



TRIBUNALE ORDINARIO DI BELLUNO

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Avviso di vendita di beni immobili

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

Il professionista delegato, dott. Christian De Bona, con studio professionale in Belluno (BL), via Simon Da Cusighe 9, tel. 0437 – 944001, vista l'ordinanza di delega emessa dal Giudice dell'esecuzione Gerbi Gersa in data 30 maggio 2023 nella procedura esecutiva immobiliare n. 80/2021 a carico di "omissis"

a v v i s a

che il giorno 11 giugno 2024 dalle ore 10.40 alle ore 11.40 presso il Tribunale di Belluno, via Segato n. 1, Aula delle Udienze Civili al piano terra, si procederà alla VENDITA SENZA INCANTO secondo la modalità sincrona mista, individuando quale gestore della vendita telematica EDICOM FINANCE S.R.L. (iscritto al registro dei gestori delle vendite telematiche di cui all'art. 3 del D.M. N. 32/2015 con PDG n. 3 del 4.8.2017), a mezzo del suo portale www.garavirtuale.it, dei seguenti beni immobili, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, anche in riferimento alla Legge n. 47/85, al D.P.R. n. 380/01 e al D.M. N. 37/08 e successive modificazioni, alle vigenti norme di legge per quanto non espressamente indicato e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c., e meglio descritti in ogni loro parte nella consulenza estimativa in atti.:

LOTTO 1 – VENDITA PER INTERO

- 1) Proprietà al 100%:

Comune di Longarone via della Stretta 9 – sezione Castellavazzo

NCEU Fg 11, mapp. 622-623 graffate, categoria A/5, classe 2, vani 4, rendita catastale 49,58;

Trattasi di edificio unifamiliare ad uso residenziale, da terra a cielo, composto da tre piani fuori terra oltre a sottotetto, con corte scoperta di proprietà.

I locali risultano essere occupati dall'esecutato.

Prezzo base: € 49.616,00

Offerta minima: € 37.212,00

Rilancio minimo nel caso di gara tra più offerenti: € 1.000,00

LOTTO 2 – VENDITA PER INTERO

- 1) Proprietà al 100%:

Comune di Longarone via delle Mure frazione Podenzoi – sezione Castellavazzo

NCEU Fg 11, mapp. 543, sub. 3, categoria A/4, classe 1, vani 3,5, rendita catastale 92,19;

Porzione di fabbricato ad uso abitazione, da ristrutturare, consistente in locali posti ai piani terra, 1°, 2° e sottotetto allineati sulla stessa verticale e collegati da scala non ad uso esclusivo ed in comune con altra proprietà, costruito ante 1967; sono comprese le parti comuni costituite da ingresso e vano scale dal piano terra alla soffitta, corte scoperta.

I locali disabitati e nella disponibilità della debitrice.

Prezzo base: € 12.776,00

Offerta minima: € 9.582,00

Rilancio minimo nel caso di gara tra più offerenti: € 500,00

Per quanto non specificato si rinvia alla relazione di stima redatta dall'architetto Monica Nevyjel.

Le richieste di visione degli immobili devono essere inoltrate al **Custode Giudiziario IVG Treviso**, (tel/fax 0437-942822) www.asteannunci.it; www.tribunale.belluno.giustizia.it.

Per ragioni organizzative del Custode Giudiziario le richieste di visione devono essere fatte almeno 10 (dieci) giorni prima della data dell'asta ed in forma scritta compilando il modulo di richiesta visione corredato da un documento di riconoscimento in corso di validità di tutti i visitatori.

DISCIPLINA DELLA VENDITA

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA ANALOGICA (IN BUSTA CHIUSA)

- 1) Le offerte di acquisto, in carta da bollo, dovranno essere depositate in busta chiusa lo studio del delegato in Via Simon da Cusighe 9 a Belluno, entro le ore 12.00 del giorno precedente la data della vendita, **previo appuntamento telefonico allo 0437944001**. Sulla busta non dovrà essere apposta alcuna indicazione da parte dell'offerente;
- 2) Nel caso in cui siano posti in vendita più Lotti, le offerte dovranno essere depositate in buste separate per ciascun Lotto che si intende acquistare;
- 3) L'offerta è segreta ed irrevocabile e dovrà contenere:
 - Il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico 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 alla udienza fissata per la vendita, salvo che l'offerta sia effettuata per persona da nominare, ai sensi dell'art. 579 , comma terzo, c.p.c.; se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare; se l'offerente agisce quale rappresentante legale, dovrà essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri, ovvero la procura speciale o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;

- Il numero R.G. della procedura, il Lotto ed i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
 - L'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al prezzo di offerta minima indicato, a pena di inefficacia dell'offerta stessa, il termine ed il modo del versamento del saldo prezzo, nonché degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita; detto termine non potrà essere superiore a 120 giorni dalla data di aggiudicazione, con facoltà per l'offerente di indicare un termine più breve, ed ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta;
 - L'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;
 - L'intenzione di voler usufruire di agevolazioni fiscali previste dalla legge (es. acquisto della prima casa o tassazione calcolata sulla base del c.d. *prezzo valore*);
 - La dichiarazione di residenza o l'elezione di domicilio in Belluno, in mancanza della quale le eventuali comunicazioni relative al procedimento saranno fatte presso la cancelleria del Tribunale;
- 4) All'offerta dovrà essere allegata fotocopia del documento d'identità e del codice fiscale dell'offerente (o degli offerenti) nonché un assegno circolare non trasferibile intestato alla ESECUZIONE IMMOBILIARE 80/2021 per un importo pari al 20% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto; qualora l'offerente non presti cauzione con le modalità indicate, l'offerta sarà dichiarata inefficace ai sensi dell'art. 571 c.p.c. L'offerente ha facoltà di versare una cauzione più elevata, circostanza che sarà valutata ai fini della individuazione della migliore offerta.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA TELEMATICA PRESCRITTE DAL DECRETO MINISTERIALE

- 1) Le offerte criptate contenenti le domande di partecipazione per la vendita sincrona mista saranno aperte ed esaminate unitamente a quelle analogiche esclusivamente il giorno fissato per l'asta presso il Tribunale di Belluno, via Girolamo Segato 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;
- 2) 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>, precisandosi, **per le sole offerte telematiche, che 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 IBAN IT20F 02008 11910 000106791334 (si avverte che entro l'orario indicato dovrà essere generata anche la ricevuta di consegna);

- 3) 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 conformita' alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'International Organization for Standardization.*

3. *L'offerta per la vendita telematica e' redatta e cifrata mediante un software realizzato dal Ministero, in forma di documento informatico privo di elementi attivi e in conformita' alle specifiche tecniche di cui all'articolo 26 del presente decreto. Il software di cui al periodo precedente e' messo a disposizione degli interessati da parte del gestore della vendita telematica*

e deve fornire in via automatica i dati di cui al comma 1, lettere b), c), d), e), f) e g), nonché i riferimenti dei gestori del servizio di posta elettronica certificata per la vendita telematica iscritti a norma dell'articolo 13, comma 4.

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

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

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

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

Art. 13

Modalità di trasmissione dell'offerta

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

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

3. Quando l'identificazione è eseguita per via telematica, la stessa può aver luogo mediante la trasmissione al gestore di cui al comma 1 di una copia informatica per immagine, anche non sottoscritta con firma elettronica, di un documento analogico di identità del richiedente. La copia per immagine è priva di elementi attivi ed ha i formati previsti dalle specifiche tecniche stabilite a

norma dell'articolo 26. Quando l'offerente non dispone di un documento di identità rilasciato da uno dei Paesi dell'Unione europea, la copia per immagine deve essere estratta dal passaporto.

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

Art. 14

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

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

2. L'offerta pervenuta all'indirizzo di posta elettronica certificata di cui all'articolo 13, comma 1, e' automaticamente decifrata non prima di centottanta e non oltre centoventi minuti antecedenti l'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita.

3. Il software di cui all'articolo 12, comma 3, elabora un ulteriore documento testuale, privo di restrizioni per le operazioni di selezione e copia, in uno dei formati previsti dalle specifiche tecniche dell'articolo 26. Il documento deve contenere i dati dell'offerta, salvo quelli di cui all'articolo 12, comma 1, lettere a), n) ed o).

4. L'offerta e il documento di cui al comma 2 sono trasmessi ai gestori incaricati delle rispettive vendite nel rispetto del termine di cui al comma 1.

Art. 15

Mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia

1. Il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del ministero comunica preventivamente ai gestori della vendita telematica i casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia. I gestori ne danno notizia agli interessati mediante avviso pubblicato sui propri siti internet e richiedono di pubblicare un analogo avviso ai soggetti che gestiscono i siti internet ove è eseguita la pubblicità di cui all'articolo 490 del codice di procedura civile. Nei casi di cui al presente comma le offerte sono formulate a mezzo telefax al recapito dell'ufficio giudiziario presso il quale è iscritta la procedura, indicato negli avvisi di cui al periodo precedente. Non prima del giorno precedente l'inizio delle operazioni di vendita il gestore ritira le offerte formulate a norma del presente comma dall'ufficio giudiziario.

2. Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati a norma del comma 1, l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente. Il gestore e' tenuto a permettere la partecipazione alle operazioni di vendita

dell'offerente che documenta la tempestiva presentazione dell'offerta a norma del periodo precedente.

- 4) **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.**

MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELLA VENDITA

- 1) Le buste telematiche ed analogiche saranno aperte all'udienza fissata per la vendita, alla presenza degli offerenti; nell'ipotesi vi sia la presentazione di:
 - a. Unica offerta valida; se l'offerta è pari o superiore al prezzo base d'asta indicato nell'avviso di vendita, la stessa sarà senz'altro accolta; qualora sia inferiore al prezzo base d'asta indicato nell'avviso di vendita ma nei limiti di ammissibilità della stessa (offerta minima), sentite le parti, la stessa sarà accolta salvo che vi sia la seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita, ovvero siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.;
 - b. Più offerte valide; si procederà alla gara ai sensi dell'art. 573 c.p.c. sulla base dell'offerta più alta, con l'avviso che nel corso della gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di 1 minuto dalla precedente, non potrà essere inferiore al rilancio minimo indicato nell'avviso di vendita e con l'avvertimento che l'immobile verrà aggiudicato all'esito della gara al miglior offerente, salvo siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c. e la migliore offerta all'esito della gara sia inferiore prezzo base d'asta; qualora non possa aver luogo la gara per mancanza di adesione degli offerenti e salvo siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c., si procederà con la vendita a favore del miglior offerente oppure, nel caso di più offerte del medesimo valore, a favore di colui che abbia presentato l'offerta per primo, con la precisazione che ai fini della individuazione della migliore offerta si terrà conto dell'entità del prezzo offerto, delle cauzioni prestate, delle forme, dei modi e dei tempi del pagamento nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa;
- 2) 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.;
- 3) In caso di aggiudicazione, l'offerente è tenuto al versamento – sempre mediante assegno circolare non trasferibile intestato alla procedura esecutiva – del saldo prezzo e degli oneri, diritti e spese di vendita nel termine indicato in offerta e comunque entro 120 giorni dalla aggiudicazione in caso di vendita senza incanto (60 giorni in caso di vendita con incanto); 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 10 giorni dalla stessa 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;

- 4) Qualora l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo 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, c. 5, del citato D.Lgs. 385/1993, dovrà versare direttamente all'Istituto mutuante, ai sensi dell'art. 41 c. 4 del medesimo decreto legislativo, la parte del prezzo corrispondente al credito dell'Istituto per capitale, interessi, accessori e spese di procedura, nonché depositare entro il termine indicato in offerta l'eventuale residuo con le modalità già indicate.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

- 1) La vendita avverrà nello stato di fatto e di diritto in cui si trova il compendio immobiliare, a corpo e con tutte le pertinenze, servitù attive e passive, accessioni, ragioni ed azioni eventuali, che 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, tramite il Custode Giudiziario oppure sui siti internet www.asteavvisi.it, www.asteannunci.it, 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"- <https://pvp.giustizia.it/pvp/> - ai sensi degli artt. 490 c. 1 e 631 bis c.p.c.;
- 2) 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;
- 3) Si precisa che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità; conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dall'eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso, dell'anno precedente non pagate dal debitore per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. 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 L. 28 febbraio 1985 n. 47, 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'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;

- 4) L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni di pignoramenti saranno cancellate a spese e cura della procedura. Se l'immobile è ancora 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 sarà svolta dal Custode Giudiziario senza oneri per l'acquirente;
- 5) 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;
- 6) 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;
- 7) 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.

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

Belluno, 1 febbraio 2024

Il Professionista delegato

Dott. Christian De Bona

