

**TRIBUNALE ORDINARIO DI BELLUNO**

*Ufficio Esecuzioni immobiliari*

**Avviso di vendita di beni immobili**

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

Il professionista delegato, avv. Eliana Mezzacasa, con studio professionale in Belluno, Viale Fantuzzi n. 11/A, tel. 0437/940259, e-mail:eli574@yahoo.it PEC: eliana.mezzacasa@ordineavvocatibellunopec.it, vista l'ordinanza di delega emessa dal Giudice dott.ssa Gersa Gerbi in data 12.12.2023 per lo svolgimento delle operazioni di vendita nell'ambito della procedura esecutiva immobiliare n. 8/2023 R.G.E.

**a v v i s a**

che il giorno **04 giugno 2024 ore 12.00** presso il Tribunale di Belluno - Via Segato, Aula delle Udienze Civili al piano terra, si procederà alla vendita sincrona mista senza incanto, 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 04.08.2017) dei beni immobili come di seguito individuati e descritti:

**LOTTO UNICO – Piena proprietà**

C.F. (Catasto Fabbricati) Comune di Sedico (BL), Via Bolago n. 59

Foglio 31, part. 279, Cat. A/4, Cl. 1<sup>^</sup>, cons. 4,5 vani – sup. catastale mq 70 – Piano T-S-1

Foglio 31, part. 279 – ente urbano – ha 00.03.40

Descrizione: Trattasi di un fabbricato residenziale autonomo su tre livelli con corte propria. L'accesso si ha da sud con autoveicoli e da nord attraverso una stradina. L'ingresso principale è collocato al piano terra rialzato sul lato ovest e vi è un altro accesso al piano sottostrada a sud. Al piano sottostrada si ha una zona giorno e un bagno, attraverso una stretta scala si giunge al piano superiore (piano terra rialzato) dove ci sono due camere e un bagno. Dalla camera posta ad est si accede a un terrazzo che ha una scala per scendere in giardino ma interrotta a metà percorso. Attraverso una ulteriore scala in legno si raggiunge il piano sottotetto dove vi sono una cucina e pranzo, una camera e un bagno. Il bene necessita di regolarizzazione amministrativa.

Stato di possesso: occupato dalla parte esecutata e dai suoi familiari

Il tutto come meglio descritto nella perizia di stima a firma dell'Arch. Fabiola De Battista dd. 17/10/2023 a cui si fa espresso rinvio.

Prezzo base: € 15.300,00

Offerta minima ai sensi dell'art. 571, comma 2, cpc: € 11.475,00

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

**REGOLE E MODALITA' PER LE OFFERTE D'ACQUISTO**

**OFFERTA ANALOGICA (IN BUSTA CHIUSA)**

Le offerte di acquisto, in carta da bollo, dovranno essere depositate in busta chiusa e senza segni di riconoscimento entro le ore 12,00 del giorno precedente la data della vendita, a pena di

inefficacia, **presso lo studio del professionista Delegato** in Belluno (BL) Viale Fantuzzi 11/A dal lunedì al venerdì **previo appuntamento** (tel. 0437/940259 e-mail:[eli574@yahoo.it](mailto:eli574@yahoo.it), PEC [eliana.mezzacasa@ordineavvocatibellunopec.it](mailto:eliana.mezzacasa@ordineavvocatibellunopec.it)). Nessuna indicazione deve essere apposta all'esterno della busta consegnata al Professionista Delegato il quale provvederà ad annotare il nome di chi materialmente provvede al deposito, che può anche essere persona diversa dall'offerente, il nome del professionista delegato e la data della vendita, oltre alla data e l'ora di ricezione della busta. 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.

L'esame delle offerte verrà compiuto in Tribunale, via Girolamo Segato n. 1, Belluno nell'aula di udienza sita al piano terra; le buste contenenti le offerte non saranno aperte se non alla data fissata ed alla presenza degli offerenti; il professionista delegato procederà all'apertura delle buste e prenderà atto delle offerte presentate telematicamente ed esaminerà tutte le offerte alle eventuale presenza delle parti

L'offerta è **segreta ed irrevocabile** e dovrà avere il seguente contenuto:

- 1) il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, residenza, il domicilio, lo stato civile con regime patrimoniale e il 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**), il quale dovrà anche presentarsi personalmente all'udienza fissata per la deliberazione sull'offerta, salvo che l'offerta sia effettuata per persona da nominare, ai sensi dell'art. 579, comma terzo, cpc.; se l'offerente è coniugato, ovvero ancora unito civilmente o convivente di fatto (L. n. 76/2016) e in regime di comunione legale dei beni, nella dichiarazione dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge, ovvero ancora dell'unito civilmente o del convivente more uxorio; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare. Soltanto gli avvocati muniti di procura speciale possono presentare un'offerta in nome e per conto dell'offerente o per persona da nominare. 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;
- 2) il riferimento al numero della procedura (n. 8/2023 R.G.Es.), alla data della vendita e al nome del Professionista Delegato;
- 3) il Lotto e i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta; nel caso in cui l'offerente fosse interessato all'acquisto di uno solo, indifferentemente, fra più lotti di beni simili (es. box) posti in vendita dalla medesima procedura in una stessa udienza, potrà fare offerta valida per più lotti, dichiarando di volerne acquistare uno solo. In tal caso, se si renderà aggiudicatario di uno dei lotti, non sarà obbligato all'acquisto dei lotti successivi;
- 4) l'indicazione del prezzo offerto, che potrà essere inferiore al prezzo indicato come prezzo base

fino ad  $\frac{1}{4}$  (è quindi valida l'offerta che indichi un prezzo pari al 75% del prezzo base, mentre sarà inefficace l'offerta che indichi un prezzo inferiore al 75% del prezzo base). Ai sensi dell'art. 572, comma 2°-3°, c.p.c., se l'offerta è pari o superiore al valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza di vendita, la stessa è senz'altro accolta; se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo stabilito nell'ordinanza di vendita, in misura non superiore ad un quarto, il giudice/delegato può far luogo alla vendita quando ritiene che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c.;

5) il termine e il modo di versamento del saldo prezzo, nonché degli altri oneri diritti e spese conseguenti alla vendita ed ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta. Detto **termine non potrà essere superiore a 120 giorni dalla data di aggiudicazione**, con la possibilità per l'offerente di indicare un termine più breve: circostanza questa che sarà valutata dal delegato o dal giudice ai fini dell'individuazione della migliore offerta;

6) **l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima del bene posto in vendita e per il quale si propone l'offerta;**

7) l'intenzione di usufruire di agevolazioni fiscali previste dalla legge, ricorrendone i presupposti di legge (es. acquisto della prima casa; applicazione del criterio del "prezzo-valore");

8) 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.

All'offerta dovrà essere allegato, nella stessa busta:

- una fotocopia del documento d'identità in corso di validità e del tesserino del codice fiscale dell'offerente, del suo rappresentante o dell'avvocato munito di procura speciale (nonché del coniuge, ovvero ancora dell'unito civilmente o del convivente more uxorio, ove in regime di comunione dei beni);

- procura speciale notarile in caso di offerta a mezzo avvocato;

- **assegno circolare non trasferibile** intestato a " Proc. Esecutiva n. 8/2023 R.G.E. Tribunale di 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 all'acquisto. Se l'offerente non presta cauzione con le modalità sopra indicate, la sua offerta sarà dichiarata inefficace ai sensi dell'art. 571 c.p.c.. L'offerente può anche versare una cauzione più alta, circostanza che sarà valutata ai fini dell'individuazione della migliore offerta.

#### **OFFERTA TELEMATICA**

Le offerte criptate contenenti le domande di partecipazione per la vendita sincrona mista saranno aperte ed esaminate unitamente a quelle analogiche esclusivamente il giorno fissato per l'asta tenuta dal Delegato presso il Tribunale di Belluno, Via Girolamo Segato n. 1, Belluno, AULA di udienza 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 telematiche di acquisto devono pervenire dai presentatori dell'offerta entro le ore 12.00

del giorno precedente all'esperimento di vendita, mediante invio all'indirizzo PEC del Ministero [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it) utilizzando esclusivamente il modulo precompilato reperibile all'interno del portale ministeriale <http://venditepubbliche.giustizia.it>.

L'offerta telematica potrà essere presentata unicamente dall'offerente (o da uno degli offerenti o dal legale rappresentante della società offerente) o dal suo procuratore legale a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c..

Le offerte andranno depositate secondo le modalità ed i contenuti previsti dagli artt. 12 e seguenti del D.M. della Giustizia n. 32 del 26.02.2015, che di seguito si riportano:

#### Art. 12 – Modalità di presentazione dell'offerta e dei documenti allegati

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

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

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

3. L'offerta per la vendita telematica 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), nonche' 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.*

Si precisa che, anche nel caso di offerta telematica:

- il prezzo offerto non potrà essere inferiore al prezzo base ridotto di  $\frac{1}{4}$  come sopra indicato, a pena di esclusione;
- l'offerente è tenuto a versare a titolo di cauzione un importo minimo pari al 20% del prezzo offerto (non del prezzo base). **Il bonifico relativo alla cauzione dovrà essere eseguito in tempo utile affinché la stessa risulti accreditata, al momento di apertura delle buste, sul conto corrente intestato alla procedura, avente codice IBAN: IT 32 K 02008 11910 000106980046; entro l'orario indicato dovrà essere generata anche la ricevuta di consegna;**
- se l'offerente agisce quale rappresentante di altro soggetto dovrà essere allegata una copia informatica del certificato di iscrizione al Registro delle Imprese unitamente ad una copia informatica di un documento attestante i poteri conferiti al legale rappresentante ovvero al soggetto che può impegnare la società o la procura speciale notarile, nel caso di procuratore legale a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c..

#### **MODALITA' DELLA VENDITA**

- 1) L'offerta, sia essa analogica o telematica, è **segreta e irrevocabile per legge**. La persona indicata in offerta come intestataria del bene o che ha presentato l'offerta per persona da nominare ex art. 579, comma 3, c.p.c., è tenuta a presentarsi all'udienza sopra indicata. In caso di mancata presentazione e qualora l'offerta sia la sola presentata per quel lotto, il bene sarà comunque aggiudicato all'offerente non presente. In caso di presenza di altre offerte per il bene in questione, si darà luogo ad una gara sulla base dell'offerta migliore, che potrà anche essere quella formulata dall'offerente non presente.
- 2) Il giorno e l'ora indicati per la vendita sincrona mista senza incanto saranno esaminate sia le offerte analogiche sia le offerte telematiche e saranno dichiarate inefficaci o inammissibili tutte le offerte non conformi a quanto indicato nel presente avviso di vendita.
- 3) Il gestore della vendita telematica a norma dell'art. 16 del DM 32/2015 provvederà, non meno di trenta minuti prima delle operazioni di vendita, ad inviare all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato dall'offerente in fase di compilazione dell'offerta, un invito a connettersi e le relative credenziali di accesso per accedere alla consolle lato utente.
- 4) Le buste saranno aperte all'udienza fissata per la vendita, alla presenza degli offerenti; **l'aggiudicazione è definitiva** e sarà disposta nel rispetto dei criteri stabiliti dall'art. 572 C.P.C..

5) Si precisa che, in caso di offerte inferiori al prezzo base, il Tribunale e gli ausiliari si riservano la facoltà di non aggiudicare il bene in presenza dei presupposti di legge e precisamente: a) in presenza di un'unica offerta, qualora sia pervenuta istanza di assegnazione; b) in presenza di un'unica offerta qualora ravvisi la concreta possibilità di vendere ad un prezzo maggiore di quello offerto con nuovo tentativo di vendita; c) in presenza di pluralità di offerte tutte inferiori al prezzo base, qualora sia pervenuta istanza di assegnazione e gli offerenti non partecipino alla gara oppure, partecipando, se il prezzo raggiunto sia inferiore a quello base.

6) In presenza di più offerte valide (**è valida l'offerta al ribasso fino al limite del 25% di ribasso rispetto al prezzo base**), si procederà a gara con partecipazione degli offerenti telematici, che vi prenderanno parte in via telematica, e degli offerenti analogici, che vi prenderanno parte comparando personalmente, sulla base dell'offerta più alta; nel corso di tale gara, ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di 3 minuti dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore al rilancio minimo, come determinato nell'avviso di vendita. Il termine di 3 minuti per rilancio decorrerà dal momento indicato dal professionista delegato, previo accertamento della visibilità per tutti i partecipanti della precedente offerta. I rilanci effettuati in via telematica verranno 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 verranno riportati nel portale del gestore della vendita telematica e resi visibili ai partecipanti in via telematica. E' rimessa al professionista la valutazione dell'ordine con il quale i rilanci vengono effettuati.

Il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi, a seguito di rilanci, avrà effettuato il rilancio di importo più elevato, senza che nel termine di 3 minuti vi siano stati ulteriori rilanci.

In assenza di adesione alla gara, il bene verrà aggiudicato a chi ha fatto la migliore offerta oppure, nel caso di offerte dello stesso valore, l'aggiudicatario sarà individuato in base ai seguenti elementi: a parità di prezzo sarà preferita l'offerta cui si accompagna la cauzione di maggiore importo, indipendentemente dal termine indicato per il versamento del saldo prezzo; a parità di cauzione sarà preferita l'offerta che indichi il minore termine di pagamento del saldo prezzo. Se le offerte dovessero risultare tutte uguali anche considerati questi elementi, verranno valutate le forme e i modi di pagamento, nonché ogni altro elemento utile, indicato nell'offerta stessa e, da ultimo, qualora le offerte dovessero anche in base a questi elementi non presentare differenza alcuna, il bene verrà aggiudicato a chi ha presentato per primo l'offerta.

Non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara, neppure se il prezzo offerto fosse superiore di oltre un quinto a quello di aggiudicazione. 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..

Qualora l'offerente non si presenti all'udienza sopra indicata e se l'offerta sia la sola presentata, il bene andrà comunque aggiudicato all'offerente non presente. In caso di presenza di altre offerte per il bene in questione, si darà seguito ad una gara sulla base dell'offerta migliore, che potrà essere anche quella formulata dall'offerente non presente.

7) In caso di aggiudicazione, l'offerente è tenuto al versamento – con le modalità indicate dal delegato nella comunicazione successiva all'aggiudicazione - del saldo prezzo, dedotta la prestata cauzione, e degli oneri, diritti e spese di vendita nel termine indicato nell'offerta e **comunque entro e non oltre 120 giorni dalla aggiudicazione**, pena la decadenza dalla aggiudicazione con perdita del 20% versato a titolo di cauzione. **Si evidenzia che non è concessa la rateizzazione del prezzo in 12 mensilità.**

Nello stesso termine dovrà essere effettuato il deposito per il pagamento degli oneri fiscali, delle spese e dei compensi necessari per il trasferimento, nella misura che sarà resa nota dal professionista delegato all'atto dell'aggiudicazione o, in ogni caso, comunicata non oltre 20 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.

8) **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 dell'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.

La partecipazione alla vendita implica la conoscenza integrale e l'accettazione di quanto contenuto nell'ordinanza di vendita, nel presente avviso di vendita, nella relazione peritale e nei suoi allegati.

#### **CONDIZIONI DELLA VENDITA**

1) La vendita avverrà nello stato di fatto e di diritto in cui si trova il compendio immobiliare, a corpo e non a misura (eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo) e con tutte le eventuali pertinenze, accessori, servitù attive e passive, ragioni 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 la Cancelleria civile del Tribunale di Belluno, presso il Custode Giudiziario Aste33 Srl (tel. 0422/693028, e-mail:info@aste33.com PEC: aste33@pec.it)** al quale ci si potrà rivolgere anche per

**visionare l'immobile, oltre che sui siti internet [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it) e [www.asteavvisi.it](http://www.asteavvisi.it) e [www.tribunale.belluno.giustizia.it](http://www.tribunale.belluno.giustizia.it).**

- 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.
- 3) Agli effetti del D.M. 22 gennaio 2008 n. 37 e del d. lgs. 192/05 e s.m.i., l'aggiudicatario, dichiarandosi edotto sui contenuti dell'ordinanza di vendita e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine agli impianti, dispenserà esplicitamente la procedura dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme sulla sicurezza, che la certificazione/attestato di prestazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze.
- 4) 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, 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'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.
- 5) 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. Quanto allo stato di occupazione dei beni oggetto di vendita, se essi risulteranno occupati dal debitore, o da terzi senza titolo, il Custode procederà alla liberazione dell'immobile con spese a carico della procedura sino all'approvazione del progetto di distribuzione;
- 6) Ogni onere fiscale derivante dalla vendita, oltre al compenso per le operazioni di cui all'art. 591 bis, n. 11),cpc., dovuto al professionista delegato ed all'ausiliario di cui sia eventualmente richiesta la collaborazione, sarà a carico dell'aggiudicatario;
- 7) 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;
- 8) qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo intenda fare ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, egli dovrà indicare nella propria domanda di partecipazione l'istituto di credito mutuante; entro il

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

9) si precisa che i) nel caso di immobile non abitato dall'esecutato e dal suo nucleo familiare, ovvero nel caso di immobile ad uso non abitativo (ad esempio garage, negozi, ecc.) il custode giudiziario procede alla liberazione, a spese della procedura, salvo esonero dell'aggiudicatario o dell'assegnatario, da comunicarsi al custode in tempo utile e con apposita istanza scritta e sottoscritta; ii) 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. 8/2020, a spese della procedura. In difetto di tempestiva richiesta scritta, della liberazione dell'immobile deve occuparsene lo stesso aggiudicatario, ovvero l'assegnatario, a proprie spese, esclusivamente con le forme di cui all'art. 605 c.p.c.; quanto ai beni mobili presenti nell'immobile che non debbano essere consegnati il custode giudiziario provvede ai sensi dell'art. 560, 6° comma c.p.c. come modificato dalla L. n. 8/2020.

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

\*\*\*\*\*

La pubblicità del presente avviso verrà effettuata, come da pacchetto D del Protocollo d'intesa tra il Tribunale di Belluno ed Edicom Finance srl mediante:

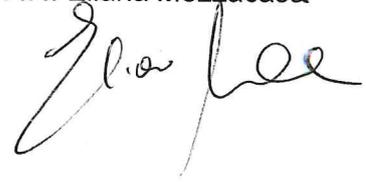
- Pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche (PVP) del Ministero di Giustizia (<https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>);
- tramite i servizi Edicom: pubblicazione integrale dell'avviso unitamente a copia dell'ordinanza di delega e della relazione peritale, sui siti internet [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it) - [www.asteavvisi.it](http://www.asteavvisi.it) - [www.rivistastegiudiziarie.it](http://www.rivistastegiudiziarie.it) - [www.tribunale.belluno.giustizia.it](http://www.tribunale.belluno.giustizia.it) - [www.corteappello.venezia.it](http://www.corteappello.venezia.it); trasmissione scheda video Canale Aste web TV - oltre alla

diffusione a rotazione sui siti commerciali non obbligatori previsti dal servizio Gestionale aste.

Belluno, 13 febbraio 2024

Il professionista delegato

Avv. Eliana Mezzacasa

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'E. Mezzacasa', written in a cursive style.