

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

(I)

Il sottoscritto professionista delegato avv. Andrea Dal Pozzolo, vista l'ordinanza pronunciata dal Giudice dell'Esecuzione, dott.ssa Gersa Gerbi, il 19.03.2024 nella procedura esecutiva immobiliare n. 48/2023 R.G.E. promossa da AURELIA SPV S.R.L. (a mezzo della mandataria GARDANT LIBERTY SERVICING S.P.A.)

**AVVISA**

che il giorno

**09 luglio 2024 alle ore 9.00**

presso il Tribunale di Belluno, in Via G. Segato n. 1, nell'aula di udienza sita al piano terra, procederà alla vendita senza incanto, per la piena e intera proprietà, 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](http://www.garavirtuale.it), dei beni immobili oggetto di esecuzione forzata, in quattro lotti, così composti:

## LOTTO 1

*Identificazione catastale degli immobili***Identificato al catasto Fabbricati:**Comune di San Vito di Cadore**Corpo:** sub 9 e 24**Categoria:** Abitazione di tipo civile [A2]**Dati catastali: foglio 32, particella 212, subalterno 9****Confini:** Il mappale 212 confina a nord con il terreno mapp. 211, a est con la viabilità Strada Statale

n.51 di Alemagna, a sud con la corte del fabbricato mapp. 219 e a ovest con le particelle 564 e 563 e con il mapp. 211. Tutti i mappali ricadono nel Foglio 32.

**Dati catastali: foglio 32, particella 212, subalterno 24****Confini:** Il mappale 212 confina a nord con il terreno mapp. 211, a est con la viabilità Strada Statale

n.51 di Alemagna, a sud con la corte del fabbricato mapp. 219 e a ovest con le particelle 564 e 563 e con il mapp. 211. Tutti i mappali ricadono nel Foglio 32.

**Descrizione:** Subalterno 9: Unità immobiliare al piano primo sotto strada di una palazzina in cui sono presenti 11 appartamenti, un'autorimessa, un'area urbana e le zone comuni. L'appartamento è costituito da ingresso (2,00 mq), zona giorno (18,85 mq), disimpegno di accesso alla zona notte (2,00 mq), camera (13,70 mq) con bagno (4,70 mq). Sui prospetti sud e ovest sono presenti due portici della superficie rispettivamente pari a 8,00 mq e 2,15 mq. L'altezza utile dei locali è pari a 2,50 m.

L'unità è solo parzialmente ultimata. Sono presenti solo in parte le finiture e gli impianti.

Subalterno 24: area urbana al piano primo sotto strada, della superficie di 9 mq.

L'area - di forma trapezoidale - si sviluppa lungo il prospetto sud del fabbricato.

Superficie complessiva di circa mq. 79.

**Conformità catastale:** NO

Irregolarità riscontrate: Una parte del portico ovest è occupato da un vano tecnico.

La planimetria catastale non rispecchia lo stato dei luoghi.

Regolarizzabile mediante aggiornamento della planimetria catastale.

**Stato:** mediocre

**Conformità urbanistica:** SI **Conformità edilizia:** NO (irregolarità riscontrate: partizione superficie portico con realizzazione vano tecnico, regolarizzabile mediante CILA in sanatoria e compatibilità paesaggistica..)

**Stato di possesso:** libero ci libero.

**APE: Corpo:** sub 9 e 24. Certificato energetico presente. Indice di prestazione energetica: C

- - - - -

Per il Lotto 1 **quota 1/1 diritto di piena proprietà sui beni immobili** distinti al Catasto del Comune di San Vito di Cadore composto da:

- **foglio 32, particella 212, subalterno 9**

- **foglio 32, particella 212, subalterno 24**

- **il prezzo a base d'asta è di € 123.000,00-** (euro centoventitremila). La vendita potrebbe essere soggetta ad IVA, da applicarsi, eventualmente, nella misura di legge sul prezzo di aggiudicazione.

- è valida l'offerta inferiore al prezzo base di non oltre un quarto (c.d. "offerta minima"), ovvero **non inferiore a € 93.000,00-** (euro novantatremila) -

- in caso di **gara tra più offerenti il rilancio minimo sarà pari a € 2.000,00-** (euro duemila).

## LOTTO 2

### *Identificazione catastale degli immobili*

#### **Identificato al catasto Fabbricati:**

Comune di San Vito di Cadore:

**Dati Catastali: foglio 32, particella 212, subalterno 38,** indirizzo via Roma, piano 2-3, comune San Vito di Cadore, categoria A/2, classe 3, consistenza 4,5 vani, superficie 110-105 mq, rendita € 766,94 Derivante da: Variazione del 09/11/2015 inserimento in visura dei dati di superficie. I sub 38, 39 e 40 derivano dalla soppressione degli immobili sub 11, 14, 15 e 22.

**Categoria:** Abitazione di tipo civile [A2]

**Confini:** Il mappale 212 confina a nord con il terreno mapp. 211, a est con la viabilità Strada Statale n.51 di Alemagna, a sud con la corte del fabbricato mapp. 219 e a ovest con le particelle 564 e 563 e con il mapp. 211. Tutti i mappali ricadono nel Foglio 32.

#### **Descrizione:**

Unità immobiliare al piano secondo e terzo di una palazzina in cui sono presenti 11 appartamenti, un'autorimessa, un'area urbana e le zone comuni. Al piano secondo l'appartamento è costituito da soggiorno - cucina con angolo cottura (40 mq) e un bagno (4,15 mq). Sui prospetti nord e sud sono presenti due terrazze in legno della

superficie utile rispettivamente pari a 4,50 mq e 4,40 mq. L'altezza utile dei locali è pari a 2,50 m. Al piano terzo, solo una parte della superficie dell'unità ha altezza utile maggiore di 1,50 m. Questa, che da Regolamento Edilizio Comunale può essere considerata pari a 2,20 m - e quindi abitabile - è suddivisa in due locali principali, a nord e sud rispetto alle scale centrali, con superficie utile pari a 12,40 mq e 10,30 mq, un bagno centrale (6,60 mq) e un disimpegno sul quale si affacciano tutti i locali (3,70 mq). Rispetto a quanto indicato nella planimetria catastale, l'altezza interna sul lato ovest è pari a 1,30 m, quella a est è pari a 2,80 m. Sul fronte sud è presente una terrazza con superficie utile di 4,15 mq.

Sono presenti irregolarità rispetto al progetto approvato - descritte nell'apposita sezione della perizia, per cui l'unità è priva di agibilità.

In ogni locale le pareti sono intonacate e tinteggiate, in bagno e nell'angolo cottura sono anche in parte piastrellate, i soffitti sono costituiti dall'orditura del solaio interpiano o di copertura; i pavimenti sono in legno, così come la struttura e la superficie calpestabile delle terrazze. Sia i serramenti che il lucernaio del bagno sono in legno con vetrocamera, installati nel corso del 2014.

Superficie complessiva di circa mq. 143.

#### **Conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Le planimetrie non corrispondono allo stato dei luoghi, sia come destinazione dei locali che per le compartimentazioni interne

Regolarizzabili mediante: aggiornamento planimetria catastale

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale. (Note: Nella planimetria catastale, il piano secondo è indicato con altezza 2,50 m, mentre in realtà è 2,55 m. Al piano secondo non c'è più la camera, ma un unico locale soggiorno-pranzo con angolo cottura. I locali al piano sottotetto possono essere utilizzati come camere perché l'altezza media utile è 2,20 m.)

**Stato:** buono.

**Conformità urbanistica:** SI **Conformità edilizia:** NO. Irregolarità riscontrate: rispetto al progetto approvato non è stata realizzata la parete tra camera e soggiorno/ cucina ed è stata costruita una stube con relativa canna fumaria in posizione centrale al piano. Questo comporta l'assenza dell'antibagno tra angolo cottura e bagno. È inoltre necessario compartimentare i volumi al piano terzo con altezza inferiore a 1,60 m. Regolarizzazione mediante pratica edilizia CILA e SCIA di agibilità e successive opere edilizie.

**Stato di possesso: Occupato** con contratto di locazione stipulato in data 28/12/2018. Tipologia contratto: 4+4, scadenza 31/12/2026.

**APE:** Certificato energetico presente. Indice di prestazione energetica: B

- - - - -

**Per il Lotto 2 la quota 1/1 diritto di piena proprietà sul bene immobile distinto al Catasto del Comune di San Vito di Cadore composto da:**

#### **- foglio 32, particella 212, subalterno 38**

- **il prezzo a base d'asta è di € 348.000,00-** (euro trecentoquarantottomila) La vendita potrebbe essere soggetta ad IVA, da applicarsi, eventualmente, nella misura di legge sul prezzo di aggiudicazione.

- è valida l'offerta inferiore al prezzo base di non oltre un quarto (c.d. "offerta minima"), ovvero **non inferiore a € 261.000,00-** (euro duecentosessantuno mila) -

- in caso di **gara tra più offerenti il rilancio minimo sarà pari a € 5.000,00-** (euro cinquemila).

## LOTTO 3

### Identificazione catastale degli immobili

#### **Identificato al catasto Fabbricati:**

Comune di San Vito di Cadore:

**Dati Catastali:** foglio 32, particella 212, subalterno 39, indirizzo via Roma, piano T, comune San Vito di Cadore, categoria A/2, classe 3, consistenza 3,5 vani, superficie 71 mq, rendita € 596,51

**Derivante da:** Variazione n.007048 001/2015 del 31-07-2015 in atti dal 31-07-2015. I sub 38, 39 e 40 derivano dalla soppressione degli immobili sub 11, 14, 15 e 22.

**Categoria:** Abitazione di tipo civile [A2]

**Confini:** Il mappale 212 confina a nord con il terreno mapp. 211, a est con la viabilità Strada Statale n.51 di Alemagna, a sud con la corte del fabbricato mapp. 219 e a ovest con le particelle 564 e 563 e con il mapp. 211. Tutti i mappali ricadono nel Foglio 32.

**Descrizione:** Appartamento al piano terra - lato sud - di una palazzina in cui sono presenti 11 appartamenti, un'autorimessa, un'area urbana e le zone comuni. Data la conformazione del terreno, l'unità risulta al piano primo in corrispondenza del prospetto sud.

L'unità è costituita da ingresso (2,10 mq), zona giorno (20,80 mq), ripostiglio (3,20 mq), disimpegno di accesso alla zona notte (2,00 mq), camera (11,40 mq), ripostiglio (6,40 mq) e bagno (4,00 mq). Lungo il prospetto sud è presente una terrazza con struttura in soletta di c.a. e parapetto in legno con superficie utile di 11,30 mq. L'altezza utile dei locali è pari a 2,35 m.

Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate, i pavimenti sono in legno (con l'eccezione del bagno, in piastrelle di ceramica), così come i serramenti con superficie in vetrocamera e gli oscuri.

Superficie complessiva di circa 77 mq.

**Stato:** buono.

**Conformità catastale:** Si.

**Conformità urbanistica:** SI **Conformità edilizia:** SI

**Stato di possesso:** Libero.

**APE:** Certificato energetico presente. Indice di prestazione energetica: D.

-----

**Per il Lotto 3 la quota 1/1 diritto di piena proprietà sul bene immobile** distinto al Catasto del Comune di San Vito di Cadore composto da:

**- foglio 32, particella 212, subalterno 39**

- **il prezzo a base d'asta è di € 232.000,00-** (euro duecentotrentaduemila) La vendita potrebbe essere soggetta ad IVA, da applicarsi, eventualmente, nella misura di legge sul prezzo di aggiudicazione.

- è valida l'offerta inferiore al prezzo base di non oltre un quarto (c.d. "offerta minima"), ovvero **non inferiore a € 174.000,00-** (euro centosettantaquattromila) -

- in caso di **gara tra più offerenti il rilancio minimo sarà pari a € 5.000,00-** (euro cinquemila).

## LOTTO 4

### Identificazione catastale degli immobili

#### **Identificato al catasto Fabbricati:**

Comune di San Vito di Cadore:

**Dati Catastali:** foglio 32, particella 212, subalterno 40, , indirizzo via Roma, piano 1, comune San Vito di Cadore, categoria A/2, classe 3, consistenza 4 vani, superficie 71 mq, rendita € 681,72

**Derivante da:** Variazione n.007048 001/2015 del 31-07-2015 in atti dal 31-07-2015. I sub 38, 39 e 40 derivano dalla soppressione degli immobili sub 11, 14, 15 e 22.

**Categoria:** Abitazione di tipo civile [A2]

**Confini:** Il mappale 212 confina a nord con il terreno mapp. 211, a est con la viabilità Strada Statale n.51 di Alemagna, a sud con la corte del fabbricato mapp. 219 e a ovest con le particelle 564 e 563 e con il mapp. 211. Tutti i mappali ricadono nel Foglio 32.

**Descrizione:** Appartamento al piano primo di una palazzina in cui sono presenti 11 appartamenti, un'autorimessa, un'area urbana e le zone comuni. L'unità è costituita da ingresso (2,30 mq), zona giorno (20,70 mq), ripostiglio (3,20 mq), disimpegno di accesso alla zona notte (2,20 mq), camera (11,20 mq), ripostiglio (7,00 mq) e bagno (4,30 mq). Lungo il prospetto sud è presente una terrazza con superficie utile di 11,30 mq. L'altezza utile dei locali è pari a 2,35 m. Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate - in alcuni locali anche parzialmente rivestite in legno (nelle camere) o in piastrelle di ceramica (in bagno), i pavimenti sono in legno (anche in bagno), così come i serramenti con superficie in vetrocamera e gli oscuri. I soffitti sono rappresentati dalla parte inferiore dei solai, con orditura portante in legno.

Superficie complessiva di circa 77 mq.

**Stato:** buono.

**Conformità catastale:** Si.

**Conformità urbanistica:** SI **Conformità edilizia:** SI

**Stato di possesso:** **Occupato** con contratto di locazione stipulato in data 01/01/2024. Tipologia contratto: annuale, scadenza 31/12/2024

**APE:** Certificato energetico presente. Indice di prestazione energetica: D

- - - - -

**Per il Lotto 4 la quota 1/1 diritto di piena proprietà sul bene immobile** distinto al Catasto del Comune di San Vito di Cadore composto da:

**- foglio 32, particella 212, subalterno 39**

- **il prezzo a base d'asta è di € 247.000,00-** (euro duecentoquarantasettemila). La vendita potrebbe essere soggetta ad IVA, da applicarsi, eventualmente, nella misura di legge sul prezzo di aggiudicazione.

- è valida l'offerta inferiore al prezzo base di non oltre un quarto (c.d. "offerta minima"), ovvero **non inferiore a € 186.000,00-** (euro centoottantaseimila) -

- in caso di **gara tra più offerenti il rilancio minimo sarà pari a € 5.000,00-** (euro cinquemila).

\*\*\*\*\*

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 Giudiziario Istituto Vendite Giudiziarie – Aste 33 s.r.l.**, con sede in Treviso (TV), Via Strada Vecchia di San Pelajo n. 20, ai seguenti recapiti: tel. 0422.693028, fax 0422.316032; e-mail [info@aste33.com](mailto:info@aste33.com); sito: [www.aste33.com](http://www.aste33.com); pec: aste33@pec.it. 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 sui siti internet di seguito indicati.

## DISCIPLINA DELLA VENDITA SINCRONA MISTA

### REGOLE E MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA TELEMATICA

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 1, in 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 **PEC del Ministero offertapvp@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 stesa risulti accreditata, al momento dell'apertura delle buste, sul conto corrente intestato alla procedura; si avverte che entro l'orario dovrà essere generata anche la ricevuta di consegna.

Le offerte dovranno 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.

Per quanto attiene il sistema delle vendite telematiche ed, in particolare, le modalità di presentazione e trasmissione delle offerte, gli interessati possono consultare i manuali utenti reperibili sul sito <https://pvp.giustizia.it> e che, in particolare, le offerte criptate debbono essere presentate mediante l'invio all'indirizzo pec del ministero [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it), utilizzando esclusivamente il modulo Offerta Telematica scaricabile dal portale ministeriale.

#### **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 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 **offertapvp.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 corrente intestato a "ESECUZIONE IMMOBILIARE N.R.G. 48/2023 TRIBUNALE DI BELLUNO" avente le seguenti coordinate bancarie IBAN:**  

I	T	9	4	F	0	5	8	5	6	1	1	9	0	1	0	9	2	5	7	1	5	5	0	3	6	3
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
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.

## REGOLE E MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

### ANALOGICA

#### (IN BUSTA CHIUSA)

2)-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 delegato entro le ore 12 (dodici) del giorno precedente la data della vendita.** Sulla busta dovrà essere indicato dal professionista delegato esclusivamente il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente), il nome del professionista delegato, la data della vendita. Nessuna altra indicazione deve essere apposta sulla busta e, dunque, né nome delle parti, né

numero o nome della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta, né l'ora della vendita o altro.

L'offerta è segreta ed irrevocabile e dovrà obbligatoriamente contenere:

a)-il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, il domicilio, lo stato civile ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso a quello che sottoscrive l'offerta); se l'offerente è coniugato, ovvero ancora unito civilmente o convivente di fatto (L. n. 76/2016), in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere anche indicati i corrispondenti dati del coniuge, 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 ovvero ancora unito civilmente o convivente di fatto (L. n. 76/2016), 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 rappresentante di una società (o un altro ente) 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;

- soltanto gli avvocati muniti di procura speciale notarile possono presentare un'offerta in nome e per conto dell'offerente, o per persona da nominare;

- 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;

b) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;

c) l'indicazione del numero della procedura (**Esecuzione Immobiliare n. 48/2023 R.G.**), della data della vendita e del nome del Professionista Delegato;

d) indicazione del prezzo offerto, che può essere inferiore al prezzo base, purché nei limiti di un quarto, mentre le offerte inferiori saranno giudicate inefficaci;

e) il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari che non potrà essere superiore al termine massimo di 120 giorni dalla data di aggiudicazione;

f) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima del bene posto in vendita e per il quale si propone l'offerta e della descrizione contenute nell'elaborato peritale;

g) la richiesta di voler usufruire della tassazione agevolata per l'acquisto della prima casa e/o per l'applicazione della tassazione calcolata sulla base del "prezzo valore" ricorrendone i presupposti di legge; in caso di aggiudicazione, l'offerente si impegna a consegnare al professionista

delegato entro due giorni dall'aggiudicazione stessa la necessaria documentazione.

All'offerta analogica dovrà essere allegata, nella stessa busta, una **fotocopia del documento d'identità** e del **codice fiscale** dell'offerente (nonché del coniuge, ovvero ancora 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. 48/2023"**.

**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.

- 3) salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile; si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non compaia il giorno fissato per la vendita;
- 4) 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 sarà tempestivamente comunicato dal delegato successivamente all'aggiudicazione. Le somme a qualunque titolo versate all'aggiudicatario saranno preventivamente imputate al pagamento degli oneri accessori e delle spese e quindi, al pagamento del saldo prezzo. L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti; se esistente al momento della vendita eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a cura e spese della procedura;
- 5) salvo quanto disposto nel successivo punto 6), l'importo del prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione prestata) e delle spese, dovrà essere versato, nel termine massimo di 120 giorni dalla data di aggiudicazione ovvero entro il minor termine indicato nell'offerta, mediante bonifico bancario sul conto della procedura, i cui estremi, ed in particolare l'IBAN, saranno comunicati all'aggiudicatario dal Professionista Delegato, ovvero ancora a mezzo assegno/i circolare/i intestato/i alla procedura esecutiva;
- 6) **in caso di richiesta e art. 41 T.U.B. avanzata dal creditore fondiario**, l'aggiudicatario avrà facoltà - semprechè 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, accessorie e spese (art. 41 c. 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 dell'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;

- 7) in caso di mancato versamento di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo del prezzo sia a titolo di 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;
- 8) il professionista delegato provvederà a dichiarare inefficaci o inammissibili le offerte criptate o analogiche presentate in modo non conforme a quanto disposto nell'ordinanza di vendita;
- 9) 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, il professionista delegato 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 sarà assegnato al creditore;
- qualora non sussistano tali specifiche circostanze e nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione, il bene sarà 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, il professionista delegato opera come segue:

- qualora un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene sarà assegnato al creditore,
- qualora nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione, il bene sarà 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 dell'offerta analogica o criptata più alta; nel corso di tale gara ciascuna offerta criptata o analogica in aumento, da effettuarsi nel termine stabilito preventivamente dal delegato ovvero: nel corso della gara **ciascuna offerta in aumento, dovrà 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.

Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il professionista delegato dispone l'aggiudicazione a favore di colui che abbia proposto l'offerta criptata o analogica più vantaggiosa (nell'individuare l'offerta più vantaggiosa, si terrà sempre conto del prezzo ma, a parità di prezzo, sarà prescelta la offerta che preveda il versamento del saldo prezzo 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, l'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, il professionista delegato opera come segue:

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

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

11) non verranno prese in considerazione offerte criptate o analogiche pervenute dopo la conclusione della gara;

12) nell'ipotesi in cui il procuratore legale, cioè l'avvocato, abbia effettuato l'offerta criptata o analogica e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al professionista delegato, nei 3 giorni successivi alla vendita, il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa;

13) il creditore che è rimasto assegnatario a favore di un terzo dovrà dichiarare al professionista delegato, nei 5 giorni dal provvedimento d'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;

14) 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 aggravii di spese per la procedura.

#### DISCIPLINA DELLA PUBBLICITA' DELLE VENDITE

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, a cura del professionista delegato e a spese dei creditori;
- pubblicazione per estratto su quotidiano locale (Corriere delle Alpi o Gazzettino), almeno 45 giorni prima dell'udienza fissata per l'esame delle offerte;
- 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.

#### CONDIZIONI DELLA VENDITA

1. La vendita avverrà nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al T.U. di cui al D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380), 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; la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;
2. si precisa che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità per alcun motivo; conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dall'eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso dell'anno precedente non pagate dal debitore per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni. Per la destinazione urbanistica dei terreni, di cui all'articolo 30 del d.p.r. 6 giugno 2001, n. 380, e le notizie previste dall'articolo 46 del medesimo d.p.r. e dall'articolo 40 della legge 28 febbraio 1985, 47, si fa rinvio 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.mod. 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. Se l'immobile è ancora occupato dal debitore, o da terzi senza titolo, nel decreto di trasferimento ne sarà ordinato l'immediato sgombero; l'azione eventualmente necessaria a ottenere la liberazione dei locali sarà svolta dal Custode Giudiziario ai sensi dell'art. 560, 6° comma cpc come modificato dalla L. n. 8/2020.
6. L'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita con la presente ordinanza sarà disponibile per la consultazione sui siti internet individuati per la pubblicità.
7. La partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali e dal verificare la destinazione urbanistica dei terreni, qualora il Certificato di Destinazione Urbanistica allegato alla perizia abbia perso di validità (dopo un anno dall'emissione), nonché dal verificare il regime fiscale della vendita.
8. Maggiori informazioni, anche relative alle generalità del soggetto passivo della procedura esecutiva, possono essere fornite dal custode a chiunque vi abbia interesse.
9. 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.
10. 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 caso, non prima del versamento dell'intero prezzo e dell'importo delle spese, diritti ed oneri conseguenti al trasferimento.
11. Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

Belluno, 08.04.2024

Il professionista delegato  
(Avv. Andrea Dal Pozzolo)