

TRIBUNALE DI BELLUNO
AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI

Esecuzione: **RE n. 91/2019**

Giudice dell'Esecuzione: **dott.ssa Gersa Gerbi**

Delegato alla vendita: **dott. Enrico Posocco**

PRIMO ESPERIMENTO DI VENDITA

Il professionista delegato alla vendita ex art. 591 bis c.p.c. dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari, con ordinanza di data **20.12.2022**, nella procedura **RE n. 91/2019** Tribunale di Belluno, visti gli artt. 569 s.s. c.p.c.

AVVISA

che il **giorno 31.10.2023 alle ore 09.15** presso il Tribunale di Belluno, via Girolamo Segato n. 1, Aula di udienza sita al piano terra, si procederà alla

**VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITÀ TELEMATICA SINCRONA
A PARTECIPAZIONE MISTA**

individuando quale gestore della vendita telematica la società Edicom Finance Srl che vi provvederà a mezzo del portale www.garavirtuale.it, dei seguenti beni immobili:

COMUNE DI FELTRE (BL) VIALE PEDAVENA n.27

LOTTO N° 1

Comune di Feltre (BL)

Porzione di fabbricato e tettoia in Feltre (BL) Viale Pedavena n.27 – magazzini e locali di deposito

Foglio 39, particella 1093, subalterno 3 categoria C2 classe 3, piano T-1, consistenza 230 mq, superficie 437 mq, rendita € 118,79 i dati catastali riportati non sono coerenti con lo stato di fatto dell'immobile; l'appartamento occupa il PT, P1 e soppalco, del lato Est del fabbricato censito al Foglio 39 map.le 1093.

Foglio 39, particella 1093, subalterno 4 categoria C6 classe 3, piano T, consistenza 37 mq, superficie 37 mq, rendita € 47,77

Notizie urbanistico/catastali

Difformità edilizie come segnalate in perizia.

Attestato di prestazione energetica

Non eseguibile allo stato attuale essendo l'immobile accatastato C/2 e non rispondente alle reali condizioni. Solo a seguito della pratica C.I.L.A. che dovrà essere redatta per l'ultimazione dei lavori e la dichiarazione di tecnici ed impiantisti, con relativo accatastamento della caldaia e dell'immobile (categoria catastale A), sarà possibile definire l'Attestato di Prestazione Energetica che resterà pertanto come onere a carico dell'acquirente.

Disponibilità dell'immobile

Occupato senza titolo come da perizia.

Vincoli esistenti

L'immobile è sottoposto a vincolo legale con atto amministrativo del Ministero per i Beni e le Attività Culturali con sede a Roma del 28/04/1998 Repertorio n° 17272, trascritto a Belluno in data 20/11/1999 al RP n. 9889 a favore del Ministero per i Beni Culturali e le Attività Culturali con sede in Roma a carico dell'immobile già censito al catasto Fabbricati Comune di Feltre Foglio 39 particella 27 oggi particella 1093. Il vincolo monumentale DL.gs 42/2004 – comporta pertanto che al Ministero per i Beni e le Attività Culturali spetti il diritto di prelazione da esercitarsi entro 60 giorni dalla notifica della denuncia di alienazione.

Per una più dettagliata descrizione ed individuazione dei beni e per ogni altro approfondimento si rimanda alla relazione di stima allegata agli atti della presente procedura e pubblicata on line sul Portale delle Vendite Pubbliche.

Prezzo base: Euro 580.000,00 (cinquecentottantamila/00)

Offerta minima per la partecipazione all'asta: Euro 435.000,00 (quattrocentotrentacinquemila/00)

Aumento minimo in caso di gara ex art. 573 c.p.c.: € 5.000,00 (cinquemila/00)

LOTTO N° 2

Comune di Feltre (BL)

Porzione di fabbricato con giardino in Feltre (BL) Viale Pedavena n.27 – abitazione di tipo civile

Foglio 39, particella 1093, subalterno 2 piano T-1-2, categoria A/4, classe 3, consistenza 7 vani, superficie 171 mq, rendita € 347,06.

Notizie urbanistico/catastali

Difformità edilizia come segnalate in perizia.

Attestato di prestazione energetica

Classe D 90999/2015 valido fino al: 22/07/2025.

Disponibilità dell'immobile

Occupato con contratto di locazione come da perizia.

Vincoli esistenti

L'immobile è sottoposto a vincolo legale con atto amministrativo del Ministero per i Beni e le Attività Culturali con sede a Roma del 28/04/1998 Repertorio n° 17272, trascritto a Belluno in data 20/11/1999 al RP n. 9889 a favore del Ministero per i Beni Culturali e le Attività Culturali con sede in Roma a carico dell'immobile già censito al catasto Fabbricati Comune di Feltre Foglio 39 particella 27 oggi particella 1093. Il vincolo monumentale DL.gs 42/2004 – comporta pertanto che al Ministero per i Beni e le Attività Culturali spetti il diritto di prelazione da esercitarsi entro 60 giorni dalla notifica della denuncia di alienazione.

Per una più dettagliata descrizione ed individuazione dei beni e per ogni altro approfondimento si rimanda alla relazione di stima allegata agli atti della presente procedura e pubblicata on line sul Portale delle Vendite Pubbliche.

Prezzo base: Euro 240.000,00 (duecentoquarantamila/00)

Offerta minima per la partecipazione all'asta: Euro 180.000,00 (centottantamila/00)

Aumento minimo in caso di gara ex art. 573 c.p.c.: € 5.000,00 (cinquemila/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 eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, come descritti nella perizia di stima che sarà cura degli interessati verificare con anticipo mediante la consultazione dell'elaborato peritale, da intendersi qui integralmente richiamato e disponibile per la consultazione presso la Cancelleria del Tribunale o sui siti internet www.tribunale.belluno.giustizia.it, www.asteannunci.it, www.asteavvisi.it, www.canaleaste.it e www.rivistaastegiudiziarie.it, oltre che sul Portale delle Vendite Pubbliche.
- La vendita è a corpo e non a misura. Le eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. 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 degli 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.

- L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura.
- Se l'immobile posto in vendita è occupato dal debitore o da terzi senza titolo, nel decreto di trasferimento sarà ordinato l'immediato sgombero, mentre l'azione legale eventualmente necessaria ad ottenere coattivamente la liberazione dei locali allorché richiesta sarà svolta senza oneri per l'acquirente, salvo espresso esonero.
- 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, si fa rinvio alla perizia di stima ed a quanto richiamato nel presente avviso. 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.
- Agli effetti del D.M. 22 gennaio 2008 n. 37 e del d. lgs. 192/05 e s.m.i., dichiarandosi l'aggiudicatario, per il solo effetto della partecipazione alla vendita, edotto sui contenuti dell'ordinanza di vendita e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine a tutte le condizioni della vendita ed allo stato degli impianti, dispenserà esplicitamente la procedura dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme sulla sicurezza, che la certificazione/attestato di prestazione energetica, manifestando così di voler assumere direttamente a proprio carico 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 ed all'ausiliario di cui sia eventualmente richiesta la collaborazione, sarà a carico dell'aggiudicatario e dovrà essere versato in uno al saldo prezzo. In particolare, trattandosi di beni già intestati a soggetto passivo IVA, la vendita potrà essere soggetta a IVA o a imposta di registro in relazione all'alternanza dell'una o dell'altra imposta e regime fiscale del venditore.
- La partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali.
- La proprietà del bene ed i conseguenti oneri saranno a favore ed a carico dell'aggiudicatario dalla data di efficacia del decreto di trasferimento e, in ogni caso, non prima del versamento dell'intero prezzo e dell'importo delle spese, diritti ed oneri conseguenti al trasferimento.
- Ai sensi e per gli effetti dell'art. 588 c.p.c., ogni creditore nel termine di dieci giorni prima della data dell'udienza fissata per la vendita, può presentare istanza di assegnazione.
- 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.

- Per tutto quanto qui non espressamente previsto si rimanda all'ordinanza di vendita e si applicano le vigenti norme di legge.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE E CONTENUTO DELL'OFFERTA

Gli interessati all'acquisto - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge – potranno presentare un'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) MODALITA' 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'esperimento 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) avente IBAN: IT10N0585611901092571507055.**

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.

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 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 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 Delegato presso il Tribunale di Belluno, via Girolamo Segato n. 1, 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) MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA ANALOGICA (IN BUSTA CHIUSA)

➤ Le offerte analogiche di acquisto, in carta da bollo, sottoscritte dall'offerente, dovranno essere presentate **in busta chiusa entro le ore 12.00 del giorno precedente la data della vendita** per essere depositate presso lo **studio del professionista delegato dott. Enrico Posocco in Belluno, Via R. Psaro n.21 (sarà opportuno contattare previamente lo Studio allo 0437940543)**. Sulla busta chiusa dovrà essere indicato il nome di chi deposita materialmente l'offerta, che può anche essere persona diversa dall'offerente, il nome del professionista delegato, e la data della vendita e 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.

C) CONTENUTO DELL'OFFERTA

➤ L'offerta è segreta e dovrà contenere cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, residenza, stato civile, recapito telefonico e/o numero di fax e/o indirizzo *e-mail* del/i soggetto/i cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta) ed essere accompagnata da una fotocopia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente; ciò anche nel caso in cui l'offerta sia presentata in nome e per conto di soggetti diversi.

➤ Se l'offerente:

a) è coniugato, ovvero ancora unito civilmente o convivente di fatto (L. n. 76/2016) e si trova in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge, ovvero ancora dell'unito civilmente o del convivente more uxorio; 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 minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare da allegare in copia autentica;

c) agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, dovrà essere allegato certificato del registro delle imprese, da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustificano 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 nel quale ha sede il Tribunale. In mancanza, le comunicazioni verranno fatte presso la Cancelleria.
- L'offerta dovrà precisare il numero del lotto ed i dati identificativi dell'immobile per il quale l'offerta è proposta. Nel caso in cui l'offerente intendesse presentare offerte per più lotti differenti nella medesima procedura, egli dovrà presentare le offerte in buste separate per ciascun lotto che intende acquistare. Nel caso in cui l'offerente fosse interessato, invece, all'acquisto di uno solo, indifferentemente, tra più lotti di beni simili (es.: box...) posti in vendita dalla medesima procedura in una stessa udienza, potrà fare un'offerta valida per più lotti, dichiarando di volerne acquistare però uno solo. In tal caso se l'offerente 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**, e 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 nella L. 132/2015). 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 la espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e del contenuto dell'avviso di vendita e precisare, se del caso, l'intenzione di voler usufruire della tassazione agevolata per l'acquisto della prima casa e/o per l'applicazione della tassazione calcolata sulla base del prezzo valore. L'aggiudicatario si impegna a consegnare al professionista delegato la necessaria documentazione entro due giorni dalla definitiva aggiudicazione.
- All'offerta dovrà essere allegato, **a titolo di cauzione, un assegno circolare non trasferibile, intestato a "Proc. esecutiva N. 91/2019"**, per un **importo minimo** (a pena di inefficacia, ma l'offerente può versare anche una cauzione più alta) **pari al 20% del prezzo offerto (e non del prezzo base); detta somma sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto.** Ove l'offerta riguardi l'acquisto di uno solo, indifferentemente tra più lotti simili, potrà versarsi una sola cauzione, determinata con riferimento al lotto di maggior prezzo. Nessuna somma, invece, sarà richiesta in questa fase quale 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. 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, all'esame delle offerte e alle relative deliberazioni, secondo il disposto degli artt. 572 e 573 cpc.,

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 di vendita in misura non superiore ad un quarto, il delegato può far luogo alla vendita quando 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 caso di più offerte valide (è valida l'offerta al ribasso fino al limite del 25% di ribasso rispetto al prezzo base) si procederà a gara sulla base dell'offerta più alta, con partecipazione degli offerenti telematici, che vi prenderanno parte in via telematica, e degli offerenti analogici, che vi prenderanno parte comparando personalmente. Nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di **2 minuti** dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore al rilancio minimo, indicato nel presente avviso alla voce **Aumento minimo in caso di gara ex art. 573 c.p.c.**
- Il termine di **2 minuti** 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.
- 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.
- La gara verrà vinta da chi tra i partecipanti avrà effettuato il rilancio più alto. Non sono validi rilanci inferiori al minimo come sopra stabilito, **né effettuati scaduto il termine di 2 minuti**. Qualora il prezzo migliore offerto all'esito della gara sia comunque inferiore al prezzo base, esso non darà diritto all'aggiudicazione, allorquando si sia in presenza di eventuali istanze di assegnazione valide.
- 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 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.

AGGIUDICAZIONE

- In caso di aggiudicazione il pagamento avverrà con le seguenti modalità.
- L'aggiudicatario è tenuto a **versare, entro e non oltre il termine massimo di 120 giorni (ovvero il diverso termine indicato nell'offerta dall'aggiudicatario) dalla data di aggiudicazione** il saldo prezzo, nonché gli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita, pena la decadenza dall'aggiudicazione con perdita del 20% versato a titolo di cauzione. Il versamento dovrà essere effettuato a mani del delegato sul libretto postale o bancario aperto dal delegato medesimo che rilascerà un'attestazione di avvenuto versamento.
- 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.

- 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 comunicate tempestivamente e dovranno essere versate dallo stesso aggiudicatario nel termine previsto per il saldo prezzo e sempre salvo conguaglio od ulteriore integrazione su richiesta del professionista. In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà tutte le somme versate.
- 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 sulla sicurezza, che la certificazione/attestato di qualificazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze.
- 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.
- 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 decreto legislativo 1 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 che sarà indicato, la parte del prezzo corrispondente al credito dell'Istituto per capitale, interessi, accessori e spese di procedura, nonché depositare, entro il termine dallo stesso indicato in offerta, l'eventuale residuo. Si richiama in ogni caso espressamente la vigente disciplina ex art. 41 TULB.
- L'aggiudicazione è definitiva e sarà disposta nel rispetto dei criteri stabiliti dall'art. 572 c.p.c.; 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..

DISPOSIZIONE GENERALE

Trovano applicazione, per quanto sopra non specificamente stabilito, le disposizioni di cui agli artt. 591 bis e 570 ss. c.p.c. Per tutto quanto qui non espressamente previsto si applicano le vigenti norme di legge.

* * * * *

Maggiori informazioni circa gli immobili potranno essere reperite consultando la perizia di stima degli immobili posti in vendita pubblicata sui siti www.asteannunci.it, www.asteavvisi.it, www.canaleaste.it, www.rivistaastegiudiziarie.it, www.tribunale.belluno.giustizia.it. Per ulteriori informazioni contattare il Custode Giudiziario (Aste 33 Srl di Treviso tel. 0422 693028 mail info@aste33.com) o il delegato alla vendita (dott. Enrico Posocco mail studioposocco@alice.it tel. 0437940543).

Belluno, data della pubblicazione

Il professionista delegato
dott. Enrico Posocco