

N. 94/2022 R.G. Esec. Imm.

G.E.: dott.ssa Gersa Gerbi



## TRIBUNALE ORDINARIO DI BELLUNO

*Ufficio Esecuzioni Immobiliari*

### **Avviso di vendita di beni immobili**

(art. 591-bis c.p.c.)

Il professionista delegato, dott. Alex Ghedina con studio professionale in Belluno (BL) Piazza dei Martiri 34 tel. 0437 - 941718 fax. 0437 - 298729, vista l'ordinanza di delega emessa dal Giudice dell'esecuzione, dott.ssa Gersa Gerbi, in data 04.07.2023 nella procedura esecutiva immobiliare n. 94/2022 a carico di

#### **a v v i s a**

che il giorno **04 giugno 2024 alle ore 09.00** presso il Tribunale di Belluno - Via Segato n. 1 - Aula delle Udienze Civili al piano terra, si procederà alla vendita senza incanto – in modalità sincrona mista, individuando quale gestore della vendita telematica EDICOM FINANCE srl a mezzo del suo portale [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it), dei seguenti beni:

### **LOTTO UNICO**

Comune di San Gregorio nelle Alpi (BL) – Via I Maggio 2

Catasto Fabbricati:

Foglio 13, particella 708, categoria D/1, r.c. 4.989,00 €

Capannone a pianta rettangolare che si sviluppa su due piani fuori terra, con superficie coperta totale di 760 mq. L'accesso principale sul lato sud è rappresentato da una porta vetrata che immette direttamente nella reception; sono presenti accessi secondari sia sul prospetto ovest (un portone sezionale che permette l'accesso carrabile e due porte, tutti metallici) che nord (una porta) ed est (porte per accesso pedonale e portone sezionale). Al piano terra la superficie utile è suddivisa nella zona sud in un reception centrale con adiacente blocco servizi igienici ed un vasto ufficio. Sul lato est è presente un secondo ufficio con adiacente archivio, un disbrigo che immette nella zona degli spogliatoi con uno spogliatoio, un antibagno e due servizi igienici. Il piano primo è presente solo sopra la zona uffici del piano terra. Sono presenti un ufficio con adiacenti doppi servizi igienici con antibagno centrale sul lato ovest, un ufficio sul lato est e un corridoio centrale.

Il lotto su cui è stato edificato il fabbricato - della superficie di 1.523 mq, ha forma rettangolare, giacitura pianeggiante ed è interamente delimitato da un muretto in calcestruzzo, con o senza recinzione sovrapposta, di modesta altezza sul lato sud, di altezza crescente a est e ovest. A nord il confine è rappresentato da un muro in calcestruzzo dell'altezza di circa 3.5 m. Va evidenziato che questa struttura è stata oggetto di un crollo nel mese di ottobre 2020, che ha determinato il completo ribaltamento di una porzione di muro di circa 33 m, di cui circa 1.5 m interni alla proprietà nella porzione di mappale compresa tra il confine e il prospetto nord dell'edificio.

L'accesso carrabile alla proprietà avviene da sud, per il tramite di un cancello a struttura metallica scorrevole, quello pedonale dallo stesso lato, di fronte all'entrata.

Certificato energetico fabbricato: classe energetica E come da certificato ape codice attestato 60037/2023 valido definito al 01/06/2033.

Si segnala che sono state riscontrate alcune irregolarità edilizie, dettagliatamente indicate nella perizia di stima.

Il lotto risulta libero.

Il tutto come meglio descritto nella perizia di stima redatta dall'Ingegnere Cargnel Leo, depositata in data 03 giugno 2023, alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni.

Si evidenzia che con provvedimento del 04.09.2023 è stata autorizzata l'asportazione di un cassone di terze parti presente sul piazzale di proprietà. Su tale cassone risultava appoggiato un muretto in cemento con recinto in metallo crollati molto tempo prima. A seguito dell'asportazione del cassone risulterà il crollo del del muretto e del resto della recinzione in metallo.

*quota di 1/1 di piena proprietà*

**Prezzo base: € 305.930,00**

**Offerta minima: € 229.447,50**

**Rilancio minimo nel caso di gara fra più offerenti: € 5.000,00**

**La vendita è soggetta ad Iva ai sensi e nei modi previsti dal DPR 633/72, da applicarsi sul prezzo di aggiudicazione.**

### **CONDIZIONI DELLA VENDITA**

1) La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano i beni (anche in relazione al testo unico di cui al D.p.r. 6 giugno 2001, n. 380), con tutte le eventuali pertinenze, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; 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. Sarà

cura degli interessati verificare con anticipo mediante la consultazione dell'elaborato peritale, da intendersi qui integralmente richiamato e disponibile per la consultazione da parte degli interessati presso la Cancelleria del Tribunale di Belluno (0437.947111), il Custode Giudiziario – Aste 33 srl (tel. 0422 393028 e-mail: info@aste33.com) che potrà essere contattato da ogni interessato anche per eventuali visite e sopralluoghi o sui siti internet [www.asteavvisi.it](http://www.asteavvisi.it), [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it) e [www.tribunale.belluno.giustizia.it](http://www.tribunale.belluno.giustizia.it).

Il presente avviso sarà pubblicato sul portale del Ministero della Giustizia in un'area pubblica denominata "portale delle vendite pubbliche" ai sensi dell'art. 490, comma 1 e dell'art. 631 bis c.p.c.. Il medesimo, unitamente all'elaborato peritale e all'ordinanza di vendita, sarà pubblicizzato almeno 45 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte con la diffusione, oltre che sui siti internet citati, anche su Rivista delle Aste Giudiziarie, Postal Target, Il Gazzettino/Corriere delle Alpi/Amico del Popolo (questi ultimi alternativi, secondo il modulo pubblicitario stabilito all'interno dell'Ordinanza di Vendita), attraverso la trasmissione della scheda video su Canale Aste Web TV, oltre alla diffusione a rotazione sui siti commerciali non obbligatori previsti dal servizio Gestionale Aste, e sul servizio di geo-localizzazione dell'immobile attraverso l'App per smart phone GPS Aste.

L'elaborato peritale sarà disponibile per la consultazione, unitamente all'ordinanza di delega ed all'avviso di vendita, sui siti internet in cui verrà effettuata la pubblicità.

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.

2) Si precisa che 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 dall'eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso, dell'anno precedente non pagate dal debitore per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Per la destinazione urbanistica del terreno, di cui all'articolo 30 del d.p.r. 6 giugno 2001, n. 380, e le notizie previste dall'articolo 46 del medesimo d.p.r. e dall'articolo 40 della legge 28 febbraio 1985, n. 47 e successive modificazioni, si fa rinvio alla perizia di stima.

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

purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

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.

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, dispensa 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.

La partecipazione alla vendita giudiziaria non esonera l'offerente dal compiere le visure ipotecarie e catastali.

3) 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 di pignoramenti saranno cancellate a spese e cura della procedura, mentre non saranno cancellate eventuali ulteriori trascrizioni pregiudizievoli esistenti (es. domande giudiziali), anche ove fossero inopponibili. Se l'immobile è ancora occupato dal debitore, o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà attuata come segue:

- 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;

- 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, un'apposita istanza scritta e sottoscritta e 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.

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

5) 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 mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura esecutiva, ovvero ancora a mezzo assegno/i circolare/i intestato/i come sopra.

6) Al momento dell'offerta, l'offerente deve dichiarare la residenza o eleggere il domicilio nel Comune nel quale ha sede il Tribunale e che, in mancanza, le comunicazioni verranno fatte presso la cancelleria.

7) Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge; 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.

#### **DISCIPLINA DELLA VENDITA:**

1) **Offerte telematiche:** 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 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.

Le offerte di acquisto potranno essere presentate 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 dell'udienza di vendita, inviandole all'indirizzo pec del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it) utilizzando esclusivamente il modulo precompilato reperibile all'interno del portale ministeriale <http://venditepubbliche.giustizia.it>, avvertendo che non è sufficiente il solo inserimento dell'offerta tramite il portale ministeriale dovendo poi l'offerta essere spedita all'indirizzo pec sopra indicato.

All'offerta deve essere allegata prova del versamento della cauzione che si determina in un importo pari al 20% del prezzo offerto da versarsi unicamente mediante bonifico bancari sul

c/c della procedura che sarà comunicato nel bando d'asta dal delegato. Nella domanda dovrà essere indicato il numero di CRO dell'operazione. Il bonifico con causale "proc. Esecutiva R.G. n. 23/2021 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., l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile; si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non si colleghi alla piattaforma del gestore per partecipare alla gara.

Le offerte andranno depositate con le modalità ed i contenuti tutti previsti dagli artt. 12 e seguenti del Decreto del Ministero 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, 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.*

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..

La cauzione, pari almeno al 20% del prezzo offerto, dovrà essere versata mediante bonifico sul C/C intestato alla procedura "Esecuzione immobiliare 94/2022 – Ghedina Alex" al seguente IBAN: IT48R0851161240000000500704 nei termini sopra indicati.

2) **Offerte analogiche**: le offerte analogiche di acquisto dovranno essere presentata in busta chiusa presso lo studio del delegato entro le ore 12.00 del giorno precedente la data della vendita. Sulla busta dovrà essere indicato dal professionista delegato esclusivamente il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può essere anche persona diversa dall'offerente), il nome del professionista delegato e la data della vendita; nessuna altra indicazione deve essere apposta sulla busta e, dunque, né nome delle parti, né numero o nome della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta, né l'ora della vendita o altro.

L'offerta analogica e dovrà contenere:

- cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile posto in vendita (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta); se l'offerente è coniugato, ovvero ancora unito civilmente o convivente di fatto (L. n. 76/2016), in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge, ovvero ancora dell'unito civilmente o del convivente muro uxorio; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare; se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, deve essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- l'indicazione del prezzo offerto che può essere inferiore al prezzo base, purché nei limiti di un quarto, mentre le offerte inferiori saranno giudicate inefficaci;

- il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari che non potrà essere superiore al termine massimo di giorni 120 dalla data di aggiudicazione;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima.

All'offerta dovrà essere allegata, nella stessa busta, una 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 dei beni), nonché **assegno circolare non trasferibile intestato alla procedura "E.I. n. 94/2022 – Trib. Belluno", 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.

3) Salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile; si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non compaia il giorno fissato per la vendita.

4) L'aggiudicatario / assegnatario è tenuto al pagamento degli oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene nonché dei compensi spettanti a norma del decreto ministeriale n. 227 del 2015 al professionista delegato incaricato della registrazione e voltura del decreto di trasferimento; l'importo complessivo di tali oneri sarà tempestivamente comunicato dal delegato successivamente all'aggiudicazione. Le somme a qualunque titolo versate dall'aggiudicatario saranno preventivamente imputate al pagamento degli oneri accessori e delle spese e, quindi, al pagamento del saldo del prezzo. L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti; se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a cura e spese della procedura.

5) Salvo quanto disposto nel successivo punto 6), l'importo del prezzo di aggiudicazione (dedotta al cauzione prestata) e delle spese, dovrà essere versato, entro il termine massimo di giorni 120 dalla data di aggiudicazione ovvero entro il minor termine indicato nell'offerta, mediante bonifico sul conto della procedura, i cui estremi, ed in particolare l'IBAN, saranno comunicati all'aggiudicatario dal professionista delegato, ovvero ancora a mezzo assegno/i circolare/i intestato/i alla procedura esecutiva.

6) **In caso di richiesta ex art. 41 T.U.B.** avanzata dal creditore fondiario, l'aggiudicatario avrà facoltà – sempreché ne ricorrano le condizioni – di subentrare nel contratto di finanziamento fondiario stipulato dal debitore con l'istituto fondiario, assumendo gli obblighi relativi, ove provveda, nel termine di 15 giorni dall'aggiudicazione, al pagamento allo stesso delle rate scadute, accessori e spese (art. 41 co. 5 D. Lgs. 1/09/1993, n. 385 TU leggi in materia bancaria e creditizia); ove non intenda profittare del mutuo e sia stata formulata istanza di pagamento anticipato, è necessario che il creditore fondiario precisi il proprio credito, in linea capitale, interessi e spese, nei 20 giorni successivi alla comunicazione della

aggiudicazione, avendo cura di inviare la precisazione del credito al professionista delegato e, per conoscenza e completezza del fascicolo, al G.E; il professionista delegato, una volta controllata la correttezza della precisazione del credito, comunicherà all'aggiudicatario la parte del saldo prezzo che lo stesso dovrà versare direttamente al creditore fondiario, con la specificazione che, in ogni caso, detto versamento non potrà essere superiore all'80% del prezzo di aggiudicazione, al lordo della cauzione; la parte residua del prezzo, comprensiva degli oneri di trasferimento, dovrà essere versata alla procedura secondo le modalità sopra descritte.

7) In caso di mancato versamento di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo del prezzo sia a titolo di oneri accessori) entro il termine indicato nell'offerta, il Giudice dell'Esecuzione (cui dovranno essere rimessi gli atti a cura del professionista delegato) dichiarerà la decadenza dall'aggiudicazione con incameramento della cauzione.

8) Il professionista delegato provvederà a dichiarare inefficaci o inammissibili le offerte criptate o analogiche presentate in modo non conforme a quanto disposto nell'ordinanza di vendita.

9) La deliberazione delle offerte avverrà con le seguenti modalità:

In caso di offerta unica criptata o analogica

Qualora in uno qualsiasi degli esperimenti di vendita sia stata proposta un'unica offerta criptata o analogica pari o superiore al prezzo base, essa è senz'altro accolta. Nel corso del primo esperimento di vendita se l'unica offerta criptata o analogica sia inferiore (nei limiti di un quarto) al prezzo base, si opera come segue:

- 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 a un ulteriore tentativo di vendita dalle stesse condizioni (e, dunque, senza incanto e con identico prezzo base);
- 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.

Nel corso degli esperimenti di vendita successivi al primo se l'unica offerta criptata o analogica sia inferiore nei limiti di un quarto al prezzo base, si opera come segue:

- 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 all'unico offerente.

#### In caso di pluralità di offerte criptate o analogiche

Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte criptate o analogiche valide, si procederà alla gara sulla base dell'offerta criptata o analogica più alta; nel corso di tale gara ciascuna offerta criptata o analogica in aumento, da effettuarsi nel termine stabilito preventivamente dal delegato, non potrà essere inferiore al rilancio minimo.

Se la gara non può aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il professionista delegato dispone l'aggiudicazione a favore di colui che abbia proposto l'offerta criptata o analogica più vantaggiosa (nell'individuare l'offerta più vantaggiosa, si terrà sempre conto del prezzo ma, a parità di prezzo, sarà prescelta l'offerta che preveda il versamento del saldo nel più breve tempo possibile, ovvero, in subordine, quella cui sia allegata la cauzione di maggiore entità).

Quando all'esito della gara tra gli offerenti, ovvero, nel caso di mancata adesione alla gara, all'esito della comparazione delle offerte depositate, l'offerta criptata o analogica più alta ovvero la più vantaggiosa risulti pare al prezzo base il bene è senz'altro aggiudicato.

Se l'offerta criptata o analogica più alta o 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 all'unico offerente.

10) In caso di aggiudicazione a seguito di gara tra gli offerenti *ex art. 573 c.p.c.*, il termine per il deposito del saldo del prezzo e delle spese sarà comunque quello sopra indicato ovvero quello minore indicato nell'offerta dall'aggiudicatario.

11) Non verranno prese in considerazione offerte criptate o analogiche pervenute dopo la conclusione della gara.

12) 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.

13) 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 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.

14) 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 dall'aggiudicazione le somme erogate saranno restituite direttamente all'istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

Belluno, 21.02.2024

Il Professionista delegato

Alex Ghedina

