



TRIBUNALE DI BELLUNO

SETTORE CIVILE

N. 1522/2016 R.G.

Il giudice dott. Irene Colladet

a scioglimento della riserva assunta in esito al decorso del termine del 06/03/2024;

rilevato che

nel presente giudizio, con sentenza parziale in data 22/02/2022 veniva statuito quanto segue:

“1) accerta e dichiara che il contratto di compravendita a rischio e pericolo del compratore ex art. 1488, comma 2, c.c., di data 20.12.2006, rep. 10916/4613, racc. 4613, a rogito del notaio Chiarelli di Belluno, trascritto a Belluno il 10.01.2007, reg. gen. 393, reg. part. 253, relativo all’immobile identificato al catasto fabbricati del Comune di San Pietro di Cadore, loc. Val Visdende – Prà Marino, foglio 7, part. 84 (ex mapp. 52) e la consecutiva costituzione di usufrutto generale vitalizio, con reciproco diritto di accrescimento tra le parti dell’atto medesimo, stipulato tra i convenuti è inefficace nei confronti degli altri comproprietari

del bene, come accertati nel presente giudizio;

2) rigetta la domanda di usucapione formulata in via riconvenzionale dai convenuti

3) accerta e dichiara che l’immobile identificato al catasto fabbricati del Comune di San Pietro di Cadore, loc. Val Visdende – Prà Marino, foglio 7, part. 84 (ex mapp.52) è di proprietà dei seguenti soggetti per le quote indicate:

-

4) *accerta e dichiara inoltre che* *sono contitolari del diritto di usufrutto generale vitalizio,*
con reciproco diritto di accrescimento, sulla quota di proprietà d *(pari ad un quinto, ovvero*
468/2340);

5) *per l'effetto, condanna i convenuti* *alla immediata*
restituzione delle restanti quote di proprietà del predetto bene immobile a favore degli attori e degli intervenuti;

6) *accerta e dichiara che l'immobile oggetto di causa non è comodamente divisibile;*

7) *pone definitivamente le spese di CTU a carico dei convenuti*

, condannando gli stessi a restituire a parte attrice gli anticipi dalla stessa eventualmente versati, oltre ad interessi di legge dalla data del pagamento degli anticipi alla data della effettiva restituzione; tutte le parti rimangono solidalmente obbligate nei confronti del CTU;

8) *Condanna convenuti* *a rifondere le spese di lite in favore*
degli attori e degli intervenuti, liquidate in complessivi euro 7.000,00, oltre al 15% per spese generali ed oltre a CPA ed IVA, come per legge;

9) *dispone la remissione della causa in istruttoria, con separata ordinanza, all'esclusivo scopo di procedere allo scioglimento della comunione, dovendosi per ogni altro aspetto ritenere definitiva la sentenza";*

con atto di citazione in appello in data 10/12/2022 (i convenuti in primo grado)

chiedevano quanto segue: "nel merito: in totale riforma dell'appellata sentenza respingersi tutte le domande extra adverso svolte da

oiché non provate e comunque infondate in fatto ed in diritto e, correlativamente, accogliersi la domanda spiegata degli appellanti ovvero accertarsi e dichiararsi che costoro sono unici, pieni ed esclusivi proprietari per l'intero di tutti i beni oggetto di causa”;

all'udienza del 27/02/2024 i difensori dei convenuti

chiedevano la sospensione ex art. 295 c.p.c. del presente giudizio *“in attesa della definizione del giudizio di appello, essendo il giudizio di appello pregiudiziale in quanto attinente all'accertamento della proprietà dell'immobile oggetto di divisione e quindi la prosecuzione del giudizio di divisione recherebbe un pregiudizio grave ed irreparabile, evitabile solo con la declaratoria di sospensiva.; evidenziando altresì che non sussistono pi i criteri di cui all'art. 274 c.p.c.”;*

i difensori degli attori e degli intervenuti chiedevano invece la prosecuzione del giudizio con la messa in vendita del bene;

considerato che

secondo la giurisprudenza di legittimità ormai consolidata *“La pregiudizialità di cui all'art. 295 c.p.c., va intesa in senso non meramente logico, bensì tecnico-giuridico ed è determinata da una relazione tra rapporti giuridici sostanziali distinti ed autonomi, uno dei quali (pregiudiziale) integra la fattispecie dell'altro (dipendente), in modo tale che la decisione sul primo rapporto si riflette necessariamente, condizionandola, sulla decisione del secondo (per tutte, Cass. 8174/2006)”*, la cui sussistenza è stata esclusa proprio tra il giudizio di usucapione e quello di scioglimento della comunione (cfr. Cass. 4183/2016, Cass. 3307/2006 e 1109/2007);

ritenuto pertanto che non sussistano i presupposti per disporre la sospensione del presente giudizio e di disporre la vendita, con delega delle operazioni ex art. 591 bis c.p.c. e con le modalità telematiche richieste dall'art. 569 c.p.c., del seguente bene:

immobile identificato al catasto fabbricati del Comune di San Pietro di Cadore, loc. Val Visdende – Prà Marino, foglio 7, part. 84 – ex mapp.52;

ritenuto di adottare il modello della vendita sincrona mista regolato dall'art. 22 del Decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015 n. 32 che prevede la presentazione delle offerte sia in via telematica che su supporto analogico mediante deposito in cancelleria e dispone lo svolgimento della gara dinanzi al professionista tra gli offerenti telematici che partecipano in via telematica e gli offerenti su supporto analogico che partecipano di persona o a mezzo avvocato delegato;

DISPONE

la vendita del compendio immobiliare oggetto di causa e

DELEGA

per le operazioni di vendita e ai sensi degli artt. 589 e 590 c.p.c. il professionista avv. Francesca Larese, con Studio in Belluno, nota all'Ufficio;

NOMINA

gestore della vendita telematica la Società Edicom Finance srl che vi provvederà a mezzo del suo portale www.garevirtuali.it

DETERMINA

in euro 1.000,00 l'acconto sul compenso, oltre iva ed accessori, da corrisondersi al delegato dalle parti pro quota a titolo di anticipazioni, entro 15 giorni dalla data del deposito della presente ordinanza. Si precisa che il fondo spese non comprende le spese di pubblicità, che verranno sostenute come di seguito indicato.

DISPONE

che le parti effettuino, ai fini della pubblicità sul Portale delle Vendite Pubbliche, il versamento pro quota, sul conto corrente aperto all'uopo dal delegato ed intestato alla procedura, dell'importo di euro 1.500,00 entro 15 giorni dalla data del deposito della presente ordinanza che in caso di mancato versamento nei termini il delegato informi il giudice; Si precisa altresì che il pagamento della somma è disposto a titolo di fondo spese e non di compenso e quindi non è dovuta fattura né sono da imputarsi IVA e CP. Il fondo spese sarà accreditato, mediante bonifico bancario, su apposito conto corrente bancario avente la consultazione on line, intestato alla procedura, con mandato ad operare al Delegato stesso e aperto a cura dello stesso immediatamente dopo la nomina, uno per ogni procedura delegata. Su tale conto corrente saranno anche accreditati mediante bonifico bancario dall'offerente la cauzione necessaria per partecipare alla gara telematica e dall'aggiudicatario il saldo prezzo e/o le rate del saldo prezzo nonché le spese conseguenti al trasferimento.

DISPONE

che in caso di mancata vendita entro 24 mesi da oggi il fascicolo venga comunque rimesso a questo giudice affinché decida sul prosieguo; che, in caso di vendita, il professionista delegato trasmetta il fascicolo al Giudice, unitamente alla bozza di progetto di divisione, per la approvazione dello stesso;

FISSA INNANZI AL DELEGATO la vendita senza incanto ai sensi dell'articolo 573 c.p.c. del lotto unico al prezzo base d'asta di Euro 66.600,00 = Il rilancio minimo è fissato nel modo seguente: valore inferiore a euro 50mila euro 500; valore inferiore a 100mila euro 1000,00; valore inferiore a 200mila euro 2.000,00; valore superiore a 200mila euro 5.000,00.

DISPONE

che il delegato dia avviso ai creditori della data e dell'ora della vendita almeno 45 giorni prima della stessa;

ATTIVITÀ PRELIMINARI

il professionista provvederà preliminarmente: - a controllare la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di cui all'art. 18 della Legge 28 febbraio 1985 n. 47, nonché le notizie di cui agli articoli 17 e 40 della citata Legge n. 47 del 1985 e successive modifiche; - a redigere, entro sessanta giorni dalla comunicazione del presente provvedimento, l'avviso di vendita, contenente le seguenti indicazioni:

a) natura dell'immobile oggetto della vendita e cioè il Comune di cui si trova, i beni e diritti immobiliari che si pongono in vendita e i dati catastali;

b) prezzo base dell'immobile e l'aumento minimo per ogni offerta nel caso di gara;

c) avvertimento che gli oneri tributari e le spese dell'attività del professionista che il d.m. 15 ottobre 2015, n. 227 pone a carico dell'aggiudicatario saranno comunicate tempestivamente e dovranno essere versate dallo stesso aggiudicatario nel termine previsto per il saldo prezzo;

d) indicazione del sito Internet sul quale è pubblicata la relazione di stima;

e) precisazione del numero di lotti;

f) modalità di presentazione dell'offerta analogica e di quella telematica; luogo di presentazione delle offerte analogiche; modalità di prestazione della cauzione e ammontare della stessa; luogo, data e ora fissate per la deliberazione sull'offerta e per la gara tra gli offerenti; disciplina generale della gara successiva alle offerte;

g) precisazione che, al momento dell'offerta, l'offerente deve dichiarare la residenza o eleggere il domicilio nel Comune nel quale ha sede il Tribunale e che, in mancanza, le comunicazioni verranno fatte presso la cancelleria;

h) specificazione che tutte le attività, che, a norma degli articoli 571 e seguenti c.p.c., devono essere compiute in cancelleria civile del Tribunale o davanti al Giudice, o a cura del Cancelliere o del Giudice, sono eseguite dal professionista delegato nel luogo indicato nell'ordinanza di delega. Nel predetto avviso dovrà essere:

- indicata la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del testo unico di cui al d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, nonché le notizie di cui all'art. 46 del citato testo unico e di cui all'art. 40 della l. 28 febbraio 1985, n. 47, e successive modificazioni; in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare le nullità di cui all'art. 46, co. 1 del citato testo unico, ovvero di cui all'art. 40, co. 2, della citata l. 28 febbraio 1985, n. 47, ne va fatta menzione nell'avviso;

- precisato che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della l. 28 febbraio 1985, n. 47 come integrato e modificato dall'art. 46 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380;

- precisato che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; che la vendita è a corpo e non a misura; che eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;
- indicato che la vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo; che, 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;
- evidenziato che gli oneri fiscali oltre al compenso spettante al professionista delegato derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario;

DISCIPLINA DELLA VENDITA MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA TELEMATICA PRESCRITTE DAL DECRETO MINISTERIALE

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 1, Belluno nella 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. Le offerte telematiche di acquisto devono pervenire dai presentatori dell'offerta entro le ore 13.00 del giorno precedente all'esperimento della vendita mediante l'invio all'indirizzo di PEC del Ministero offertavp.dgsia@giustiziacert.it utilizzando esclusivamente il modulo precompilato reperibile all'interno del portale ministeriale <http://venditepubbliche.giustizia.it>, precisandosi, per le sole offerte telematiche, che il bonifico relativo alla cauzione dovrà essere eseguito in tempo utile affinché la stessa risulti accreditata, al momento dell'apertura delle buste, sul conto corrente intestato alla procedura; (si avverte che entro l'orario indicato dovrà essere generata anche la ricevuta di consegna); 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, che di seguito si riportano: Art. 12 Modalità di presentazione dell'offerta e dei documenti allegati 1. L'offerta per la vendita telematica deve contenere: a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA; b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura; c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura; d) il numero o altro dato identificativo del lotto; e) la

descrizione del bene; f) l'indicazione del referente della procedura; g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita; h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento, salvo che si tratti di domanda di partecipazione all'incanto; i) l'importo versato a titolo di cauzione; l) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione; m) il codice IBAN del conto sul quale e' stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l); n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 o, in alternativa, quello di cui al comma 5, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento; o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento.

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

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

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

5. L'offerta, quando è sottoscritta con firma digitale, può essere trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata anche priva dei requisiti di cui all'articolo 2, comma 1, lettera n). Si applica il comma 4, terzo periodo, e la procura è rilasciata a colui che ha sottoscritto l'offerta a norma del presente comma.

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

Art. 13 Modalità di trasmissione dell'offerta

1. L'offerta e i

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

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

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

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

Art. 14 Deposito e trasmissione dell'offerta al gestore per la vendita telematica

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

2. L'offerta pervenuta all'indirizzo di posta elettronica certificata di cui all'articolo 13, comma 1, 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. 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.

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA ANALOGICA (IN BUSTA CHIUSA)

Le offerte analogiche saranno depositate presso la Cancelleria Civile.

L'esame delle offerte verrà compiuto in Tribunale, via Girolamo Segato 1, Belluno nell' AULA di udienza sita al piano terra appositamente predisposta a tal fine.

Le buste contenenti le offerte non saranno aperte se non alla data, all'ora e nel luogo fissati per la vendita. Il professionista delegato, referente della procedura, procederà alla apertura delle buste e prenderà atto delle offerte presentate telematicamente ed esaminerà tutte le offerte, alla eventuale presenza delle parti, nel giorno e nell'ora indicate nell'avviso di vendita. Immediatamente dopo la gara gli assegni circolari, depositati unitamente alle offerte, siano restituiti a coloro che non siano aggiudicatari; che la cauzione sia versata su conto corrente bancario, intestato alla procedura, alle condizioni previste in favore di questo ufficio giudiziario presso l'istituto individuato dal delegato. Su tale conto siano anche versati dall'aggiudicatario il saldo prezzo e le spese rese necessarie dal trasferimento; si precisa, a tal proposito, che i professionisti delegati sono espressamente autorizzati ad aprire un conto intestato alla procedura, sul quale potranno operare senza ulteriori specifiche autorizzazioni, salvo l'obbligo di rendiconto. In caso di richieste di sospensione della vendita inoltrate direttamente al professionista delegato, questi ne riferisca immediatamente al giudice, e in caso di impossibilità ovvero in mancanza, per qualsiasi motivo, di un provvedimento di sospensione del giudice, proceda egualmente all'esperimento di vendita. Se la vendita fissata dovesse andar deserta, il delegato fissi nuova vendita, esclusivamente senza incanto alle date indicate nel calendario messo a disposizione dei professionisti, ribassando il prezzo fino al 25% , proseguendo nella fissazione di tentativi di vendita fino a diversa direttiva del Giudice. Allorché dovessero esse stati celebrati almeno quattro tentativi di vendita ed il bene dovesse essere posto in vendita, nel quarto tentativo, ad un valore uguale o inferiore a 20 mila euro il delegato NON fisserà ulteriori tentativi e rimetterà le parti innanzi al GI in considerazione della antieconomicità della vendita; la stessa condotta il delegato vorrà tenere qualora il bene, a prescindere dal numero di tentativi di vendita esperiti, dovesse essere posto nuovamente in vendita a un valore uguale o inferiore a 20mila euro. Della nuova vendita il delegato redigerà apposito avviso di vendita e di tale avviso darà comunicazione alle parti costituite, al fine di evitare successive contestazioni.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

Nell'avviso di vendita sarà specificato: che le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa entro le ore 12 del giorno precedente la data della vendita presso la Cancelleria Civile del Tribunale di Belluno. In caso di presentazione di offerta analogica sulla busta dovranno essere indicate 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; che il termine di versamento del saldo prezzo, nonché degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita è al massimo di 120 giorni dalla aggiudicazione; non è infatti concessa la rateizzazione del prezzo in 12 mensilità ritenuto che essa non corrisponda alle esigenze di celerità del processo (art. 111 Cost.) ed agli interessi delle parti 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; L'offerta 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 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. Se l'offerente è minorenne, 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 delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri; i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta; l'indicazione del prezzo offerto, CHE POTRA' ESSERE INFERIORE AL PREZZO INDICATO COME PREZZO BASE FINO AD $\frac{1}{4}$ (E' QUINDI VALIDA LA OFFERTA CHE INDICHI UN PREZZO PARI AL 75% DEL PREZZO BASE); l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e della presente ordinanza di vendita. All'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento d'identità dell'offerente nonché un assegno circolare non trasferibile intestato a "Proc. N.", seguito dal numero della procedimento, 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. Nessuna somma sarà richiesta, in questa fase quale fondo spese; il 20% è l'importo minimo a pena di inefficacia: l'offerente può versare anche una cauzione più alta. 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. 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. Il pagamento del prezzo dovrà avvenire entro e non oltre 120 giorni dalla data della aggiudicazione, pena la decadenza dalla aggiudicazione con perdita del 20% versato a titolo di cauzione. Il versamento dovrà essere effettuato a mani del delegato sul libretto postale o bancario aperto dal delegato medesimo che dovrà rilasciare una attestazione di avvenuto versamento. Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide (è valida l'offerta al ribasso fino al limite del 25% di ribasso rispetto al prezzo base), si procederà a gara con partecipazione degli offerenti telematici che vi prenderanno parte in via telematica e degli offerenti analogici che vi prenderanno parte comparando personalmente, sulla base della offerta più alta; 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, 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. Il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi, a seguito di rilanci, abbia offerto il prezzo più alto senza che nel tempo stabilito preventivamente dal delegato vi siano stati ulteriori rilanci. 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. 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; che 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, così come nella stessa determinazione del prezzo offerto dovrà tenersi conto, essendone l'immobile sprovvisto, del costo necessario ad attestarne la prestazione energetica, attestato APE, che dovrà essere, in caso di necessità, predisposto

dall'aggiudicatario a propria cura e spese. Anche agli effetti del DM. 22 gennaio 2008 n. 37 e del D.Lgs. 192/05 e s.m.i., l'aggiudicatario, si dichiara edotto sui contenuti dell'ordinanza di vendita e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine agli impianti, e dispenserà esplicitamente la procedura dal produrre la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme sulla sicurezza, oltre che la certificazione/attestato di qualificazione energetica, manifestando così di voler assumere direttamente tali incombenze. Ogni onere derivante dalla vendita, tanto fiscale, quanto relativo all'attività del professionista specificato dal d.m. 15 ottobre 2015, n. 227, sarà a carico dell'aggiudicatario. Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

PUBBLICITA'

L'avviso di vendita sarà reso pubblico mediante i seguenti adempimenti: verrà pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche l'avviso di vendita secondo i tempi e le modalità di cui all'art. 490, comma primo, c.p.c. e verrà pubblicato per estratto l'avviso medesimo, almeno 45 giorni prima dell'udienza fissata per l'esame delle offerte, sui quotidiani, su siti internet e ulteriori servizi come indicati in pacchetto A) secondo la modulistica, disponibile presso la Cancelleria Esecuzioni, collegata al protocollo di intesa in essere tra Tribunale di Belluno ed Edicom Finance s.r.l. quale gestore unico al quale si fa espresso rinvio; la richiesta di pubblicità dovrà essere fatta ai recapiti tel. 041/5369913, fax 041/5351923. La ricezione delle offerte e l'espletamento delle vendite avranno luogo, rispettivamente, presso la Cancelleria Civile nel normale orario d'ufficio e presso l'Aula delle udienze civili del Tribunale di Belluno – via G. Segato, 1 – in giornate ed orari da concordarsi con il Giudice e con la Cancelleria; tra il compimento delle suddette forme di pubblicità e l'incanto dovrà decorrere un termine non inferiore a 45 giorni. Agli adempimenti pubblicitari dovrà provvedere il professionista delegato a spese delle parti pro quota o della parte più diligente. In caso di mancato versamento delle spese il delegato dovrà darne avviso al Giudice.

ULTERIORI ADEMPIMENTI

Il professionista delegato provvederà, oltre agli altri adempimenti previsti dall'art. 591 bis, c.p.c.: - a ricevere dal gestore della vendita telematica le offerte di vendita depositate telematicamente ed a procedere alla apertura delle buste contenenti le offerte formulate in via analogica e ad esaminarle, ad esaminarle e a prenderne atto, ove ritenute valide ed efficaci; - a deliberare sulle offerte di acquisto redigendo verbale delle relative operazioni, anche attraverso quanto trasmessogli dal gestore (o acquisito dal relativo sito), che deve contenere le circostanze di luogo e di tempo nelle quali la vendita si svolge, le generalità degli offerenti, la descrizione delle attività svolte, la dichiarazione dell'aggiudicazione con l'identificazione dell'aggiudicatario e le altre prescrizioni indicate dall'art. 23 del Decreto Ministeriale 26 febbraio 2015 n. 32; il verbale è sottoscritto esclusivamente dal professionista delegato ed allo stesso non deve essere allegata la procura speciale di cui all'art. 579, co. 2, c.p.c.; - a

depositare a mezzo p.c.t. copia del verbale d'asta nel fascicolo dell'esecuzione provvedendo ad inserire l'originale dello stesso tra gli atti del proprio fascicolo; - a ricevere o autenticare la dichiarazione di nomina di cui all'art. 583 c.p.c.; - a comunicare all'aggiudicatario entro 30 giorni dalla aggiudicazione l'ammontare della somma da versare unitamente al saldo prezzo per gli oneri tributari e le spese dell'attività del professionista che il d.m. 15 ottobre 2015, n. 227 pone a carico dell'aggiudicatario nonché le modalità di versamento delle somme residue; - le spese della procedura relative a tutti gli ausiliari saranno valutate dal professionista delegato prudenzialmente, tenuto conto per gli onorari degli avvocati i valori medi di riferimento di cui al d.m. 55/2014 ovvero alle tariffe vigenti al momento dell'aggiudicazione; - a disporre la restituzione, mediante bonifico sul conto corrente dal quale era stata inviata, delle cauzioni versate dagli offerenti in via telematica non resisi aggiudicatari dei beni venduti - a depositare, in caso di esito positivo della vendita, l'importo della cauzione e delle spese per il trasferimento della proprietà sul conto della procedura; - a fissare, nel caso di esito negativo del primo esperimento di vendita, ulteriori esperimenti di vendita (fino al limite di cinque compreso il primo), da espletarsi tutte con le stesse modalità e senza incanto, previa riduzione del relativo prezzo base nei limiti di un quarto (come previsto dall'art. 591 c.p.c.) provvedendo, in ogni occasione, alla redazione ed alla comunicazione del relativo avviso di vendita recante le indicazioni enunciate nonché al compimento degli adempimenti pubblicitari, come sopra regolamentati; - ad effettuare gli ulteriori adempimenti previsti dall'art. 490 primo e co. 2 c.p.c.; - al deposito dei rapporti riepilogativi semestrali nonché al deposito del rapporto riepilogativo finale ai sensi dell'art. 16 bis, co. 9 sexies d.l. 18 ottobre 2012, convertito dalla l. 17 dicembre 2012, come modificato dal d.l. 3 maggio 2016, n. 59, convertito in l. 30 giugno 2016, n. 119.

DELEGA

il medesimo professionista agli adempimenti successivi alla aggiudicazione e dispone che lo stesso si attenga, nello svolgimento dell'incarico, alle seguenti indicazioni: formata copia del verbale di aggiudicazione, il delegato, se tali informazioni non risultino dagli atti, provvederà a informarsi presso l'aggiudicatario in ordine al regime patrimoniale della famiglia se coniugato, alla sussistenza di presupposti per eventuali agevolazioni fiscali e alle modalità di pagamento del prezzo, con particolare riferimento alla possibilità di mutuo; comunicherà quindi all'aggiudicatario a mezzo PEC o raccomandata, l'importo del saldo prezzo e delle imposte conseguenti al trasferimento, il termine finale di tale versamento e le coordinate bancarie del conto, intestato alla procedura, da utilizzare per il pagamento; nel contempo aggiornerà le visure in atti per verificare l'esistenza di eventuali iscrizioni o trascrizioni, verificando altresì la natura delle iscrizioni ipotecarie (se in bollo o senza bollo) e il loro oggetto; il professionista delegato provvederà quindi ad acquisire la documentazione attestante l'avvenuto versamento del saldo prezzo e degli oneri dovuti, verificando presso la banca l'effettivo

accredito dell'importo; quindi, entro trenta giorni dal pagamento, sulla base della documentazione acquisita e delle visure aggiornate, redigerà la bozza del decreto di trasferimento e la trasmetterà al Cancelliere, da sottoporre alla firma del giudice, unitamente, se richiesto dalla legge, al certificato di destinazione urbanistica dell'immobile quale risultante dal fascicolo processuale; a seguito della firma del decreto da parte del Giudice e dell'attribuzione allo stesso numeri di cronologico e del numero di repertorio il delegato ne estrarrà copia autentica per gli adempimenti relativi alla trascrizione nei Registri Immobiliari. Effettuato presso la banca il pagamento delle imposte e tasse dovute a carico della procedura, il delegato provvederà quindi a consegnare la documentazione necessaria all'Ufficio del Registro. All'esito il professionista delegato provvederà alla tempestiva restituzione del decreto alla Cancelleria dandone comunicazione all'acquirente con oneri a carico della procedura. Il delegato, per il tramite di un professionista dallo stesso incaricato, provvederà alle formalità necessarie. Il delegato, sempre per il tramite di un professionista dallo stesso incaricato, provvederà infine agli adempimenti necessari per la voltura catastale, ivi compreso il pagamento del relativo importo con oneri a carico della procedura. Quando possibile la voltura verrà eseguita unitamente alla trascrizione del decreto, altrimenti sarà effettuata dopo la registrazione del decreto previa esibizione di copia dello stesso. Tra gli oneri in prededuzione per le predette pratiche necessarie alla trascrizione del decreto ed alle volture catastali dovranno essere ricompresi anche quelli relativi al perito che verrà incaricato dal delegato alla vendita all'espletamento delle stesse.

DELEGA

altresì il medesimo professionista per la formazione di bozza del progetto di distribuzione e dispone che lo stesso si attenga, nell'esecuzione dell'incarico, alle seguenti indicazioni: tra le spese in prededuzione il professionista delegato considererà oltre al proprio compenso, quello agli eventuali ausiliari quali il professionista incaricato, gli oneri relativi alla volturazione catastale e le altre spese incontrate nel corso della procedura. Il delegato procederà alla formazione di un progetto di distribuzione, previa acquisizione del provvedimento di liquidazione del proprio compenso quale professionista delegato determinato ai sensi del d.m. 15 ottobre 2015, n. 227, e dei provvedimenti di liquidazione dei compensi agli altri ausiliari, comunicandolo a mezzo PEC alle parti 15 giorni prima dell'udienza fissata per la sua approvazione ed assegnando alle stesse termine di 5 giorni per eventuali osservazioni; nell'ipotesi in cui per colpevole ritardo gli ausiliari non abbiano depositato alcuna nota di precisazione del credito o richiesta di liquidazione del compenso, il professionista procederà a calcolare i relativi diritti sulla base degli atti della procedura, tenendo conto dei valori medi di liquidazione stabiliti dalle tariffe vigenti e considerando quale parametro di riferimento quanto ricavato dalla vendita dei beni venduti, ciò che rappresenta il valore effettivo della procedura a norma dell'art. 5, comma 1, ultimo periodo, d.m. 55/2014 e la base di calcolo stabilita dall'art. 161 disp. att. c.p.c.. Il delegato, in prossimità

dell'udienza fissata per l'esame del progetto di distribuzione, richiederà, alla Banca ove è depositato il ricavo della vendita, l'estratto conto comprensivo degli interessi maturandi sino alla data della udienza e delle spese di chiusura del conto. Il professionista redigerà quindi il progetto di distribuzione, trasmettendo lo stesso in uno con i documenti allegati al giudice, tra i quali le dichiarazioni in ordine alle modalità di pagamento debitamente compilate con l'indicazione delle somme a ciascuno spettanti sulla base del progetto di distribuzione predisposto.

DISPONE

che la Cancelleria dia comunicazione della presente ordinanza, al professionista delegato e alle parti.

Belluno, 13/04/2024

Il Giudice
dott. Irene Colladet