

TRIBUNALE ORDINARIO DI BELLUNO

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione Immobiliare: R.G.E. n. 74/2022

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Gersa Gerbi

Delegato alla vendita: Avv. Tiziana Noro

Avviso di vendita di beni immobili

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

La professionista delegata, Avv. Tiziana Noro di Belluno (P.Iva 00856440250-c.f. NROTZN67M66A757V), con studio in Belluno Piazza Martiri n. 52, telefono - fax 0437/949812; cell. 335/8175216; email: tiziananoro.avv@gmail.com; pec: tiziana.noro@ordineavvocatibellunopec.it, nella procedura esecutiva immobiliare n. 74/2022, vista l'ordinanza di delega del 04.07.2023, emessa dal Giudice dell'esecuzione, comunicata via pec, in data 05.07.2023,

AVVISA

che il giorno **27.02.2024 alle ore 9.30**, presso il Tribunale di Belluno - Via Segato, 1 – Aula delle Udienze Civili, sita al piano terra, postazione 1, si procederà alla

Vendita senza incanto

con modalità telematica sincrona a partecipazione mista

individuando quale gestore della vendita telematica la società Edicom Finance s.r.l. (iscritta al registro dei gestori delle vendite telematiche di cui al D.M. n. 32/2015 con PDG n.3 del 04.08.2017) che vi provvederà a mezzo del portale www.garavirtuale.it, dei seguenti beni immobili:

LOTTO UNICO: Il Lotto, in piena proprietà, è composto da: un'abitazione di tipo economico, sito al piano terra, su fabbricato in linea, con garage, accessori al seminterrato e area scoperta esclusiva, in Comune di Belluno, località Sossai, via Rivinal n. 53. Trattasi di un appartamento di superficie lorda di circa 105 mq., composto da: ingresso, cucina/soggiorno, bagno e due camere. L'appartamento è discretamente ben mantenuto e conservato, le finiture interne sono normali e ordinarie per la tipologia, il periodo costruttivo ed il luogo. Sul lato sud è presente una corte esclusiva in parte pavimentata e in parte verde di circa 160mq. complessivi, da cui si accede ad aree comuni, aree urbane ed alla via pubblica. Sul lato nord, accessibile dalla cucina, è presente un ampio terrazzo di circa 80 metri, con bella panoramicità verso la piana di Modolo, Belluno e la destra Piave. Dal terrazzo si accede alla centrale termica.

Gli immobili presentano delle irregolarità urbanistiche /catastali, di cui è stato tenuto conto ai fini della stima, ai fini della regolarizzazione, per cui si rimanda espressamente all'elaborato peritale agli atti e comunque allegato.



L'unità immobiliare risulta occupata dal debitore e dai suoi familiari.

Il Lotto è censito al NCEU del Comune di Belluno:

al Foglio 76, particella 221, sub. 18, cat. A/3, cl. 2, cons. 6,0 vani, sup. cat. totale : 144 mq., totale escluse aree scoperte 119mq. rendita Euro 371,85;

al Foglio 76, particella 221, sub. 5, cat. C/6, cl. 2, cons. 29mq., sup. cat. totale: 36 mq., rendita Euro 47,93.

A.P.E.: Classificazione Energetica "F".

Per una più dettagliata descrizione ed individuazione dei beni e per ogni altro approfondimento anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali irregolarità urbanistiche e catastali, oneri e/o pesi a qualsiasi titolo gravanti sul bene, **si fa integrale rinvio alla relazione di stima e successive eventuali integrazioni, unitamente all'ordinanza di delega, allegate agli atti della presente procedura e pubblicata on line sul Portale delle Vendite Pubbliche (PVP), siti internet www.asteannunci.it, www.rivistaastegiudiziare.it; www.asteavvisi.it, www.canaleaste.it, www.tribunale.belluno.giustizia.it.**

Custode Giudiziario dei beni: ASTE 33 SRL – sede legale in Treviso, Strada Vecchia di San Pelajo n. 20; – tel. 0422/693028; www.aste33.com; info@aste33.com; aste33@pec.it, che potrà essere contattato da ogni interessato per eventuali visite e sopralluoghi.

*

PREZZO BASE DEL LOTTO: € 82.000,00

IMPORTO DELL'OFFERTA MINIMA: € 61.500,00

RILANCIO MINIMO in caso di gara tra più offerenti: € 1.000,00

*

CONDIZIONI DELLA VENDITA

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 DPR 380/2001), con tutte le pertinenze, servitù attive e passive, accessioni, ragioni ed azioni eventuali, che sarà cura degli interessati verificare con anticipo, mediante la consultazione degli elaborati peritali depositati agli atti della procedura, da intendersi qui integralmente richiamati, disponibili presso la Cancelleria del Tribunale e presso il Custode Giudiziario, nonché mediante accesso e visita dell'immobile tramite ASTE 33 SRL – sede legale in Treviso, Strada Vecchia di San Pelajo n. 20; – tel. 0422/693028

La vendita è a corpo e non a misura. Le eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo. Si precisa che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi, o mancanza di qualità e non 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 negli elaborati peritali, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di



pignoramenti e sequestri. Se esistenti al momento della vendita, eventuali formalità pregiudizievoli saranno cancellate a spese della procedura.

Si avverte che gli oneri tributari e le spese dell'attività del professionista che il d.m. 15 ottobre 2015 n. 227 pone a carico dell'aggiudicatario saranno comunicati tempestivamente e dovranno essere versati dallo stesso aggiudicatario nel termine previsto per il saldo prezzo, mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura esecutiva, ovvero ancora a mezzo di assegno/i circolare/i, intestato/i come sopra.

Si specifica che 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.

Si fa presente che, attualmente, l'immobile è occupato dall'esecutato e dai suoi familiari.

In particolare, si precisa che: i) nel caso di **immobile 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; ii) che 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.

Per la destinazione urbanistica del terreno, di cui all'art. 30 del d.p.r. 6 giugno 2001, n. 380, e le notizie previste dall'art. 46 del medesimo d.p.r. e dall'art. 40 della legge 28 febbraio 1985, n. 47, e, in ogni caso, in merito alla situazione urbanistica degli immobili, si fa espresso rinvio agli elaborati peritali ed a quanto richiamato nel presente avviso. Si precisa che 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 DPR 6 giugno 2001 n. 380 purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

Agli effetti del D.M. 22 gennaio 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 dell'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 volere assumere direttamente tali incombenze.

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita, oltre al compenso per le operazioni di cui all'art. 591 bis, n. 11 c.p.c., dovuto al professionista delegato e all'ausiliario, di cui



sia eventualmente richiesta la collaborazione, sarà a carico dell'aggiudicatario.

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, diritto ed oneri conseguenti al trasferimento.

Si specifica che 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 presso il suo studio.

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

Si precisa che, per quanto non espressamente previsto nella presente ordinanza, 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).

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

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE E CONTENUTO DELL'OFFERTA

Gli interessati all'acquisto – escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge – entro il termine non inferiore a 90gg. e non superiore a 120gg., potranno presentare offerta irrevocabile di acquisto in forma telematica o su supporto analogico (cartaceo), ex art. 22 D.M. 32/2015 nella PROCEDURA DI VENDITA SINCRONA MISTA, con le seguenti modalità:

A) MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA TELEMATICA

Le offerte telematiche di acquisto devono pervenire dai presentatori dell'offerta **entro le ore 12.00 del giorno precedente all'esperienza della vendita** mediante l'invio all'indirizzo di PEC del Ministero offertapvp.dgsia@giustiziacert.it utilizzando esclusivamente il modulo precompilato reperibile all'interno del portale ministeriale <http://venditepubbliche.giustizia.it>. Si precisa che, **per le sole offerte telematiche, il bonifico relativo alla cauzione dovrà essere eseguito in tempo utile affinché la stessa risulti accreditata, al momento dell'apertura delle buste, sul conto corrente intestato alla procedura; (si avverte che entro l'orario indicato dovrà essere generata anche la ricevuta di consegna),**

Il bonifico relativo alla cauzione dovrà essere versato sul seguente conto corrente, intestato a:

Esecuzione Immobiliare n. 74/2022

IBAN: IT 51 K 01030 11901 000002267988

Ai sensi dell'art. 571 c.p.c. l'offerta telematica può essere presentata unicamente dall'offerente (o da uno degli offerenti o dal legale rappresentante della società offerente) o dal suo procuratore legale anche a norma dell'art.579 ultimo comma c.p.c.



Al momento dell'offerta, l'offerente deve dichiarare la residenza o eleggere domicilio nel Comune in qui ha sede il Tribunale. In mancanza, le comunicazioni saranno fatte presso la Cancelleria del Tribunale.

Le offerte andranno 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, 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 e' stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l);*
- n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 o, in alternativa, quello di cui al comma 5, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;*
- o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento.*

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

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



4. *L'offerta è trasmessa mediante la casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La trasmissione sostituisce la firma elettronica avanzata dell'offerta, sempre che l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'articolo 6, comma 4 del decreto del Presidente della Repubblica, 11 febbraio 2005, n. 68 e che il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso in conformità a quanto previsto dall'articolo 13, commi 2 e 3. Quando l'offerta è formulata da più persone, alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine.*

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

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

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

ART. 13 Modalità di trasmissione dell'offerta

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

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

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

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

ART. 14 Deposito e trasmissione dell'offerta al gestore per la vendita telematica

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

2. *L'offerta pervenuta all'indirizzo di posta elettronica certificata di cui all'articolo 13, comma 1, è 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 è tenuto a permettere la partecipazione alle operazioni di vendita dell'offerente che documenta la tempestiva presentazione dell'offerta a norma del periodo precedente.

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 Professionista Delegato, presso il Tribunale in via Girolamo Segato 1, Belluno, nell'aula di udienza sita al piano terra ed alla presenza degli offerenti on line e di quelli comparsi personalmente o per delega avanti il Delegato alla Vendita.

B) MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA ANALOGICA (IN BUSTA CHIUSA)

1) Le **offerte analogiche** di acquisto dovranno essere depositate presso **lo Studio del Delegato, in Belluno Piazza Martiri n. 52.**

Le offerte di acquisto dovranno essere presentate, in carta da bollo, sottoscritte dall'offerente, in busta chiusa **entro le ore 12:00 del giorno precedente la data della vendita.** Sulla busta chiusa, a cura del Professionista delegato ricevente, dovranno essere indicate le sole generalità di chi presenta materialmente l'offerta, (che può anche essere persona diversa dall'offerente), il nome del professionista delegato alla vendita 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.

2) L'offerta è segreta e irrevocabile e dovrà contenere:

- il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, residenza e/o



domicilio, stato civile, recapito telefonico e/o indirizzo e-mail del soggetto cui andrà intestato l'immobile (**non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta**) il quale dovrà anche presentarsi all'udienza fissata per la vendita.

- Se l'offerente:
 - a) è coniugato e si trova in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge; al fine di escludere, in caso di aggiudicazione, il bene dalla comunione medesima, l'offerente dovrà manifestare tale intenzione già nell'offerta, ugualmente indicando anche i corrispondenti dati del coniuge che, comunque, dovrà essere presente all'esame delle offerte per rendere la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c.;
 - b) è minorene, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare da allegare in copia autentica;
 - c) agisce quale rappresentante di altro soggetto, dovrà essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri, ovvero la procura speciale o l'atto di nomina che giustifichino i poteri ai fini della partecipazione alla vendita.
- 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.).
- **Al momento dell'offerta, l'offerente deve dichiarare la residenza o eleggere domicilio nel Comune in cui ha sede il Tribunale. In mancanza, le comunicazioni saranno fatte presso la Cancelleria del Tribunale.**
- L'offerta dovrà contenere il numero del Lotto ed i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta. Nel caso in cui l'offerente fosse interessato all'acquisto di un solo lotto, indifferentemente, tra più lotti simili posti in vendita dalla medesima procedura in una stessa udienza, potrà farsi offerta valida per più lotti, dichiarando di volerne acquistare però uno solo. In tal caso, se si renderà aggiudicatario di uno dei lotti, non sarà obbligato all'acquisto dei lotti successivi.
- L'offerta dovrà contenere l'indicazione del prezzo offerto, che a pena di inefficacia dell'offerta, non potrà mai essere inferiore al 75% del **Prezzo base d'asta**, che è precisato nel presente avviso alla voce: **Offerta minima per la partecipazione all'asta** (si richiamano in proposito gli artt. 571 e 572 c.p.c., come modificati dal D.L. 83/2015, convertito in L. 132/2015). Le offerte inferiori saranno giudicate inefficaci.
- Essa dovrà inoltre contenere il termine e il modo di versamento del saldo prezzo, nonché degli altri oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita ed ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta. **Detto termine non potrà essere superiore a 120 giorni dalla data di aggiudicazione**, con la possibilità per l'offerente di indicare un termine più breve, circostanza questa che sarà valutata dal delegato o dal giudice ai fini dell'individuazione della migliore offerta.
- L'offerta dovrà recare l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e relativi allegati e del contenuto dell'avviso di vendita.
- L'offerente dovrà altresì manifestare nell'offerta l'eventuale intenzione di usufruire di agevolazioni fiscali previste dalla legge (es. acquisto della prima casa)
- All'offerta dovrà essere allegata la fotocopia del documento di identità dell'offerente (nonché del coniuge ovvero ancora dell'unito civilmente o del convivente more uxorio, ove in regime di comunione legale dei beni) nonché **un assegno circolare non trasferibile** intestato a *Esecuzione Immobiliare n. 74/2022*, per un importo **minimo 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 versa la 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. Ove l'offerta riguardi più lotti potrà versarsi un'unica cauzione, determinata con riferimento al



lotto di maggior prezzo. Nessuna somma sarà richiesta, in questa fase, a titolo di fondo spese.

DISCIPLINA DELL'OFFERTA E DELLA VENDITA

- L'offerta e la partecipazione alla vendita senza incanto sono soggette alla seguente disciplina:
- L'offerta per la vendita senza incanto è per legge irrevocabile e segreta. L'offerente è tenuto a presentarsi all'udienza sopra indicata. In caso di mancata presentazione e se l'offerta è la sola presentata per quel lotto, il bene andrà 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 essere anche quella formulata dall'offerente non presente;
- Alla data e nel luogo fissato per l'esperimento, il professionista delegato procederà all'apertura delle buste e prenderà atto delle offerte presentate telematicamente e procederà all'esame delle offerte e alle relative deliberazioni, secondo il disposto degli artt. 572 – 573 c.p.c, all'eventuale presenza delle parti e dei creditori iscritti non intervenuti. In caso di unica offerta, se pari o superiore al prezzo stabilito nel presente avviso di vendita, essa è senz'altro accolta. Se il prezzo offerto nell'unica offerta è inferiore rispetto al prezzo stabilito nel presente avviso in misura non superiore ad $\frac{1}{4}$ (un quarto), il delegato può far luogo alla vendita qualora ritenga che non vi sia una seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non siano state presentate istanze di assegnazione valide.
- In presenza di più offerte valide, si procederà a gara sulla base della offerta migliore, con partecipazione degli offerenti telematici, che vi prenderanno parte in via telematica e degli offerenti analogici, che vi prenderanno parte comparando personalmente. Nel corso della gara, ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di **3 minuti** dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore al rilancio minimo, indicato nel presente avviso.
- Il termine di 3 minuti per il rilancio decorrerà dal momento indicato dal professionista, previo accertamento della visibilità per tutti i partecipanti della precedente offerta.
- È rimessa al professionista delegato la valutazione dell'ordine con il quale i rilanci vengono effettuati.
- I rilanci effettuati in via telematica saranno riportati nel portale del gestore della vendita telematica e resi visibili a coloro che partecipano alle operazioni di vendita così come i rilanci effettuati da questi ultimi saranno riportati nel portale del gestore della vendita telematica e resi visibili ai partecipanti in via telematica.

Il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi, a seguito di rilanci, abbia offerto il prezzo più alto senza che nel tempo stabilito di 3 minuti vi siano stati ulteriori rilanci. In assenza di adesione alla gara si aggiudicherà a chi ha fatto la migliore offerta (valutata non solo in termini di prezzo ma anche di misura della cauzione e tempi del saldo prezzo); se le offerte sono tutte equiparabili allora si aggiudicherà a chi ha depositato l'offerta per primo.

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

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



- 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.

AGGIUDICAZIONE

- In caso di aggiudicazione il pagamento avverrà con le seguenti modalità:
- L'aggiudicatario è tenuto al versamento del saldo prezzo e degli oneri, diritti e spese di vendita nel termine indicato in offerta e, comunque, **entro centoventi giorni dalla aggiudicazione**. Il versamento dovrà essere fatto a mani del delegato sul libretto postale o bancario aperto dal delegato medesimo che rilascerà attestazione di avvenuto versamento. Nello stesso termine dovrà essere effettuato il deposito per il pagamento degli oneri fiscali e spese, nella misura che sarà resa nota dal professionista delegato all'atto dell'aggiudicazione o, in ogni caso, comunicata non oltre dieci giorni dalla stessa e, sempre, salvo conguaglio, o ulteriore integrazione, su richiesta del professionista. In caso di mancato versamento nei suddetti termini, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà il 20% versato a titolo di cauzione.
- Non è concessa la rateizzazione del prezzo in 12 (dodici) 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.
- Agli effetti del D.M. 22 gennaio 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 di sicurezza, sia la certificazione/attestato di qualificazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze.
- Qualora l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo fondiario concesso ai sensi del T.U. 16 luglio 1905, n. 646, richiamato dal D.P.R. 21 gennaio 1976 n. 7, ovvero ai sensi dell'art. 38 del 3 decreto legislativo 10 settembre 1993 n. 385, l'aggiudicatario, che non intenda avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento prevista dall'art. 41, comma 5, del citato d.lgs. 385/1993, dovrà versare direttamente all'Istituto mutuante, ai sensi dell'art. 41 del medesimo decreto legislativo, nel termine di quarantacinque giorni dall'aggiudicazione definitiva, la parte del prezzo corrispondente al credito dell'Istituto per capitale, interessi, accessori e spese di procedura, nonché depositare, entro sessanta giorni dall'aggiudicazione definitiva, l'eventuale residuo con le modalità già indicate. Si richiama in ogni caso espressamente la vigente disciplina ex art. 41 TULB.
- Nell'ipotesi in cui il procuratore legale, cioè avvocato, abbia effettuato l'offerta criptata o analogica e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al professionista delegato, nei tre giorni successivi alla vendita, il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa.
- Il creditore che è rimasto assegnatario a favore di un terzo dovrà dichiarare al professionista delegato, nei cinque giorni dal provvedimento di assegnazione, il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito l'immobile, depositando la dichiarazione del terzo di volerne profittare, con sottoscrizione autenticata da pubblico ufficiale e i documenti comprovanti gli eventualmente necessari poteri ed autorizzazioni. In mancanza, il trasferimento è fatto a favore del creditore. In



ogni caso, gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione sono esclusivamente a carico del creditore.

- 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. Conformemente a quanto previsto dall'art. 585 ultimo comma c.p.c. nel decreto di trasferimento il Giudice dell'Esecuzione inserirà la seguente dizione *"rilevato che il pagamento di parte del prezzo relativo al trasferimento del bene oggetto del presente decreto è avvenuto mediante erogazione della somma di da parte di a fronte del contratto di mutuo a rogito del rep. e che le parti mutuante e mutuataria hanno espresso il consenso all'iscrizione di ipoteca di primo grado a garanzia del rimborso del predetto finanziamento, si rende noto che, conformemente a quanto disposto dall'art. 585 C.p.c., è fatto divieto al Conservatore dei Registri Immobiliari presso il Servizio di pubblicità immobiliare dell'Agenzia delle entrate di trascrivere il presente decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca di cui all'allegata nota"*. In caso di revoca dell'aggiudicazione le somme erogate saranno restituite direttamente all'istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

- In ogni caso, per qualsivoglia questione qui non riportata si fa espresso rinvio all'allegato avviso di nomina, che si dà in tal sede per trascritto.

La pubblicità del presente avviso sarà effettuata mediante pubblicazione su PVP e come da pacchetto "B".

Maggiori informazioni relative agli immobili possono essere reperite consultando la perizia di stima degli immobili posti in vendita, pubblicata on line sul Portale delle Vendite Pubbliche (PVP), siti internet www.asteannunci.it, www.rivistaastegiudiziare.it; www.asteavvisi.it, www.canaleaste.it, www.tribunale.belluno.giustizia.it e presso il Custode nominato: ASTE 33 SRL – sede legale in Treviso, Strada Vecchia di San Pelajo n. 20; – tel. 0422/693028; www.aste33.com; info@aste33.com; aste33@pec.it o dal professionista delegato Avv. Tiziana Noro, in Belluno, Piazza Martiri n. 52 – 335/8175216.

Belluno, 3 novembre 2023

La professionista delegata

Avv. Tiziana Noro

