

35/2016 R.G. Esec.

G.E.: Dott. Federico Montalto



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. Alex Ghedina con studio professionale in Cortina d'Ampezzo (BL) Largo Poste 24 tel. 0436 - 867722, fax 0436 - 861766, vista l'ordinanza di delega emessa dal Giudice dell'esecuzione Dott. Fabio Santoro in data 20 novembre 2018 nella procedura esecutiva immobiliare n. 35/2016 a carico di

a v v i s a

che il giorno 12 aprile 2022 ad ore 16.00 presso il Tribunale di Belluno - Via Segato, 1 - Aula delle Udienze Civili al piano terra, si procederà alla vendita senza incanto dei seguenti beni:

LOTTO 2

Comune di Santa Giustina – BL – Loc. Brustolade

Catasto Fabbricati:

Foglio 33, particella 694, sub.4, cat A/2, cl 1, vani 5, r.c. € 271,14

Mansarda sita al piano secondo di un edificio, privo di alcun pregio, in area agricola del comune di Santa Giustina. L'appartamento è composto da una cucina, una camera da pranzo soggiorno, una camera da letto matrimoniale, una camera da letto singola, da un locale igienico e da un ripostiglio. Classe energetica risultante dal certificato ape G.

L'immobile risulta occupato dall'esecutato. L'immobile non ha certificato di abitabilità.

Il tutto come meglio descritto nella perizia di stima redatta dell'Ingegnere Giancarlo Gioia, depositata in data 20 dicembre 2016, 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: € 31.300,00

Rilanci minimi in caso di gara fra più offerenti: € 500,00

Offerta minima: (75% del prezzo base d'asta) € 23.475,00

Offerta minima: (75% del prezzo base d'asta) € 17.775,00

REGOLE E MODALITA' PER LE OFFERTE D'ACQUISTO

1) Le offerte di acquisto, in carta da bollo, dovranno essere depositate in busta chiusa presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Belluno, entro le ore 12.00 del giorno precedente la data della vendita. Sulla busta dovranno essere indicate le sole generalità di chi presenta l'offerta, che può anche essere persona diversa dall'offerente, il nome del professionista delegato, il numero della procedura e la data della vendita. Nel caso in cui nella medesima esecuzione vengano posti in vendita più Lotti differenti tra loro, le offerte dovranno essere depositate in buste separate per ciascun lotto che si intende acquistare.

2) L'offerta è **segreta** e dovrà contenere:

- il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile posto in vendita (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta), il quale dovrà anche personalmente presentarsi alla udienza fissata per la vendita. Deliberazione sull'offerta, fatto salvo il caso in cui la dichiarazione venga resa dal procuratore legale che parteciperà alla vendita "per persona da nominare", ai sensi dell'art. 579, comma terzo, c.p.c. Se l'offerente è coniugato e in regime patrimoniale di comunione legale dei beni, nella dichiarazione dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, dovrà essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura speciale o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta: il numero della procedura, il Lotto ed i dati identificativi (dati catastali ed indirizzo) del/dei bene/i per il quale l'offerta è proposta; 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 uno soltanto. In tal caso, se si renderà aggiudicatario di uno dei lotti, non sarà obbligato all'acquisto dei lotti successivi;
- l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore all' "Offerta Minima" corrispondente al 75% del sopraindicato prezzo base d'asta, a pena di inefficacia della stessa;
- il **termine** e le **modalità** 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: circostanza questa che sarà valutata dal delegato ai fini della individuazione della migliore offerta;

- l'espressa attestazione di aver preso visione della perizia di stima del/dei bene/i posto/i in vendita e per il/i quale/i si propone l'offerta;

- l'intenzione 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" ritenendo di averne i requisiti; in caso di aggiudicazione, l'offerente si impegna a consegnare al professionista delegato entro due giorni dall'aggiudicazione stessa la necessaria documentazione;

- 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.

3) All'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità dell'offerente, nonché assegno circolare non trasferibile intestato alla procedura (Es. Imm. n. 35/2016 Tribunale di Belluno), per un importo minimo pari al 20% del prezzo offerto (e non del prezzo base), a titolo di **cauzione**, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto. Se l'offerente non presta cauzione con le modalità stabilite, la sua offerta sarà dichiarata inefficace ai sensi dell'art. 571 c.p.c. L'offerente può anche versare una cauzione più alta.

4) L'offerta presentata nella vendita senza incanto è per legge **irrevocabile**. L'offerente è tenuto a presentarsi all'udienza. 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, che potrà essere anche quella formulata dall'offerente non presente.

5) In presenza di più offerte valide, si procederà a gara sulla base della offerta più alta. Il Lotto verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio di importo più elevato. Resta salva la facoltà per il Giudice dell'esecuzione di sospendere, dopo l'aggiudicazione, l'emissione del decreto di trasferimento, ai sensi dell'art. 586 c.p.c..

6) Le buste saranno aperte all'udienza fissata per la vendita ed alla presenza degli offerenti.

IN CASO DI UNICA OFFERTA:

- se l'offerta è pari o superiore al Prezzo Base indicato nell'avviso di vendita, la stessa sarà accolta;
- se l'offerta è inferiore al Prezzo Base ma pari o superiore all'Offerta Minima (75% del Prezzo-Base d'asta sopra indicato) si procederà ad aggiudicazione del Lotto all'unico offerente salvo che ricorrano le condizioni di cui all'art. 572 c.p.c.;
- qualora il prezzo offerto sia inferiore al Prezzo Base e siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c., il Lotto verrà assegnato al Prezzo Base d'asta al creditore istante a norma degli artt. 588 e ss. c.p.c.;

IN CASO DI PLURALITÀ DI OFFERTE VALIDE (è valida l'offerta al ribasso fino al limite del 25% di ribasso rispetto al prezzo base):

si procederà alla gara sulla base dell'offerta più alta. Il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi, a seguito di rilanci, abbia offerto il prezzo più alto senza che nel tempo stabilito preventivamente dal delegato vi siano stati ulteriori rilanci. 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 del 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.

7) In caso di aggiudicazione, l'aggiudicatario è tenuto al versamento sul conto corrente della Procedura - sempre mediante assegno circolare non trasferibile intestato alla Procedura da consegnare al Professionista Delegato oppure tramite bonifico bancario i cui estremi verranno comunicati dal Professionista Delegato - del saldo prezzo dedotta la prestata cauzione e degli oneri, diritti e spese di vendita nel termine indicato in offerta e comunque **entro 120 giorni dalla aggiudicazione stessa, in caso di vendita senza incanto.**

Nello stesso termine e con le medesime modalità di cui sopra 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 10 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.

Non è concessa la rateizzazione del prezzo in 12 mensilità, ritenuto che la stessa non corrisponde alle esigenze di celerità del processo (art. 111 Cost.), ed agli interessi delle parti processuali ad una sollecita distribuzione del ricavato della vendita

8) Qualora l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del T.U. 16 luglio 1905, n. 646, richiamato dal D.P.R. 21 gennaio 1976 n. 7, ovvero ai sensi dell'art. 38 del decreto legislativo 10 settembre 1993 n. 385, l'aggiudicatario, che non intenda avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento prevista dall'art. 41, comma 5, del citato d.lgs. 385/1993, dovrà versare direttamente all'Istituto mutuante, ai sensi dell'art. 41 del medesimo decreto legislativo, la parte del prezzo corrispondente al credito dell'Istituto per capitale, interessi, accessori e spese di procedura.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

1) La vendita avverrà nello stato di fatto e di diritto in cui si trova il compendio immobiliare, 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, tramite il Custode Giudiziario – Aste 33 srl di Treviso (tel 0422-693028, www.aste33.com) che potrà essere contattato da ogni interessato anche per eventuali visite e sopralluoghi - **o sui siti internet www.asteavvisi.it, www.asteannunci.it, 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., allorché lo stesso sarà operativo, nonché affisso all'Albo del Tribunale di Belluno; il medesimo, unitamente all'elaborato peritale e all'ordinanza di vendita, sarà pubblicizzato almeno 60 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.

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, 47, 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. Agli effetti del DM 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

3) L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Se

esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni di pignoramenti saranno cancellate a spese e cura della procedura. Se l'immobile è ancora occupato dal debitore, o da terzi senza titolo opponibile alla procedura, la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del custode giudiziario.

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) 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.

6) 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.

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

Belluno, 23 dicembre 2021

Il Professionista delegato

Dott. Alex Ghedina

