

**TRIBUNALE ORDINARIO DI BELLUNO**  
**Ufficio Esecuzioni Immobiliari**  
**AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI**

Il sottoscritto professionista delegato avv. Emiliano Casagrande, vista l'ordinanza ex art. 591 bis c.p.c. pronunciata dal Giudice dell'Esecuzione dott. Federico Montalto in data 26/10/2021 nella procedura esecutiva immobiliare n. 100/2019 R.G.E.

**AVVISA**

che il giorno

**4 (quattro) giugno 2024 alle ore 15:05**

presso il Tribunale di Belluno, in Via G. Segato n. 1, nell'aula di udienza sita al piano terra, procederà alla vendita senza incanto, per la piena e intera proprietà, con modalità sincrona mista (con offerte sia via telematica, che su supporto analogico) ex art. 22 D.M. n. 32/2015, individuando quale gestore della vendita telematica la società Edicom Finance Srl (iscritta 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](http://www.garavirtuale.it), dei beni immobili oggetto di esecuzione forzata, in **Lotto unico** così composto:

**Unità immobiliari**

**Comune di Quero Vas – Sezione di Quero (BL) – Catasto Fabbricati Fg. 15, particella 110, piani T-1-2, categoria A/4, classe 3, consistenza vani 7, sup. catastale mq. 184, sup. cat totale escluse aree scoperte mq. 180, rendita catastale € 227,76 con diritto alla corte comune part. 111 del Fg. 15 del Catasto Terreni di superficie mq. 480. L'immobile insiste sulla part. 110 del Fg. 15 del Catasto Terreni, ente urbano della superficie di mq. 90,00.**

Trattasi di una casa unifamiliare da ristrutturare, da terra a cielo, **sita in Quero Vas (BL) località Cilladon n. 14**, composta da tre piani, di cui uno seminterrato, con annessa fascia di corte scoperta di proprietà e con diritto sulla corte scoperta comune, posta in aderenza al lato nord-est ad altro edificio in linea.

Al primo piano è stato realizzato, in epoca imprecisa ma risalente, dalla domanda di condono edilizio, ultimato nel 1976, un volume adibito a servizio igienico con muri in laterizio, non intonacati sulla facciata esterna, e copertura a falda unica con manto in lastre ondulate di fibrocemento (eternit); all'interno è stato ricavato il servizio igienico al livello del primo piano, con un soprastante basso ripostiglio, di cui si ha riscontro in planimetria catastale, che allo stato attuale risulta non accessibile.

Tale corpo, che risulta all'esterno del perimetro murario originario della casa, costituisce opera abusiva oggetto della domanda di condono che ad oggi non risulta ancora perfezionata.

Il tetto presenta struttura in travi e tavolato ligneo, mentre il manto di copertura è in coppi. Il piano terra è costituito da un unico vano (cucina-pranzo-soggiorno) con la scala a vista che porta al piano superiore. Il primo piano è composto da un vano unico con servizio igienico. Attraverso la scala si sale al secondo piano in cui si trovano due camere ed un disimpegno. Le finestre sono in legno con vetro unico.

La rete di scarico delle acque reflue, del tipo a dispersione nel terreno, dovrà essere oggetto di opere di adeguamento. Non è presente l'impianto di riscaldamento.

Complessivamente l'immobile si presenta in discreto stato di manutenzione e richiede un intervento generale di ristrutturazione edilizia ed impiantistica.

E' presente l' Attestato di Prestazione Energetica.

Per il dettaglio della descrizione dello stato e caratteristiche degli immobili si rimanda in ogni caso all'elaborato peritale.

### **REGOLARITA' EDILIZIA E CERTIFICATO DI AGIBILITA'**

Sul bene in oggetto risulta agli atti la sola pratica di condono edilizio che non è mai stato integrato con la documentazione indicata dall'Ufficio Tecnico del Comune di Quero, e pertanto è ancora da definire, e con l'assenso scritto da parte del confinante per l'eventuale edificazione a distanza inferiore a quella regolamentare.

Il c.t.u. ha stimato che i costi necessari alla regolarizzazione dell'immobile, sotto il profilo catastale, ammontano a circa euro 10.500,00 come da conteggio riportato in perizia cui si rimanda in ogni caso.

### **STATO DI POSSESSO DEI BENI PIGNORATI**

L'immobile risulta disabitato.

**Il prezzo a base d'asta del lotto unico è di € 22.500,00 (euro ventiduemilacinquecento,00). È valida l'offerta inferiore al prezzo base di non oltre un quarto (c.d. "offerta minima"), ovvero non inferiore a € 16.875,00 (euro sedicimilaottocentottantacinque,00). In caso di gara tra più offerenti il rilancio minimo sarà pari a € 500,00 (euro cinquecento,00).**

Si specifica che, in tutti i casi in cui siano presentate offerte inferiori al prezzo base fino al minimo indicato per ogni lotto, il Tribunale non aggiudicherà il bene quando:

1. nel caso di unica offerta sia pervenuta istanza di assegnazione del bene o sia ravvisata la concreta possibilità di vendere ad un prezzo maggiore di quello offerto con un nuovo tentativo di vendita;
2. nel caso di pluralità di offerte, tutte di importo inferiore al prezzo base, sia pervenuta istanza di assegnazione e gli offerenti non partecipino alla gara, oppure, pur partecipandovi, il prezzo raggiunto sia inferiore al prezzo base.

Le richieste di visione degli immobili devono essere rivolte al Custode Giudiziario **Istituto Vendite Giudiziarie** con sede in 32100 Belluno, Via Masi Simonetti, 48/D, (tel. 0437.942822; [www.ivgbelluno.it](http://www.ivgbelluno.it)).

Per una migliore e più precisa descrizione degli immobili oggetto di vendita **si rinvia alla perizia di stima depositata agli atti della presente procedura**, che può essere consultata presso la cancelleria del Tribunale o richiedendone copia al Custode Giudiziario, oltre che sui siti internet di seguito indicati.

### **DISCIPLINA DELLA VENDITA SINCRONA MISTA**

#### **REGOLE E MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA ANALOGICA**

**(IN BUSTA CHIUSA)**

- 1) Le offerte di acquisto, in carta da bollo e sottoscritte dall'offerente, dovranno essere presentate in busta chiusa e senza segni di riconoscimento presso lo studio del delegato alla vendita sito in Belluno (BL) Via Carrera n. 21, previa fissazione di appuntamento telefonico o a mezzo mail, entro le ore 12:00 (dodici) del giorno precedente la data della vendita ad eccezione del sabato e festivi, a pena di inefficacia. Il professionista delegato indicherà sulla busta esclusivamente il nome di chi presenta l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente), e la data della vendita. Nel caso in cui nella medesima esecuzione siano posti in vendita più lotti differenti tra loro, le offerte dovranno essere depositate in buste separate per ciascun lotto che si intende acquistare.
- 2) L'offerta è segreta ed irrevocabile e dovrà obbligatoriamente contenere:
  - il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, residenza, stato civile con regime patrimoniale, 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'asta, salvo che l'offerta sia effettuata per persona da nominare, ai sensi dell'art. 579, comma terzo, c.p.c.;
  - la dichiarazione di residenza o l'elezione di domicilio in Belluno, in mancanza dei quali le eventuali comunicazioni relative al procedimento saranno fatte presso la Cancelleria del Tribunale;
  - se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, nella dichiarazione dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge ed allegati copia del relativo documento di identità e codice fiscale;
  - se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare;
  - se l'offerente agisce quale rappresentante di una società (o un altro ente) 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;
  - soltanto gli avvocati muniti di procura speciale possono presentare un'offerta in nome e per conto dell'offerente, o per persona da nominare;
  - l'indicazione del numero della procedura (**R.G. 100/2019 Es. Imm.**), della data della vendita e del nome del Professionista Delegato;
  - il lotto e i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
  - l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'avviso di vendita, a pena di inefficacia dell'offerta stessa;
  - il termine e il modo di versamento del saldo prezzo, nonché degli altri oneri diritti e spese conseguenti alla vendita e 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 che sarà valutata ai fini dell'individuazione della migliore offerta;

- 3) all'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento d'identità e del codice fiscale dell'offerente, nonché un **assegno circolare non trasferibile intestato a "Esecuzione immobiliare N. R.G. 100/2019 Tribunale di Belluno"**, per un importo non inferiore al 20% (venti per cento) del prezzo offerto (non del prezzo base), a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto. Se l'offerente non presta cauzione con le modalità stabilite, la sua offerta sarà dichiarata inefficace ai sensi dell'art. 571 c.p.c.; l'offerente può anche versare una cauzione più alta.
- 4) L'offerta presentata è irrevocabile. L'offerente è tenuto a presentarsi all'asta. 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.
- 5) Le buste saranno aperte all'asta alla presenza degli offerenti; il professionista delegato, alla stessa asta, prenderà altresì atto delle offerte presentate telematicamente secondo le modalità più sotto riportate; l'aggiudicazione è definitiva e sarà disposta nel rispetto dei criteri stabiliti dall'art. 572 c.p.c.

#### REGOLE E MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA TELEMATICA

Le offerte telematiche debbono essere presentate 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.

##### *Art. 12*

##### *Modalità di presentazione dell'offerta e dei documenti allegati*

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

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

*o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento.*

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

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

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

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

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

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

#### *Art. 13*

##### *Modalità di trasmissione dell'offerta*

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

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

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

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

#### Art. 14

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

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

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

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

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

#### Art. 15

##### *Mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia*

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

2. Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati a norma del comma 1, l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente. Il gestore e' 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](mailto: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, non inferiore al 20% (venti per cento) del prezzo offerto (non del prezzo base), che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto, dovrà essere eseguito sul conto corrente intestato a "**Esecuzione immobiliare N. R.G. 100/2019 Tribunale di Belluno**" mediante il codice IBAN: IT 12 U 02008 11910 000106263714;
  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 anche a norma dell'art. 579 ultimo comma c.p.c.

\*\*\*

Si precisa in ogni caso che:

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 o del Giudice dell'Esecuzione, sono eseguite dal professionista delegato nel luogo indicato nell'ordinanza di delega;
2. 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; in tal caso potrà versarsi una sola cauzione, determinata con riferimento al lotto di maggior prezzo;
3. l'indicazione del prezzo offerto non potrà essere inferiore di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'ordinanza di vendita, a pena di inefficacia dell'offerta stessa (ai sensi dell'art. 572 co. 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.);
4. devono essere indicati 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;
5. non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta;
  6. l'offerta deve contenere 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'offerta deve contenere l'intenzione di usufruire di agevolazioni fiscali previste dalla legge (es. acquisto della prima casa);
  8. l'offerta deve contenere 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;
  9. l'offerta presentata è irrevocabile. In caso di presenza di altre offerte per il bene in questione, si darà luogo ad una 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 migliore, che potrà anche essere quella formulata dall'offerente non telematico non presente;
  10. nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di 3 (tre) minuti dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore al rilancio minimo, come determinato nel presente 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 di 3 minuti per il rilancio decorrerà dal momento indicato dal professionista delegato, previo accertamento della visibilità per tutti i partecipanti della precedente offerta. E' rimessa al professionista la valutazione dell'ordine con cui i rilanci vengono effettuati;
  11. le buste 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 più sotto riportate; l'aggiudicazione è definitiva e sarà disposta nel rispetto dei criteri stabiliti dall'art. 572 c.p.c.;
  12. in presenza di più offerte valide, si procederà a gara sulla base dell'offerta più alta. Il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio di importo più elevato. In assenza di adesione alla gara si aggiudicherà a chi ha fatto la migliore offerta (valutata non solo in termini di prezzo, ma di misura della cauzione e di tempi di versamento del saldo prezzo) se le offerte sono tutte equiparabili allora si aggiudicherà a chi ha depositato l'offerta per primo. 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.;
  13. in caso di aggiudicazione, l'offerente è tenuto al versamento – secondo le modalità che verranno prontamente comunicate dal professionista delegato



- del saldo prezzo e degli oneri, diritti e spese di vendita nel termine indicato in offerta e comunque entro 120 giorni dalla aggiudicazione, pena la perdita del 20% versato a titolo di cauzione;
14. 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 altri 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;
  15. nello stesso termine di giorni 120 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 o ulteriore integrazione su richiesta del professionista. In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà tutte le somme versate.

#### CONDIZIONI DELLA VENDITA

1. La vendita avverrà nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, 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 depositato agli atti della procedura, da intendersi qui integralmente richiamato e disponibile per la consultazione da parte degli interessati presso la Cancelleria del Tribunale o tramite il Custode Giudiziario o sui siti internet di seguito indicati;
2. 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, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni. 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, 47, si fa rinvio al relativo certificato agli atti della procedura nonché 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, 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;
3. agli effetti del DM 22/01/2008 n. 37 e del D.Lgs. 192/05 e s.m.i., l'aggiudicatario, dichiarandosi edotto sui contenuti dell'ordinanza di vendita e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine agli impianti,

- dispenserà esplicitamente la procedura esecutiva dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme sulla sicurezza, che la certificazione/attestato di qualificazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze;
4. le iscrizioni e trascrizioni di pignoramenti gravanti sull'immobile al momento della vendita saranno cancellate a spese e cura della procedura nei limiti e alle condizioni previste dall'art. 586 c.p.c.;
  5. se l'immobile è ancora occupato dal debitore, o da terzi senza titolo, nel decreto di trasferimento ne sarà ordinato l'immediato sgombero; l'azione eventualmente necessaria a ottenere la liberazione dei locali sarà svolta dal Custode Giudiziario senza oneri per l'acquirente;
  6. saranno a carico dell'aggiudicatario gli oneri fiscali derivanti dalla vendita e il compenso dovuto al professionista delegato (e all'ausiliario dallo stesso eventualmente incaricato) per le operazioni di cui all'art. 591-bis, n. 11, c.p.c.;
  7. la proprietà del bene e i conseguenti oneri saranno a favore e 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. per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

Del presente avviso è fatta pubblicazione sul "Portale delle vendite pubbliche" (<https://pvp.giustizia.it>) di cui all'art. 490, comma I. c.p.c., unitamente a copia dell'ordinanza di delega e della relazione di stima; per estratto sul quotidiano Il Gazzettino; sulla rivista specializzata Aste Giudiziarie e mediante Postel Target; unitamente a copia dell'ordinanza di delega e della relazione di stima, sui siti [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it), [www.asteavvisi.it](http://www.asteavvisi.it), [www.tribunale.belluno.giustizia.it](http://www.tribunale.belluno.giustizia.it); mediante trasmissione della relativa scheda video sul Canale Aste 810 di Sky.

Informazioni, anche relative alla generalità del debitore, possono essere fornite a chiunque ne abbia interesse, dalla Cancelleria del Tribunale di Belluno o dal custode I.V.G. (Istituto Vendite Giudiziarie) di Belluno.

Belluno, 23 febbraio 2024

Il professionista delegato  
(Avv. Emiliano Casagrande)