

Avvocato Monica Casagrande  
via Cavour 11/a 32100 Belluno  
Tel. 0437-941039 casagrande@studiolegalebelluno.it  
monica.casagrande@ordineavvocatibellunopec.it

RG. ES. 47/2022

EDICOM - PACCHETTO "B"

**TRIBUNALE ORDINARIO DI BELLUNO**  
**Ufficio Esecuzioni Immobiliari**  
**AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI**  
(I)

Il sottoscritto professionista delegato avv. Monica Casagrande del foro di Belluno, con studio in via Cavour 11/A (email: casagrande@studiolegalebelluno.it pec: monica.casagrande@ordineavvocatibellunopec.it), vista l'ordinanza pronunciata dal Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Gerbi Gersa il 16.5.2023 nella procedura esecutiva immobiliare n. 47/2018 R.G.E. promossa da NEMO SPV srl, a carico di "...omissis..."

**AVVISA**  
che il giorno

**16 GENNAIO 2024 alle ORE 10.00**

presso il Tribunale di Belluno, in Via G. Segato n. 1, nell'aula di udienza sita al piano terra, procederà alla **vendita senza incanto con 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 Srl (iscritta al registro dei gestori delle vendite telematiche di cui all'art. 3 del D.M. n. 32/2015 con PDG n. 3 del 4.8.2017), a mezzo del suo portale www.garavirtuale.it, della piena e intera proprietà dei beni immobili oggetto di esecuzione forzata, in lotti così composti:

**LOTTO UNICO**

**Abitazione di tipo civile** sita in Longarone (BL) frazione Codissago, via IX Ottobre 1963 di piena proprietà del debitore. Trattasi di un appartamento collocato al piano primo di un immobile disposto su due livelli; al piano terra si trova un ristorante/pizzeria. L'appartamento ha accesso autonomo attraverso una scala esterna ed è perimetrato da un ampio terrazzo sul fronte ovest. Sul lato est, complanare al solaio dell'appartamento, c'è la copertura del locale sottostante, non accessibile dall'appartamento. L'appartamento ha un'altezza di m. 2,70 e si sviluppa su una superficie complessiva di circa mq. 207 comprese le murature oltre al terrazzo di mq. 34,80 e alla scala di accesso di mq. 7,80. La superficie è così ripartita: un ingresso (mq. 7,10); un corridoio (mq. 9,50); un soggiorno (mq. 62,50); una cucina (mq. 14,65); un bagno-lavanderia (mq. 6,45); un bagno (mq. 10,00); una camera (mq. 7,60); una camera (mq. 25,00); una camera (mq. 20,70).

**Condizioni generali dell'immobile:** l'edificio è stato costruito nel 1966 e ristrutturato nel 1999; necessita di manutenzione.

**Note:** conformità urbanistica, edilizia e catastale; non è presente l'attestato di prestazione energetica. Non vi sono spese condominiali arretrate relative agli ultimi due anni.

In ordine a vincoli ed oneri giuridici si richiama integralmente il contenuto della perizia di stima e relativi allegati a firma dell'arch. Fabiola De Battista.

**Stato di possesso:** occupato dal debitore e dai suoi familiari.

**Identificazione catastale dell'immobile:** catastalmente identificato al catasto Fabbricati del Comune di Longarone, foglio 14, particella 595, subalterno 3, piano 1°, categoria A/2, classe 2<sup>^</sup>, consistenza 6,5 vani, superficie 194 mq, rendita € 352,48; indirizzo: Longarone (BL), fraz. Codissago, via IX Ottobre 1963.

**Confini:** L'immobile confina partendo da nord e procedendo in senso orario con le particelle: strada comunale, part. 55,596.

Il LOTTO UNICO è venduto alle seguenti condizioni:

- **prezzo base d'asta: € 100.000,00** (euro centomila//00);
- **offerta minima** (ovvero l'offerta inferiore al prezzo base di non oltre un quarto): **€ 75.000,00** (euro settantacinquemila//00);
- **rilancio minimo in caso di gara tra più offerenti: € 1.000,00** (euro mille//00).

Il tutto come meglio descritto nella perizia di stima e nei relativi allegati del CTU dott. Arch. Fabiola De Battista ai quali si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne le planimetrie, gli impianti, la regolarità edilizia/urbanistica dell'immobile.

Gli importi sopra indicati, ovvero i diversi valori di aggiudicazione, sono al netto dell'eventuale IVA da applicarsi ai sensi del D.P.R. 633/1972 e/o di altre imposte da applicarsi a norma di legge.

Si specifica che, in tutti i casi in cui siano presentate offerte inferiori al prezzo base fino al minimo indicato per ogni lotto, il Tribunale non aggiudicherà il bene quando:

1. nel caso di unica offerta sia pervenuta istanza di assegnazione del bene o sia ravvisata la concreta possibilità di vendere ad un prezzo maggiore di quello offerto con un nuovo tentativo di vendita;
2. nel caso di pluralità di offerte, tutte di importo inferiore al prezzo base, sia pervenuta istanza di assegnazione e gli offerenti non partecipino alla gara, oppure, pur partecipandovi, il prezzo raggiunto sia inferiore al prezzo base.

Per visionare l'immobile, e avere informazioni circa lo stato di occupazione dello stesso ed eventuali spese condominiali, occorre rivolgersi al custode, **ASTE 33 di Treviso** con sede in 31100 Treviso, Strada Vecchia di San Pelajo 20, ai seguenti recapiti: tel. 0422.693028, fax 0422.316032, e-mail [info@aste33.com](mailto:info@aste33.com), sito web [www.aste33.com](http://www.aste33.com).

Per una migliore e più precisa descrizione degli immobili oggetto di vendita si rinvia alla perizia di stima depositata agli atti della presente procedura, che può essere consultata presso la cancelleria del Tribunale o richiedendone copia al Custode Giudiziario oltre che sul sito internet "www.garavirtuale.it e sui siti internet di seguito indicati.

#### **DISCIPLINA DELLA VENDITA SINCRONA MISTA OFFERTE TELEMATICHE**

Le offerte telematiche debbono essere presentate 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, qui 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 di posta elettronica certificata di cui al comma 4 o, in alternativa, quello di cui al comma 5, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;*
- o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento.*

*2. Quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato, e non risulti attribuito il codice fiscale, si deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'International Organization for Standardization.*

*3. L'offerta per la vendita telematica è redatta e cifrata mediante un software realizzato dal Ministero, in forma di documento informatico privo di elementi attivi e in conformità alle specifiche tecniche di cui all'articolo 26 del presente decreto. Il software di cui al periodo precedente è messo a disposizione degli interessati da parte del gestore della vendita telematica e deve fornire in via automatica i dati di cui al comma 1, lettere b), c), d), e), f) e g), nonché i riferimenti dei gestori del servizio di posta elettronica certificata per la vendita telematica iscritti a norma dell'articolo 13, comma 4.*

*4. L'offerta è trasmessa mediante la casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La trasmissione sostituisce la firma elettronica avanzata dell'offerta, sempre che l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'articolo 6, comma 4 del decreto del Presidente della Repubblica, 11 febbraio 2005, n. 68 e che il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le*

*credenziali di accesso in conformità a quanto previsto dall'articolo 13, commi 2 e 3. Quando l'offerta è formulata da più persone alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine.*

*5. L'offerta, quando è sottoscritta con firma digitale, può essere trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata anche priva dei requisiti di cui all'articolo 2, comma 1, lettera n).*

*Si applica il comma 4, terzo periodo, e la procura è rilasciata a colui che ha sottoscritto l'offerta a norma del presente comma.*

*6. I documenti sono allegati all'offerta in forma di documento informatico o di copia informatica, anche per immagine, privi di elementi attivi. I documenti allegati sono cifrati mediante il software di cui al comma 3. Le modalità di congiunzione mediante strumenti informatici dell'offerta con i documenti alla stessa allegati sono fissate dalle specifiche tecniche di cui all'articolo 26.*

#### *Art. 13*

##### *Modalità di trasmissione dell'offerta*

*1. L'offerta e i documenti allegati sono inviati a un apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero mediante la casella di posta elettronica certificata indicata a norma dell'articolo 12, comma 1, lettera n).*

*2. Ciascun messaggio di posta elettronica certificata per la vendita telematica contiene, anche in un allegato, l'attestazione del gestore della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica di aver provveduto al rilascio delle credenziali previa identificazione del richiedente a norma del presente regolamento.*

*3. Quando l'identificazione è eseguita per via telematica, la stessa può aver luogo mediante la trasmissione al gestore di cui al comma 1 di una copia informatica per immagine, anche non sottoscritta con firma elettronica, di un documento analogico di identità del richiedente. La copia per immagine è priva di elementi attivi ed ha i formati previsti dalle specifiche tecniche stabilite a norma dell'articolo 26. Quando l'offerente non dispone di un documento di identità rilasciato da uno dei Paesi dell'Unione europea, la copia per immagine deve essere estratta dal passaporto.*

*4. Il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero verifica, su richiesta dei gestori di cui al comma 1, che il procedimento previsto per il rilascio delle credenziali di accesso sia conforme a quanto previsto dal presente articolo e li iscrive in un'apposita area pubblica del portale dei servizi telematici del Ministero.*

#### *Art. 14*

##### *Deposito e trasmissione dell'offerta al gestore per la vendita telematica*

*1. L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del ministero della giustizia.*

2. *L'offerta pervenuta all'indirizzo di posta elettronica certificata di cui all'articolo 13, comma 1, 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.*

Con riferimento a quanto sopra si precisa che:

1. 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 in Via Girolamo Segato n. 1 di Belluno, nell'aula di udienza sita al piano terra ed alla presenza degli offerenti *on line* e di quelli comparsi personalmente avanti il Delegato alla Vendita;

2. le offerte telematiche devono provenire dai presentatori dell'offerta **entro le ore 12:00 del giorno precedente all'esperimento di vendita** mediante l'invio all'indirizzo PEC del Ministero **offerta<sup>p</sup>vp.dgsia@giustiziacert.it** utilizzando esclusivamente il modulo precompilato reperibile all'interno del portale ministeriale <http://venditepubbliche.giustizia.it>;

3. **il bonifico relativo alla cauzione, non inferiore al 20% (venti percento) del prezzo offerto** (non del prezzo base), che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto, **dovrà essere eseguito sul conto corrente intestato a "ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G. n. 47/2022 TRIBUNALE DI BELLUNO" avente le seguenti coordinate bancarie IBAN:**

I	T	2	1	T	0	5	8	5	6	1	1	9	0	1	0	9	2	5	7	1	5	2	2	1	3	0
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

4. tale bonifico dovrà essere eseguito **in tempo utile** affinché la somma risulti accreditata, al momento dell'apertura delle buste, sul conto corrente intestato alla procedura, evidenziando che entro l'orario indicato dovrà essersi generata anche la ricevuta di consegna;

5. 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.

#### OFFERTE ANALOGICHE (IN BUSTA CHIUSA)

1) Le offerte di acquisto, in carta da bollo e sottoscritte dall'offerente, dovranno essere depositate in busta chiusa e senza segni di riconoscimento presso lo studio del professionista delegato sito in Belluno, via Cavour 11/A, entro le ore 12:00 del giorno precedente la data della vendita. Sulla busta non dovrà essere apposta alcuna indicazione da parte dell'offerente. Il professionista delegato provvederà a indicare sulla busta esclusivamente il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente), il nome del professionista delegato e la data della vendita. Nel caso in cui nella medesima esecuzione siano 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** ed irrevocabile e dovrà obbligatoriamente contenere:

- il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, residenza, stato civile con regime patrimoniale, 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 presentarsi personalmente all'asta, salvo che l'offerta sia effettuata per persona da nominare, ai sensi dell'art. 579, comma terzo, c.p.c.;

- la dichiarazione di residenza o l'elezione di domicilio in Belluno, in mancanza dei quali le eventuali comunicazioni relative al procedimento saranno fatte presso la Cancelleria del Tribunale;

- se l'offerente è coniugato, ovvero ancora unito civilmente o convivente di fatto, in regime di comunione legale dei beni, nella dichiarazione dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge o ovvero ancora dell'unito civilmente o del convivente more uxorio; se l'offerente intende escludere l'immobile oggetto di acquisto dalla comunione legale dei beni deve dichiararlo nell'offerta di acquisto; tale dichiarazione dovrà essere sottoscritta anche dal coniuge/unito civilmente/convivente di fatto non offerente per confermare l'esclusione;

- 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 una società (o un altro ente o altro soggetto) l'offerta dovrà essere sottoscritta dal legale rappresentante e dovrà riportare i seguenti dati: denominazione della società o ente, sede sociale, numero di iscrizione al Registro delle Imprese, codice fiscale e recapito telefonico; dovrà, inoltre, essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino la costituzione della società e i poteri conferiti all'offerente, ovvero la procura speciale o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
  - l'indicazione del numero della procedura (**Esecuzione Immobiliare n. 47/2022 R.G.**), della data della vendita e del nome del Professionista Delegato (avv. Monica Casagrande);
  - il lotto e i dati catastali identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
  - l'indicazione del prezzo offerto, che può essere inferiore al prezzo base, purché nei limiti di un quarto rispetto al prezzo stabilito nell'ordinanza di vendita; le offerte inferiori saranno giudicate inefficaci;
  - **l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima** del bene posto in vendita e per il quale si propone l'offerta e della descrizione contenute nell'elaborato peritale;
  - 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; in caso di aggiudicazione, l'offerente si impegna a consegnare al professionista delegato entro due giorni dall'aggiudicazione stessa la necessaria documentazione;
  - l'indicazione del termine e il modo di versamento del saldo prezzo, nonché degli altri oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita e 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 che sarà valutata ai fini dell'individuazione della migliore offerta.
- 3) Soltanto gli avvocati muniti di procura speciale notarile possono presentare un'offerta in nome e per conto dell'offerente, o per persona da nominare.
- 4) All'offerta dovrà essere allegata una **fotocopia del documento d'identità** e del **codice fiscale** dell'offerente (nonché del coniuge, o dell'unito civilmente o del convivente more uxorio, ove in regime di comunione dei beni), nonché un **assegno circolare non trasferibile intestato a "Esecuzione Immobiliare n. 47/2022 RG Tribunale di Belluno"**, per un importo non inferiore al **20%** (venti per cento) del prezzo offerto (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.
- 5) L'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile. In caso di mancata presentazione, e qualora l'offerta sia la sola presentata per quel lotto, il bene sarà 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 anche essere quella formulata dall'offerente non presente.

6) L'aggiudicatario/assegnatario è tenuto al pagamento degli oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene nonché 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; l'importo complessivo di tali oneri accessori sarà tempestivamente comunicato dal delegato successivamente all'aggiudicazione. 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. L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti; se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a cura e spese della procedura.

7) Salvo quanto disposto nel successivo punto 8) l'importo del prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione prestata) e delle spese, dovrà essere versato, entro il termine massimo di 120 giorni dalla data di aggiudicazione ovvero entro il minor termine indicato nell'offerta, mediante bonifico sul conto della procedura i cui estremi, ed in particolare l'IBAN, saranno comunicati all'aggiudicatario dal professionista delegato, ovvero a mezzo assegno/i circolare/i intestato/i alla procedura esecutiva.

8) **In caso di richiesta ex art. 41 T.U.B.** avanzata dal creditore fondiario, l'aggiudicatario avrà facoltà - sempreché ne ricorrano le condizioni - di subentrare nel contratto di finanziamento fondiario stipulato dal debitore con l'istituto fondiario, assumendo gli obblighi relativi, ove provveda, nel termine di 15 giorni dall'aggiudicazione, al pagamento allo stesso delle rate scadute, accessori e spese (art. 41 co.5 D. Lgs. 1/09/1993, n. 385 TU leggi in materia bancaria e creditizia); ove non intenda profittare del mutuo e sia stata formulata istanza di pagamento anticipato, è necessario che il creditore fondiario precisi il proprio credito, in linea capitale, interessi e spese, nei 20 giorni successivi alla comunicazione della aggiudicazione, avendo cura di inviare la precisazione del credito al professionista delegato e, per conoscenza e completezza del fascicolo, al G.E.; il professionista delegato, una volta controllata la correttezza della precisazione del credito, comunicherà all'aggiudicatario la parte del saldo prezzo che lo stesso dovrà versare direttamente al creditore fondiario, con la specificazione che, in ogni caso, detto versamento non potrà essere superiore all'80% del prezzo di aggiudicazione, al lordo della cauzione; la parte residua del prezzo, comprensiva degli oneri di trasferimento, dovrà essere versata alla procedura secondo le modalità sopra descritte.

9) In caso di mancato versamento di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo del prezzo sia a titolo di oneri accessori) entro il termine indicato nell'offerta, il Giudice dell'Esecuzione (cui dovranno essere rimessi gli atti a cura del professionista delegato) dichiarerà la decadenza dall'aggiudicazione con incameramento della cauzione.

10) Il professionista delegato provvederà a dichiarare inefficaci o inammissibili le offerte criptate o analogiche presentate in modo non conforme a quanto disposto in questa ordinanza.

11) La deliberazione sulle offerte avverrà con le seguenti modalità:

In caso di offerta unica criptata o analogica.

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

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

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 opera come segue:

- qualora un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;
- qualora nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato all'unico offerente.

In caso di pluralità di offerte criptate o analogiche.

Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte criptate o analogiche valide, si procederà alla gara sulla base della offerta criptata o analogica più alta; nel corso di tale gara ciascuna offerta criptata o analogica in aumento, da effettuarsi nel termine stabilito preventivamente dal delegato (ovvero **1 minuto**), non potrà essere inferiore al rilancio minimo.

Il rilancio minimo è fissato in € 1.000,00 (euro mille//00).

Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il professionista delegato dispone la aggiudicazione a favore di colui che abbia proposto la offerta criptata o analogica più vantaggiosa (nell'individuare la offerta più vantaggiosa, si terrà sempre conto del prezzo ma, a parità di prezzo, sarà prescelta la offerta che preveda il versamento del saldo nel più breve tempo possibile, ovvero, in subordine, quella cui sia allegata la cauzione di maggiore entità).

Quando 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 al prezzo base il bene è senz'altro aggiudicato.

Se l'offerta criptata o analogica più alta o più vantaggiosa sia inferiore al prezzo base:

- qualora un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;

- qualora nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato al miglior offerente.

12) In caso di aggiudicazione a seguito di gara tra gli offerenti *ex art. 573 c.p.c.*, il termine per il deposito del saldo del prezzo e delle spese sarà comunque quello sopra indicato ovvero quello minore indicato nell'offerta dall'aggiudicatario.

13) Non verranno prese in considerazione offerte criptate o analogiche pervenute dopo la conclusione della gara.

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

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

16) Qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo intenda fare ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, egli dovrà indicare nella propria domanda di partecipazione l'istituto di credito mutuante; entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo le somme dovranno essere erogate direttamente dall'istituto di credito mutuante mediante bonifico sul conto della procedura. In caso di revoca dell'aggiudicazione le somme erogate saranno restituite direttamente all'istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

§§§§§

Si precisa in ogni caso che:

- le buste saranno aperte all'asta alla presenza degli offerenti; il professionista delegato, alla stessa asta, prenderà altresì atto delle offerte presentate telematicamente secondo le modalità più sotto riportate; l'aggiudicazione è definitiva e sarà disposta nel rispetto dei criteri stabiliti dall'art. 572 c.p.c..
- tutte le attività che, a norma degli artt. 571 e seguenti c.p.c. devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, o a cura del

Cancelliere o del Giudice dell'Esecuzione, sono eseguite dal professionista delegato nel luogo indicato nell'ordinanza di delega;

- nel caso in cui l'offerente fosse interessato all'acquisto di uno solo, indifferentemente, fra più lotti di beni simili posti in vendita dalla medesima procedura in una stessa udienza, potrà fare offerta valida per più lotti, dichiarando di volerne acquistare uno solo. In tal caso, se si renderà aggiudicatario di uno dei lotti, non sarà obbligato all'acquisto dei lotti successivi; in tal caso potrà versarsi una sola cauzione, determinata con riferimento al lotto di maggior prezzo;

- l'indicazione del prezzo offerto non potrà essere inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo stabilito nell'ordinanza di vendita, a pena di inefficacia dell'offerta stessa (ai sensi dell'art. 572 co. 2-3 c.p.c., se l'offerta è pari o superiore al valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza di vendita, la stessa è senz'altro accolta; se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo stabilito nell'ordinanza di vendita, in misura non superiore ad un quarto, il giudice/delegato può far luogo alla vendita quando ritiene che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c.);

- devono essere indicati il termine e il modo di versamento del saldo prezzo, nonché degli altri oneri diritti e spese conseguenti alla vendita 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 che sarà valutata ai fini dell'individuazione della migliore offerta;

- non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta;

- l'offerta deve contenere l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima del bene posto in vendita e per il quale si propone l'offerta;

- l'offerta deve contenere l'intenzione di usufruire di agevolazioni fiscali previste dalla legge (es. acquisto della prima casa);

- l'offerta deve contenere 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;

- l'offerta presentata è irrevocabile; in caso di presenza di altre offerte per il bene in questione, si darà luogo ad una gara, con partecipazione degli offerenti telematici che vi prenderanno parte in via telematica e degli offerenti analogici che vi prenderanno parte comparando personalmente, sulla base dell'offerta migliore, che potrà anche essere quella formulata dall'offerente non telematico non presente;

- nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi **nel termine di 1 (un) minuto** dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore al rilancio minimo, come determinato nel presente avviso di vendita. 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. Il

termine per il rilancio decorrerà dal momento indicato dal professionista delegato, previo accertamento della visibilità per tutti i partecipanti della precedente offerta. E' rimessa al professionista la valutazione dell'ordine con cui i rilanci vengono effettuati;

- in presenza di più offerte valide, si procederà a gara sulla base dell'offerta più alta. Il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio di importo più elevato. In assenza di adesione alla gara si aggiudicherà a chi ha fatto la migliore offerta (valutata non solo in termini di prezzo, ma di misura della cauzione e di tempi di versamento del saldo prezzo) se le offerte sono tutte equiparabili allora si aggiudicherà a chi ha depositato l'offerta per primo. 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.;
- in caso di aggiudicazione, l'offerente è tenuto al versamento – secondo le modalità che verranno prontamente comunicate dal professionista delegato – del saldo prezzo e degli oneri, diritti e spese di vendita nel termine indicato in offerta e comunque entro 120 giorni dalla aggiudicazione, pena la perdita del 20% versato a titolo di cauzione;
- 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 altri 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;
- nello stesso termine di giorni 120 dovrà essere effettuato il deposito per il pagamento degli oneri fiscali e delle spese dell'attività del professionista delegato che il d.m. 227/2015 pone a carico dell'aggiudicatario, nella misura che sarà comunicata tempestivamente dal professionista stesso e sempre salvo conguaglio o ulteriore integrazione su richiesta del professionista. In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà tutte le somme versate.

#### CONDIZIONI DELLA VENDITA

1. La vendita avverrà nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, 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 dell'elaborato peritale depositato agli atti della procedura, da intendersi qui integralmente richiamato e disponibile per la consultazione da parte degli interessati presso la Cancelleria del Tribunale, tramite il Custode Giudiziario o sui siti internet di seguito indicati.

2. 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 dell'anno precedente non pagate dal debitore per qualsiasi

motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni. Per la destinazione urbanistica dei terreni, di cui all'articolo 30 del d.p.r. 6 giugno 2001, n. 380, e le notizie previste dall'articolo 46 del medesimo d.p.r. e dall'articolo 40 della legge 28 febbraio 1985, 47, si fa rinvio al relativo certificato agli atti della procedura nonché 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, 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.

3. Agli effetti del DM 22/01/2008 n. 37 e del D.Lgs. 192/05 e s.m.i., l'aggiudicatario, dichiarandosi edotto sui contenuti dell'ordinanza di vendita e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine agli impianti, dispenserà esplicitamente la procedura esecutiva dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme sulla sicurezza, che la certificazione/attestato di qualificazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze.

4. Le iscrizioni e trascrizioni di pignoramenti gravanti sull'immobile al momento della vendita (menzionate nella relazione di stima in atti) saranno cancellate a spese e cura della procedura nei limiti e alle condizioni previste dall'art. 586 c.p.c.

5. L'immobile viene messo in vendita **occupato dal debitore esecutato e dai suoi familiari**; non risultano altri titoli opponibili alla procedura. Qualora l'aggiudicatario, o l'assegnatario intenda avvalersi della procedura esecutiva per ottenere la liberazione dell'immobile, deve presentare al custode giudiziario, al più tardi al momento del versamento del saldo prezzo, una apposita istanza scritta e sottoscritta ed in tale caso il custode provvede all'attuazione dell'ordine di liberazione di cui all'art. 586, 2° comma c.p.c., secondo le modalità ed i tempi di cui all'art. 560, 6° comma c.p.c., come modificato dalla L. n. 8/2020, a spese della procedura. In difetto di tempestiva richiesta scritta, della liberazione dell'immobile deve occuparsene lo stesso aggiudicatario, ovvero l'assegnatario, a proprie spese, esclusivamente con le forme di cui all'art. 605 c.p.c.; quanto ai beni mobili presenti nell'immobile, che non debbano essere consegnati, il custode giudiziario provvede ai sensi dell'art. 560, 6° comma c.p.c. come modificato dalla L. n. 8/2020.

6. L'elaborato peritale sarà disponibile per la consultazione, unitamente alla ordinanza di delega ed all'avviso di vendita, sui siti internet in cui verrà effettuata la pubblicità.

7. Saranno a carico dell'aggiudicatario gli oneri fiscali derivanti dalla vendita e il compenso dovuto al professionista delegato (e all'ausiliario dallo stesso eventualmente incaricato) per le operazioni di cui all'art. 591-bis, n. 11, c.p.c.

8. La proprietà del bene e i conseguenti oneri saranno a favore e a carico dell'aggiudicatario dalla data di efficacia del decreto di trasferimento e, in ogni

Avvocato Monica Casagrande  
via Cavour 11/a 32100 Belluno  
Tel. 0437-941039 casagrande@studiolegalebelluno.it  
monica.casagrande@ordineavocatibellunopec.it

caso, non prima del versamento dell'intero prezzo e dell'importo delle spese, diritti ed oneri conseguenti al trasferimento.

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

Del presente avviso è fatta pubblicazione:

- sul "Portale delle vendite pubbliche" (<https://pvp.giustizia.it>) di cui all'art. 490, comma I. c.p.c., unitamente a copia dell'ordinanza di delega e della relazione di stima;
- per estratto sul quotidiano locale "il Corriere delle Alpi" o "il Gazzettino";
- sulla rivista specializzata Aste Giudiziarie e mediante Postal Target;
- unitamente a copia dell'ordinanza di delega e della relazione di stima, sui siti [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it), [www.asteavvisi.it](http://www.asteavvisi.it), [www.rivistaastegiudiziarie.it](http://www.rivistaastegiudiziarie.it), [www.tribunale.belluno.giustizia.it](http://www.tribunale.belluno.giustizia.it), [www.corteappello.venezia.it](http://www.corteappello.venezia.it).

Si avverte che maggiori informazioni, anche relative alla generalità del debitore, possono essere fornite a chiunque ne abbia interesse dalla Cancelleria del Tribunale di Belluno.

Belluno, 19.9.2023

Il professionista delegato  
(Avv. Monica Casagrande)