

ES. IMM. 4/2023 R.G.



TRIBUNALE ORDINARIO DI BELLUNO

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Avviso di vendita di beni immobili

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

Il professionista delegato, Avv. Alessandra Da Col, con studio a Belluno in Via Roma n. 15, vista l'ordinanza di delega ex art. 591 bis emessa dal Giudice dell'Esecuzione, dott.ssa Gersa Gerbi, e le successive proroghe per lo svolgimento delle operazioni di vendita nell'ambito della procedura esecutiva R.G. Es. n. 4/2023 a carico di OMISSIS,

a v v i s a

che il giorno **14 maggio 2024 alle ore 9,30** presso il Tribunale di Belluno - Via Segato, 1 - Aula delle Udienze Civili al piano terra, si procederà alla vendita senza incanto con modalità sincrona mista (con offerte sia via telematica che su supporto analogico) ex ar. 22 D.M. n. 32/2015, individuando quale gestore della vendita telematica Edicom Finance Srl (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 **in un unico lotto**, dei beni immobili oggetto di esecuzione forzata come di seguito individuati e descritti:

LOTTO 1

C.F. Comune di Sedico (BL) - Via Cesare Battisti n. 5

- **Fg. 41, mapp. 471, sub 4, A/3, cl. 3, vani 5,5, rendita Euro 340,86
proprietà 1/1**

Descrizione: il bene è un appartamento, con una superficie commerciale di 192,50 mq, a piano secondo con soffitta comunicante a piano terzo sottotetto, in una palazzina storica in prossimità del centro storico di Sedico, composta da quattro piani. L'edificio risale probabilmente alla prima metà del Novecento. Le condizioni generali di manutenzione dell'appartamento e delle finiture interne sono sufficienti. L'impianto di riscaldamento non è funzionante. L'acqua calda del bagno è garantita da un boiler elettrico. L'impianto elettrico, le cui condizioni, per quanto visivamente percepibile, sono sufficienti, è sottotraccia e si diparte da un contatore ubicato al piano. Non è

stato redatto l'APE in quanto l'immobile è privo di impianto di riscaldamento funzionante. Il perito ha accertato che lo stato dei luoghi presenta delle difformità rispetto alla planimetria catastale inoltre, per difficoltà nell'accesso, non è stato possibile effettuare il rilievo di parte del soggiorno e della soffitta. In Comune di Sedico non sono emersi atti autorizzativi. L'appartamento è occupato dall'esecutato.

Prezzo base del lotto: Euro 72.400,00.

Rilancio minimo in caso di gara tra più offerenti: Euro 1.000,00.

Potranno essere formulate anche offerte di acquisto inferiori al prezzo base fino ad un minimo di **Euro 54.300,00.**

DISCIPLINA DELLA VENDITA SINCRONA MISTA

A] REGOLE E MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA TELEMATICA

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, qui di seguito riportati estensivamente.

Art. 12

Modalità di presentazione dell'offerta e dei documenti allegati

1. L'offerta per la vendita telematica deve contenere:

- a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;*
- b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;*
- c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;*
- d) il numero o altro dato identificativo del lotto;*
- e) la descrizione del bene;*
- f) l'indicazione del referente della procedura;*
- g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;*
- h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento, salvo che si tratti di domanda di partecipazione all'incanto;*
- i) l'importo versato a titolo di cauzione;*
- l) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;*
- m) il codice IBAN del conto sul quale e' stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l);*
- n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 o, in alternativa, quello di cui al comma 5, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;*
- o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento.*

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

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

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

5. L'offerta, quando è sottoscritta con firma digitale, può essere trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata anche priva dei requisiti di cui all'articolo 2, comma 1, lettera n). Si applica il comma 4, terzo periodo, e la procura è rilasciata a colui che ha sottoscritto l'offerta a norma del presente comma.

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

Art. 13

Modalità di trasmissione dell'offerta

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

2. Ciascun messaggio di posta elettronica certificata per la vendita telematica contiene, anche in un allegato, l'attestazione del gestore della casella di posta elettronica certificata per la

vendita telematica di aver provveduto al rilascio delle credenziali previa identificazione del richiedente a norma del presente regolamento.

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

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

Art. 14

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

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

2. L'offerta pervenuta all'indirizzo di posta elettronica certificata di cui all'articolo 13, comma 1, 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.

Con riferimento a quanto sopra si precisa che:

- 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 tenuta dal Delegato presso il Tribunale in Via Girolamo Segato n. 1 di Belluno, nell'aula di udienza sita al piano terra ed alla presenza degli offerenti *on line* e di quelli comparsi personalmente avanti il Delegato alla Vendita;
- 2) le offerte telematiche devono provenire dai presentatori dell'offerta **entro le ore 12.00 del giorno precedente all'esperimento di vendita** mediante l'invio all'indirizzo PEC del Ministero offertapvp.dgsia@giustiziacert.it utilizzando esclusivamente il modulo precompilato reperibile all'interno del portale ministeriale <http://venditepubbliche.giustizia.it>;
- 3) il bonifico relativo alla cauzione, pari al 20% del prezzo offerto (**non del prezzo base**) e che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto, dovrà essere eseguito sul conto corrente intestato alla procedura esecutiva portante il seguente codice IBAN IT66S0814011900000033170375;
- 4) **tale bonifico dovrà essere eseguito in tempo utile affinché la somma risulti accreditata, al momento dell'apertura delle buste, sul conto corrente intestato alla procedura evidenziando che entro l'orario indicato dovrà essersi generata anche la ricevuta di consegna;**
- 5) 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 (avvocato munito di procura speciale notarile) anche a norma dell'art. 579 ultimo comma c.p.c.
- 6) per quanto attiene il sistema delle vendite telematiche ed in particolare le modalità di presentazione e trasmissione delle offerte gli interessati possono consultare i manuali utenti reperibili sul sito <https://pvp.giustizia.it> e che in particolare le offerte criptate debbono essere presentate mediante l'invio all'indirizzo PEC del Ministero offertapvp.dgsia@giustiziacert.it utilizzando

esclusivamente il modulo Offerta Telematica scaricabile dal portale ministeriale;

- 7) per quanto non espressamente previsto nella presente ordinanza, le modalità della vendita sincrona mista e della vendita sincrona telematica saranno regolate dal D.M. n. 32/2015 anche per il caso di mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia (cfr. art. 15).

B] REGOLE E MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA ANALOGICA (IN BUSTA CHIUSA)

Le offerte di acquisto, in carta da bollo e sottoscritte dall'offerente, dovranno essere depositate in busta chiusa e senza segni di riconoscimento presso lo studio del professionista delegato avv. Alessandra Da Col a Belluno in Via Roma n.15, entro le ore 12,00 del giorno precedente la data della vendita e **previo appuntamento** da concordare a mezzo mail all'indirizzo alessandra@avvocatodacol.it. 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. Nel caso in cui nella medesima esecuzione vengano posti in vendita più lotti differenti tra loro, le offerte dovranno essere depositate in buste separate per ciascun lotto che si intende acquistare.

C] REQUISITI E CONTENUTO DELL'OFFERTA

- a. per le persone fisiche, 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. Se l'offerente è coniugato, unito civilmente o convivente di fatto (L. 76/2016), in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge, dell'unito civilmente o del convivente more uxorio e dovrà essere allegata fotocopia del documento di identità in corso di validità anche di quest'ultimo; in tale medesimo caso, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione, è necessario che il coniuge, l'unito civilmente o il convivente more uxorio partecipi all'udienza fissata per l'esame delle offerte e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 del Codice Civile. Se l'offerente è minorenni, interdetto, inabilitato, l'offerta dovrà essere sottoscritta

da chi ne esercita la potestà genitoriale, la curatela o la tutela, con allegata copia autentica del provvedimento giudiziale di autorizzazione all'acquisto;

- b. Se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, l'offerta dovrà essere sottoscritta dal legale rappresentante e dovrà riportare i seguenti dati: denominazione della società o ente, sede sociale, numero di iscrizione al Registro delle Imprese, codice fiscale e recapito telefonico; dovrà, inoltre, essere allegato **certificato** del registro delle imprese da cui risultino la costituzione della società e i poteri conferiti all'offerente, ovvero la procura speciale o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- c. l'offerta può essere presentata personalmente o a mezzo procuratore legale (avvocato) munito di procura speciale notarile: i procuratori legali possono presentare anche offerta per persona da nominare;
- d. i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta, sufficienti a rendere, unitamente ad ogni altro elemento risultante dal contenuto dell'offerta medesima, inequivoca la riferibilità di questa a quelli. In caso di vendita di più lotti, può essere ritenuto sufficiente il riferimento a taluno dei lotti come formati ed ordinati (es. primo, secondo, terzo, etc.) nell'avviso di vendita;
- e. l'indicazione del prezzo offerto, che potrà essere inferiore al prezzo indicato come prezzo base fino ad $\frac{1}{4}$ (è quindi valida la offerta che indichi un prezzo pari al 75% del prezzo base, mentre le offerte inferiori saranno giudicate inefficaci);
- f. l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima; in ogni caso, con la presentazione dell'offerta tale dichiarazione si riterrà implicita;
- g. l'intenzione di usufruire di agevolazioni fiscali previste dalla legge (es. acquisto della prima casa);
- h. l'indicazione della residenza o l'elezione di domicilio in Belluno, in mancanza del quale le comunicazioni relative al procedimento saranno fatte presso la cancelleria del Tribunale;
- i. all'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità dell'offerente, nonché un assegno circolare non trasferibile intestato a "Proc. esecutiva N. 4/2023" per un **importo minimo pari al 20 per cento del prezzo offerto (e non del prezzo base)**, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto. Ove l'offerta riguardi più lotti ai sensi dell'articolo precedente, potrà versarsi una sola cauzione, determinata con riferimento al lotto di maggior prezzo; il 20% costituisce l'importo minimo a pena di inefficacia; l'offerente può versare anche cauzione più alta;

- j. **il termine di giorni 120 per il versamento del saldo è il termine massimo:** resta salva la possibilità per l'offerente di indicare un termine più breve, circostanza che verrà valutata dal delegato o dal giudice ai fini della individuazione della migliore offerta;

D] CONDIZIONI DELLA VENDITA

- 1) tutte le attività che, a norma degli artt. 571 e seguenti c.p.c., devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o a cura del Cancelliere e del Giudice dell'Esecuzione, sono eseguite dal professionista delegato nel luogo indicato nell'ordinanza di delega;
- 2) le buste – analogiche e digitali - saranno aperte all'udienza fissata per la vendita in Tribunale, Via Girolamo Segato 1 di Belluno, aula di udienza sita al piano terra, alla presenza degli offerenti; il professionista delegato, alla stessa udienza, prenderà altresì atto delle offerte presentate telematicamente secondo le modalità sopra riportate ed esaminerà tutte le offerte, alla eventuale presenza delle parti e dei creditori iscritti non intervenuti, nel giorno e nell'ora indicati nell'avviso di vendita; l'aggiudicazione è definitiva e sarà disposta nel rispetto dei criteri stabiliti dall'art. 572 c.p.
- 3) **l'offerta per la vendita senza incanto è per legge irrevocabile.** L'offerente è tenuto a presentarsi all'udienza sopra indicata, ovvero a parteciparvi telematicamente. In caso di mancata presentazione e se la 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 della offerta migliore, che potrà essere anche quella formulata dall'offerente non presente;
- 4) in caso di aggiudicazione, il pagamento del prezzo e degli oneri, diritti e spese di vendita dovrà avvenire mediante bonifico sul conto della procedura (i cui estremi, ed in particolare l'IBAN, saranno comunicati all'aggiudicatario dal professionista delegato), entro e non oltre 120 giorni dalla data della aggiudicazione, ovvero nel termine più breve indicato nell'offerta, pena la decadenza dalla aggiudicazione con perdita del 20% versato a titolo di cauzione; qualora, a seguito di nuovo incanto, il prezzo ricavato, unito alla cauzione confiscata, dovesse risultare inferiore a quello dell'incanto precedente, l'aggiudicatario inadempiente è tenuto al pagamento della differenza (art. 587 c.p.c.);

- 5) 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;
- 6) 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;
- 7) **nello stesso termine previsto per il versamento del saldo prezzo** dovrà essere effettuato il deposito per il pagamento degli oneri fiscali e delle spese dell'attività del professionista delegato che il d.m. 227/2015 pone a carico dell'aggiudicatario, nella misura che sarà comunicata tempestivamente dal professionista stesso e sempre salvo conguaglio od ulteriore integrazione su richiesta del professionista;
- 8) il professionista delegato provvederà a dichiarare inefficaci o inammissibili le offerte criptate o analogiche presentate in modo non conforme a quanto disposto in questa ordinanza;
- 9) la deliberazione sulle offerte avverrà con le modalità di seguito descritte.

A) 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 ad un ulteriore tentativo di vendita alle stesse condizioni (e dunque 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.

B) 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 della offerta criptata o analogica più alta; nel corso di tale gara ciascuna offerta criptata o analogica in aumento, da effettuarsi nel termine di **3 (tre) minuti** dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore al rilancio minimo, come determinato nell'avviso di vendita.

I rilanci effettuati in via telematica dovranno essere riportati nel portale del gestore della vendita telematica e resi visibili a coloro che partecipano personalmente alle operazioni di vendita così come i rilanci effettuati da questi ultimi dovranno essere riportati nel portale del gestore della vendita telematica e

resi visibili ai partecipanti in via telematica. Il termine per il rilancio decorrerà dal momento indicato dal professionista, previo accertamento della visibilità per tutti i partecipanti della precedente offerta. **E' rimessa al professionista la valutazione dell'ordine con il quale i rilanci vengono effettuati.**

Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il professionista delegato dispone la aggiudicazione a favore di colui che abbia proposto la offerta criptata o analogica più vantaggiosa (nell'individuare la offerta più vantaggiosa, si terrà sempre conto del prezzo ma, a parità di prezzo, sarà prescelta la 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, la offerta criptata o analogica più alta ovvero la più vantaggiosa risulti pari al prezzo base il bene è senz'altro aggiudicato.

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

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

- qualora nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato al miglior offerente.

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;

Non verranno prese in considerazione offerte criptate o analogiche pervenute dopo la conclusione della gara;

- 10) nell'ipotesi in cui il procuratore legale, cioè l'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 notarile, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa;
- 11) il creditore che è rimasto assegnatario a favore di un terzo dovrà dichiarare al professionista delegato, nei cinque giorni dal provvedimento di assegnazione, il

nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito l'immobile, depositando la dichiarazione del terzo di volerne profittare, con sottoscrizione autenticata da pubblico ufficiale e i documenti comprovanti gli eventualmente necessari poteri ed autorizzazioni. In mancanza, il trasferimento è fatto a favore del creditore. In ogni caso, gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione sono esclusivamente a carico del creditore;

- 12) 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;
- 13) 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.;
- 14) la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive ed azioni 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 lo studio del professionista delegato, sito in Belluno, Via Romana n. 15 (tel. 0437/943636; e-mail alessandra@avvocatodacol.it), presso la Cancelleria del Tribunale o tramite il Custode Giudiziario – Aste 33 Srl (Strada Vecchia di San Pelajo n. 20, tel. 0422/693028, e-mail info@aste33.com) o sui siti internet www.tribunale.belluno.giustizia.it, www.asteannunci.it, oltre che sul Portale delle Vendite Pubbliche;
- 15) se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del custode giudiziario e in particolare:
 - 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, una apposita istanza scritta e sottoscritta ed in tale caso il custode provvede all'attuazione dell'ordine di liberazione di cui all'art. 586, 2° comma c.p.c., secondo le modalità ed i tempi di cui all'art. 560, 6° comma c.p.c., come modificato dalla L. n. 8/2020, a spese della procedura. In difetto di tempestiva richiesta scritta, della liberazione dell'immobile deve occuparsi 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;

L'appartamento oggetto del presente avviso di vendita è occupato dal debitore.

- 16) la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo; 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 dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore- per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;
- 17) 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 e si precisa che è onere dell'offerente compiere le necessarie verifiche di aggiornamento degli stessi presso gli uffici comunali. Si precisa che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della l.

28 febbraio 1985, n. 47 e successive modificazioni, come integrato e modificato dall'art. 46 del DPR 6 giugno 2001, n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;

- 18) agli effetti del DM. 22 gennaio 2008 n. 37 e del D.Lgs. 192/05 e s.m.i., l'aggiudicatario, dichiarandosi edotto sui contenuti dell'ordinanza di vendita e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine agli impianti, con la presentazione dell'offerta, dispensa esplicitamente la procedura esecutiva dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme sulla sicurezza, sia la certificazione/attestato di qualificazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze;
- 19) la presentazione dell'offerta non esonera gli offerenti dal compiere le necessarie verifiche preliminari su visure ipotecarie e catastali e l'aggiornamento dei certificati di destinazione urbanistica dei terreni;
- 20) l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Non verranno cancellati altri tipi di formalità trascritte (es. domande giudiziali). Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura;
- 21) ogni onere fiscale derivante dalla vendita, oltre al compenso per le operazioni di cui all'art. 591bis, n. 119 cpc dovuto al professionista delegato ed all'ausiliario di cui sia eventualmente autorizzata la collaborazione, sarà a carico dell'aggiudicatario;
- 22) 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;
- 23) per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge;

La pubblicità del presente avviso verrà effettuata mediante:

- pubblicazione dell'avviso sul PORTALE DELLE VENDITE PUBBLICHE (PVP) <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>;
- pubblicazione, unitamente a copia dell'ordinanza di delega e della relazione peritale, sui siti internet www.asteannunci.it, www.asteavvisi.it, www.canaleaste.it, www.rivistaastegiudiziarie.it, oltre che sul sito del Tribunale

di Belluno www.tribunale.belluno.giustizia.it, almeno quarantacinque giorni prima dell'udienza fissata per la vendita;

- pubblicazione per estratto sul quindicinale "La Rivista delle Aste Giudiziarie" Edizione Nazionale e tramite il servizio di geo-localizzazione dell'immobile attraverso la App per smart phone Gps Aste;
- pubblicazione sul free press specializzato Rivista Aste Giudiziarie – Edizione Nord Est, nonché il servizio di "Postal Target" che invierà missiva ai residenti nelle adiacenze ed al cap di riferimento ove l'immobile è staggito oltre alla diffusione a rotazione sui siti commerciali previsti dal servizio Gestionale Aste (Es. Casa.it; immobiliare.it; attico.it; idealista.com, Bakeca.it, e-bay annunci; secondamano.it).
- pubblicazione per estratto sul quotidiano IL CORRIERE DELLE ALPI almeno quarantacinque giorni prima dell'udienza fissata per l'esame delle offerte nella vendita senza incanto o prima della data dell'incanto;

La perizia tecnica è disponibile per la consultazione presso lo studio del professionista delegato, sito in Belluno, Via Roma n. 15 (tel. 0437/943636; fax 0437/298680; e-mail alessandra@avvocatodacol.it), la Cancelleria del Tribunale o tramite il Custode Giudiziario – Aste 33 Srl (Strada Vecchia di San Pelajo n. 20, tel. 0422/693028, e-mail info@aste33.com) o sui siti internet www.tribunale.belluno.giustizia.it, www.asteannunci.it, oltre che sul Portale delle Vendite Pubbliche.

Belluno, 31 gennaio 2024.

Il professionista delegato
avv. Alessandra Da Col