

PROCEDURA N. 604/2023 R.G.



TRIBUNALE ORDINARIO DI BELLUNO
GIUDIZIO DIVISIONALE 604/2023 R.G.

Avviso di vendita di beni immobili

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

Il professionista delegato, Avv. Caterina De Mas, con studio a Belluno in Via Roma n. 15, vista l'ordinanza di delega ex art. 591 bis emessa dal Giudice D.ssa Gerbi Gersa, per lo svolgimento delle operazioni di vendita nell'ambito della procedura di divisione endoesecutiva R.G. 604/2023 a carico di OMISSIS,

AVVISA

che il giorno 9.7.2024 alle ore 10.30 presso il proprio studio a Belluno in Via Roma n. 15 si procederà alla vendita senza incanto **in un unico lotto** dei beni immobili oggetto di divisione, come di seguito individuati e descritti:

LOTTO UNICO (ovvero LOTTO 1)

Per la quota di piena proprietà

Comune di Arsiè (BL)

foglio 63, particella 171, subalterno 1, indirizzo via Bernardi, piano PT-P1-P2, categoria A/4, classe 2, consistenza 9 VANI, superficie 233 MQ,

rendita € EURO 227,76

Trattasi di fabbricato, costituito da 3 piani (PT-P1-P2) e un sottotetto (soffitta), posto nella frazione di Rocca d'Arsiè in prossimità del Lago del Corlo, con vista panoramica. All'immobile si accede dalla strada comunale via Bernardi, sul lato Sud-Est dell'edificio; un secondo ingresso al fabbricato è possibile sul lato Nord-Ovest, da un vicolo comunicante con la suddetta via.

L'immobile risulta libero.

Certificato energetico presente: SI

Indice di prestazione energetica: F

L'immobile è privo di impianto di riscaldamento; è stato predisposto un Attestato di Prestazione Energetica simulato per immobile privo d'impianto.

Irregolarità riscontrate: realizzazione di un bagno con doccia, lavabo e wc, nella stanza catastalmente censita a "disbrigo" con spostamento di una porta sulla medesima parete per consentire l'accesso autonomo alla stanza sul lato SudEst ed al bagno.

Regolarizzabili mediante C.I.L.A. per le opere eseguite. Oneri regolarizzazione: Sanzione amministrativa e CILA: € 1.500,00

Sul punto si evidenzia che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico – edilizia, sarà possibile ricorrere, ove consentito, alla sanatoria prevista *ex lege*, come specificato nelle condizioni di vendita.

Prezzo base del lotto unico: Euro 51.506,00

Offerta minima: Euro 38.630,00

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

REGOLE E MODALITA' PER LE OFFERTE DI ACQUISTO

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

- *nel caso di unica offerta sia pervenuta istanza di assegnazione del bene o se ravviserà la concreta possibilità di vendere ad un prezzo maggiore di quello offerto con un nuovo tentativo di vendita;*
- *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.*

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

Le offerte di acquisto devono essere presentate in busta chiusa e senza segni di riconoscimento presso lo studio del Professionista Delegato in Belluno, Via Roma n. 15 (previa fissazione di appuntamento telefonico al n. 0437943636 o a mezzo mail caterinademas@studiolegaledemas.it orario di ricezione: dalle ore 9:30 alle ore 12:00 dal lunedì al venerdì), entro e non oltre le ore 12:00 del giorno precedente la data della vendita, ad eccezione del sabato e festivi, a pena di inefficacia.

Sulla busta non dovrà essere apposta alcuna indicazione da parte dell'offerente. Il Professionista Delegato provvederà ad indicare sulla busta le sole generalità di chi presenta l'offerta, che può anche essere persona diversa dall'offerente, il nome del professionista delegato, il numero della procedura e la data della vendita e l'orario di ricezione. 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.

B] REQUISITI E CONTENUTO DELL'OFFERTA

- a. per le persone fisiche, il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (**non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta**), il quale dovrà anche presentarsi alla udienza fissata per la vendita. Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge, e dovrà essere allegata fotocopia del documento di identità in corso di validità anche dell'altro coniuge; in tale medesimo caso, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione, è necessario che il coniuge 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, dovrà essere allegata visura societaria aggiornata - risalente a non più di 30 giorni dalla data di deposito dell'offerta - in caso di ente di natura imprenditoriale, ovvero atto statutario o altra documentazione (in caso di ente non iscritto al registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero: (i) in caso di incarico conferito a terzo non amministratore della società o ente: procura speciale a favore di avvocato rilasciata a mezzo atto pubblico o scrittura privata autenticata da notaio; (ii) per le società di capitali o enti, in caso di incarico conferito per delega di amministrazione (se prevista dallo Statuto vigente) a componente dell'organo amministrativo: estratto autentico notarile del libro delle delibere dell'organo competente dell'ente da cui risulta la delega; (iii) per le società di persone con poteri di firma congiunti di più soci amministratori, in caso di incarico conferito da soci amministratori ad altri soci amministratori: procura speciale rilasciata a mezzo atto pubblico o scrittura privata autenticata da notaio; documenti tutti che attribuiscono al rappresentante o procuratore il potere di agire in nome dell'ente ai fini della partecipazione alla vendita.
- c. l'offerta può essere presentata personalmente o a mezzo procuratore legale munito di procura speciale notarile: i procuratori legali possono presentare anche offerta per persona da nominare;
- b) 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;

- c) 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); (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.);
- d) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima; in ogni caso, con la presentazione dell'offerta tale dichiarazione si riterrà implicita;
- e) l'intenzione di usufruire di agevolazioni fiscali previste dalla legge (es. acquisto della prima casa);
- f) 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;
- g) nel caso in cui l'offerente fosse interessato all'acquisto di uno solo, indifferentemente, tra 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 però 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;
- h) all'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità dell'offerente, nonché un assegno circolare non trasferibile intestato a "giudizio divisionale n. 604/203" 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;
- i) **il termine di 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;

C] CONDIZIONI DELLA VENDITA

- 1) Le buste saranno aperte all'udienza fissata per la vendita presso lo studio del Professionista Delegato a Belluno in Via Roma n. 15, alla presenza degli offerenti; **si avvisa che sarà consentito l'accesso allo studio solo ai diretti interessati, mentre non saranno ammessi**

accompagnatori (salvo casi di oggettiva necessità); il professionista delegato, alla stessa udienza, 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.

- 2) l'offerta per la vendita senza incanto è per legge irrevocabile. L'offerente è tenuto a presentarsi all'udienza sopra indicata. 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;
- 3) in caso di aggiudicazione, il pagamento del prezzo e degli oneri, diritti e spese di vendita dovrà avvenire 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.);
- 4) avuto riguardo all'importo del prezzo sopra indicato, è concessa la rateizzazione del prezzo in 12 mensilità di pari importo a partire dal momento dell'aggiudicazione; tale richiesta deve essere indicata nell'offerta di acquisto;
- 5) **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;
- 6) qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide (**è valida la offerta al ribasso fino al limite del 25% di ribasso rispetto al prezzo base**), si procederà a gara sulla base della offerta più alta; nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine compreso di **2 minuti** dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore al rilancio minimo, come determinato nell'avviso di vendita; 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.**
- 7) in assenza di adesione alla gara si aggiudicherà a chi ha fatto la migliore offerta (valutata in termini non solo di prezzo ma di misura della cauzione e tempi di saldo prezzo); se le offerte

sono tutte equiparabili allora si aggiudicherà a chi ha depositato la offerta per primo; nella vendita 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;

- 8) 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.;
- 9) 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 la Cancelleria del Tribunale o tramite il Custode Giudiziario – Istituto Vendite Giudiziarie srl (Silea (TV) Via Internati 1943-45 n. 30 – 0422435022 – asteimmobiliari@ivgbelluno.it www.ivgtreviso.it) o sui siti internet www.tribunale.belluno.giustizia.it e www.asteannunci.it oltre che sul Portale delle Vendite Pubbliche;
- 10) 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;
- 11) 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;
- 12) la presentazione dell'offerta non esonera gli offerenti dal compiere le necessarie visure ipotecarie e catastali e dal consultare il CDU;

- 13) 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; se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del custode giudiziario;
- 14) 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;
- 15) 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;
- 16) per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge;

La pubblicità del presente avviso verrà effettuata mediante:

- pubblicazione per estratto sul quotidiano 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;
- pubblicazione dell'avviso integrale sulla rivista specializzata ASTE GIUDIZIARIE;
- pubblicazione dell'avviso sul PORTALE DELLE VENDITE PUBBLICHE;
- inserimento, unitamente a copia dell'ordinanza di delega e della relazione peritale, sui siti internet www.asteannunci.it, www.asteavvisi.it e www.tribunale.belluno.giustizia.it almeno quarantacinque giorni prima dell'udienza fissata per l'esame delle offerte nella vendita senza incanto o prima della data dell'incanto;
- trasmissione della scheda video sul canale Aste 810 di Sky.

La perizia tecnica è disponibile per la consultazione presso la Cancelleria del Tribunale o tramite il Custode Giudiziario – Aste 33 Srl (Istituto Vendite Giudiziarie srl (Silea (TV) Via Internati 1943-45 n. 30 – 0422435022 –asteimmobiliari@ivgbelluno.it www.ivgtreviso.it) o sui siti internet www.tribunale.belluno.giustizia.it, www.asteannunci.it, oltre che sul Portale delle Vendite Pubbliche.

Belluno, 9 aprile 2024

Il professionista delegato
Avv. Caterina De Mas