



TRIBUNALE ORDINARIO DI BELLUNO

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

G.E. DOTT.SSA GERSA GERBI

PROCEDURA ESECUTIVA N. 26/2022 R.G.E.

CUSTODE GIUDIZIARIO: ASTE33 S.R.L.

TEL. 0422/693028 E-MAIL INFO@ASTE33.COM

Avviso di vendita di beni immobili

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

Il professionista delegato, avv. Laura Fontana con studio in Belluno (BL), Via Cavour n. 65, nominata con provvedimento 13.01.2025 dal G.E. dott.ssa P. Torresan, vista l'ordinanza di delega 18.07.2023, del Giudice dell'Esecuzione, dott.ssa Gersa Gerbi (e sue successive integrazioni) per lo svolgimento delle operazioni di vendita nell'ambito della procedura esecutiva R.G.E. 26/2022 a carico di ...OMISSIS...

AVVISA

che il giorno **21 OTTOBRE 2025 alle ore 10.00** presso il Tribunale di Belluno in Via Girolamo Segato n. 1 - Aula delle Udienze Civili sita al piano terra, si procederà alla vendita senza incanto, secondo la modalità sincrona mista (con offerte sia via telematica che su supporto analogico) ex art. 22 D.M. n. 32/2015, individuando quale gestore della vendita telematica la Società 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) che vi provvederà a mezzo del suo portale www.garavirtuale.it, **in un unico lotto**, dei beni immobili oggetto di esecuzione forzata, come di seguito individuati e descritti:

LOTTO UNICO

Per la quota di 1/1 piena proprietà:

- Catasto Fabbricati: Comune di Setteville (M437C) (BL) - Sezione Alano di Piave - Via Fratelli Agrizzi n. 132, fg. 32 mapp. 237, categoria A/4, cl. 3, vani 5,5, p. S/T/1, R.C. € 170,43 (così identificato a seguito di variazione territoriale del 05.03.2024, Pratica n. BL0019704 in atti dal 05.03.2024 LEGGE REGIONE VENETO 29.12.2023 n. 34, proveniente dal Comune di Alano di Piave (A121) (n. 19704.1/2024);

Annotazione: proviene per variazione territoriale dal foglio 3 del Comune di A121;



- Catasto Terreni: Comune di Setteville (M437C) (BL) - Sezione Alano di Piave, fg. 32 mapp. 237, Ente Urbano, sup. 67 mq. (così identificato a seguito di variazione territoriale del 05.03.2024, Pratica n. BL0019711 in atti dal 05.03.2024 LEGGE REGIONE VENETO 29.12.2023 n. 34, proveniente dal Comune di Alano di Piave (A121) (n. 19711.1/2024);

Annotazione: proviene per variazione territoriale dal foglio 32 del Comune di Alano di Piave (A121).

Trattasi di unità immobiliare composta da un edificio terra-cielo, disposto su due piani più sottotetto con accesso da strada privata, con piccolo scoperto, a cui si accede dalla via comunale, via Fratelli Agrizzi n. 132. Trattasi di edificio ad uso residenziale. Al piano terra sono collocati: zona adibita a cucina e pranzo con adiacente la dispensa, più il salotto e un bagno. Al Locale tecnico si accede da porta esterna. Al piano primo sono collocate le due camere ed una veranda ad uso deposito/camera ospiti. Il sottotetto è ad uso soffitta, con una piccola parte che, per le altezze, è abitabile. L'edificio nel suo insieme risulta ben conservato per quanto riguarda le strutture in elevazione ed i solai, ma è scarsissimo lo stato di conservazione interno ed esterno. L'edificio presenta caldaia e qualche corpo scaldante, ma non è funzionante.

L'immobile risulta occupato dal debitore e dal suo nucleo familiare.

Classe Energetica F.

L'immobile presenta difformità catastali e irregolarità urbanistico/edilizie come meglio specificate nella perizia datata 05.05.2023 dell'arch. Barbara Burigo in atti.

Sul punto si evidenzia che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico - edilizia, sarà possibile ricorrere, ove consentito, alla sanatoria prevista *ex lege*, come specificato nelle condizioni di vendita.

Prezzo base del lotto unico: € 18.220,86

Offerta minima: € 13.665,65

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

* * * * *

* * * * *

REGOLE E MODALITA' PER LE OFFERTE DI ACQUISTO

* * * * *

* * * * *

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA TELEMATICA

1. Le offerte telematiche di acquisto devono pervenire dai presentatori dell'offerta entro le ore 12:00 del giorno precedente all'esperimento della vendita (ad eccezione del sabato e festivi) 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>;



2. ai sensi dell'art. 571 c.p.c. **l'offerta telematica**, tramite l'apposito modulo ministeriale, al quale si accede dal portale del gestore, **può essere presentata unicamente dall'offerente** (o da uno degli offerenti o dal legale rappresentante della società offerente), **ovvero dal suo procuratore legale**, cioè l'avvocato, a norma degli artt. 571 e 579 c.p.c., onerati (salvo esenzione) del pagamento del bollo in via telematica. **Le offerte depositate da altri soggetti saranno dichiarate inammissibili;**
3. le offerte, **segrete ed irrevocabili**, devono essere depositate con le modalità ed i contenuti tutti previsti dagli artt. 12 e seguenti del Decreto del Ministero della Giustizia n. 32 del 26.02.2015, di seguito riportati.

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 PEC di cui al co. 4 o, in alternativa, quello di cui al co. 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'art. 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 co. 1, lett. 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'art. 13, co. 4.

4. L'offerta è trasmessa mediante la casella PEC 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'art. 6, co. 4 del decreto del Presidente della Repubblica, 11.02.2005, 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'art. 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 PEC 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 PEC anche priva dei requisiti di cui all'art. 2, co. 1, lett. n). Si applica il co. 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'art. 26.

Art. 13

Modalità di trasmissione dell'offerta

1. L'offerta e i documenti allegati sono inviati a un apposito indirizzo PEC del Ministero mediante la casella PEC indicata a norma dell'art. 12, co. 1, lett. n).



2. Ciascun messaggio PEC per la vendita telematica contiene, anche in un allegato, l'attestazione del gestore della casella PEC 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 co. 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'art. 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 PEC di cui all'art. 13, co. 1, è automaticamente decifrata non prima di 180 e non oltre 120i minuti antecedenti l'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita.

3. Il software di cui all'art. 12, co. 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'art. 26. Il documento deve contenere i dati dell'offerta, salvo quelli di cui all'art. 12, co. 1, lettere a), n) ed o).

4. L'offerta e il documento di cui al co. 2 sono trasmessi ai gestori incaricati delle rispettive vendite nel rispetto del termine di cui al co. 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'art. 490 c.p.c.. 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 co. 1, l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore della PEC 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.

4. **Contenuto dell'offerta**: l'offerta deve quindi riassuntivamente contenere, anche ad integrazione di quanto previsto dal citato Decreto, i dati seguenti con la precisazione che quanto non previsto dal modello ministeriale dovrà essere riportato in documento separato da allegare, come tutti gli altri, all'offerta telematica:
- a) il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale o partita IVA, il domicilio, lo stato civile, ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso dall'offerente). Se l'offerente è coniugato o unito civilmente (L. 76/2016) in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge o del contraente. Se l'offerente è minorenni, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare;
 - b) quando l'offerta è formulata da più persone alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella PEC 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. L'offerta, quando è sottoscritta con firma digitale, può essere trasmessa a mezzo PEC;
 - c) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta, anno e numero di ruolo generale della procedura esecutiva del Tribunale di Belluno;
 - d) l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre un quarto al valore d'asta indicato nella presente ordinanza e quindi nell'avviso di vendita;
 - e) il termine di pagamento del prezzo e degli oneri accessori che non potrà comunque essere superiore a centoventi (120) giorni dalla data di aggiudicazione (termine non soggetto a sospensione nel periodo feriale, prevista dall'01 al 31



agosto di ogni anno);

f) l'importo versato a titolo di cauzione, con data orario e numero di CRO del relativo bonifico, nonché il codice IBAN del conto corrente sul quale la cauzione è stata addebitata (tenendo presente che nel caso in cui nell'attestazione di avvenuto pagamento venga indicato come codice identificativo della transazione il c.d. codice TRN (o codice simile) composto da 30 caratteri alfanumerici, il CRO è normalmente identificato dalle 11 cifre presenti a partire dal 6° fino al 16° carattere del TRN. Non dovranno comunque essere indicati caratteri diversi da numeri o inseriti spazi, caratteri speciali o trattini);

g) dichiarazione di aver preso completa visione della perizia di stima;

h) 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;

5. **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*:

- bonifico attestante il versamento della cauzione (necessario, a tutela dell'offerente, per permettere il tempestivo abbinamento con l'offerta decrittata), copia del documento di identità dell'offerente e del coniuge o unito civilmente 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 da pubblico ufficiale.
- procura rilasciata dagli altri offerenti (quando l'offerta è formulata da più persone) all'offerente che sottoscrive digitalmente l'offerta e che è il titolare della casella PEC che inoltra al Ministero l'offerta. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata.
- procura speciale notarile o rilasciata a mezzo di scrittura privata autenticata da pubblico ufficiale;
- certificato 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 notarile, o rilasciata a mezzo di scrittura privata autenticata da



pubblico ufficiale, o copia autentica della procura generale rilasciata da questi, attestanti i poteri del soggetto interno delegato;

6. modalità di versamento della cauzione: 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 bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura "**Esec. immob. n. 26/2022 Tribunale di Belluno**" avente codice IBAN: **IT03B 08511 11900 00000 0503174** - acceso presso CORTINABANCA - Credito Cooperativo - Soc. Cooperativa, filiale di Belluno, Viale Europa n. 29. L'offerente può anche versare una cauzione più alta. Nessuna somma viene richiesta in questa fase quale fondo spese. La cauzione sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto. **Il bonifico relativo alla cauzione dovrà essere eseguito in tempo utile affinché la stessa risulti accreditata al momento dell'apertura delle buste. Entro detto orario deve essere generata anche la ricevuta di consegna;**
7. **irrevocabilità dell'offerta**: 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 telematicamente il giorno fissato per la vendita;
8. per quanto non espressamente previsto le modalità della vendita sincrona mista saranno regolate dal DM 32/2015;

* * * * *

* * * * *

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA ANALOGICA (IN BUSTA CHIUSA)

1. Le offerte di acquisto devono essere presentate in busta chiusa e senza segni di riconoscimento presso lo studio del Professionista Delegato in Belluno (BL), Via Cavour n. 65 (previa fissazione di appuntamento telefonico al n. 0437/291570), entro e non oltre le ore 12:00 del giorno precedente la data della vendita, ad eccezione del sabato e festivi, a pena di inefficacia.
Il Professionista Delegato dovrà indicare sulla busta esclusivamente il nome di chi presenta materialmente l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente), il nome del Professionista Delegato e la data della vendita (nessun'altra indicazione deve essere apposta sulla busta e, dunque, né nome delle parti, né numero o nome della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta, né l'ora della vendita o altro).
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 o unito civilmente (L. 76/2016) in regime di comunione legale dei beni dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge ovvero ancora dell'unito civilmente o del convivente *more uxorio*; se l'offerente è minorenne l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare.
- Soltanto gli avvocati muniti di procura speciale notarile 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 (Es. Imm. 26/2022 Tribunale di Belluno, 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 prezzo-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 (nonché del coniuge, ovvero ancora dell'unito civilmente o del convivente more uxorio, ove in regime di comunione dei beni);
- j. certificato 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 notarile, o rilasciata a mezzo di scrittura privata autenticata da pubblico ufficiale, o copia autentica della procura generale rilasciata da questi, attestanti i poteri del soggetto interno delegato;
 - 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;
3. 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 "procedura esecutiva immobiliare 26/2022 Tribunale di Belluno", avendo cura di inserire lo stesso all'interno della busta. L'offerente può anche versare una cauzione più alta. Nessuna somma viene richiesta in questa fase quale fondo spese. La cauzione sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto.

* * * * *

* * * * *

MODALITA' DELLA VENDITA

1. Si specifica che tutte le attività che, a norma degli artt. 571 e seguenti c.p.c., devono essere compiute in Cancelleria o davanti al G.E. o a cura del Cancelliere, sono eseguite dal Professionista Delegato nel luogo indicato nell'ordinanza di delega.
2. L'offerta per la vendita senza incanto è per legge irrevocabile. L'offerente analogico è tenuto a presentarsi all'udienza sopra indicata. Qualora l'offerente non si presenti 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.



3. Le offerte criptate contenenti le domande di partecipazione per la vendita sincrona mista saranno aperte ed esaminate unitamente a quelle depositate in busta chiusa con modalità analogiche esclusivamente il giorno fissato per la vendita, alla presenza degli offerenti *on line* e a quelli comparsi personalmente o per delega avanti al Delegato alla vendita, in Tribunale, via Girolamo Segato n. 1, Belluno (BL), nella aula di udienza sita al piano terra.
4. Il Professionista Delegato provvederà a dichiarare inefficaci o inammissibili le offerte criptate o analogiche presentate in modo non conforme a quanto disposto nell'ordinanza di vendita.
5. Il gestore della vendita telematica, a norma dell'art. 16 del D.M. 32/2015, provvederà, non meno di 30 (trenta) minuti prima delle operazioni di vendita, ad inviare all'indirizzo PEC indicato dall'offerente telematico in fase di compilazione dell'offerta, un invito a connettersi e le relative credenziali di accesso per accedere alla consolle lato utente.
6. **L'aggiudicazione è definitiva** e sarà disposta nel rispetto dei criteri stabiliti dall'art. 572 c.p.c..
7. Si precisa che, nel corso del primo esperimento di vendita, 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.
8. Nel corso degli esperimenti di vendita successivi al primo se l'unica offerta criptata o analogica sia inferiore nei limiti di un quarto al prezzo base, si opererà come segue:
 - a. qualora un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;
 - b. qualora nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato all'unico offerente.
9. In caso di più offerte valide, si svolgerà una gara a rilancio sull'offerta più alta (criptata o analogica) tra gli offerenti telematici, che vi prenderanno parte in via telematica, e gli offerenti analogici che vi prenderanno parte comparendo



personalmente. Nel corso di tale gara, ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine stabilito preventivamente dal delegato, dell'offerta precedente, non potrà essere inferiore al rilancio minimo, come determinato nel presente avviso di vendita.

10. 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.
11. Il termine stabilito dal Professionista Delegato per il rilancio decorrerà dal momento indicato dal professionista, previo accertamento della visibilità per tutti i partecipanti della precedente offerta.
12. È rimessa al professionista la valutazione dell'ordine con il quale i rilanci vengono effettuati.
13. Qualora all'esito della gara tra gli offerenti, ovvero, nel caso di mancata adesione alla gara, all'esito della comparazione delle offerte depositate, la offerta criptata o analogica più alta ovvero la più vantaggiosa risulti pari a prezzo base il bene è senz'altro aggiudicato.
14. Se l'offerta criptata o analogica più alta o più vantaggiosa sia inferiore al prezzo base:
 - a. qualora un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;
 - b. qualora nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato al miglior offerente.
15. Fatto salvo quanto appena specificato, 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 accompagna 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.
16. 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.
17. Resta salva la facoltà per il G.E. di sospendere, dopo l'aggiudicazione, l'emissione del decreto di trasferimento ai sensi dell'art. 586 c.p.c..
18. In caso di aggiudicazione, l'offerente è tenuto al versamento, mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura, del saldo del prezzo (pari al prezzo di aggiudicazione dedotta la cauzione prestata) e degli oneri, diritti e spese di vendita nel termine indicato in offerta e, comunque, **entro 120 giorni dall'aggiudicazione.**
19. Nello stesso termine dovrà essere effettuato il deposito per il pagamento degli oneri fiscali, delle spese e dei compensi spettanti a norma del decreto ministeriale n. 227 del 2015 al Professionista Delegato incaricato della registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento, nella misura che sarà tempestivamente comunicata dal delegato e sempre salvo conguaglio o ulteriore integrazione su richiesta del professionista, a seguito di conteggio finale.
20. Le somme a qualunque titolo versate dall'aggiudicatario saranno preventivamente imputate al pagamento degli oneri accessori e delle spese e, quindi, al pagamento del saldo del prezzo.
21. **In caso di mancato versamento entro il termine di quanto complessivamente dovuto** (sia a titolo di saldo del prezzo, sia a titolo di oneri accessori), l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà tutte le somme versate. Qualora, a seguito di nuovo incanto, il prezzo ricavato, unito alla cauzione confiscata, dovesse risultare inferiore a quello dell'incanto precedente, l'aggiudicatario inadempiente è tenuto al pagamento della differenza (art. 587 c.p.c.).
22. 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 e spese (art. 41 co. 5 D. Lgs. 01.09.1993, 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, e comunichi le coordinate bancarie del conto nel quale andrà



effettuato il versamento nei 20 giorni successivi all'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. Si precisa che, nel caso in cui il creditore fondiario non provveda alle comunicazioni di cui sopra nel termine di 20 giorni successivi all'aggiudicazione, il Professionista Delegato farà eseguire il versamento dell'intero saldo prezzo nel conto corrente intestato alla procedura. L'aggiudicatario dovrà tempestivamente consegnare al Professionista Delegato l'originale della quietanza rilasciata dall'Istituto di credito.

23. Qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo, intenda far ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, egli dovrà indicare se possibile 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 G.E. 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 _____ 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.

24. Nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo, l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, fornisce al professionista delegato le



informazioni in tema di antiriciclaggio prescritte dall'art. 22 del D.Lgs 21.11.2007, n. 231. Il relativo modello, pubblicizzato insieme all'avviso di vendita, dovrà essere firmato dall'aggiudicatario digitalmente oppure con firma originale autografa corredata da documento di identità.

25. Nell'ipotesi in cui il procuratore legale, cioè l'avvocato, abbia effettuato l'offerta 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, o rilasciata a mezzo di scrittura privata autenticata da pubblico ufficiale, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa, ovvero trasmettendogli via PEC detta documentazione in copia per immagine con attestazione di conformità.
26. Il creditore che è rimasto assegnatario a favore di un terzo dovrà dichiarare al Professionista Delegato, nei 5 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 eventuali 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.
27. 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.

28. **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 a firma dell'arch. Barbara Burigo, nei suoi allegati e nel supplemento di perizia.**

* * * * *

* * * * *

CONDIZIONI DELLA VENDITA

1. La vendita deve intendersi a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le pertinenze, accessioni, ragioni ed 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.

2. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.
3. 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, eccezion fatta per le iscrizioni antecedenti al ventennio e non rinnovate che potranno essere cancellate a spese dell'aggiudicatario, in quanto inopponibili alla procedura.
4. Quanto allo stato di occupazione dell'immobile, esso risultava all'atto della perizia occupato dall'esecutato e dalla sua famiglia.
5. L'aggiudicatario, nel caso in cui intenda avvalersi del custode per l'attuazione dell'ordine di liberazione previsto dal decreto di trasferimento ex art. 586 c.p.c., dovrà presentare apposita istanza al delegato contestualmente al versamento del saldo prezzo o al più tardi nel termine di 30 giorni dal detto versamento. Il custode provvederà alla liberazione dell'immobile secondo le modalità e i tempi di cui all'art. 560, co. 6, c.p.c. come modificato dalla legge n. 8 del 28.02.2020. Le spese di liberazione dell'immobile in tal caso verranno poste a carico della procedura.
6. 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.
7. 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.
8. In relazione alla normativa edilizia, si rinvia alla relazione peritale, rilevando come nella stessa sia riportato che il bene presenta difformità catastali regolarizzabili (pag. 3 punto 2. E pag. 5 della CTU) e edilizie / urbanistiche regolarizzabili mediante SCIA in sanatoria e demolizione (pag. 3 punto 5. E pag. 12 della CTU).
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 L. 28.02.1985 n. 47, così come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 06.06.2001 n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.



9. 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.
10. Agli effetti del D.M. 22.01.2008 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. Sul punto si evidenzia, comunque, come sia stata regolarmente rilasciata l'attestazione di prestazione energetica dell'edificio.
11. La partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali e dal verificare la destinazione urbanistica dei terreni, qualora il Certificato di Destinazione Urbanistica allegato alla perizia abbia perso validità (dopo un anno dall'emissione) e il regime fiscale applicabile all'acquisto.
12. Maggiori informazioni, anche relative alle generalità del soggetto passivo della procedura esecutiva, possono essere fornite dal custode in epigrafe indicato a chiunque vi abbia interesse.

* * * * *

* * * * *

Il Professionista Delegato

AVVERTE

altresì che

- In base a quanto disposto dall'art. 624 - bis c.p.c., il G.E. può, sentito il debitore, sospendere, per una sola volta, il processo fino a 24 mesi, su istanza di tutti i creditori muniti di titolo esecutivo. L'istanza può essere proposta fino a 20 gg. prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte d'acquisto nel caso di vendita senza incanto (o fino a 15 gg. prima dell'incanto).
- In base a quanto disposto dall'art. 161 - bis disp. att. c.p.c., il rinvio della vendita può essere disposto solo con il consenso dei creditori e degli offerenti che abbiano prestato cauzione ai sensi degli artt. 571 e 580 c.p.c..



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

* * * * *

* * * * *

La pubblicità del presente avviso verrà effettuata mediante:

- pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche (<https://pvp.giustizia.it>), ove saranno presenti l'ordinanza di vendita, l'avviso di vendita, copia della perizia, le planimetrie e congrua documentazione fotografica. La pubblicità sul Portale delle Vendite pubbliche dovrà essere effettuata necessariamente 60 gg. prima della data finale fissata per la presentazione delle offerte telematiche di acquisto;
- inserimento, unitamente a copia dell'ordinanza di delega e della relazione peritale, sui siti internet www.asteannunci.it, www.asteavvisi.it, www.rivistaastegiudiziarie.it oltre che sui portali www.tribunale.belluno.giustizia.it , www.corteappello.venezia.it e www.immobiliaretribunali.it, trasmissione scheda pubblicitaria sul canale aste web www.canaleaste.it - oltre alla diffusione sul portale: www.immobiliare.it almeno 45 gg. giorni prima dell'udienza fissata per l'esame delle offerte nella vendita senza incanto o prima della data dell'incanto.

La perizia tecnica è disponibile per consultazione, unitamente all'ordinanza di delega e all'avviso di vendita, sui siti internet sopra riportati.

Per visionare l'immobile, rivolgersi al Custode ASTE 33 S.r.l. (Strada Vecchia di San Pelajo n. 30, 31100 Treviso, tel. 0422/693028, mail info@aste33.com).

Belluno, lì 23.06.2025.

Il Professionista Delegato

Avv. Laura Fontana

