

N. 52/2022 R.G. Esec.



TRIBUNALE ORDINARIO DI BELLUNO

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Avviso di vendita di beni immobili

(artt. 591-*bis*, 570 e 576 cpc)

Il professionista delegato, dott.ssa MARY ARTUSO, con studio professionale in Belluno in via Mezzaterra 22 tel. 0437942465, fax 0437958079, e-mail m.artuso@pec.it, vista l'ordinanza di delega emessa dal Giudice dell'esecuzione nella procedura esecutiva immobiliare R.G.E. 52/2022 a carico di omissis,

a v v i s a

che il **giorno 6 FEBBRAIO 2024 alle ore 11:00** presso il Tribunale di Belluno - Via Segato, 1 - Aula delle Udienze Civili al piano terra, si procederà alla vendita sincrona mista senza incanto, individuando quale gestore della vendita telematica EDICOM FINANCE SRL (iscritto 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, dei seguenti beni immobili:

LOTTO UNICO

Proprietà per la quota di 1/1 di unità immobiliare ad uso abitazione situata nel Comune di Belluno, in via Mier n. 343, con garage e giardino.

L'immobile è sviluppato su due piani fuori terra ed uno interrato, a cui si addossano due corpi ad un solo piano. Al piano interrato si trova un ampio ripostiglio, in origine previsto ad uso taverna, con accesso diretto dall'esterno tramite scala scoperta, la centrale termica, un ripostiglio più piccolo e un locale di disimpegno. Al piano terra si trova la zona giorno, composta da uno studio, un guardaroba e un bagno. In un corpo più basso, addossato al volume principale, si trovano la cucina e il soggiorno. In un altro corpo basso, sul lato opposto, è collocato il garage, dimensionato per due posti auto. Vi è poi una scala di collegamento al primo piano dove si trova la zona notte, composta da tre camere e due bagni.

Le unità immobiliari sono identificate come segue:

- Catasto Fabbricati del Comune di Belluno (BL) al foglio 81, particella 675, sub. 2, categoria A/7, classe 3, vani 12,5, rendita catastale Euro 1.291,14, piano S1-T-1, quota di proprietà 1/1;
- Catasto Fabbricati del Comune di Belluno (BL) al foglio 81, particella 675, sub. 3, categoria C/6, classe 4, mq. 29, rendita catastale Euro 67,40, piano T, quota di proprietà 1/1;

e bene comune non censibile identificato con il sub. 1 della particella 675, foglio 81, corrispondente allo scoperto di pertinenza (giardino). Le suddette unità immobiliari sono state originate dalla totale soppressione del terreno identificato al foglio 81, mappale 625, del Catasto Terreni del Comune di Belluno, sul quale tali unità immobiliari sono state costruite.

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

Lotto unico prezzo base: Euro 612.318,30 (seicentododicimilatrecentodiciotto/30)

Offerta minima: Euro 459.238,73 (quattrocentocinquantanovemiladuecentotrentotto/73)

Rilancio minimo nel caso di gara fra più offerenti: Euro 5.000,00 (cinquemila/00)

REGOLE E MODALITA' PER LE OFFERTE D'ACQUISTO

Viene fissato il termine non inferiore a novanta giorni (06/01/2024) e non superiore a centoventi giorni (05/02/2024) entro il quale possono essere proposte telematicamente ovvero analogicamente offerte d'acquisto ai sensi dell'art. 571 c.p.c..

OFFERTA ANALOGICA (IN BUSTA CHIUSA)

Le offerte di acquisto, in carta da bollo, dovranno essere depositate in busta chiusa (senza alcuna apposizione) presso lo studio del professionista delegato, sito in Belluno via Mezzaterra n. 22 (previo appuntamento telefonico, contattando lo Studio allo 0437942465), entro le ore 12 del giorno precedente la data della vendita a pena di inefficacia, presentandosi con un documento di identità in corso di validità.

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 e 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 dovrà contenere:

- il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico e/o indirizzo mail del/i soggetto/i cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta), il/i quale/i dovrà/anno anche presentarsi alla udienza fissata per la vendita, salvo che l'offerta sia effettuata per persona da nominare, ai sensi dell'art. 579, comma terzo, cpc; 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 indicati anche i corrispondenti dati del coniuge, ovvero ancora dell'unito civilmente o del convivente more uxorio; se l'offerente è minorenni, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare;
- per le società ed altri enti deve essere sottoscritta da legale rappresentante e deve riportare i seguenti dati: denominazione della società o ente, sede sociale, numero di iscrizione al Registro delle Imprese, codice fiscale e recapito telefonico. Dovrà altresì essere allegato il certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura speciale o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- il riferimento al numero della procedura (n. 52/2022 R.G.E.), alla data di vendita e al nome del professionista delegato;

- il numero del lotto e i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al prezzo minimo a norma dell'art. 571, comma 2 c.p.c. a pena di inefficacia dell'offerta stessa, del tempo e del modo del pagamento ed ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta. Non è ammesso il versamento del prezzo in forma rateale;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e dell'ordinanza di vendita e del contenuto dell'avviso di vendita;
- l'intenzione di usufruire di agevolazioni fiscali previste dalla legge, ricorrendone i presupposti di legge (es. acquisto della prima casa; applicazione del criterio del "prezzo-valore");
- la dichiarazione di residenza o l'elezione di domicilio nel Comune di Belluno, in mancanza della quale le eventuali comunicazioni relative al procedimento saranno fatte presso la Cancelleria del Tribunale di Belluno;
- soltanto gli avvocati muniti di procura speciale possono presentare un'offerta in nome e per conto dell'offerente o per persona da nominare (artt. 571 e 579 c.p.c.);
- il termine ed il modo del versamento del saldo prezzo, nonché degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita; detto termine non potrà essere superiore a 120 giorni dalla data di aggiudicazione, con la possibilità di indicare un termine più breve. Il tempo e le modalità di pagamento costituiscono elementi che saranno valutati dal Delegato ai fini della valutazione della migliore offerta.

All'offerta dovrà essere allegato:

- fotocopia del documento di identità in corso di validità e del tesserino del codice fiscale dell'offerente, del suo rappresentante o dell'avvocato munito di procura speciale (nonché del coniuge, ovvero ancora dell'unito civilmente o del convivente more uxorio, ove in regime di comunione dei beni);
- i documenti necessari nel caso in cui l'offerta sia effettuata, ai sensi dell'art. 579, comma terzo, cpc;
- assegno circolare non trasferibile intestato a "Proc. Esec. Imm. 52/2022 R.G.E. Tribunale di Belluno", per un importo pari al 20% del prezzo offerto (e non del prezzo base), a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto. Se l'offerente non presta cauzione con le modalità stabilite, la sua offerta sarà dichiarata inefficace ai sensi dell'art. 571 c.p.c.. L'offerente può anche versare una cauzione più alta.

OFFERTA TELEMATICA

Le offerte telematiche di acquisto devono pervenire 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 Offerta Telematica scaricabile all'interno del portale ministeriale **http://portalevenditepubbliche.giustizia.it**, dove sono anche reperibili i manuali per gli utenti.

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 a norma dell'articolo 579 ultimo comma c.p.c..

Le offerte andranno depositate secondo le modalità ed i contenuti previsti dagli artt. 12 e seguenti del D.M. 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 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.

Anche in caso di offerta telematica l'offerente è tenuto a versare a titolo di cauzione un importo minimo pari al 20% del prezzo offerto (non del prezzo base). Il bonifico relativo alla cauzione dovrà essere eseguito in tempo utile affinché la stessa risulti accreditata, al momento di apertura delle buste contenenti le offerte analogiche, sul conto corrente intestato alla procedura, avente il seguente codice IBAN:

IT 41 N 01030 11901 000002267705

c/o la Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. - filiale di Belluno-Agenzia 1,
con generazione, entro l'orario indicato, della ricevuta di consegna.

MODALITA' DELLA VENDITA

L'offerta, sia essa analogica o telematica, è **segreta ed irrevocabile**. La persona indicata in offerta come intestataria del bene o che ha presentato l'offerta per persona da nominare ex art. 579, comma 3 c.p.c., è tenuta a presentarsi all'udienza sopraindicata.

Il gestore della vendita telematica a norma dell'art. 16 del DM 32/2015 provvederà, non meno di trenta minuti prima delle operazioni di vendita, ad inviare all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato dall'offerente in fase di compilazione dell'offerta, un invito a connettersi e le relative credenziali di accesso per accedere alla consolle lato utente.

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 in via G. Segato n. 2 alla presenza degli offerenti on line e di quelli comparsi

personalmente o per delega avanti il Delegato alla Vendita. L'aggiudicazione è definitiva e sarà disposta nel rispetto dei criteri stabiliti dall'art. 572 c.p.c.. Si precisa che, in caso di offerte inferiori al prezzo base, il Tribunale e gli ausiliari si riservano la facoltà di non aggiudicare il bene, in presenza dei presupposti di legge e precisamente: a) in presenza di un'unica offerta, qualora sia pervenuta istanza di assegnazione; b) in presenza di un'unica offerta qualora si ravvisi la concreta possibilità di vendere ad un prezzo maggiore di quello offerto con nuovo tentativo di vendita; c) in presenza di pluralità di offerte tutte inferiori al prezzo base, qualora sia pervenuta istanza di assegnazione e gli offerenti non partecipino alla gara oppure, partecipando, se il prezzo raggiunto sia inferiore a quello base.

In presenza di più offerte valide, si procederà a 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 più alta. Il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio di importo più elevato, da effettuarsi nel termine di 1 minuto dall'offerta precedente e che non potrà essere inferiore al rilancio minimo, come determinato nel presente avviso di vendita (il termine di 1 minuto per il rilancio decorrerà dal momento indicato dal professionista delegato). Qualora gli offerenti non intendano partecipare alla gara, il bene verrà aggiudicato all'offerente che ha fatto la migliore offerta oppure, nel caso di offerte dello stesso valore, l'aggiudicatario sarà individuato in base ai seguenti elementi: a parità di prezzo sarà preferita l'offerta che indichi il minore termine di pagamento del saldo prezzo e, a parità dal termine indicato per il versamento del saldo prezzo, sarà preferita l'offerta cui si accompagni la cauzione di maggiore importo. Se le offerte dovessero risultare tutte uguali anche considerati questi elementi, verranno valutate le forme e i modi di pagamento, nonché ogni altro elemento utile, indicato nell'offerta stessa e, da ultimo, qualora le offerte dovessero anche in base a tutti questi elementi non presentare differenza alcuna, il bene verrà aggiudicato a chi ha depositato per primo l'offerta.

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..

Qualora l'offerente non si presenti all'udienza sopra indicata e se l'offerta è la sola presentata, il bene andrà comunque aggiudicato all'offerente non presente. In caso di presenza di altre offerte per il bene in questione, si darà seguito ad una gara sulla base dell'offerta migliore, che potrà essere anche quella formulata dall'offerente non presente.

In caso di aggiudicazione, l'offerente è tenuto al versamento - con le modalità indicate dal delegato nella comunicazione successiva all'aggiudicazione - del prezzo, dedotta la prestata cauzione, e degli oneri, diritti e spese di vendita, nel termine indicato nell'offerta e comunque entro 120 giorni dall'aggiudicazione. Nello stesso termine dovrà essere effettuato il deposito per il pagamento degli oneri fiscali, delle spese e dei compensi necessari per il trasferimento, nella misura che sarà indicata dal professionista delegato non oltre 20 giorni dall'aggiudicazione e sempre salvo conguaglio o ulteriore integrazione su richiesta del professionista. In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà la cauzione versata.

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 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).

CONDIZIONI DELLA VENDITA

1) La vendita avverrà nello stato di fatto e di diritto in cui si trova il compendio immobiliare ed è a corpo e non a misura (eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo) 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, da intendersi qui integralmente richiamato e disponibile per la consultazione da parte degli interessati nei siti internet www.asteannunci.it e www.asteavvisi.it e www.tribunale.belluno.giustizia.it e <https://pvp.giustizia.it>.**

Maggiori informazioni circa gli immobili potranno essere reperite anche contattando il **Custode Giudiziario – Aste 33 Srl di Treviso (tel. 0422693028; fax 0422316032; PEC: aste33@pec.it; e-mail: info@aste33.com)**. Per ragioni organizzative del Custode Giudiziario, le richieste di visione devono essere fatte vari giorni prima della data dell'asta (si consiglia al riguardo di prendere contatto con il Custode Giudiziario) e in forma scritta compilando il modulo di richiesta visione corredato da un documento di riconoscimento in corso di validità di tutti i visitatori.

Si precisa che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, ne potrà essere revocata per alcun motivo; conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dall'eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e 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 tutto ciò tenuto conto nella valutazione dei beni. Agli effetti del D.M. 22 gennaio 2008 n. 37 e del D. Lgs.- 192/2005 e successive modifiche, l'aggiudicatario, dichiarandosi edotto sui contenuti dell'ordinanza di vendita e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine agli impianti, dispenserà esplicitamente la procedura esecutiva dal produrre la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme di sicurezza, nonché la certificazione/attestato di qualificazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze.

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 47 del 28 febbraio 1985, si fa rinvio alla perizia di stima.

Si precisa che il CDU n. 2023/CDU/0157 rilasciato dal Comune di Belluno in data 07/08/2023 riporta quanto segue:

"i terreni siti in Comune di Belluno, distinti in Catasto al Foglio 81 mappale 675 come individuati nella planimetria allegata alla richiesta in oggetto sono classificati come segue:

- *l'area distinta in Catasto al Foglio 81 mappale 675 risulta:*
 - *classificata nel vigente Piano Regolatore Generale come segue:*
 - *z.t.o C - Zona C.RB - art. da 4.0 a 4.1.1, e 4.6 - Variante Città e Frazioni;*
 - *gravata dai seguenti vincoli:*
 - *ambito soggetto a piano urbanistico attuativo;*
 - *vicinanze circa 500 m. all'ambito RETE NATURA 2000 denominato SIC IT3230045 - TORBIERA DI ANTOLE;*
 - *consumo di suolo L.R. 14/2017 - inclusa nell'ambito di urbanizzazione consolidata;*

Si precisa che le aree succitate sono comprese nell'ambito del piano urbanistico attuativo approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 89 del 16/10/2000, e successive varianti approvate con delibere del Consiglio Comunale n.21 del 27/05/2002 e n. 39 del 27/07/2004, efficace fino al 03/11/2010. Per attuare le previsioni dello stesso è stata sottoscritta una convenzione urbanistica tra proprietari delle aree e Comune di Belluno in data 04-12-2000. Tale piano urbanistico attuativo, classifica l'area Foglio 81 mapp. 675 quale area edificabile, lotto n. 2;

Si segnala che con Delibera di Consiglio Comunale n. 81 del 23/10/2020 è stata approvata la Variante al P.R.G. di adeguamento alle disposizioni per il contenimento del consumo di suolo di cui alla L.R. n.14 del 06/06/2017 ai sensi della quale:

- *l'area distinta in Catasto al Foglio 81 mappale 675 risulta inclusa nell'ambito di urbanizzazione consolidata;*
- *l'area distinta in Catasto: al Foglio 81 mappale 675 risulta inclusa nell'ambito di urbanizzazione consolidata e ricade in area di espansione soggetta a piano attuativo identificata quale "area di espansione trasformata" e censita con identificativo ID0=1006 nell'elaborato AE.02;*

Nell'area di cui trattasi gli interventi sono disciplinati:

- *dagli articoli da 4.0 a 4.1.1, e 4.6 delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente Piano Regolatore Generale – Variante relativa alla Città e Centri Frazionali approvata con D.G.R.V. del 28.12.1998 n° 5128 e D.G.R.V. del 01.06.1999 n° 1866 e successive modifiche ed integrazioni;*
- *dall'articolo 12.1 delle norme di attuazione della Variante al PRG di adeguamento alle norme per il contenimento del consumo di suolo approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 81 in data 23/10/2020;*
- *dalle previsioni del piano urbanistico attuativo approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 89 del 16/10/2000 e successive varianti approvate con delibere del Consiglio Comunale n. 21 del 27/05/2002 e n. 39 del 27/07/2004 efficace fino al 03/11/2010, secondo quanto previsto dall'art. 20, c. 9, della L.R. 11/2004".*

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina di cui all'articolo 40 della legge 28 febbraio 1985, n. 47, come integrato e modificato dall'articolo 46 del d.p.r. 6 giugno 2001 n. 380, purché presenti domanda di concessione o

permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento (si rinvia anche alla comunicazione del Comune di Belluno del 17.07.2023).

2) L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie, da trascrizioni di pignoramenti e sequestri, che se esistenti al momento della vendita, saranno cancellate a cura e spese della procedura.

Si precisa che nel caso in cui l'immobile risulti ancora occupato:

- se risulta non abitato dall'esecutato e dal suo nucleo familiare, ovvero nel caso di immobile ad uso non abitativo (ad esempio garage, negozi, ecc.), il custode giudiziario procede alla liberazione, a spese della procedura, salvo esonero dell'aggiudicatario o dell'assegnatario, da comunicarsi al custode in tempo utile e con apposita istanza scritta e sottoscritta;

- se, invece, risulta abitato dall'esecutato e dal suo nucleo familiare, l'aggiudicatario, o l'assegnatario, qualora 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.

3) Ogni onere fiscale derivante dalla vendita, oltre al compenso per le operazioni di cui all'art. 591 bis, n. 11) cpc, dovuto al professionista delegato ed all'ausiliario di cui sia eventualmente richiesta la collaborazione, sarà a carico dell'aggiudicatario.

4) La proprietà del bene ed i conseguenti oneri saranno a favore ed a carico dell'aggiudicatario dalla data di efficacia del decreto di trasferimento e, in ogni caso, non prima del versamento dell'intero prezzo e dell'importo delle spese, diritti ed oneri conseguenti al trasferimento.

5) La partecipazione alla vendita implica la conoscenza integrale e l'accettazione di quanto contenuto nell'ordinanza di vendita, nel presente avviso di vendita, nella relazione peritale e nei suoi allegati, il tutto disponibile per la consultazione nei siti internet in cui viene effettuata la pubblicità.

6) La partecipazione alle vendite giudiziarie non esorta gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali.

7) Si specifica che tutte le attività che a norma degli articoli 571 e seguenti c.p.c. devono essere compiute in Cancelleria del Tribunale o davanti al Giudice dell'Esecuzione o a cura del Cancelliere o del Giudice dell'Esecuzione sono eseguite dal professionista delegato presso il suo studio (previo appuntamento).

8) Per tutto quanto qui non previsto si rimanda all'ordinanza di vendita e si applicano le vigenti norme di legge (ed in particolare, le modalità della vendita sincrona mista saranno regolate dal D.M. n. 32/2015, anche per il mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia).

9) La pubblicità del presente avviso verrà effettuata mediante:

- pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche (<https://pvp.giustizia.it>);
- pubblicazione per estratto sui quotidiani come da ordinanza del G.E.;

- pubblicazione integrale dell'avviso sulla rivista specializzata ASTE GIUDIZIARIE;
- inserimento, unitamente a copia dell'ordinanza di delega e della relazione peritale, sui siti internet www.asteannunci.it e www.asteavvisi.it e www.tribunale.belluno.giustizia.it.

Belluno, 08/10/2023

Il professionista delegato
(dott.ssa Mary Artuso)

