



TRIBUNALE ORDINARIO DI BELLUNO

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Avviso di vendita di beni immobili

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

Il professionista delegato avv. Valerio Piller Roner, con studio a Belluno in Via Zuppani n. 5, vista l'ordinanza di delega ex art. 591 *bis* emessa dal Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Gersa Gerbi, in data 22-28.4.2025, per lo svolgimento delle operazioni di vendita nell'ambito della procedura esecutiva in oggetto, a carico di *OMISSIS*,

a v v i s a

che il giorno **7 aprile 2026, ore 10.00** presso il Tribunale di Belluno - Via Segato, 1 - Aula delle Udienze Civili al piano terra, si procederà alla vendita senza incanto con modalità sincrona mista (con offerte sia via telematica che su supporto analogico) ex art. 22 D.M. n. 32/2015, individuando quale gestore della vendita telematica Edicom Finance Srl (iscritto al registro dei gestori delle vendite telematiche di cui all'art. 3 del D.M. n. 32/2015 con PDG n. 3 del 4.8.2017 a mezzo del suo portale www.garavirtuale.it) **in un unico lotto**, dei beni immobili oggetto di esecuzione forzata come di seguito individuati e descritti:

LOTTO 1

▪ **Catasto Fabbricati:**

Comune di Alpago (BL), Sezione Pieve d'Alpago, viale del Lavoro n. 60,

Corpo A:

- **F. 20, part. 25, sub. 2; Cat. A/10, cl. U, vani 4, Piano T; superficie 95 m²; rendita € 1.063,90;**

Corpo B:

- **F. 20, part. 25, sub. 7; Cat. A/3, cl. 3, vani 5,5, Piano S1-1; superficie 118 m²; rendita € 244,28;**

Corpo C:

- **F. 20, part. 25, sub. 6; Cat. D/1, Piano T; rendita € 3.968,00.**

▪ **Catasto Terreni:**

Comune di Ponte nelle Alpi,

Corpo D:

- **F. 48, part. 646; prato, cl. 2; superficie 730 m²; reddito dominicale € 2,45; reddito agrario € 1,51;**
- **F. 53, part. 127; prato, cl. 2; superficie 17 m²; reddito dominicale € 0,06; reddito agrario € 0,04;**

Descrizione immobili come da perizia. In sintesi:

Corpo A: trattasi di unità immobiliare utilizzata quale ufficio per l'attività della ditta si trova al P.T. lato ovest del fabbricato principale e si compone di bussola d'ingresso, zona ufficio, un disimpegno con wc accessibile direttamente dall'ufficio, un antibagno con wc accessibile dalla autorimessa (la parete divisoria tra anti-wc e wc non è presente pertanto dovranno essere ripristinati lo stato dei luoghi), una zona adibita ad archivio che attualmente è collegata da una porta all'autorimessa (anche in questo caso da documentazione agli atti non era presente il collegamento) e un ripostiglio dove è stata posizionata la caldaia che serve più unità immobiliari.

Attualmente l'immobile risulta occupato dal debitore e dai suoi familiari.

Attestato di qualificazione energetica CLASSE ENERGETICA: "F" [203,48 KWh/m²/anno].

Corpo B: trattasi di unità immobiliare ad uso abitativo al P.1 e cantina al P.S1 accessibile dalla scala comune composta da ingresso soggiorno cucina-pranzo n°2 camere, disimpegno e bagno (completo lavabo, vaso, bidet e vasca) e n°2 terrazzi. In cantina è stato realizzato un muretto alto circa 1,50 ml per creare una zona ove attualmente è posizionata la lavatrice ed altri elettrodomestici (Vedasi Allegato D di perizia).

Attualmente l'immobile risulta occupato dal debitore e dai suoi familiari.

Attestato di qualificazione energetica CLASSE ENERGETICA: "D" [129,61 KWh/m²/anno].

Corpo C: trattasi di un fabbricato principale composto da autorimessa, segheria, sala macchine al P.T. e al P.S1 da un vano tecnico, nella zona a sud vi è un fabbricato tettoia utilizzato quale ricovero mezzi e materiali. Sempre esternamente vi è un fabbricato di esigue dimensioni in muratura e legno definito ufficio pesa con presente la pesa (vi è la presenza del distributore gasolio non più utilizzato). Sul lato a est vi è la presenza di un macchinario per l'attività e sono presenti anche dei manufatti tipo tettoia facilmente removibili. Le tettoie non autorizzate hanno comunque un valore di mercato in quanto possono essere smontate e alienate pertanto il costo di demolizione viene compensato con il prezzo di realizzo. Per quanto attiene il distributore presente nell'area, che risulta essere agli atti dismesso (vi è per altro una semplice comunicazione), considerata la tipologia di manufatto, si ritiene per l'eventuale dismissione dell'intera struttura, comprensiva anche della parte amministrativa, di considerare una percentuale di decurtazione nel valore di stima, e dunque l'acquirente dovrà farsi pieno carico di ogni incombenza a riguardo.

In merito al contratto di locazione in favore di terzi registrato a Belluno il giorno 01/08/2020, di cui si dà atto in perizia, si rappresenta che parte conduttrice ha comunicato il proprio recesso; pertanto il bene risulta libero.

In generale maggiori dettagli in perizia.

Attestato di qualificazione energetica 19.12.2016 CLASSE ENERGETICA: "G" [344,09 KWh/m²/anno].

Parti Comuni: come da perizia.

Corpo D: trattasi di terreni adiacenti ai fabbricati del lotto e sostanzialmente sono la corte e l'ingresso allo stesso.

Attualmente vi è un contratto verbale di affitto terreni ad uso agricolo registrato a Belluno il 06/04/2011 prot. n. 969 Serie 3 per 10 anni con scadenza 31/12/2020 nel merito l'Agenzia delle Entrate comunica che "Si precisa che l'atto n. 969/3/2011 è una denuncia cumulativa di affitto terreni ad uso agricolo ed è stata pertanto omessa la parte contenente dati di altri soggetti. Trattasi di atto attualmente scaduto: non risulta comunicata la proroga ma non siamo in grado di fornire informazioni circa il fatto che possa essersi verificata"

* * *

Si rappresenta che sui corpi "A" e "B" sono state riscontrate difformità edilizie specificate in perizia, ritenute sanabili o bisognevoli di ripristino dello stato dei luoghi, comunque non ostative alla vendita.

Si rappresenta inoltre che qualsivoglia demolizione o bonifica che si renderà necessaria deve intendersi a carico dell'aggiudicatario, in quanto i relativi oneri sono stati già considerati in perizia.

* * *

Quota di 1/1 piena proprietà

Prezzo base del lotto: € 798.020,00.

Rilancio minimo in caso di gara tra più offerenti: € 5.000,00.

Potranno essere formulate anche offerte di acquisto inferiori del 25% al prezzo base, fino ad un minimo di € 598.515,00.

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.*

DISCIPLINA DELLA VENDITA SINCRONA MISTA

REGOLE E MODALITÀ 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 sito in Belluno, via Zuppani n. 5, piano primo (studio avv. Prade; orari da lunedì a venerdì: 9.00 -12.00; 15.00 - 18.00), entro le ore 12.00 del giorno precedente la data della vendita. Sulla busta non dovrà essere apposta alcuna indicazione da parte dell'offerente. Il Delegato o un suo incaricato provvederanno ad indicare sulla busta **esclusivamente il nome di chi presenta l'offerta** (che può anche essere persona diversa dall'offerente), **il nome del professionista delegato e la data della vendita**; nessun'altra indicazione deve essere apposta sulla busta e, dunque, né nome delle parti, né numero o nome della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta, né l'ora della vendita o altro. Nel caso in cui nella medesima esecuzione vengano posti in vendita più lotti differenti tra loro, le offerte dovranno essere depositate in buste separate per ciascun lotto che si intende acquistare.
- 2) L'offerta è **segreta ed irrevocabile** e dovrà avere obbligatoriamente il seguente contenuto:
 - 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'udienza fissata per la delibazione sull'offerta, 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, ovvero ancora unito civilmente o convivente di fatto (L. n. 76/2016), 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;

- 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;
 - il riferimento al numero della procedura (R.G. Es. Imm.) alla data della vendita e al nome del Professionista Delegato;
 - il lotto ed i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
 - l'espressa indicazione di aver preso visione della perizia di stima;
 - l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore di oltre un quarto al prezzo base stabilito nell'ordinanza 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 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;
 - l'intenzione di usufruire di agevolazioni fiscali previste dalla legge (es. acquisto prima casa, richiesta ex art. 41 T.U.B.);
- 3) All'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento d'identità e del codice fiscale dell'offerente (nonché del coniuge, ovvero ancora dell'unito civilmente o del convivente more uxorio, ove in regime di comunione de beni), nonché un **assegno circolare non trasferibile** intestato a **“Esecuzione Imm.re n. 22/2024 R.G.E. Trib di BL”**, per un importo pari al 20% 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, salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c...** L'offerente è tenuto 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.

- 5) Le buste saranno aperte all'udienza fissata per la vendita in Tribunale, Via Girolamo Segato n. 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.
- 6) **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 andranno depositate con le modalità ed i contenuti tutti previsti dagli artt. 12 e seguenti del Decreto del Ministro della Giustizia n. 32 del 26 febbraio 2015, qui di seguito riportati estensivamente.

Art. 12

Modalità di presentazione dell'offerta e dei documenti allegati

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

- a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;*
- b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;*
- c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;*
- d) il numero o altro dato identificativo del lotto;*
- e) la descrizione del bene;*
- f) l'indicazione del referente della procedura;*
- g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;*
- h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento, salvo che si tratti di domanda di partecipazione all'incanto;*
- i) l'importo versato a titolo di cauzione;*
- l) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;*
- m) il codice IBAN del conto sul quale 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, 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.

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 o per delega avanti il Delegato alla Vendita;
- 2) le offerte telematiche (in relazione alle cui modalità di presentazione e trasmissione sono consultabili i manuali utenti sul sito <https://pvp.giustizia.it>) devono provenire dai presentatori dell'offerta **entro le ore 12.00 del giorno precedente all'esperimento di vendita** mediante l'invio all'indirizzo PEC del Ministero offertapvp.dgsia@giustiziacert.it utilizzando esclusivamente il modulo precompilato reperibile all'interno del portale ministeriale <http://venditepubbliche.giustizia.it>;
- 3) il bonifico relativo alla cauzione, pari al 20% del prezzo offerto (non del prezzo base) e che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto, dovrà essere eseguito sul conto corrente acceso presso la Banca Popolare dell'Alto Adige, agenzia di Belluno ed intestato a "Esecuzione Imm.re n. 22/2024 R.G.E. Trib di BL" recante il seguente codice IBAN:
IT16W0585611901092571581218;
- 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, c. II - III 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) l'importo del prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione prestata) e delle spese, dovrà essere versato, **entro il termine massimo di giorni 120 dalla data di aggiudicazione** ovvero entro il minor termine indicato nell'offerta, mediante bonifico sul conto della procedura, i cui estremi, ed in particolare l'IBAN, saranno comunicati all'aggiudicatario dal professionista delegato, ovvero ancora a mezzo assegno/i circolare/i intestato/i alla procedura esecutiva;
- 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) 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, V c., D. Lgs. 1.9.1993, n. 385 TU leggi in materia bancaria e creditizia); ove non intenda profittare del mutuo e sia stata formulata istanza di pagamento anticipato, è necessario che il creditore fondiario precisi il proprio credito, in linea capitale, interessi e spese, nei 20 giorni successivi alla comunicazione della aggiudicazione, avendo cura di inviare la precisazione del credito al professionista delegato e, per conoscenza e completezza del fascicolo, al G.E.; il professionista delegato, una volta controllata la correttezza della precisazione del credito, comunicherà all'aggiudicatario la parte del saldo prezzo che lo stesso dovrà versare direttamente al creditore fondiario, con la specificazione che, in ogni caso, detto versamento non potrà essere superiore all'80% del prezzo di aggiudicazione, al lordo della cauzione; la parte residua del prezzo, comprensiva degli oneri di trasferimento, dovrà essere versata alla procedura secondo le modalità sopra descritte;
- 9) 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;
- 10) **L'offerta presentata è irrevocabile.** Le buste saranno aperte all'udienza fissata per la vendita in Tribunale, Via Girolamo Segato n. 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.;
- 11) 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 almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;
- qualora non sussistano tali specifiche circostanze e nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato all'unico offerente;

Nel corso degli esperimenti di vendita successivi al primo se l'unica offerta criptata o analogica sia inferiore nei limiti di un quarto al prezzo base, si opera come segue:

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

- In caso di pluralità di offerte criptate o analogiche:

Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte criptate o analogiche valide, si procederà alla gara sulla base della offerta criptata o analogica più alta; nel corso di tale gara ciascuna offerta criptata o analogica in aumento, da effettuarsi nel termine stabilito preventivamente dal delegato (1 minuto), non potrà essere inferiore al rilancio minimo.

Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il professionista delegato dispone la aggiudicazione a favore di colui che abbia proposto la offerta criptata o analogica più vantaggiosa (nell'individuare la offerta più vantaggiosa, si terrà sempre conto del prezzo ma, a parità di prezzo, sarà prescelta la offerta che preveda il versamento del saldo nel più breve tempo possibile, ovvero, in subordine, quella cui sia allegata la cauzione di maggiore entità).

Quando all'esito della gara tra gli offerenti, ovvero, nel caso di mancata adesione alla gara, all'esito della comparazione delle offerte depositate, la offerta criptata o analogica più alta ovvero la più vantaggiosa risulti pari al prezzo base il bene è senz'altro aggiudicato.

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

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

12) nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di 1 minuto dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore al rilancio minimo, come determinato

nell'avviso di vendita. I rilanci effettuati in via telematica dovranno essere riportati nel portale del gestore della vendita telematica e resi visibili a coloro che partecipano personalmente alle operazioni di vendita così come i rilanci effettuati da questi ultimi dovranno essere riportati nel portale del gestore della vendita telematica e resi visibili ai partecipanti in via telematica. Il termine di 1 minuto per il rilancio decorrerà dal momento indicato dal professionista delegato, previo accertamento della visibilità per tutti i partecipanti della precedente offerta. È rimessa al professionista la valutazione dell'ordine con cui i rilanci vengono effettuati.

- 13) Non verranno prese in considerazione offerte criptate o analogiche pervenute dopo la conclusione della gara;
- 14) nell'ipotesi in cui il procuratore legale, cioè 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, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa;
- 15) il creditore che è rimasto assegnatario a favore di un terzo dovrà dichiarare al professionista delegato, nei cinque giorni dal provvedimento di assegnazione, il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito l'immobile, depositando la dichiarazione del terzo di volerne profittare, con sottoscrizione autenticata da pubblico ufficiale e i documenti comprovanti gli eventualmente necessari poteri ed autorizzazioni. In mancanza, il trasferimento è fatto a favore del creditore. In ogni caso, gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione sono esclusivamente a carico del creditore;
- 16) 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.;
- 17) 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.
- 18) 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 di quanto versato a titolo di cauzione.

- 19) 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;
- 20) **Nello stesso termine di giorni 120, o, comunque, nel termine indicato in offerta se inferiore,** 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. In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata con incameramento della cauzione.

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, accessioni, 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 del Tribunale o sui siti internet www.tribunale.belluno.giustizia.it, www.asteannunci.it, www.asteavvisi.it, www.canaleaste.it**, oltre che sul Portale delle Vendite Pubbliche o tramite il Custode Giudiziario – I.V.G. con sede operativa in 32100 Belluno, via Marisiga n. 97 (tel. e fax 0437 942822; www.ivgbelluno.com – www.astagiudiziaria.com) – soggetto cui rivolgersi per la visita dell'immobile –.
- 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. Per la destinazione urbanistica dei terreni, di cui all'articolo 30 del d.p.r. 6 giugno 2001, n. 380, e le notizie previste dall'articolo 46 del medesimo d.p.r. e dall'articolo 40 della legge 28 febbraio 1985, si fa rinvio alla perizia di stima. 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 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 esecutiva 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) 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 pregiudizievoli saranno cancellate a spese e cura della procedura. Quanto allo stato di occupazione dei beni oggetto di esecuzione, l'immobile risulta attualmente libero con chiavi presso il custode. Sul punto 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) che 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, II comma c.p.c., secondo le modalità ed i tempi di cui all'art. 560, VI comma c.p.c., come modificato dalla L. n. 8/2020, a spese della procedura. In difetto di tempestiva richiesta scritta, della liberazione dell'immobile deve 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, VI comma c.p.c. come modificato dalla L. n. 8/2020;
- 5) 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 ed all'ausiliario di cui sia eventualmente richiesta la collaborazione, sarà a carico dell'aggiudicatario e verranno

tempestivamente comunicate e dovranno essere versate dallo stesso aggiudicatario nel termine previsto per il saldo prezzo mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura esecutiva, ovvero ancora a mezzo assegno/i circolare/i intestato/i come sopra;

- 6) 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;
- 7) Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge e, per quanto attiene le modalità della vendita sincrona mista e della vendita sincrona telematica, saranno regolate dal D.M. 32/2015 anche per il caso di mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia (cfr. art. 15).

La pubblicità del presente avviso verrà effettuata mediante:

- 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.immobiliare.it, www.asteannunci.it, www.asteavvisi.it, www.canaleaste.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.

L'elaborato peritale, l'ordinanza di delega e il presente avviso di vendita saranno disponibili per la consultazione sui siti internet in cui verrà effettuata la pubblicità così come sopra indicati, nonché presso lo studio del professionista delegato, sito in Belluno, Via Zuppani n. 5 (tel. 0437/27454; fax 0437/942398; e-mail amministrazione@studioprade.it), ovvero presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Belluno; per visionare l'immobile, rivolgersi al Custode Giudiziario – I.V.G. con sede operativa in 32100 Belluno, via Marisiga n. 97 (tel. e fax 0437 942822; www.ivgbelluno.com – www.astagiudiziaria.com)

Belluno, 7 gennaio 2026

Il Professionista delegato
avv. Valerio Piller Roner