

**TRIBUNALE ORDINARIO DI BELLUNO**  
**AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI**

Il sottoscritto avv. Luca Del Moro, in qualità di professionista delegato alla vendita, sulla base dell'ordinanza di vendita ex art. 569, c. III, e 591 bis c.p.c. emessa dal Giudice Istruttore dott.ssa G. Gerbi in data 28.2.2023 nella procedura esecutiva immobiliare n. 62/2021 R.G.

**AVVISA**

che il giorno

**10 (dieci) OTTOBRE 2023 ALLE ORE 12:40**

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, ovvero in busta chiusa) 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 diritti reali appresso specificati realti ai seguenti beni immobili in n. 2 lotti:

**LOTTO 1**

**Opificio**

Diritto di piena e intera proprietà relativo a fabbricato con destinazione opificio, sito in Fonzaso (BL), via Primiero n. 60, realizzato negli anni '50, in zona fronte strada con accesso dalla S.S.50. Posto al piano terra, ha un'altezza utile interna variabile fra m 5.30 e m 7.20 e superficie complessiva di circa mq. 1.290 (compresa corte esclusiva). L'immobile è sufficientemente mantenuto ed è attualmente occupato dall'esecutato. Parzialmente difforme urbanisticamente, come meglio descritto specificato in perizia di stima agli atti (v. sotto).

L'immobile è così individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Fonzaso (BL):

- Foglio 3, particella 559, **subalterno 5**, indirizzo Via Primiero, n. 60, comune Fonzaso, categoria D/1, rendita € 361,52.
- **PREZZO BASE D'ASTA:** la vendita del lotto avviene al prezzo base d'asta di € **77.048,00.-** (euro settantasettemila e quarantaotto) oltre imposte;
- **OFFERTA MINIMA:** è valida l'offerta di acquisto inferiore al prezzo base di non oltre un quarto, ovvero **non inferiore a € 57.786,00.-**

- **RILANCIO MINIMO:** in caso di gara tra più offerenti il rilancio minimo sarà di € **1.000,00.-**

La vendita potrebbe essere assoggettata a IVA.

## **LOTTO 2**

### **Magazzino / Deposito**

Diritto di piena e intera proprietà relativo a fabbricato con destinazione magazzino / deposito, sito in Fonzaso (BL), via Primiero n. 60, realizzato negli anni '70, in zona fronte strada con accesso dalla S.S.50; ha superficie complessiva di circa mq. 800 (comprensivo di corte esclusiva); posto al piano terra, ha un'altezza utile interna di circa m. 6.20, sufficientemente manutentato, conforme urbanisticamente, occupato dall'esecutato.

L'immobile è così individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Fonzaso (BL):

- Foglio 3, particella 559, **subalterno 6**, indirizzo Via Primiero, n. 60, comune Fonzaso, categoria C/2, classe 2, consistenza 71, superficie 151, rendita € 47,67
- **PREZZO BASE D'ASTA:** la vendita del lotto avviene al prezzo base d'asta di € **41.280,00.-** (euro quarantunomila e duecentottanta) oltre imposte;
- **OFFERTA MINIMA:** è valida l'offerta di acquisto inferiore al prezzo base di non oltre un quarto, ovvero **non inferiore a € 30.960,00.-**
- **RILANCIO MINIMO:** in caso di gara tra più offerenti il rilancio minimo sarà di € **500,00.-**

La vendita potrebbe essere assoggettata a IVA.

\*\*\*

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.

### **VISITA DELL'IMMOBILE**

Per visionare l'immobile, avere informazioni circa le eventuali spese condominiali e circa l'eventuale stato di occupazione dello stesso, occorre

rivolgersi al **Custode Giudiziario ASTE 33 s.r.l.** ai seguenti recapiti: tel. 0422-693028; e-mail: info@aste33.com; sito web: www.aste33.com.

### PERIZIA DI STIMA

Per una migliore e più precisa descrizione degli immobili oggetto di vendita si invita a consultare la perizia di stima depositata agli atti della presente procedura, di cui può essere ottenuta copia accedendo ai siti internet di seguito indicati, oppure facendone richiesta al Custode Giudiziario o al sottoscritto professionista delegato (tel. 0437-44372; e-mail: avv.lucadelmoro@gmail.com).

### §

### DISCIPLINA DELLA VENDITA SINCRONA MISTA

#### ***A) Regole e modalità di presentazione dell'offerta analogica (in busta chiusa)***

- 1) Le offerte di acquisto, in carta da bollo (occorre applicarvi una marca da bollo da € 16) e sottoscritte dall'offerente, **dovranno essere depositate in busta chiusa e senza segni di riconoscimento entro le ore 12:00 del giorno precedente la data della vendita presso lo studio del sottoscritto professionista delegato sito a Belluno, piazzale C. Battisti n. 3.** A tal fine, sarà necessario concordare un appuntamento con il sottoscritto per la consegna della busta scrivendo all'indirizzo di posta elettronica avv.lucadelmoro@gmail.com, oppure telefonando al n. 0437-443172 nell'orario 09:00-12:00 / 15:00-18:00. Sulla busta non dovrà essere apposta alcuna indicazione da parte dell'offerente. Il professionista delegato provvederà a indicare sulla busta le sole generalità di chi presenta l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente), il nome del professionista delegato, il numero della procedura e la data della vendita. Nel caso in cui nella medesima esecuzione 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, o 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, o dell'unito civilmente o del convivente di fatto; per escludere il bene aggiudicato dalla comunione, è necessario che il coniuge, o l'unito civilmente, o il convivente di fatto, partecipi all'asta e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 del Codice Civile.
- se l'offerente è minorenne, interdetto, inabilitato, l'offerta dovrà essere sottoscritta da chi ne esercita la potestà genitoriale, la curatela o la tutela, con allegata copia autentica del provvedimento giudiziale di autorizzazione all'acquisto;
- se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, dovrà essere allegata visura societaria aggiornata risalente a non più di 30 giorni dalla data di deposito dell'offerta, o atto statutario o altra documentazione (in caso di ente non iscritto al registro delle imprese) da cui risultino i poteri, ovvero: (I) in caso di incarico conferito a terzo non amministratore della società o ente, la procura speciale a favore di avvocato rilasciata a mezzo atto pubblico o scrittura privata autenticata da notaio; (II) per le società di capitali o enti, in caso di incarico conferito per delega di amministrazione (se prevista dallo statuto vigente) a componente dell'organo amministrativo, l'estratto autentico notarile del libro delle delibere dell'organo competente dell'ente da cui risulta la delega; (III) per le società di persone con poteri di firma congiunti di più soci amministratori, in caso di incarico conferito da soci amministratori ad altri soci amministratori, la procura speciale rilasciata a mezzo atto pubblico o scrittura privata autenticata da notaio; documenti tutti che attribuiscono al rappresentante o procuratore il potere di agire in nome dell'ente ai fini della partecipazione alla vendita.
- l'offerta può essere presentata personalmente o a mezzo avvocato munito di procura speciale rilasciata con atto notarile; gli avvocati possono presentare anche offerta per persona da nominare; nell'ipotesi in cui l'avvocato sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al professionista delegato, nei tre giorni successivi alla vendita, il nome del soggetto per il 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; in mancanza, l'aggiudicazione diviene definitiva a nome dell'avvocato;

- l'indicazione del numero di ruolo generale (R.G.) della procedura, della data della vendita e del nome del professionista delegato;
  - i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta, sufficienti a rendere, unitamente ad ogni altro elemento risultante dal contenuto dell'offerta medesima, inequivoca la riferibilità di questa a quelli;
  - l'indicazione del prezzo offerto, che potrà essere inferiore al prezzo indicato come prezzo base fino a un quarto (è quindi valida l'offerta che indichi un prezzo pari al 75% del prezzo base);
  - il termine e il modo di versamento del saldo prezzo e 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 centoventi (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;
  - 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;
- 3) all'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento d'identità e del codice fiscale dell'offerente, nonché un **assegno circolare non trasferibile intestato a "ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. 62/2021 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.; nessuna somma sarà richiesta, in questa fase, quale fondo spese; il 20% è l'importo minimo a pena di inefficacia; l'offerente può versare anche cauzione più alta.
- 4) L'offerta presentata è per legge irrevocabile. L'offerente è tenuto a presentarsi all'asta. 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.
- 5) 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.

## REGOLE E MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA TELEMATICA

Per quanto attiene il sistema delle vendite telematiche e, in particolare, le modalità di presentazione e trasmissione delle offerte, gli interessati possono consultare i manuali utenti reperibili sul sito <https://pvp.giustizia.it>. 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. 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 di Belluno, nell'aula di udienza sita al piano terra ed alla presenza degli offerenti collegati in via telematica 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](mailto: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 per cento)** 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.E. 62/2021 TRIBUNALE DI BELLUNO**” presso Banca Popolare Alto Adige s.p.a. Filiale di Treviso Piazza San Vito avente le seguenti coordinate IBAN:

|                                   |
|-----------------------------------|
| IT68 L058 5612 0011 3757 1515 536 |
|-----------------------------------|

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, con la precisazione 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 (avvocato munito di procura speciale notarile) anche a norma dell’art. 579 ultimo comma c.p.c.
6. si precisa che, per quanto non espressamente previsto nella ordinanza di vendita sopra richiamata, le modalità della vendita sincrona mista e della vendita sincrona telematica saranno regolate dal D.M. n. 32/2015 anche per il caso di mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia (cfr. art. 15) .

Si precisa in ogni caso che:

1. 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;
2. l’indicazione del prezzo offerto non potrà essere inferiore di oltre un quarto al prezzo stabilito nell’ordinanza di vendita, a pena di inefficacia dell’offerta stessa (ai sensi dell’art. 572 co. 2 e 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, si farà luogo alla vendita quando sia ritenuto 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.);
3. 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;
4. non sarà possibile intestare l’immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l’offerta;

5. 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;
6. l'offerta deve contenere l'intenzione di usufruire di agevolazioni fiscali previste dalla legge (es. acquisto della prima casa, applicazione del "prezzo-valore");
7. 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;
8. l'offerta presentata è irrevocabile;
9. 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;
10. nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di **1 (uno) 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.
11. Le buste saranno aperte all'udienza fissata per la vendita in Tribunale, Via Girolamo Segato 1 a Belluno, aula di udienza sita al piano terra, alla presenza degli offerenti; il professionista delegato, alla stessa udienza, 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.;
12. In presenza di più offerte valide, si procederà a gara sulla base dell'offerta più alta. Il bene verrà 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. Nella vendita non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo

la conclusione della gara, neppure se il prezzo offerto fosse superiore di oltre un quinto a quello di aggiudicazione. 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.

13. In caso di aggiudicazione, l'offerente è tenuto al versamento, mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura esecutiva, ovvero ancora a mezzo un o più assegni circolari intestati come sopra, entro il termine di 120 giorni, o nel termine più breve indicato in offerta, del saldo prezzo, nonché degli oneri tributari e delle spese che il D.M. 15 ottobre 2015 n. 227 pone a carico dell'aggiudicatario, che saranno comunicati tempestivamente dal professionista delegato; in caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà tutte le somme versate, con applicazione dell'art. 587 c.p.c.;
14. Non è concessa la rateizzazione del prezzo in 12 mensilità, ritenuto che essa non corrisponda alle esigenze di celerità del processo (art. 111 Cost.) e 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;
15. in caso di richiesta ex art. 41 T.U.B. avanzata dal creditore fondiario, l'aggiudicatario avrà facoltà – sempre che 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 avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;
2. 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.

3. 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 n. 47, si fa rinvio al relativo certificato agli atti della procedura nonché menzionato e allegato alla perizia di stima agli atti della procedura e pubblicata insieme al presente avviso sui siti internet di seguito indicati. 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.
4. 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 del presente avviso in calce indicati;
5. 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.
6. Le iscrizioni e trascrizioni di pignoramenti gravanti sull'immobile al momento della vendita saranno cancellate a spese e cura della procedura ai sensi dell'art. 586 c.p.c.
7. si precisa che, nel caso di immobile non abitato dall'esecutato e dal suo nucleo familiare, ovvero nel caso di immobile ad uso non abitativo, 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; nel caso di immobile 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;

8. Saranno a carico dell'aggiudicatario gli oneri fiscali derivanti dalla vendita e il compenso dovuto al professionista delegato per le operazioni di cui all'art. 591-bis, n. 11, c.p.c.;
9. 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.
10. la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali relative agli immobili posti in vendita, nonché dal verificare il regime fiscale della vendita;
11. maggiori informazioni, anche relative alle generalità del soggetto passivo della procedura esecutiva, possono essere fornite dal custode a chi ne abbia interesse;
12. per quanto non espressamente previsto nel presente avviso, oltre che nell'ordinanza di vendita sopra richiamata, valgono le norme di legge.
13. 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 perizia di stima;
  - per estratto sul quotidiano “Il Corriere delle Alpi” edizione del sabato;
  - sulla rivista specializzata Aste Giudiziarie e mediante Postal Target;
  - unitamente a copia dell'ordinanza di delega e della perizia 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)

Belluno, 5 luglio 2023

Il professionista delegato

(Avv. Luca Del Moro)