

RG. ES. 4/2017

TRIBUNALE ORDINARIO DI BELLUNO

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI (artt. 591-*bis*, 570 e 576 cpc.)

ASTA SENZA INCANTO: 16 GENNAIO 2024 ORE 9,00

La sottoscritta professionista delegata avv. Morena Astore, vista l'ordinanza di delega ex art. 591 bis c.p.c. del 10 ottobre 2019, comunicata a mezzo pec il 10 ottobre 2019, vista la successiva ordinanza di data 21.03.2023 del G.E., vista la successiva ordinanza di data 21.07.2023 nella procedura esecutiva immobiliare **n. 4/2017 R.G.E.** promossa da **UNICREDIT SPA**, con sede in Roma, Via Alessandro Specchi n. 16, e per essa, quale mandataria della cessionaria del credito **Neprix s.r.l.**

AVVISA

che il giorno **16 GENNAIO 2024 ORE 9,00** presso il Tribunale di Belluno - Via Segato, 1 – Aula delle Udienze Civili al piano terra si procederà alla **VENDITA SENZA INCANTO in modalità sincrona mista**, individuando quale gestore della vendita telematica EDICOM FINANCE SRL a mezzo del suo portale www.garavirtuale.it i seguenti beni immobili oggetto di esecuzione forzata:

LOTTO 2.

Per l'intera proprietà del seguente bene immobile sito nel Comune di Sedico, Via Cal de Messa:

Catasto Fabbricati, Foglio 46, mappale 1195, sub 37, cat A/2, classe 3, piano T, consistenza 4,5 vani, superficie 82 mq, rendita catastale Euro 453,19;

Catasto Fabbricati, Foglio 46, mappale 1195, sub 19, cat C/6, classe 2, piano T, superficie 13 mq, rendita Euro 16,78;

con la comproprietà ex art. 1117 c.c. delle parti comuni al Condominio.

L'immobile è posto al piano seminterrato e piano terra di un fabbricato condominiale composto da complessivi venticinque unità residenziali.

Lo stato conservativo è buono.

Vi sono insoluti condominiali quantificati in Euro 1.210,67 in data 01.09.2019.

L'attestazione di prestazione energetica è stato rilasciato in data 04.02.2015 e colloca l'unità immobiliare in classe E.

L'unità immobiliare risulta occupato con titolo costituito da contratto di locazione stipulato in data 28 gennaio 2015.

PREZZO BASE DEL LOTTO: € 60.000,00.

IMPORTO DELL'OFFERTA MINIMA: € 45.000,00

RILANCIO MINIMO in caso di gara tra più offerenti: € 1.000,00.

LOTTO 3.

Per l'intera proprietà dei seguenti beni immobili siti nel Comune di Belluno, Via del Boscon:

Catasto Terreni e Fabbricati

Foglio 87, mappale 137, seminativo, classe 3, are 48 (quarantotto), centiare 10 (dieci);

Foglio 87, mappale 104, prato, classe 3, are 03 (zero tre), centiare 80 (ottanta);

Foglio 87, mappale 105, seminativo, classe 2, are 20 (venti), centiare 80 (ottanta);

Foglio 87, mappale 238, prato, classe 2, are 11 (undici), centiare 30 (trenta);

Foglio 87, mappale 242, seminativo, classe 2, are 06 (zero sei), centiare 40 (quaranta);

Foglio 87, mappale 343, prato, classe 3, are 79 (settantanove), centiare 15 (quindici);

Foglio 87, mappale 342, piano T, cat. C/2, classe 1, Cons. mq 100, superficie catastale 102 mq, Rendita catastale 134,28;

Foglio 87, mappale 241, prato, classe 3, are 04 (zero quattro), centiare 80 (ottanta);

Foglio 87, mappale 344, sub 2, Via del Boscon, piano T, categoria C/1, classe 4, cons. 89 mq, superficie mq 98, Rendita Euro 818,17;

Foglio 87, mappale 344, sub 3, Via del Boscon, piano T, cat. C/7, classe 2, Cons. mq 67, superficie catastale 67 mq, Rendita catastale 44,98;

Foglio 87, mappale 344, sub 1, Via del Boscon, piano T, b.c.n.c.;

Foglio 87, mappale 284, sub 11, Via del Boscon n. 253, piano T, cat. A/3, classe 2, vani 6, superficie catastale 138 mq, totale escluse aree scoperte mq 133, Rendita Euro 371,85;

Foglio 87, mappale 284, sub 14, Via del Boscon n. 253, piano T, cat. D/8, Rendita Euro 8.926,28;

Foglio 87, mappale 284, sub 12, Via del Boscon n. 253, piano T, b.c.n.c. (centrale termica);

Foglio 87, mappale 284, sub 13, Via del Boscon n. 253, piano T, b.c.n.c. (corte);

Foglio 87, mappale 300, Qualità seminativo, classe 3, superficie ha 1, are 32, ca 40, reddito dominicale Euro 44,45, Agrario 34,19.

Trattasi di complesso di mq 37.810 catastali, parte a destinazione produttiva e parte a destinazione agricola ove insistono vari edifici, parte in muratura, parte in acciaio, locali adibiti a magazzino, altri a uso ufficio, tetterie ed ampi spazi scoperti per

deposito di materiali. E' presente, collegata con la porzione a uffici, anche un'abitazione della superficie commerciale di mq 133 con dotazione impiantistica ordinaria e a norma. La parte a destinazione produttiva è da considerarsi priva di qualsiasi impianto mentre la parte già utilizzata ad uffici / esposizione necessita di una severa revisione / rifacimento dell'impianto di riscaldamento. Complessivamente la superficie coperta ammonta a mq 2.490. Urbanisticamente residuano circa 4.000 mq di superficie coperta potenzialmente realizzabile alla data della perizia (salvo verifica di modifiche urbanistiche successive a tale data da parte e a carico dell'offerente).

Lo stato conservativo è sufficiente.

L'attestazione di prestazione energetica ha CODICE IDENTIFICATIVO: 39327/2023 è valida fino al 10/04/2033 e classifica l'immobile di cui al mappale 284/11 in classe F.

Gli altri fabbricati sono esentati dall'obbligo ex art. 3.3 lettera b) del D.lgs 192/2005.

E' stata formulata istanza da parte di uno dei comproprietari di occupare l'unità fino all'aggiudicazione. Risulta occupato dalla comproprietaria.

Le pratiche edilizie 212/73, 471/93 e 1393/02 non sono risultate consultabili in quanto non rivenute dal perito.

I terreni siti in Comune di Belluno, distinti in Catasto al Foglio 87 mappale 104, 105, 137, 238, 241, 242, 300 e 343 hanno la seguente destinazione urbanistica:

- l'area distinta in Catasto al Foglio 87 **mapp. 104, 105 e 238:**
- risulta classificata nel vigente Piano Regolatore Generale come segue:
- parte zona territoriale omogenea "D" con sigla D.I di espansione;
- parte previsto sedime stradale;
- risulta esclusa dall'ambito di urbanizzazione consolidata di cui alla L.R. 14/2017;
- risulta gravata dai seguenti vincoli:
- paesaggistico ai sensi del D.Lgs 42/2004 art. 142, comma 1, lett. G;
- parzialmente idraulico ai sensi dell'art. 96 lett. f) del RD 523/1904;
- parzialmente presenza di ecosistemi ripariali individuati nel PRG - art. 7-39 punto 2.6;
- l'area distinta in Catasto al Foglio 87 **mapp. 137:**
- risulta classificata nel vigente Piano Regolatore Generale come segue:
- zona territoriale omogenea "E" con sigla E.2;
- risulta esclusa dall'ambito di urbanizzazione consolidata di cui alla L.R. 14/2017,;
- risulta gravata dai seguenti vincoli:
- paesaggistico ai sensi del D.Lgs 42/2004 art. 142, comma 1, lett. G;

- parzialmente interessata da Alberature e Siepi – art. 7-39 punto 2.2;
- l'area distinta in Catasto al Foglio 87 **mapp. 241**:
- risulta classificata nel vigente Piano Regolatore Generale come segue:
- zona territoriale omogenea “D” con sigla D.I di espansione;
- risulta inclusa nell’ambito di urbanizzazione consolidata di cui alla L.R. 14/2017;
- risulta gravata dai seguenti vincoli:
- paesaggistico ai sensi del D.Lgs 42/2004 art. 142, comma 1, lett. G;
- l'area distinta in Catasto al Foglio 87 **mapp. 242**:
- risulta classificata nel vigente Piano Regolatore Generale come segue:
- zona territoriale omogenea “D” con sigla D.I di espansione;
- risulta inclusa nell’ambito di urbanizzazione consolidata di cui alla L.R. 14/2017;
- non risulta soggetta a vincoli;
- l'area distinta in Catasto al Foglio 87 **mapp. 300**:
- risulta classificata nel vigente Piano Regolatore Generale come segue:
- zona territoriale omogenea “E” con sigla E.2;
- risulta esclusa dall’ambito di urbanizzazione consolidata di cui alla L.R. 14/2017;.
- risulta gravata dai seguenti vincoli:
- parzialmente paesaggistico ai sensi del D.Lgs 42/2004 art. 142, comma 1, lett. G;
- parzialmente interessata da Alberature e Siepi – art. 7-39 punto 2.2;
- l'area distinta in Catasto al Foglio 87 **mapp. 343**:
- risulta classificata nel vigente Piano Regolatore Generale come segue:
- parte zona territoriale omogenea “D” con sigla D.I di espansione;
- parte previsto sedime stradale;
- risulta parzialmente inclusa nell’ambito di urbanizzazione consolidata di cui alla L.R. 14/2017;
- risulta gravata dai seguenti vincoli:
- parzialmente paesaggistico ai sensi del D.Lgs 42/2004 art. 142, comma 1, lett. G;
- parzialmente idraulico ai sensi dell'art. 96 lett. f) del RD 523/1904;
- parzialmente presenza di ecosistemi ripariali individuati nel PRG - art. 7-39 punto 2.6.

Il fondo è tagliato da est a ovest e da nord a sud da Valle Siva e suo affluente e gravato da servitù di passaggio in favore di fondi posti a sud, lungo la fascia adiacente al confine ovest, come evidente nella mappa catastale. Vi è ulteriore servitù di passaggio che diparte dalla servitù evidenziata in mappa e che corre sul lato nord del

mappale 300 e parzialmente sul lato ovest fino a raggiungere il mappale 299 come da atto trascritto 16964/13134 dell'anno 2003.

PREZZO BASE DEL LOTTO: € 700.000,00.

IMPORTO DELL'OFFERTA MINIMA: € 525.000,00

RILANCIO MINIMO in caso di gara tra più offerenti: € 5.000,00.

LOTTO 4.

Per l'intera proprietà del seguente bene immobile sito nel Comune di Ponte Nelle Alpi, Catasto Terreni:

Foglio 35, mappale 592, prato arbor, classe 1, are 02 (zero due), centiare 56 (cinquantasei), Reddito Dominicale Euro 1,12, Reddito Agrario Euro 0,59;

Foglio 35, mappale 593, prato arbor, classe 1, centiare 14, Reddito dominicale Euro 0,06, Reddito Agrario euro 0,03;

Per la proprietà di ¼:

Catasto Terreni del Comune di Ponte Nelle Alpi

Foglio 37, mappale 93, pascolo cespuglioso, Classe 1, are 61 (sessantuno), centiare 50 (cinquanta), Reddito dominicale Euro 1,27, Reddito Agrario Euro 0,64.

Trattasi di un laboratorio seminterrato realizzato nella prima metà degli anni 1980 del secolo scorso e di quota di proprietà di un terreno discosto e di scarsissimo valore.

E' composto da un ampio locale per l'attività lavorativa e da un piccolo spogliatoio.

La superficie commerciale è di mq 144,00, lo scoperto destinato a parcheggio è di 125 mq.

L'unità non è stata accatastata. I costi per la regolarizzazione dello stesso possono essere quantificati in Euro 2.880,00.

L'unità non è dotata di attestato di prestazione energetica in quanto fabbricato esentato dall'obbligo ex art. 3.3 lettera b) del D.lgs 192/2005 .

Il lotto è libero da persone ma nel possesso dell'esecutata.

PREZZO BASE DEL LOTTO: € 27.000,00.

IMPORTO DELL'OFFERTA MINIMA: € 20.250,00

RILANCIO MINIMO in caso di gara tra più offerenti: € 500,00.

LOTTO 6.

Per l'intera proprietà del seguente bene immobile sito nel Comune di Agordo, Via Insurrezione, Catasto Fabbricati:

Foglio 27, particella 270, subalterno 36, cat. A/2, classe 3, vani 3, superficie catastale mq 44;

Foglio 27, particella 270, subalterno 149, cat. C/6, classe 3, mq21, superficie catastale mq 22;

con la comproprietà ex art. 1117 c.c. delle parti comuni al condominio, Unità E36, 4,37/1000 di proprietà generale.

L'unità non è dotata di attestato di prestazione energetica in quanto fabbricato esentato dall'obbligo ex art. 3.3 lettera b) del D.lgs 192/2005 .

Il lotto è libero da persone e cose.

Trattasi di una unità abitativa al piano 2 di un complesso immobiliare denominato "La Corte Agordina" composto da soggiorno-cucina, disimpegno, bagno e camera. Il bagno presenta solo il piatto doccia e non sono stati installati gli altri accessori e come la cucina mancano i rivestimenti e non sono state posate le porte interne (presenti solo le casse matte). Il perito computa una somma a corpo per finire le lavorazioni mancanti di Euro 6.000,00 (Euro seimila/00) da defalcare dal valore complessivo degli immobili. Al piano P-S1 accessibile tramite il vano scale E o l'ascensore vi è la cantina e il garage con portone basculante elettrificato. Entrambi i vani presentano delle infiltrazioni la cui origine non è stata identificata. Il perito stima in mq 71 la consistenza reale lorda dell'immobile.

Le condizioni generali dell'immobile sono buone.

L'immobile è dotato di APE ed è classificato in classe energetica F.

PREZZO BASE DEL LOTTO: € 69.800,00.

IMPORTO DELL'OFFERTA MINIMA: € 52.350,00

RILANCIO MINIMO in caso di gara tra più offerenti: € 1.000,00.

Per una migliore e più precisa descrizione del compendio oggetto di vendita, si rinvia ai seguenti elaborati peritali:

(i) quanto ai lotti 2, 3, 4 alla perizia redatta dal perito estimatore geom. Paolo Perin di data 02.09.2019;

(ii) quanto al lotto 6 alla perizia redatta dal perito estimatore geom. Luigi Bombassei De Bona d.d. 08.05.2023;

Tutte depositate agli atti della presente procedura, consultabili presso la cancelleria del Tribunale o tramite il Custode giudiziario (Aste 33 srl di Treviso), oltre che sui siti internet www.asteannunci.it, www.asteavvisi.it, www.tribunale.giustizia.it e presso la professionista delegata avv. Morena Astore, con studio in Belluno, Via Cavour n. 65.

DISCIPLINA DELLA VENDITA. MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA TELEMATICA PRESCRITTE DAL DECRETO MINISTERIALE.

Le offerte criptate contenenti le domande di partecipazione per la vendita sincrona mista saranno aperte ed esaminate unitamente a quelle analogiche esclusivamente il giorno fissato per l'asta tenuta dal Delegato presso il Tribunale di Belluno, Via Girolamo Segato 1, Belluno, nell'aula di udienza sita al piano terra ed alla presenza degli offerenti *on line* e di quelli comparsi personalmente o per delega avanti il Delegato alla Vendita.

Le offerte telematiche di acquisto devono pervenire dai presentatori dell'offerta entro le ore 12.00 del giorno precedente all'esperimento della vendita mediante l'invio all'indirizzo di PEC del Ministero offertapvp.dgsia@giustiziacert.it utilizzando esclusivamente il modulo precompilato reperibile all'interno del portale ministeriale <http://venditepubbliche.giustizia.it>, precisandosi, **per le sole offerte telematiche, che il bonifico relativo alla cauzione 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);**

Le offerte andranno depositate con le modalità ed i contenuti tutti previsti dagli artt. 12 e seguenti del Decreto del Ministro 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 e' 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 e' 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.*

tica. 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, e' 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 e' tenuto a permettere la partecipazione alle operazioni di vendita dell'offerente che documenta la tempestiva presentazione dell'offerta a norma del periodo precedente.*

Ai sensi dell'art. 571 c.p.c. l'offerta telematica può essere presentata unicamente dall'offerente (o da uno degli offerenti o dal legale rappresentante della società offerente) o dal suo procuratore legale anche a norma dell'art.579 ultimo comma c.p.c.

La cauzione, pari ad almeno il 20% del prezzo offerto, dovrà essere versata mediante bonifico su conto corrente bancario intestato alla procedura "esecuzione immobiliare 04/2017 Tribunale di Belluno" al seguente IBAN: IT71H0200811910000105781056 nei termini sopra indicati.

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

REGOLE E MODALITÀ PER LE OFFERTE D'ACQUISTO.

1) Le **offerte analogiche** 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**. In caso di presentazione di offerta analogica sulla busta chiusa 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

2) L'offerta è segreta e irrevocabile 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 (**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. Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare; se l'offerente agisce quale rappresentante di una società, 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. L'offerente dovrà altresì presentarsi personalmente all'udienza fissata per la deliberazione sulle offerte.

- i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta (se gli offerenti sono interessati a più lotti deve essere predisposta un'offerta per ciascun lotto e ciascuna deve essere inserita in una busta diversa; non possono essere presentate offerte per lotti diversi in un'unica busta);

- l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al prezzo minimo previsto dall'art. 572, comma III, c.p.c. ovvero al 75% della base d'asta;
- del tempo e del modo del pagamento ed ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta. **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 ai fini dell'individuazione della migliore offerta;
- non è concessa la rateizzazione del prezzo in dodici 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 delle vendite, interessi che sopravanzano – in un doveroso bilanciamento, quelli dei potenziali aggiudicatari a conseguire una modesta dilazione del termine per il versamento del prezzo;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione degli elaborati peritali agli atti della procedura;
- l'intenzione di usufruire di agevolazioni fiscali previste dalla legge (es. acquisto della prima casa)
- 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;
- nel caso in cui l'offerente fosse interessato all'acquisto di uno solo, indifferentemente, tra più lotti simili posti in vendita dalla medesima procedura in una stessa udienza, potrà farsi 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;

3) All'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità dell'offerente nonché un assegno circolare non trasferibile intestato alla procedura (Esecuzione immobiliare n. 4/2017) per un importo minimo pari al 20% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto. Se l'offerente non versa la 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. Ove l'offerta riguardi più lotti potrà versarsi un'unica cauzione, determinata con riferimento al lotto di maggior prezzo. Nessuna somma sarà richiesta, in questa fase, a titolo di fondo spese.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

4) Le buste contenenti le offerte analogiche nonché le offerte telematiche saranno aperte all'udienza fissata per la vendita, alla presenza degli offerenti; l'aggiudicazione è definitiva e sarà disposta nel rispetto dei criteri stabiliti dall'art. 572 – 573 c.p.c.

- L'offerta per la vendita senza incanto è per legge irrevocabile. L'offerente con modalità analogica 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 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 migliore, secondo quanto disposto dall'art. 573 c.p.c. con partecipazione degli offerenti telematici che vi prenderanno parte in via telematica e degli offerenti analogici che prenderanno parte comparendo personalmente. 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 non solo in termini di prezzo ma anche di misura della cauzione e tempi del saldo prezzo); se le offerte sono tutti 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.

6) In caso di aggiudicazione, l'offerente è tenuto al versamento del saldo prezzo e degli oneri, diritti e spese di vendita nel termine indicato in offerta e, comunque, entro centoventi giorni dalla aggiudicazione con assegno circolare intestato alla procedura su da depositarsi su conto corrente intestato alla procedura. Il professionista rilascerà attestazione di avvenuto versamento. Nello stesso termine dovrà essere effettuato il deposito per il pagamento degli oneri fiscali e spese, nella misura che sarà resa nota dal professionista delegato all'atto dell'aggiudicazione o, in ogni caso, comunicata non oltre dieci giorni dalla stessa e, sempre, salvo congruaggio, o ulteriore integrazione, su richiesta del professionista. In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà il 20% versato a titolo di cauzione.

7) 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 3 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, nel termine di quarantacinque giorni dall'aggiudicazione definitiva, la parte del prezzo corrispondente al credito dell'Istituto per capitale, interessi, accessori e spese di procedura, nonché depositare, entro sessanta giorni dall'aggiudicazione definitiva, l'eventuale residuo con le modalità già indicate.

8) La vendita avverrà nello stato di fatto e di diritto in cui si trova il compendio immobiliare, a corpo e con tutte le pertinenze, servitù attive e passive, accessioni, ragioni ed azioni eventuali, che sarà cura degli interessati verificare con anticipo, mediante la consultazione degli elaborati peritali depositati agli atti della procedura, da intendersi qui integralmente richiamati, disponibili presso la Cancelleria del Tribunale e presso il Custode Giudiziario, nonché mediante accesso e visita dell'immobile tramite il Custode Giudiziario Aste 33 srl (tel. 0422-693028).

9) Si precisa che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi, o mancanza di qualità; conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici, ovvero derivanti dall'eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati negli elaborati peritali, non potranno dar 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 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 dell'elaborato peritale in ordine agli impianti, dispenserà 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 volere assumere direttamente tali incombenze; Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della L. 28 febbraio 1985 n. 47 come integrato e modificato dall'art. 46 del DPR 6 giugno 2001 n. 380 purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;

11) Per la destinazione urbanistica del terreno, di cui all'art. 30 del d.p.r. 6 giugno 2001, n. 380, e le notizie previste dall'art. 46 del medesimo d.p.r. e dall'art. 40 della

legge 28 febbraio 1985, n. 47, e, in ogni caso, in merito alla situazione urbanistica degli immobili, si fa espresso rinvio agli elaborati peritali.

12) 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.

Si fa presente che se al momento dell'aggiudicazione, l'immobile dovesse essere occupato dal debitore, o da terzi senza titolo, nel decreto di trasferimento ne sarà ordinato l'immediato sgombero; l'azione eventualmente necessaria ad ottenere coattivamente la liberazione dei locali sarà svolta dal Custode Giudiziario, senza oneri per l'acquirente qualora richiesto dall'Aggiudicatario nei termini di legge.

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 e all'ausiliario, di cui sia eventualmente richiesta la collaborazione, saranno a carico dell'aggiudicatario.

La pubblicità del presente avviso sarà effettuata mediante pubblicazione su PVP; pubblicazione per estratto sul quotidiano "*Il Gazzettino*" almeno 45 giorni prima dell'udienza fissata per l'esame delle offerte nella vendita senza incanto; pubblicazione sulla rivista specializzata *Aste Giudiziarie* e mediante *Postel Target*; inserimento, unitamente a copia dell'ordinanza di delega e della relazione peritale, sui siti www.asteannunci.it, www.asteavvisi.it, www.tribunale.belluno.giustizia.it, almeno 45 giorni prima dell'udienza fissata per l'esame delle offerte nella vendita senza incanto o prima della data dell'incanto; trasmissione della scheda video sul Canale Aste 810 di *Sky*.

Informazioni, anche relative alla generalità del debitore, possono essere fornite dalla Cancelleria del Tribunale di Belluno a chiunque vi abbia interesse, o dal custode nominato Aste 33 srl di Treviso – tel. 0422-693028 o dal professionista delegato avv. Morena Astore, in Belluno, Via Cavour n. 65, telefono 0437-291570.

Belluno, 11 ottobre 2023

La professionista delegata
Avv. Morena Astore

Firmato digitalmente da:
ASTORE MORENA
Data: 12/10/2023 13:04:32