

Esecuzione immobiliare n. 31/2023 R.G.

TRIBUNALE ORDINARIO DI BELLUNO
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI
(ARTT. 591 bis e 570 c.p.c.)

Il professionista delegato avv. Roberto Larese del foro di Belluno, con studio in Belluno, piazza Martiri, 8 (tel. 0437/25079 – fax 0437/943163), vista l'ordinanza di delega in data 05.12.2023 del Giudice dell'esecuzione, nella procedura di esecuzione immobiliare n. 31/2023 a carico di...
omissis...

AVVISA

che il giorno **2 LUGLIO 2024, alle ore 10,30** presso il Tribunale di Belluno, via Girolamo Segato n. 1 –aula delle udienze civili al piano terra- si procederà alla vendita sincrona mista senza incanto, individuando quale gestore della vendita telematica la società Edicom Finance s.r.l., che vi provvederà a mezzo del suo portale www.garavirtuale.it, dei beni oggetto di esecuzione forzata, siti nel Comune di Arsietà (BL), via Roma, 56 e 60, come di seguito individuati e descritti:

• **LOTTO UNICO**

Per l'intero

Catasto fabbricati del Comune di Arsietà (BL)

Foglio 40, particella 294, via Roma, piani T-1-2-3, categoria A/4, classe 1, consistenza 5,5 vani, superficie catastale totale mq 118, totale escluse aree scoperte mq 111, rendita catastale euro 119,30;

*Avv. Roberto Larese
Belluno - piazza Martiri, 8
Tel. 0437-25079 - fax 0437-943163
pec: roberto.larese@ordineavvocatibellunopec.it*

Esecuzione immobiliare n. 31/2023 R.G.

trattasi di due fabbricati costruiti prima del 1967, che si trovano nel centro storico di Arsiè, uno a nord destinato a residenza e uno a sud con destinazione deposito.

Il fabbricato a nord si sviluppa in modo disomogeneo su quattro piani fuori terra sul fronte sud e su due livelli su quello nord. L'edificio, di antica costruzione, ha murature portanti verticali in pietra, solai interpiano e struttura del manto di copertura in legno. Ugualmente in legno sono le strutture dei poggiali al piano primo e secondo lungo il prospetto sud dell'edificio. Al piano terra sono presenti, da nord a sud, una cantina, nella quale è stato ricavato un piccolo servizio igienico, una cucina e un ripostiglio. Sono inoltre presenti le scale esterne di accesso al piano primo. Al piano primo sono presenti una camera e un ripostiglio nel quale è stato ricavato un piccolo servizio igienico, oltre a un poggiolo. Il piano secondo presenta una sola camera sopra quella del piano sottostante e un poggiolo. Il piano è accessibile dalla soffitta del piano terzo. Completano il fabbricato due locali a uso soffitta.

L'edificio a sud si sviluppa in aderenza alla viabilità pubblica su due piani fuori terra; al piano terra è presente una legnaia al piano primo un ripostiglio.

Stato dell'immobile: occupato dal debitore e dai suoi familiari.

Indice di prestazione energetica: l'immobile è sprovvisto di certificato energetico.

Prezzo base euro 30.000,00

Offerta minima euro 22.500,00

Rilancio minimo in caso di gara tra più offerenti euro 500,00

Esecuzione immobiliare n. 31/2023 R.G.

Per una migliore e più precisa descrizione dell'immobile oggetto di vendita si rinvia alla relazione peritale agli atti della presente procedura e consultabile tramite il Custode Giudiziario Aste 33 s.r.l., con sede in (31100) Treviso, strada Vecchia di San Pelajo, 20 (tel. 0422/693028 – fax 0422/316032 – www.aste33.com) oltre che sui siti internet: www.asteannunci.it; www.asteavvisi.it e www.tribunale.belluno.giustizia.it

REGOLE E MODALITA' PER LE OFFERTE DI ACQUISTO

OFFERTA ANALOGICA (IN BUSTA CHIUSA)

- 1) Le offerte di acquisto contenenti le domande di partecipazione alla vendita sincrona mista, in carta da bollo, dovranno essere depositate in busta chiusa, senza segni di riconoscimento, presso lo studio del professionista delegato avv. Roberto Larese, sito in Belluno, piazza Martiri, 8, da lunedì a venerdì, previo appuntamento, entro le ore 12.00 del giorno precedente la data della vendita.

Al momento del deposito delle offerte di acquisto sulla busta verranno indicate dal professionista delegato le sole generalità di chi presenta l'offerta che può anche essere una persona diversa dall'offerente, il nome del professionista delegato, la data della vendita.

- 2) L'offerta è **segreta ed irrevocabile** (e potrà determinare l'aggiudicazione del bene all'offerente anche nel caso in cui questo non si presenti all'udienza fissata per la vendita) e dovrà contenere: il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (**non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta**), il quale dovrà presentarsi

Esecuzione immobiliare n. 31/2023 R.G.

personalmente alla udienza fissata per la vendita, salvo che l'offerta sia effettuata "dal procuratore legale per persona da nominare", ai sensi dell'art. 579, comma terzo, c.p.c.

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 dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge, ovvero ancora dell'unito civilmente o del convivente more uxorio. Se l'offerente è minorenni, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare.

Se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, dovrà essere allegato certificato del registro imprese da cui risultino i poteri, ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;

il numero di R.G. della procedura (esecuzione immobiliare n. R.G.E. 31/2023), i dati identificativi (dati catastali) del bene per il quale l'offerta è proposta;

l'indicazione **del prezzo offerto**, che non potrà essere inferiore al prezzo di offerta minima indicato, corrispondente al 75% del prezzo base d'asta, a pena di inefficacia dell'offerta stessa; il **termine** ed il **modo del versamento** del saldo prezzo, nonché degli ulteriori oneri tributari e spese conseguenti alla vendita, che **non potrà essere superiore a 120 giorni** dalla data di aggiudicazione, con facoltà per l'offerente di indicare un termine più breve;

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

l'intenzione di usufruire di agevolazioni fiscali previste dalla legge (es.

Esecuzione immobiliare n. 31/2023 R.G.

acquisto della prima casa e/o applicazione della tassazione sulla base del prezzo valore);

la dichiarazione di residenza o l'elezione di domicilio in Belluno, in mancanza della quale le eventuali comunicazioni relative al procedimento saranno fatte presso la cancelleria del Tribunale.

- 3) All'offerta dovranno essere allegati, nella stessa busta chiusa, una fotocopia del documento di identità dell'offerente (nonché del coniuge, ovvero ancora dell'unito civilmente o del convivente more uxorio, ove in regime di comunione dei beni) e un assegno circolare non trasferibile intestato alla **"Esecuzione Immobiliare n. R.G.E. 31/2023 Tribunale di Belluno"** pari al **20% del prezzo offerto (e non del prezzo base), a titolo di cauzione**, che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto; qualora l'offerente non presti la cauzione con le modalità indicate, l'offerta sarà dichiarata inefficace ai sensi dell'art. 571 c.p.c.; l'offerente può anche versare una cauzione più alta.

OFFERTA TELEMATICA

Le offerte criptate contenenti le domande di partecipazione alla vendita sincrona mista devono essere trasmesse 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>

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 a norma dell'articolo 579, ultimo comma c.p.c.

Esecuzione immobiliare n. 31/2023 R.G.

Le offerte andranno depositate secondo le modalità ed i contenuti previsti dagli artt. 12 e seguenti del Decreto del Ministro della Giustizia n. 32 del 26 febbraio 2015, richiamati nell'ordinanza di vendita, e dovranno contenere:

- l'indicazione dei dati identificativi dell'offerente con espressa indicazione del codice fiscale e della partita iva (quest'ultima se esistente);
- la dichiarazione di residenza o l'elezione del domicilio nel Comune in cui ha sede il Tribunale (in mancanza le comunicazioni saranno effettuate presso la cancelleria);
- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno ed il numero di ruolo della procedura (esecuzione immobiliare n. R.G.E. 31/2023);
- il numero o altro dato identificativo del lotto (lotto unico);
- la descrizione del bene (con i dati catastali);
- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per le operazioni di vendita;
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico relativo al versamento della cauzione;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal D.M. 32/2015;
- se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto dovrà essere allegata una copia informatica del certificato di iscrizione al registro

Esecuzione immobiliare n. 31/2023 R.G.

imprese unitamente ad una copia informatica di un documento attestante i poteri conferiti al legale rappresentante ovvero al soggetto che può impegnare la società;

la procura speciale notarile, nel caso di procuratore legale a norma dell'articolo 579 ultimo comma c.p.c.;

l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al prezzo base ridotto di un quarto come sopra indicato a pena di esclusione.

Anche in caso di offerta telematica 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 contenenti le offerte analogiche, sul conto corrente intestato alla "Esecuzione Immobiliare n. R.G.E. 31/2023 Tribunale di Belluno" avente codice iban IT87Q0200811910000106970661 presso Unicredit s.p.a., filiale di Belluno, piazza Martiri, con generazione della ricevuta entro le ore 12.00 del giorno precedente all'esperienza della vendita.

MODALITA' DELLA VENDITA

L'offerta, sia analogica che telematica, è **segreta ed irrevocabile**. 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.

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

Esecuzione immobiliare n. 31/2023 R.G.

indicato nel presente avviso di vendita e nell'ordinanza di vendita del Giudice dell'esecuzione.

Il gestore della vendita telematica a norma dell'articolo 16 del D.M. 32/2015 provvederà, non meno di trenta minuti prima delle operazioni di vendita, ad inviare all'indirizzo di posta elettronica certificata indicata dall'offerente in fase di compilazione dell'offerta, un invito a connettersi e le relative credenziali di accesso per accedere alla consolle lato utente.

Le buste saranno aperte all'udienza fissata per la vendita alla presenza degli offerenti.

La deliberazione sulle offerte avverrà con le seguenti modalità:

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 pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;

Esecuzione immobiliare n. 31/2023 R.G.

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.

In caso di pluralità delle 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 stabilito preventivamente dal delegato, non potrà essere inferiore al rilancio minimo di euro 500,00.

Se la gara non può aver 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 l'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).

Esecuzione immobiliare n. 31/2023 R.G.

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.

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

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 rilasciata in data non successiva alla vendita stessa.

Qualora l'aggiudicatario per il pagamento del saldo prezzo intenda far 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

Esecuzione immobiliare n. 31/2023 R.G.

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 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.

Avendo il creditore fondiario formulato domanda di pagamento diretto ai sensi dell'art. 41, quarto comma del decreto legislativo 01.09.1993 n. 385, in ottemperanza a quanto stabilito nell'ordinanza di vendita, è necessario che il creditore fondiario precisi il proprio credito, in linea capitale, interessi e spese, nei venti 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 Giudice dell'esecuzione; 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

Esecuzione immobiliare n. 31/2023 R.G.

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 fiscali e spese di trasferimento dovrà essere versata sul conto corrente intestato alla procedura, salvo conguaglio o ulteriore integrazione su richiesta del professionista delegato..

In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà tutte le somme versate.

Resta salva la facoltà per il Giudice dell'esecuzione di sospendere, dopo l'aggiudicazione, l'emissione del decreto di trasferimento ai sensi dell'art. 686 c.p.c.

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

La vendita deve intendersi a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova (anche in relazione al testo unico di cui al D.P.R. 06.06.2001 n. 380), con tutte le pertinenze, accessori, ragioni ed azioni, eventuali servitù attive e passive, che sarà cura degli interessati verificare con anticipo mediante la consultazione degli elaborati peritali, da intendersi qui integralmente richiamati.

In ogni caso l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni pregiudizievoli. Se esistenti al momento della vendita, le iscrizioni e le trascrizioni di pignoramenti saranno cancellate a spese e cura della procedura.

Esecuzione immobiliare n. 31/2023 R.G.

Trattandosi 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, secondo comma c.p.c., secondo le modalità e i tempi di cui all'art. 560, secondo comma c.p.c., come modificato dalla legge n. 8/2020 a spese della procedura. In difetto di tempestiva richiesta scritta, della liberazione dell'immobile deve occuparsi lo stesso aggiudicatario, ovvero 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, sesto comma c.p.c. come modificato dalla legge n. 8/2020.

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita, oltre al compenso per le operazioni di cui all'art. 591 bis, n. 11, c.p.c., dovuto al professionista delegato e all'ausiliario di cui sia eventualmente richiesta la collaborazione, sarà a carico dell'aggiudicatario.

La proprietà del bene ed 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.

Si fa presente che, nel caso in cui la vendita si riferisca ad immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico - edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, solo ove consentito, alla disciplina di cui

Esecuzione immobiliare n. 31/2023 R.G.

all'art. 40 della legge 28.2.1985 n. 47, così come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6.6.2001 n. 380, purché presenti domanda e sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

Agli effetti del D.M. 22 gennaio 2008 n. 37 e del decreto legislativo n. 192/2005 e successive modifiche ed integrazioni, l'aggiudicatario, dichiarandosi edotto sui contenuti dell'ordinanza di vendita e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine agli impianti, dispensa 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.

Si precisa che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o per mancanza di qualità; conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, nonché oneri di qualsiasi genere, anche se occulti o comunque non evidenziati in perizia (ad esempio quelli urbanistici, o derivanti dall'eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso o dell'anno precedente non pagati dal debitore) non potranno dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

La partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali nonché dal verificare il regime fiscale della vendita.

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 588 c.p.c., ogni creditore, nel termine di dieci giorni prima della data dell'udienza fissata per la vendita, può presentare istanza di assegnazione.

Avv. Roberto Larese
Belluno - piazza Martiri, 8
Tel. 0437-25079 - fax 0437-943163
pec: roberto.larese@ordineavvocatibellunopec.it

Esecuzione immobiliare n. 31/2023 R.G.

La pubblicità del presente avviso verrà effettuata mediante:

- pubblicazione sull'area pubblica denominata "portale delle vendite pubbliche" ai sensi dell'art. 490, primo comma c.p.c.;
- pubblicazione dell'avviso integrale sulla rivista specializzata ASTE GIUDIZIARIE;
- inserimento, unitamente a copia dell'ordinanza di vendita 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.

Per visionare l'immobile, rivolgersi al Custode Giudiziario Aste 33 s.r.l., con sede in (31100) Treviso, strada Vecchia di San Pelajo, 20 (tel. 0422/693028 – fax 0422/316032 – www.aste33.com), presentando la relativa richiesta in forma scritta almeno 10 giorni prima della data dell'asta, munita di un documento di riconoscimento in corso di validità di tutti i visitatori.

Belluno, 9 aprile 2024

-avv. Roberto Larese-



