 6) l'indicazione del prezzo offerto, che potrà essere inferiore al prezzo indicato come prezzo base fino a  $\frac{1}{4}$  (è quindi valida l'offerta che indichi un prezzo pari al 75% del prezzo base);
- 7) **l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima del bene posto in vendita e per il quale si propone l'offerta e delle descrizioni contenute nell'elaborato peritale;**

- 8) 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;
- 9) la dichiarazione di residenza o l'elezione di domicilio in Belluno (BL), in mancanza della quale le eventuali comunicazioni relative al procedimento saranno fatte presso la cancelleria delle esecuzioni del Tribunale;
- 10) nel caso in cui l'offerente fosse interessato all'acquisto di uno solo, indifferentemente, tra 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 però uno solo. In tal caso, se si renderà aggiudicatario di uno dei lotti, non sarà obbligato all'acquisto dei lotti successivi;
- 11) la fotocopia del documento d'identità e del codice fiscale dell'offerente, nonché **assegno circolare non trasferibile** intestato a "**Proc. esecutiva n. 21/2022**", per un importo pari almeno del **20% del prezzo offerto** (e non del prezzo base), a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto all'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. Nessuna somma sarà richiesta in questa fase quale fondo spese; il 20% è l'importo minimo a pena di inefficacia: l'offerente può versare anche cauzione più alta;
- 12) il termine entro il quale l'offerente intende provvedere al versamento del saldo prezzo, nonché degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita, tenendo presente che tale termine non potrà essere superiore a 120 giorni dalla data dell'aggiudicazione, per cui l'offerente può indicare un termine più breve che verrà valutato dal delegato o dal Giudice ai fini della individuazione della migliore offerta;
- 13) **in caso di richiesta ex art. 41 T.U.B.** avanzata dal creditore fondiario, l'aggiudicatario avrà facoltà - sempreché ne ricorrano le condizioni - di subentrare nel contratto di finanziamento fondiario stipulato dal debitore con l'istituto fondiario, assumendo gli obblighi relativi, ove provveda, nel termine di 15 giorni dall'aggiudicazione, al pagamento allo stesso delle rate scadute, accessori e spese (art. 41 co.5 D. Lgs. 1/09/1993, n. 385 TU leggi in materia bancaria e creditizia); ove non intenda profittare del mutuo e sia stata formulata istanza di pagamento anticipato, è necessario che il creditore fondiario precisi il proprio credito, in linea capitale, interessi e spese, nei 20 giorni successivi alla comunicazione della aggiudicazione, avendo cura di inviare la precisazione del credito al professionista delegato e, per conoscenza e completezza del fascicolo, al G.E.; il professionista delegato, una volta controllata la correttezza della precisazione del credito, comunicherà all'aggiudicatario la parte del saldo prezzo che lo stesso

dovrà versare direttamente al creditore fondiario, con la specificazione che, in ogni caso, detto versamento non potrà essere superiore all'80% del prezzo di aggiudicazione, al lordo della cauzione; la parte residua del prezzo, comprensiva degli oneri di trasferimento, dovrà essere versata alla procedura secondo le modalità sopra descritte;

L'offerente è tenuto a presentarsi all'udienza sopra indicata. In caso di mancata presentazione e se l'offerta è la sola presentata per quel lotto, 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, offerta che potrà essere anche quella formulata dall'offerente non presente, come di seguito meglio specificato.

### **MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA TELEMATICA D'ACQUISTO PRESCRITTA DAL DECRETO MINISTERIALE**

**Le offerte telematiche** dovranno essere presentate con le modalità sotto indicate e dovranno essere depositate secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul Portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia **entro le ore 12.00 del giorno precedente all'esperimento della 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'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge in modalità telematica, salvo esenzione ai sensi di legge.

Le offerte, **segrete ed irrevocabili**, 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.. Nel caso di persone giuridiche, se l'offerente agisce quale legale rappresentante, dovrà 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.

In ogni caso la procura dovrà essere redatta anteriormente alla data dell'asta e nella forma dell'atto pubblico o della scrittura privata con autentica notarile.

I partecipanti, a pena di inefficacia dell'offerta presentata, dovranno versare cauzione per un importo pari almeno al **20% del prezzo offerto** (e non del prezzo base), cauzione che sarà trattenuta in caso di rifiuto all'acquisto, mediante **bonifico che dovrà essere eseguito in tempo utile affinché la stessa risulti accreditata, al momento dell'apertura delle buste, sul conto**

**corrente intestato alla procedura (si avverte che entro l'orario indicato dovrà essere generata anche la ricevuta di consegna) alle seguenti coordinate bancarie:**

**IBAN: IT83I 08511 61240 00000 0045854**

**con causale "cauzione procedura esecutiva R.G. n. 21/2022 Tribunale di Belluno".**

Nella domanda dovrà essere indicato il numero di CRO dell'operazione.

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.

### **DISCIPLINA DELLA VENDITA**

Salvo quanto previsto dall'art. 571 cpc, l'offerta per la vendita senza incanto è per legge irrevocabile; si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non sia presente all'udienza o non si colleghi alla piattaforma del gestore per partecipare alla gara.

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 telematico in fase di compilazione dell'offerta, un invito a connettersi e le relative credenziali di accesso per accedere alla console lato utente.

Le buste telematiche e quelle cartacee saranno aperte dal delegato nel giorno e nell'ora indicati nell'avviso di vendita.

Eventuali ritardi sui tempi indicati non costituiscono causa di invalidità delle operazioni e motivo di doglianza da parte di alcuno.

Il professionista delegato provvederà a dichiarare inefficaci o inammissibili le offerte non conformi a quanto disposto dal G.E. nell'ordinanza di vendita.

### **La deliberazione sulle offerte avverrà con le seguenti modalità:**

#### **Offerta unica:**

Se in uno qualsiasi degli esperimenti di vendita è stata proposta un'unica offerta pari o superiore al prezzo base, essa è senz'altro accolta.

Se l'unica offerta è, invece, inferiore (nei limiti di un quarto) al prezzo base, si opera come segue: se 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 di istanze di assegnazione, che si proceda ad un ulteriore tentativo di vendita alle stesse condizioni (e, dunque, senza incanto e con identico prezzo base);

se non sussistono 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; se non sussistono tali specifiche circostanze e nessun creditore abbia proposto istanza di

assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato all'unico offerente.

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 ribasso rispetto al prezzo base), darà inizio alle operazioni di vendita sull'offerta più alta; gli offerenti telematici partecipano 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; gli offerenti analogici (offerta cartacea) parteciperanno presenziando personalmente all'udienza.

Nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi **nel termine di 2 (due) minuti** dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore al rilancio minimo, come determinato nell'avviso di vendita. I rilanci effettuati in via telematica saranno 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 saranno riportati nel portale del gestore della vendita telematica e resi visibili ai partecipanti in via telematica.

Il termine per il rilancio decorrerà dal momento indicato dal professionista, previo accertamento della visibilità per tutti i partecipanti della precedente offerta.

**È rimessa al professionista la valutazione dell'ordine con il quale i rilanci vengono effettuati.**

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.

Il pagamento del prezzo dovrà avvenire entro e non oltre 120 giorni dalla data della aggiudicazione, o entro il minor termine dichiarato dall'offerente, pena la decadenza dall'aggiudicazione con perdita della cauzione.

In caso di aggiudicazione, l'offerente è tenuto al versamento del saldo prezzo, secondo le modalità che verranno prontamente comunicate dal professionista delegato, dedotta la prestata cauzione, degli oneri e diritti tributari, delle anticipazioni, delle spese di vendita e delle spese dell'attività del professionista che il D.M. del 15.10.2015, n. 227 pone a carico dell'aggiudicatario **entro e non oltre 120 giorni dalla data della aggiudicazione o entro il minor termine dichiarato dall'offerente**, pena la decadenza dall'aggiudicazione con perdita del 20% versato a titolo di cauzione.

Nell'ipotesi in cui il procuratore legale, cioè avvocato, abbia effettuato l'offerta criptata o analogica e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al professionista delegato, nei tre giorni successivi alla vendita, il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa.

Il creditore che è rimasto assegnatario a favore di un terzo dovrà dichiarare al professionista delegato, nei cinque giorni dal provvedimento di assegnazione, il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito l'immobile, depositando la dichiarazione del terzo di volerne profittare, con sottoscrizione autenticata da pubblico ufficiale e i documenti comprovanti gli eventualmente necessari poteri ed autorizzazioni. In mancanza, il trasferimento è fatto a favore del creditore. In ogni caso, gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione sono esclusivamente a carico del creditore.

Qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo intenda fare ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, egli dovrà indicare nella propria domanda di partecipazione l'istituto di credito mutuante; entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo le somme dovranno essere erogate direttamente dall'istituto di credito mutuante mediante bonifico sul conto della procedura. Conformemente a quanto previsto dall'art. 585 ultimo comma c.p.c. nel decreto di trasferimento il Giudice dell'Esecuzione inserirà la seguente dizione *"rilevato che il pagamento di parte del prezzo relativo al trasferimento del bene oggetto del presente decreto è avvenuto mediante erogazione della somma di € ..... da parte di ..... a fronte del contratto di mutuo a rogito del rep. .... e che le parti mutuante e mutuataria hanno espresso il consenso all'iscrizione di ipoteca di primo grado a garanzia del rimborso del predetto finanziamento, si rende noto che, conformemente a quanto disposto dall'art. 585 c.p.c., è fatto divieto al Conservatore dei Registri Immobiliari presso il Servizio di pubblicità immobiliare dell'Agenzia delle entrate di trascrivere il presente decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca di cui all'allegata nota"*. In caso di revoca dell'aggiudicazione le somme erogate saranno restituite direttamente all'istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

La vendita avverrà nello stato di fatto e di diritto in cui si trova il compendio immobiliare, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, a corpo e non a misura (eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo), **sarà cura degli interessati verificare il tutto con anticipo mediante la consultazione dell'elaborato peritale, da intendersi qui integralmente richiamato e disponibile per la consultazione da parte degli interessati** o sui siti internet [www.tribunale.belluno.giustizia.it](http://www.tribunale.belluno.giustizia.it),

[www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it), [www.asteavvisi.it](http://www.asteavvisi.it), [www.rivistaastegiudiziarie.it](http://www.rivistaastegiudiziarie.it), Portale delle vendite pubbliche o tramite il Custode Giudiziario - Aste 33 S.r.l. con sede in 31100 Treviso (TV), Strada Vecchia di San Pelajo n. 20 (tel. 0422/693028, email: [info@aste33.com](mailto:info@aste33.com)) che potrà essere contattato da ogni interessato anche per eventuali visite e sopralluoghi.

La partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali.

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 sui siti internet [www.asteavvisi.it](http://www.asteavvisi.it), [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it), [www.tribunale.belluno.giustizia.it](http://www.tribunale.belluno.giustizia.it), sul sito Rivista delle Aste Giudiziarie, Canale Aste ecc. e sul quotidiano "il Corriere delle Alpi".

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 dei terreni, 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, 47, si fa rinvio alla perizia di stima.

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 dei medesimi alle norme sulla sicurezza, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze.

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina di cui all'art. 40 della legge 28 febbraio 1985, n. 47, come integrato e modificato dall'art. 46 del d.p.r. 06 giugno 2001, n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie, da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura, mentre non saranno cancellate eventuali

ulteriori trascrizioni pregiudizievoli esistenti (domande giudiziali) anche ove fossero inopponibili. Quanto alla liberazione degli immobili dagli occupanti e allo sgombero dei beni mobili ivi presenti, si avvisa che: 1) nel caso di **immobile non abitato** dall'esecutato e dal suo nucleo familiare, ovvero nel caso di immobile ad uso non abitativo (ad esempio garage, negozi, ecc.) il custode giudiziario procede alla liberazione, a spese della procedura, salvo esonero dell'aggiudicatario o dell'assegnatario, da comunicarsi al custode in tempo utile e con apposita istanza scritta e sottoscritta; ii) nel caso di **immobile abitato dall'esecutato e dal suo nucleo familiare**, l'aggiudicatario, o l'assegnatario, qualora intenda avvalersi della procedura esecutiva per ottenere la liberazione dell'immobile, deve presentare al custode giudiziario, al più tardi al momento del versamento del saldo prezzo, una apposita istanza scritta e sottoscritta ed in tale caso il custode provvede all'attuazione dell'ordine di liberazione di cui all'art. 586, 2° comma c.p.c., secondo le modalità ed i tempi di cui all'art. 560, 6° comma c.p.c., come modificato dalla L. n. 8/2020, a spese della procedura. In difetto di tempestiva richiesta scritta, della liberazione dell'immobile deve occuparsene lo stesso aggiudicatario, ovvero l'assegnatario, a proprie spese, esclusivamente con le forme di cui all'art. 605 c.p.c.; **quanto ai beni mobili** presenti nell'immobile che non debbano essere consegnati il custode giudiziario provvede ai sensi dell'art. 560, 6° comma c.p.c. come modificato dalla L. n. 8/2020.

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.

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.

**Per tutto quanto qui non previsto si richiamano il provvedimento di delega G.E. dott.ssa Gersa Gerbi datato 10.01.2023 e le norme di legge in vigore.**

Belluno, lì 17.10.2023

Il professionista delegato  
Dott. Andrea Dalla Venezia  
