



**TRIBUNALE DI BELLUNO**

*Sezione Civile*

Il Giudice,

sciogliendo la riserva assunta all'udienza del 13.12.2022;

accertata la regolarità delle notifiche, dichiara la contumacia dei convenuti;

dispone la acquisizione dell'elaborato peritale espletato nella procedura esecutiva n.

118/2018 R.G.E.;

vista l'istanza di parte attrice,

dispone la vendita dei beni di cui ai Lotti 2) e 3) come meglio identificati nella relazione peritale e nell'ordinanza che ha disposto il presente giudizio di divisione,

delegando le operazioni *ex art.* 591 bis c.p.c. al notaio **dott. Lorenzo Chiarelli**,

nominandolo altresì custode del bene per il tempo della presente procedura endoesecutiva;

visto l'art. 568 c.p.c.,

conferma il prezzo base dei beni di cui si chiede la divisione come stabilito dal perito di ufficio nella procedura esecutiva sulla scorta di indagini ampie e corrette;

determina in euro 750,00 il fondo spese, da corrisondersi al delegato da parte di parte attrice a titolo di anticipazioni, entro 30 giorni da oggi. Si precisa che il fondo spese non comprende le spese di pubblicità, che sono a carico del precedente *ex art.*

95 cpc e che il pagamento della somma è disposto a titolo di fondo spese e non di compenso, con la conseguenza che non è dovuta fattura, nè sono da imputarsi IVA e CP. Dispone che in caso di mancato versamento nei termini il delegato informi il giudice che emetterà i provvedimenti di competenza;

dispone che in caso di mancata vendita entro **18 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 G.I., unitamente alla bozza di progetto di distribuzione, per la approvazione dello stesso;

*NB che sono valide le offerte inferiori fino al 25% del prezzo base*

*NB che le offerte debbono essere presentate entro il termine di gg. 90.*

Il rilancio minimo è fissato con il seguente schema:

valore immobili inferiore a euro 50mila: euro 500,00;

valore inferiore a 100mila: euro 1.000,00;

valore inferiore a 200mila: euro 2.000,00;

valore superiore a 200mila: euro 5.000,00;

dispone che il professionista verifichi nuovamente la corrispondenza tra il diritto del debitore indicato nel pignoramento e quello risultante dagli atti;

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

dispone che il rilancio minimo sia fissato secondo il modello sopra descritto, che le offerte siano depositate presso lo studio del professionista, specificando che le offerte sono irrevocabili salvo quanto disposto dall'art. 571, quarto comma, cpc;

dispone che l'esame delle offerte venga compiuto dal delegato presso il suo studio;

dispone che le buste contenenti le offerte non siano aperte se non alla data fissata ed alla presenza degli offerenti;

dispone che, qualora la vendita fissata (sia con incanto, che senza incanto) dovesse andare deserta, il delegato fisserà nuova vendita, ribassando il prezzo fino al 25%, indicando le singole percentuali di ribasso sentito il parere dei creditori e proseguendo nella fissazione di tentativi di vendita fino a diversa direttiva del G.I.; della nuova vendita il delegato redigerà apposito avviso di vendita e di tale avviso darà comunicazione alle parti costituite ed al debitore, 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; 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 e la data della vendita; nessuna altra indicazione, né numero o nome della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta, né l'ora della vendita o altro, deve essere apposta sulla busta;
- 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**.
- *Eventuale pagamento rateale*

- *che, avuto riguardo all'importo del prezzo indicato, sarà possibile il versamento rateale del prezzo entro il termine di 12 mesi dalla aggiudicazione, in rate mensili di pari importo*
- **che 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 ¼; E' QUINDI VALIDA LA OFFERTA CHE INDICHI UN PREZZO PARI AL 75% DEL PREZZO BASE, mentre le offerte inferiori saranno giudicate invalide
  - l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima
- che nel caso in cui l'offerente fosse interessato all'acquisto di uno solo, indifferentemente, tra più lotti di beni simili (es. box) posti in vendita dalla medesima procedura in una stessa udienza, potrà fare offerta valida per più lotti, dichiarando di volerne acquistare però uno solo; in tal caso, se si renderà aggiudicatario di uno dei lotti, non sarà obbligato all'acquisto dei lotti successivi;
- che all'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità dell'offerente, nonché un assegno circolare non trasferibile intestato a "Proc. N.", seguito dal numero della procedura e dal nome del debitore, 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; che l'offerente può versare anche cauzione più alta;

- **che il termine di 120 per il versamento del saldo è il termine massimo: resta salva la possibilità' per l'offerente di indicare un termine piu' breve, circostanza che verra' valutata dal delegato o dal giudice ai fini della individuazione della migliore offerta;**
- che 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 dell'eventuale **residuo prezzo**, fatto salvo il caso del pagamento rateale, 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;
- che in caso di più offerte valide (è **valida la offerta al ribasso fino al limite del 25% di ribasso rispetto al prezzo base**), si procederà a gara sulla base della offerta più alta; 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, l'immobile verrà aggiudicato a colui che avrà presentato la migliore offerta (valutata in termini non solo di prezzo, ma anche di misura della cauzione e tempi di saldo prezzo); se le offerte sono tutte equiparabili, allora l'immobile verrà aggiudicato a chi ha depositato la offerta per primo; nella vendita non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara, neppure se il prezzo offerto fosse superiore di oltre un quinto a quello di aggiudicazione;
- che 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; che 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;

- che agli effetti del DM. 22 gennaio 2008 n. 37 e del D.Lgs. 192/05 e s.m.i., l'aggiudicatario, dichiarandosi edotto sui contenuti dell'ordinanza di vendita e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine agli impianti, dispenserà esplicitamente la procedura esecutiva dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme sulla sicurezza, che la certificazione/attestato di qualificazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze;
- che l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti; se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e saranno cancellate a spese e cura della procedura; che se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del custode giudiziario;
- che ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario;
- che per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge;
- Quanto alla vendita con incanto, l'avviso conterrà le indicazioni di cui all'art. 576 c.p.c..

Nel caso di istanza di partecipazione per la vendita con incanto, la richiesta potrà essere presentata anche in busta aperta: se presentata in busta chiusa ed in ogni caso occorre che l'istante-offerente precisi se la propria istanza riguardi la vendita con o senza incanto; l'istanza di partecipazione alla vendita con incanto non deve contenere alcuna indicazione del prezzo offerto, ma solo la dichiarazione di volere partecipare all'incanto asseverata dal versamento di una cauzione;

nella vendita con incanto, pur dopo aver presentato la domanda, è possibile non partecipare all'incanto, ma verrà trattenuto il 10 % della cauzione versata; nella

vendita con incanto l'offerente, anche se è unico, deve fare almeno un rilancio per avere aggiudicato il bene; le offerte in aumento nella vendita con incanto potranno essere formulate nei termini di legge.

### **PUBBLICITA'**

Della vendita dovrà essere data pubblica notizia mediante:

- 1) pubblicazione dell'avviso di vendita e della circolare 23.12.2020 n. 3593/20 di prot. di questo Tribunale sul portale delle vendite pubbliche (PVP) del Ministero di Giustizia: <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>, a cura del professionista delegato ed a spese dei creditori;
- 2) pubblicazione dell'ordinanza, a cura di Edicom Finance Srl, dell'avviso di vendita e di copia della perizia con i relativi allegati, nella sezione "vendite giudiziarie" del sito ufficiale del Tribunale di Belluno, oltre che sui siti internet regolarmente iscritti all'elenco ministeriale come previsto dal DM 31/10/2006 in un termine non inferiore a quarantacinque giorni prima della data fissata per la vendita su: [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it); [www.asteavvisi.it](http://www.asteavvisi.it); [www.canaleaste.it](http://www.canaleaste.it) e [www.rivistaastegiudiziarie.it](http://www.rivistaastegiudiziarie.it);
- 3) un estratto dell'avviso di vendita dovrà essere inoltre pubblicato con spese a carico della procedura sul quindicinale "**La Rivista delle Aste Giudiziarie**" Edizione Nazionale e tramite il servizio di geo-localizzazione dell'immobile attraverso la **App per smart phone Gps Aste**; è disposta inoltre la pubblicazione sul **free press specializzato Rivista Aste Giudiziarie – Edizione Nord Est**, nonché il servizio di "**Postal Target**" che invierà missiva ai residenti nelle adiacenze ed al cap di riferimento ove l'immobile è staggito oltre alla diffusione a rotazione sui siti commerciali previsti dal servizio **Gestionale Aste** (Es. Casa.it; immobiliare.it; attico.it; idealista.com, Bakeca.it, e-bay annunci; secondamano.it). Su richiesta per i beni di interesse commerciale o turistico è aggiunta anche la pubblicazione dell'estratto di vendita sul free press specializzato **Rivista Aste Giudiziarie – Edizione Lombardia**;
- 4) Per le sole procedure con **prezzo base superiore ad Euro 30.000** pubblicazione di un estratto in un termine non inferiore a quarantacinque giorni prima della data fissata per la vendita su uno dei seguenti quotidiani a cura di Edicom Finance: **Il Gazzettino di Belluno – Il Corriere delle Alpi** con l'applicazione delle tariffe applicate ad Edicom Finance Srl in accordo con la concessionaria che dovrà

contenere i seguenti dati essenziali:

a) numero di ruolo della procedura; b) nome del Giudice dell'Esecuzione; c) nome del custode ed indicazione del suo numero telefonico; d) diritto reale posto in vendita (piena proprietà, quota parte della piena proprietà, usufrutto, nuda proprietà ecc.); e) tipologia (appartamento, terreno, villa, negozio, locale, ecc.); f) comune ed indirizzo ove è situato l'immobile; g) caratteristiche (superficie, vani, piano, interno, ecc.); h) eventuali pertinenze (balcone, cantina, box, posto auto, giardino, ecc.); i) condizione (libero, occupato, dal debitore/da terzi); j) ammontare del prezzo base per la vendita e del rilancio minimo in caso di gara; k) termine per la presentazione delle offerte per la vendita sincrona mista o sincrona telematica; l) data, luogo ed ora fissata per la vendita sincrona mista o per la vendita sincrona telematica; m) orario di apertura delle buste; q) indicazioni su dove reperire maggiori informazioni (Custode dell'immobile con indicazione del numero di telefono - Cancelleria del Tribunale Ordinario di Venezia - Siti internet;

5) per beni di particolare rilevanza o con valore base d'asta superiore ad Euro 500.000,00 l'estratto di vendita andrà pubblicato anche sul quotidiano nazionale di economia "Sole24ore" alle tariffe riservate da Edicom Servizi al Tribunale di Belluno;

- il testo dell'inserzione sui giornali e su internet dovrà contenere la ubicazione e la tipologia del bene, la superficie in mq., il prezzo base, giorno ed ora dell'asta, con indicazione del Giudice e del numero dell'esecuzione; dovrà altresì contenere l'indicazione del nome del Custode e del Delegato alla vendita, ove la vendita sia stata delegata il loro recapito e la indicazione quanto all'avviso su quotidiani e periodici, del sito internet su cui rinvenire la perizia; saranno invece omessi l'importo del rilancio minimo, i dati catastali ed i confini del bene;
- tra il compimento delle suddette forme di pubblicità e l'incanto dovrà decorrere un termine non inferiore a 45 gg. liberi.

### **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 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 esecutiva, da utilizzare per il pagamento;
- nel contempo aggiornerà le visure in atti per verificare l'esistenza di eventuali iscrizioni o trascrizioni successive al pignoramento, verificando altresì la natura delle iscrizioni ipotecarie (se in bollo o senza bollo) e il loro oggetto: in particolare se esse riguardino solo l'immobile pignorato o un compendio più ampio;
- 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 sette 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 numero di cronologico e del numero di repertorio (e prima della trasmissione all'Ufficio del Registro) 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, il delegato provvederà quindi a consegnare la documentazione necessaria (originale del decreto di trasferimento, la relazione del perito e la copia del mod. F23) all'Ufficio del Registro (la trasmissione unitaria del decreto di trasferimento e della copia del mod. F23 evita la necessità di una duplice trasmissione di documenti all'Ufficio del Registro), controllando che lo svolgimento della pratica avvenga nei tempi previsti; all'esito, il professionista delegato provvederà alla tempestiva restituzione del decreto alla Cancelleria e, estrattane copia autentica, la invierà all'acquirente a mezzo raccomandata, unitamente alla copia della nota di trascrizione;



- nelle more avrà altresì provveduto al deposito il competente Ufficio della copia del decreto di trasferimento e della relativa nota di trascrizione, previo pagamento della relativa tassa; trascorso il tempo necessario, ritirerà presso la Conservatoria il duplicato di tale nota per l'inserimento nel fascicolo; il delegato avrà anche provveduto alle formalità necessarie – ivi compreso il versamento - per la cancellazione dei gravami;
- il delegato provvederà infine agli adempimenti necessari per la voltura catastale, ivi compreso il pagamento del relativo importo; 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;
- il delegato dovrà redigere anche progetto di divisione ai sensi dell'art. 791 c.p.c., essendo sin da ora autorizzato alla nomina di un ausiliario ai sensi dell'art. 194 disp. att. c.p.c..

Si comunichi alle parti e al delegato.

Belluno, 15.12.2022

Il Giudice  
dott.ssa Gersa Gerbi