

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

(I)

Il sottoscritto professionista delegato avv. Luca Dalla Bernardina, vista l'ordinanza ex art. 591 bis c.p.c. pronunciata dal Giudice dell'Esecuzione dott. Federico Montalto in data 08/06/2022 nella procedura esecutiva immobiliare n. 72/2020 R.G.E.

AVVISA

che il giorno

10 (dieci) gennaio 2023 alle ore 15:05

procederà alla vendita senza incanto con modalità telematica sincrona (ovvero con offerte **solamente** in via telematica) ex art. 21 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, dei beni immobili oggetto di esecuzione forzata, in **lotto unico** così composto:

Unità immobiliari

Comune di Cortina d'Ampezzo (BL) – Loc. Cadelverzo di Sotto: C.F. fg. 57 part. .564 subb. 1, 2, 3 e 4 – C.F. fg. 57 part. .565 subb. 9, 10 e 11; per la quota di proprietà di 1/1 P.ED. .565 sub. 10 e per la quota di 1/5 P.ED. .564 subb. 1-2-3-4 – P.ED. .565 subb. 9-11

Gli immobili sono siti in Comune di Cortina d'Ampezzo: Partita Tavolare 4011 del Libro Fondiario di Ampezzo - località Cadelverzo: la porzione materiale 1 (uno) della P.ED. 565 con le relative comproprietà e pertinenze cui è congiunta la quota proporzionale delle parti condominiali del fabbricato meglio descritte nel Libro Fondiario di Ampezzo, ed in particolare la quota di 1/5 della P.ED. 564 di m² 78 cortile, con esclusione della P.ED. 566 di m² 114. E riportata nel Catasto Fabbricati del detto Comune con le seguenti indicazioni: fooglio 57, mappale 565, sub. 1, località Cadelverzo, P.T., Cat. A/5, Cl. 2, vani 5, rendita Euro 232,41.

Il fabbricato di cui all'oggetto denominato Murin Maderla ha svolto nei secoli scorsi il ruolo di produzione della farina ricavata dai prodotti dell'agricoltura della valle d'Ampezzo; verso la metà del XIX secolo è stata aggiunta una parte di fabbricato in pietra atta ad ospitare, quale dimora fissa, il mugnaio e la sua famiglia. Il fabbricato si sviluppa su quattro livelli di cui uno seminterrato che aveva uso a magazzino fino all'anno 1976 quando in seguito ad un incendio, che ha riguardato tutta la parte anteriore dell'immobile, è stato definitivamente occluso all'accesso con la completa chiusura del muro perimetrale rivolto verso est.

Il fabbricato si trova all'interno della zona urbanistica E2 prato-pascolo e non è contraddistinto da nessun grado di protezione nelle planimetrie del P.R.G. vigente. Con Permesso di Costruire 33/2007 (prot. 14954 – PE 127/2006) è stato completamente ristrutturato con modifiche interne ed esterne atte

all'adeguamento igienico edilizio. Caratterizzato da fondazioni in c.a. con vespaio areato sotto il solaio costituito da supporti tipo "igloo" con sovrastante soletta in cls, solai di piano in legno, copertura con tetto ventilato composto da trave di colmo e banchine laterali travi correnti, tavolato in perlina e rivestimento in lamiera zincata colore testa di moro. Finiture a civile con le pareti in muratura in colore bianco, internamente rivestite in legno. Scale interne di collegamento tra i piani in legno. Porte ed infissi delle finestre in legno con vetrocamera. Impianto termosanitario con elementi radianti a parete, impianto elettrico. Rete di smaltimento delle acque reflue formata da colonne verticali interne in gheberit, collegate ad una rete di raccolta e deviate al pozzetto di raccolta generale posto all'esterno del fabbricato collegato alla fossa settica.

REGOLARITA' EDILIZIA E CERTIFICATO DI ABITABILITA'

Presso l'Ufficio Tecnico Edilizia Privata del Comune di Cortina d'Ampezzo risultano le seguenti pratiche.

- DIA 577/09 del 05.10.2009 in variante al Permesso di Costruire N. 33/07 e successive varianti 04.09.08 – 12.09.08 con previsione di modifiche interne su tutti i piani e modifiche esterne al prospetto Est;
- DIA 767/08 del 25.11.2008 in variante al Permesso di Costruire N. 33/07 con previsione di nuovo abbaino, cappotto coibentante esterno e lievi modifiche interne e esterne;
- DIA 591/08 del 05.09.2008 per demolizione e ricostruzione muratura senza modifica a forma, dimensione e posizione;
- DIA 569/08 del 28.08.2008 in variante al Permesso di Costruire N. 33/07 con aumento della volumetria interrata e modifiche interne ed esterne;
- Voltura del 28.10.2008 Permesso di Costruire N. 33/07 a *****, nato a ***** il ***** – C.F. *****;
- Permesso di Costruire N. 33/07 del 20.04.2007 – Pratica Edilizia N. 127/06 – progetto per la ristrutturazione con modifiche interne ed esterne, adeguamento di unità abitativa esistente – edificio sito in Comune di Cortina d'Ampezzo P.ED. 565;

Per il fabbricato è stata richiesta l'abitabilità, non ancora rilasciata al momento di redazione dell'elaborato peritale.

L'immobile corrisponde sostanzialmente alla situazione in atti (stato di progetto) di cui alla DIA 577/09 del 05.10.2009 ad eccezione della diversa destinazione d'uso di alcuni locali al PS1 e P2-sottotetto. Si evidenzia inoltre che, a differenza di quanto riportato sugli elaborati progettuali che indicano unicamente la P.ED. 565, l'abitazione si compone anche della P.ED. .564 sub. 1 (al PS1) e .3339 sub. 1 (al PS1) e sub. 2 (ai Piani T-1-2) come correttamente indicato sulle planimetrie catastali.

STATO DI POSSESSO DEI BENI PIGNORATI

L'immobile risulta libero.

Il prezzo a base d'asta del lotto unico è di € 1.038.910,00 (euro unmilionetrentottomilanovecentodieci,00).

È valida l'offerta inferiore al prezzo base di non oltre un quarto (c.d. "offerta minima"), ovvero non inferiore a € 779.182,50.

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

Le richieste di visione degli immobili devono essere rivolte al Custode Giudiziario **Aste 33 Srl** con sede in 31100 Treviso, Strada Vecchia di San Pelajo, 20 (tel. 0422.693028; www.aste33.com).

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

DISCIPLINA DELLA VENDITA TELEMATICA SINCRONA

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE E CONTENUTO DELL'OFFERTA TELEMATICA

Le offerte telematiche debbono essere redatte e depositate con le modalità ed i contenuti tutti previsti dagli artt. 12 e seguenti del Decreto del Ministro della Giustizia n. 32 del 26 febbraio 2015, 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.

Ai sensi dell'art. 571 c.p.c. chiunque – tranne il debitore - è ammesso a presentare offerta telematica di acquisto; quest'ultima deve essere presentata personalmente dall'offerente (o da uno degli offerenti o dal legale rappresentante

della società offerente) o per il tramite del suo procuratore legale, anche a norma dell'art.579 ultimo comma c.p.c.

CONTENUTO DELL'OFFERTA

L'offerta deve quindi riassuntivamente contenere, anche ad integrazione di quanto previsto dal citato Decreto, i dati seguenti con la precisazione che quanto non previsto dal modello ministeriale dovrà essere riportato in documento allegato.

- a) i dati identificativi dell'offerente (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta), 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'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;
- g) l'indicazione del referente della procedura;
- h) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- i) il prezzo offerto, che potrà essere inferiore al prezzo indicato come prezzo base fino ad $\frac{1}{4}$ (è quindi valida l'offerta che indichi un prezzo pari o superiore al 75% del prezzo base), e il termine per il relativo pagamento, non superiore a 120 giorni (con la possibilità per l'offerente di indicare un termine più breve: circostanza questa che sarà valutata dal delegato o dal giudice ai fini dell'individuazione della migliore offerta);
- j) l'importo versato a titolo di cauzione dell'importo minimo del 20% del prezzo offerto (e non del prezzo base) che sarà trattenuto in caso di decadenza dall'aggiudicazione;
- k) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- l) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla precedente lettera j);
- m) 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;
- n) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento.

- 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.
- Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge.
- Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere presentata dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare.

- Se l'offerente agisce quale legale rappresentante di persona giuridica, dovrà essere allegata visura o certificato del registro delle imprese, rilasciati non oltre 30 giorni prima il deposito dell'offerta, da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri.

DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA

Anche ad integrazione di quanto previsto dal citato Decreto, andranno allegati alla domanda, tutti *in forma di documento informatico o di copia informatica, anche per immagine, privi di elementi attivi*:

- a) bonifico attestante il versamento della cauzione (necessario, a tutela dell'offerente, per permettere il tempestivo abbinamento con l'offerta decrittata), documento di identità dell'offerente e del coniuge in comunione legale dei beni; qualora l'offerente sia minore di età o incapace, copia del documento di identità e del codice fiscale anche del soggetto che agisce in suo nome e delle relativa autorizzazione; qualora il coniuge offerente voglia escludere il bene dalla comunione legale copia della dichiarazione in tal senso dell'altro coniuge, autenticata da pubblico ufficiale;
- b) procura rilasciata dagli altri offerenti (quando l'offerta è formulata da più persone) al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure al soggetto che sottoscrive l'offerta con firma digitale. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata;
- c) procura speciale o copia autentica della procura generale, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale, cioè di avvocato;
- d) visura camerale della società attestante i poteri del legale rappresentante della persona giuridica offerente, ovvero copia della delibera assembleare che autorizzi un soggetto interno alla società alla partecipazione alla vendita in luogo del legale rappresentante e originale della procura speciale o copia autentica della procura generale rilasciate da questi attestanti i poteri del soggetto interno delegato;
- e) dichiarazione di aver preso completa visione della perizia di stima.

Con riferimento a quanto sopra si precisa che:

- Le offerte di acquisto potranno essere presentate esclusivamente in via telematica, in conformità a quanto stabilito dal D.M. 32/2015, artt.12 e segg., e depositate secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul Portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia; in particolare, dovranno essere depositate, con le modalità sotto indicate, entro le ore 12,00 del giorno antecedente a quello della udienza di vendita, inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.
N.B. Si avverte che non è sufficiente il solo inserimento dell'offerta tramite il portale ministeriale dovendo poi l'offerta essere spedita all'indirizzo p.e.c. sopra indicato.
- All'offerta deve essere allegata prova del versamento della cauzione che si determina in un importo pari almeno al 20 % del prezzo offerto da versarsi unicamente mediante bonifico bancario sul c/c della procedura intestato a "Esecuzione immobiliare N.R.G. 72/2020" ed identificato dal codice IBAN: IT

26 J 02008 11910 000106458901. Nella domanda dovrà essere indicato il numero di CRO dell'operazione. **Il bonifico, con causale "proc. Esecutiva R.G. n. 72/2020 - versamento cauzione", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro la giornata lavorativa precedente il termine fissato per presentare la domanda (le 12,00 del giorno antecedente l'asta) al fine di consentire la verifica del buon fine dell'accredito sul conto della procedura.**

Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica non venga riscontrata la presenza dell'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, l'offerta sarà considerata inammissibile.

Salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non si colleghi alla piattaforma del gestore per partecipare alla gara.

- Le buste telematiche saranno aperte dal delegato nel giorno e nell'ora indicati nell'avviso di vendita. In relazione al disposto di cui all'art. 20 del DM 32/2015 laddove il comma 1 prevede che alle operazioni di vendita senza incanto possano prendere parte con modalità telematiche "*altri soggetti se autorizzati dal Giudice o dal referente della procedura*", si precisa fin d'ora che verrà autorizzata esclusivamente la partecipazione delle parti, dei loro avvocati, dei creditori iscritti non intervenuti e degli eventuali comproprietari non esecutati.

Eventuali ritardi sui tempi indicati non costituiscono causa di invalidità delle operazioni e motivo di doglianza da parte di alcuno.

- Il professionista delegato provvederà a dichiarare inefficaci o inammissibili le offerte non conformi a quanto disposto dal G.E. nell'ordinanza di vendita.

La deliberazione sulle offerte avverrà con le seguenti modalità:

- **In caso di offerta unica**

Qualora in uno qualsiasi degli esperimenti di vendita sia stata proposta un'unica offerta pari o superiore al prezzo base, essa è senz'altro accolta.

Se l'unica offerta sia inferiore (nei limiti di un quarto) al prezzo base, si procederà come segue:

1. 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, senza incanto e con identico prezzo base);
2. qualora non sussistano tali specifiche circostanze ed un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore; qualora non sussistano tali specifiche circostanze e nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato all'unico offerente.

- **In caso di pluralità di offerte**

Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte, il professionista delegato, verificata la loro regolarità (è valida l'offerta fino

al limite del 25% di ribasso rispetto al prezzo base), darà inizio alle operazioni di vendita sull'offerta più alta; gli offerenti partecipano telematicamente attraverso la connessione al portale del gestore della vendita, al quale sono stati invitati a connettersi almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni mediante messaggio all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta, con estratto dell'invito inviato loro via SMS.

Nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di due minuti dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore al rilancio minimo, come determinato nell'avviso di vendita.

Il termine per il rilancio decorrerà dal momento indicato dal professionista, previo accertamento della visibilità per tutti i partecipanti della precedente offerta.

E' rimessa al professionista la valutazione dell'ordine con il quale i rilanci vengono effettuati.

In assenza di adesione alla gara si aggiudicherà a chi ha fatto la migliore offerta (valutata in termini non solo di prezzo ma di misura della cauzione e tempi di saldo prezzo); se le offerte sono tutte equiparabili allora si aggiudicherà a chi ha depositato la 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.

Il pagamento del prezzo dovrà avvenire entro e non oltre 120 giorni dalla data della aggiudicazione, o entro il minor termine dichiarato dall'offerente, pena la decadenza dall'aggiudicazione con perdita della cauzione.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

1. L'offerta per la vendita è **irrevocabile**;
2. Le imposte e tasse relative al trasferimento dell'immobile, i bolli e diritti per le copie conformi del decreto di trasferimento e la quota del compenso del professionista liquidato ai sensi del D.M. 15 ottobre 2015, n. 227, saranno a carico dell'aggiudicatario; per il pagamento dei suddetti oneri verrà utilizzato il deposito cauzionale;
3. Gli oneri a carico dell'aggiudicatario saranno **comunicati entro 20 giorni dall'aggiudicazione** e, qualora il deposito cauzionale non fosse sufficiente al pagamento di detti oneri, la differenza dovrà essere versata dall'aggiudicatario nel termine previsto per il pagamento del prezzo;
4. **non è concessa la rateizzazione** del prezzo in 12 mensilità ritenuto che essa non corrisponda alle esigenze di celerità del processo (art. 111 Cost.) ed agli 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;
5. tutte le attività, che, a norma degli articoli 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;
6. per gli immobili realizzati in **violazione della normativa urbanistico-edilizia**, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della l. 28 febbraio 1985, n. 47 come integrato e modificato dall'art. 46 del 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;
 7. 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;
 8. la **vendita forzata** non è soggetta alle norme concernenti la **garanzia per vizi o mancanza di qualità**, né 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 dalla 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 ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;
 9. con la presentazione dell'offerta l'offerente dichiara implicitamente di aver letto l'avviso di vendita e la perizia di stima e di essere edotto sui contenuti di tali documenti;
 10. agli effetti del DM. 22 gennaio 2008 n. 37 e del D.Lgs. 192/05 e s.m.i., l'aggiudicatario, dichiarandosi edotto sui contenuti dell'avviso di vendita e della perizia di stima in ordine agli impianti, dispenserà esplicitamente la procedura esecutiva dal produrre la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme sulla sicurezza, manifestando di voler assumere direttamente tale incombenza;
 11. l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura, mentre non saranno cancellate eventuali ulteriori trascrizioni pregiudizievoli esistenti (es. domande giudiziali), anche ove fossero inopponibili;
 12. è stata regolarmente rilasciata l'attestazione di prestazione energetica dell'edificio;
 13. la partecipazione alla vendita giudiziaria non esonera l'offerente dal compiere le visure ipotecarie e catastali;
 14. se l'immobile è ancora occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà attuata, salvo espresso esonero, a cura del custode giudiziario ed a spese della procedura;

15. gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario;
16. deve intendersi espressamente richiamata la perizia di stima per ogni informazione sugli immobili oggetto di vendita, compresa la **destinazione urbanistica** del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del testo unico di cui al d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, nonché le notizie di cui all'art. 46 del citato testo unico e di cui all'art. 40 della l. 28 febbraio 1985, n. 47, e successive modificazioni;

Del presente avviso è fatta pubblicazione sul "Portale delle vendite pubbliche" (<https://pvp.giustizia.it>) di cui all'art. 490, comma I. c.p.c., unitamente a copia dell'ordinanza di delega e della relazione di stima; per estratto sul quotidiano Il Gazzettino; sulla rivista specializzata Aste Giudiziarie e mediante Postel Target; unitamente a copia dell'ordinanza di delega e della relazione di stima, sui siti www.asteannunci.it, www.asteavvisi.it, www.tribunale.belluno.giustizia.it; mediante trasmissione della relativa scheda video sul Canale Aste 810 di Sky.

Informazioni, anche relative alla generalità del debitore, possono essere fornite a chiunque ne abbia interesse, dalla Cancelleria del Tribunale di Belluno o dal custode Aste 33 Srl.

Belluno, 5 settembre 2022

Il professionista delegato
(Avv. Luca Dalla Bernardina)