

## TRIBUNALE ORDINARIO DI BELLUNO

*Ufficio Esecuzioni Immobiliari*

Esecuzione Immobiliare: R.G.E. n. 58/2023

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Paola Torresan

Delegato alla vendita: Avv. Tiziana Noro

Custode Giudiziario dei beni: ASTE.COM SRL – Istituto Vendite Giudiziarie – sede legale in Silea (TV) Via Internati 1943-45 n. 30; sede operativa in Belluno via Masi Simonetti n. 48/D – tel. 0437/942822; [www.ivgbelluno.it](http://www.ivgbelluno.it); [www.astagiudiziaria.com](http://www.astagiudiziaria.com)

\*\*\*\*\*

### **Avviso di vendita di beni immobili**

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

La professionista delegata, Avv. Tiziana Noro di Belluno (P.Iva 00856440250-c.f. NROTZN67M66A757V), con studio in Belluno Piazza Martiri n. 52, telefono - fax 0437/949812; cell. 335/8175216; email: [tiziananoro.avv@gmail.com](mailto:tiziananoro.avv@gmail.com); pec: [tiziana.noro@ordineavvocatibellunopec.it](mailto:tiziana.noro@ordineavvocatibellunopec.it), nella procedura esecutiva immobiliare n. 58/2023, vista l'ordinanza di delega, emessa dal Giudice dell'esecuzione e comunicata in data 13.05.2024,

### **AVVISA**

che il giorno **20.05.2025 alle ore 9.15**, presso il Tribunale di Belluno - Via Segato, 1 – Aula delle Udienze Civili, sita al piano terra, postazione 2, si procederà alla

### **Vendita senza incanto**

#### **con modalità telematica sincrona a partecipazione mista**

(con offerte sia via telematica che su supporto analogico), ex art. 22 D.M. n. 32/2015, individuando quale gestore della vendita telematica la società Edicom Finance s.r.l. (iscritta al registro dei gestori delle vendite telematiche di cui all'art. 3 del D.M. n. 32/2015 con PDG n.3 del 04.08.2017) che vi provvederà a mezzo del portale [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it), dei seguenti beni immobili:

**LOTTO UNICO:** Il Lotto, in piena proprietà, è composto da: un'abitazione di tipo popolare, superficie complessiva di circa mq 266.00, posto al piano: T-1-2 sottotetto, sito in loc. "Rivai" del Comune di Arsiè (BL) ed è parte centrale di una "stecca" piuttosto lunga di fabbricati in linea, con colmi in direzione est ovest; confina con la via Belvedere (facciata nord), mentre a sud, dove è situato anche il piccolo scoperto di uso esclusivo, si affaccia sulla vallata di Arsiè; a est e ovest risulta in aderenza ad altri fabbricati. L'accesso diretto dalla via Belvedere si colloca all'estremo ovest della facciata nord, in corrispondenza del pianerottolo mezzano del vano scala di collegamento verticale fra i piani, pianerottolo che risulta a quota di circa 120 ÷ 130 centimetri maggiore rispetto al piano terra; questo livello è quindi raggiungibile con una rampa di scala a scendere, percorsa la quale si accede direttamente al locale cantina e, attraverso un locale di disbrigo (ingresso nella planimetria catastale) alla cucina e alla corte di proprietà e uso esclusivo. Dall'ingresso a nord, percorrendo la rampa di scala a salire, si accede al piano primo dove dal vano scala si può accedere direttamente ad una delle camere da letto, mentre un corridoio consente l'accesso alle altre due camere da letto e al terrazzo che si sviluppa su tutto il fronte della facciata sud. Le due camere da letto a est dell'abitazione propongono un dislivello di circa cm 37 rispetto al resto del piano, in



ragione dell'importante altezza del soffitto a volta del sottostante locale cantina. Il piano secondo sottotetto, che si raggiunge con le due ultime rampe di scale, è destinato a soffitta ed è caratterizzato dalla presenza di un abbaino a filo della facciata nord, a ridosso del muro strutturale posto al centro dell'abitazione. L'edificio risulta privo di impianto di riscaldamento e di produzione di acqua calda per uso igienico sanitario e non vi è nemmeno disponibilità di un servizio igienico, non è noto il sistema di smaltimento delle acque saponate.

L'immobile in questione non presenta difformità urbanistiche e/o edilizie, ma, per qualsivoglia specifica, anche a tal proposito, si rimanda espressamente all'elaborato peritale agli atti e comunque allegato.

L'unità immobiliare risulta libera ed in totale stato di abbandono da molti anni.

Il Lotto è censito al NCEU del Comune di Arsìè (BL):

al Foglio 20, particella 1314, via Belvedere, piano T-1-2, cat. A/4, cl. 1, cons. 6,5 vani, superficie 130 m<sup>2</sup> - Totale escluse aree scoperte\*\*: 123 m<sup>2</sup>, rendita € 140,99.

Confini: la particella 1314, riscontrata l'attuale mappa di visura, confina da est con le part. 617 – 618 - 1226 - strada pubblica (via Belvedere), salvo altri più precisi.

**A.P.E.**: Classificazione Energetica “G”.

Per una più dettagliata descrizione ed individuazione dei beni e per ogni altro approfondimento anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali irregolarità urbanistiche e catastali, oneri e/o pesi a qualsiasi titolo gravanti sul bene, **si fa integrale rinvio alla relazione di stima e successive eventuali integrazioni, unitamente all'ordinanza di delega, allegate agli atti della presente procedura e pubblicata on line sul Portale delle Vendite Pubbliche (PVP), siti internet [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it), [www.rivistaastejudiziare.it](http://www.rivistaastejudiziare.it); [www.asteavvisi.it](http://www.asteavvisi.it), [www.canaleaste.it](http://www.canaleaste.it), [www.tribunale.belluno.giustizia.it](http://www.tribunale.belluno.giustizia.it); [www.immobiliaretribunali.it](http://www.immobiliaretribunali.it); [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it) ed a rotazione sui principali siti commerciali;**

Custode Giudiziario dei beni: ASTE.COM SRL – Istituto Vendite Giudiziarie – sede legale in Silea (TV) Via Internati 1943-45 n. 30; sede operativa in Belluno via Masi Simonetti n. 48/D – tel. 0437/942822; [www.ivgbelluno.it](http://www.ivgbelluno.it); [www.astagiudiziaria.com](http://www.astagiudiziaria.com), che potrà essere contattato da ogni interessato per eventuali visite e sopralluoghi.

\*

**PREZZO BASE DEL LOTTO: € 19.393,92**

**IMPORTO DELL'OFFERTA MINIMA: € 14.545,44**

**RILANCIO MINIMO in caso di gara tra più offerenti: € 500,00**

\*

#### **CONDIZIONI DELLA VENDITA**

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 DPR 380/2001), con tutte le pertinenze, servitù attive e passive, accessioni, ragioni ed azioni eventuali, che sarà cura degli interessati verificare con anticipo, mediante la consultazione degli elaborati peritali depositati agli atti della procedura, da intendersi qui integralmente richiamati, disponibili presso la Cancelleria del Tribunale e presso il Custode Giudiziario, nonché mediante accesso e visita dell'immobile tramite ASTE.COM SRL – Istituto Vendite Giudiziarie – sede legale in Silea (TV) Via Internati 1943-45 n. 30; sede operativa in Belluno via Masi Simonetti n. 48/D – tel. 0437/942822; [www.ivgbelluno.it](http://www.ivgbelluno.it).



La vendita è a corpo e non a misura. Le eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo. Si precisa che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi, o mancanza di qualità e non 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 e dell'anno precedente non pagate dal debitore – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati negli elaborati peritali, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri. Se esistenti al momento della vendita, eventuali formalità pregiudizievoli saranno cancellate a spese della procedura, eccezion fatta per le iscrizioni antecedenti al ventennio e non rinnovate che potranno essere cancellate a spese dell'aggiudicatario, in quanto in opponibili alla procedura.

Si avverte 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 comunicati tempestivamente e dovranno essere versati dallo stesso aggiudicatario nel termine previsto per il saldo prezzo, mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura esecutiva, ovvero ancora a mezzo di assegno/i circolare/i, intestato/i come sopra.

Si specifica che 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.

Allo stato, l'immobile risulta libero.

Per la destinazione urbanistica del terreno, di cui all'art. 30 del d.p.r. 6 giugno 2001, n. 380, e le notizie previste dall'art. 46 del medesimo d.p.r. e dall'art. 40 della legge 28 febbraio 1985, n. 47, e, in ogni caso, in merito alla situazione urbanistica degli immobili, si fa espresso rinvio agli elaborati peritali ed a quanto richiamato nel presente avviso. Si precisa 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 DPR 6 giugno 2001 n. 380 purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

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 dell'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 volere assumere direttamente tali incombenze. Sul punto si evidenzia comunque come sia stata regolarmente rilasciata l'attestazione di prestazione energetica dell'edificio.

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



La proprietà del bene ed i conseguenti oneri saranno a favore 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, diritto ed oneri conseguenti al trasferimento.

Si specifica che tutte le attività che a norma degli articoli 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 presso il suo studio.

Si indica che per quanto attiene il sistema delle vendite telematiche ed in particolare le modalità di presentazione e trasmissione delle offerte gli interessati possono consultare i manuali utenti reperibili sul sito <https://pvp.giustizia.it> e che in particolare le offerte criptate debbono essere presentate mediante l'invio all'indirizzo PEC del Ministero [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it) utilizzando esclusivamente il modulo Offerta Telematica scaricabile dal portale ministeriale <http://venditepubbliche.giustizia.it>.

La partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali e dal verificare la destinazione urbanistica dei terreni, qualora il Certificato di Destinazione Urbanistica allegato alla perizia abbia perso validità (dopo un anno dall'emissione) e il regime fiscale applicabile all'acquisto.

Maggiori informazioni, anche relative alle generalità del soggetto passivo della procedura esecutiva, possono essere fornite dal custode in epigrafe indicato a chiunque vi abbia interesse.

Si precisa che, per quanto non espressamente previsto nella presente ordinanza, le modalità della vendita sincrona mista e della vendita sincrona telematica saranno regolate dal D.M. n. 32/2015 anche per il caso di mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia (cfr. art. 15).

Per tutto quanto qui non previsto, si applicano le vigenti norme di legge.

\*

## **MODALITÀ DI PRESENTAZIONE E CONTENUTO DELL'OFFERTA**

Gli interessati all'acquisto – escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge – entro il termine non inferiore a 90gg. e non superiore a 120gg., potranno presentare offerta irrevocabile di acquisto in forma telematica o su supporto analogico (cartaceo), ex art. 22 D.M. 32/2015 nella PROCEDURA DI VENDITA SINCRONA MISTA, con le seguenti modalità:

### **A) MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA TELEMATICA**

Le offerte telematiche di acquisto devono pervenire dai presentatori dell'offerta **entro le ore 12.00 del giorno precedente all'esperimento della vendita** (ad eccezione del sabato e festivi), mediante l'invio all'indirizzo di PEC del Ministero [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it) utilizzando esclusivamente il modulo precompilato reperibile all'interno del portale ministeriale <http://venditepubbliche.giustizia.it>. Si precisa che, **per le sole offerte telematiche, 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),**

**Il bonifico relativo alla cauzione dovrà essere versato sul seguente conto corrente, intestato a:**



**Esecuzione Immobiliare n. 58/2023**

**IBAN: IT 06 Q 01030 11901 000002299979**

**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, cioè l'avvocato, anche a norma degli artt. 571 e 579 c.p.c., onerati (salvo esenzione) del pagamento del bollo in via telematica. Le offerte depositate da altri soggetti saranno dichiarate inammissibili.**

**Al momento dell'offerta, l'offerente deve dichiarare la residenza o eleggere domicilio nel Comune in cui ha sede il Tribunale. In mancanza, le comunicazioni saranno fatte presso la Cancelleria del Tribunale.**

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 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 e' tenuto a permettere la partecipazione alle operazioni di vendita dell'offerente che documenta la tempestiva presentazione dell'offerta a norma del periodo precedente.*

**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 Professionista Delegato, presso il Tribunale in via Girolamo Segato 1, 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.**

\*

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



1) le **offerte analogiche** di acquisto dovranno essere depositate presso **lo Studio del Delegato, in Belluno Piazza Martiri n. 52**, in carta da bollo, sottoscritte dall'offerente, in busta chiusa **entro le ore 12:00 del giorno precedente la data della vendita**. Sulla busta chiusa, senza segni di riconoscimento, a cura del Professionista delegato ricevente, dovranno essere indicate le sole generalità di chi presenta materialmente l'offerta, (che può anche essere persona diversa dall'offerente), il nome del professionista delegato alla vendita e la data della vendita. Nessuna 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.

2) L'offerta è segreta e irrevocabile e dovrà contenere:

a) il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile, ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta); se l'offerente è coniugato, ovvero ancora unito civilmente o convivente di fatto (L. n. 76/2016), in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge, ovvero ancora dell'unito civilmente o del convivente more uxorio; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare; se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, deve essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri. Solo gli avvocati muniti di procura speciale notarile possono presentare un'offerta in nome e per conto dell'offerente o per persona da nominare;

b) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;

c) l'indicazione del prezzo offerto che può essere inferiore al prezzo base, purché nei limiti di un quarto, mentre le offerte inferiori saranno giudicate inefficaci;

d) il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari che non potrà essere superiore al termine massimo di giorni 120 dalla data di aggiudicazione (termine non soggetto a sospensione nel periodo feriale, prevista dal 1 al 31 agosto di ogni anno). Il tempo del pagamento e le modalità dello stesso costituiscono elementi che saranno valutati dal Delegato ai fini dell'individuazione della migliore offerta;

e) i partecipanti, a pena di inefficacia dell'offerta presentata, dovranno presentare cauzione per un importo non inferiore al 20% del prezzo offerto (non del prezzo – base), mediante assegno circolare non trasferibile intestato a “Procedura esecutiva immobiliare n. 58/2023”, avendo cura di inserire lo stesso all'interno della busta. L'offerente può anche versare una cauzione più alta. Nessuna somma viene richiesta in questa fase quale fondo spese. La cauzione sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto.

f) la dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima;

all'offerta analogica dovrà essere allegata, nella stessa busta, una fotocopia del documento di identità dell'offerente (nonché del coniuge, ovvero ancor dell'unito civilmente o del convivente more uxorio, ove in regime di comunione dei beni ovvero da visura camerale, copia della delibera assembleare di autorizzazione alla vendita o procura notarile in caso di offerta a mezzo avvocato) nonché un assegno circolare non trasferibile intestato alla procedura esecutiva per un importo pari almeno al 20 per cento del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto;

g) la richiesta di voler usufruire della tassazione agevolata per l'acquisto della prima casa e/o per l'applicazione della tassazione calcolata sulla base del prezzo-





valore , ricorrendone i presupposti di legge;

h) 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;

\*

Salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile; si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non compaia il giorno fissato per la vendita;

L'offerta e la partecipazione alla vendita senza incanto sono soggette alla seguente disciplina:

L'offerta per la vendita senza incanto è per legge irrevocabile e segreta. L'offerente è tenuto a presentarsi all'udienza sopra indicata. In caso di mancata presentazione e se l'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 dell'offerta migliore che potrà essere anche quella formulata dall'offerente non presente;

alla data e nel luogo fissato per l'esperimento, il professionista delegato procederà all'apertura delle buste e prenderà atto delle offerte presentate telematicamente e procederà all'esame delle offerte e alle relative deliberazioni, secondo il disposto degli artt. 572 – 573 c.p.c., all'eventuale presenza delle parti e dei creditori iscritti non intervenuti. In caso di unica offerta, se pari o superiore al prezzo stabilito nel presente avviso di vendita, essa è senz'altro accolta. Se il prezzo offerto nell'unica offerta è inferiore rispetto al prezzo stabilito nel presente avviso in misura non superiore ad  $\frac{1}{4}$  (un quarto), il delegato può far luogo alla vendita qualora ritenga che non vi sia una seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non siano state presentate istanze di assegnazione valide;

le offerte criptate contenenti le domande di partecipazione per la vendita sincrona mista saranno aperte ed esaminate unitamente a quelle depositate in busta chiusa con modalità analogiche esclusivamente il giorno fissato per la vendita, alla presenza degli offerenti on line ed a quelli comparsi personalmente o per delega avanti al Delegato alla vendita, in Tribunale, via G. Segato n. 1 a Belluno, nell'aula di udienza sita al piano terra;

il professionista delegato provvederà a dichiarare inefficaci o inammissibili le offerte criptate o analogiche presentate in modo non conforme a quanto disposto nell'ordinanza di vendita;

il gestore della vendita telematica, a norma dell'art. 6 del DM- 32/2015, provvederà, non meno di trenta minuti prima delle operazioni di vendita, ad inviare all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato dall'offerente telematico in fase di compilazione dell'offerta, un invito a connettersi e le relative credenziali di accesso per accedere alla consolle lato utente;

l'aggiudicatario/assegnatario è tenuto al pagamento degli oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene nonché dei compensi spettanti a norma del decreto ministeriale n. 227 del 2015 al professionista delegato incaricato della registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento; l'importo complessivo di tali oneri accessori sarà tempestivamente comunicato dal delegato successivamente all'aggiudicazione. Le somme a qualunque titolo versate dall'aggiudicatario saranno preventivamente imputate al pagamento degli oneri accessori e delle spese e, quindi, al pagamento del saldo del prezzo. L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti; se esistenti al momento della vendita,



eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a cura e spese della procedura;

salvo quanto disposto nel successivo punto, 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;

in caso di mancato versamento di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo del prezzo sia a titolo di oneri accessori) entro il termine indicato nell'offerta, il Giudice dell'Esecuzione (cui dovranno essere rimessi gli atti a cura del professionista delegato) dichiarerà la decadenza dall'aggiudicazione con incameramento della cauzione;

il professionista delegato provvederà a dichiarare inefficaci o inammissibili le offerte criptate o analogiche presentate in modo non conforme a quanto disposto in questa ordinanza.

\*

L'aggiudicazione è definitiva e sarà disposta nel rispetto dei criteri stabiliti dall'art. 572 c.p.c..

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, 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.

In caso di aggiudicazione a seguito di gara tra gli offerenti *ex art. 573 c.p.c.*, il termine per il deposito del saldo del prezzo e delle spese sarà comunque quello sopra indicato ovvero quello minore indicato nell'offerta dall'aggiudicatario.

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

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..

In caso di aggiudicazione, l'offerente è tenuto al versamento, mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura, del saldo del prezzo (pari al prezzo di aggiudicazione dedotta la cauzione prestata) e degli oneri e spese di vendita nel termine indicato in offerta e comunque entro 120 giorni dall'aggiudicazione.

Nello stesso termine dovrà essere effettuato il deposito per il pagamento degli oneri fiscali, delle spese e dei compensi spettanti a norma del D.M. n. 227/2015 del Professionista delegato incaricato della registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento, nella misura che sarà tempestivamente comunicata dal delegato e sempre salvo conguaglio o ulteriore integrazione su richiesta del professionista, a seguito di conteggio finale.

Le somme a qualsiasi titolo versate dall'aggiudicatario saranno preventivamente imputate al pagamento degli oneri accessori e delle spese e quindi al pagamento del saldo del prezzo.

In caso di mancato versamento entro il termine i quanto complessivamente dovuto (sia a titolo i saldo prezzo sia a titolo di oneri accessori), l'aggiudicazione verrà revocata e l'aggiudicatario perderà tutte le somme versate. Qualora, a seguito di nuovo incanto, il prezzo ricavato, unito alla cauzione confiscata, dovesse risultare inferiore a quello dell'incanto precedente, l'aggiudicatario inadempiente è tenuto al pagamento della differenza (art. 587 c.p.c.).

In caso di richiesta *ex art 41 TUB*, avanzata al creditore fondiario, l'aggiudicatario avrà la facoltà – sempre che 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 spese (art. 41, comma 5, del citato d.lgs. 385/1993); ove non intenda approfittare 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 e comunichi le coordinate bancarie del conto nel quale andrà effettuato il versamento nei 20 giorni successivi all'aggiudicazione, avendo cura di inviare la precisazione del credito al venditore delegato e, per conoscenza e completezza del fascicolo, al GE; 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. Si precisa che nel caso in cui il creditore fondiario non provveda alle comunicazioni di cui sopra entro 20 giorni successivi all'aggiudicazione, il Professionista delegato farà eseguire il versamento dell'intero saldo prezzo nel conto corrente intestato alla procedura. L'aggiudicatario dovrà tempestivamente consegnare al professionista delegato l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito.

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. nel decreto di trasferimento il Giudice dell'Esecuzione inserirà la seguente dizione *"rilevato che il pagamento di parte del prezzo relativo al trasferimento del bene oggetto del presente decreto è avvenuto mediante erogazione della somma di da parte di a fronte del contratto di mutuo a rogito del rep. .... e che le parti mutuante e mutuataria hanno espresso il consenso all'iscrizione di ipoteca di primo grado a garanzia del rimborso del predetto finanziamento, si rende noto che, conformemente a quanto disposto dall'art. 585 C.p.c., è fatto divieto al Conservatore dei Registri Immobiliari presso il Servizio di pubblicità immobiliare dell'Agenzia delle entrate di trascrivere il presente decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca di cui all'allegata nota"*. In caso di revoca dell'aggiudicazione le somme erogate saranno restituite direttamente all'istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

Nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo, l'aggiudicatario con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, fornisce al professionista delegato le informazioni in tema di antiriciclaggio prescritte dall'art. 22 del D.L.vo n. 231/2007. Il relativo modello, pubblicizzato assieme all'avviso di vendita, dovrà essere firmato dall'aggiudicatario o digitalmente o con firma originale autografa corredata da documento di identità.

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, ovvero trasmettendogli via pec detta documentazione in copia per immagine con attestazione di conformità.

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 eventuali 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.

Non è concessa la rateizzazione del prezzo in 12 (dodici) mensilità ritenuto che essa non corrisponda alle esigenze di celerità del processo (art. 111 Cost.) ed agli 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.

La partecipazione alla vendita implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nell'ordinanza di vendita, nel presente avviso, nella relazione peritale e nei suoi allegati.

Il professionista delegato avverte altresì che: 1- in base a quanto disposto dall'art. 624 bis c.p.c. il Giudice dell'Esecuzione può, sentito il debitore, sospendere, per una sola volta, il processo fino a 24 mesi, su istanza di tutti i creditori muniti di titolo esecutivo. L'istanza può essere proposta fino a 20 giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte d'acquisto nel caso di vendita senza incanto (o fino a 15 giorni prima dell'incanto); 2-in base a quanto disposto dall'art. 161 bis, disp. att. c.p.c. il rinvio della vendita può essere disposto solo con il consenso dei creditori e degli offerenti che abbiano prestato cauzione ai sensi degli artt. 571 e 80 c.p.c..

In ogni caso, per qualsivoglia questione qui non riportata si fa espresso rinvio all'allegato avviso di nomina, che si dà in tal sede per trascritto. Oltre che alle vigenti norme di legge.

\*

La pubblicità del presente avviso sarà effettuata mediante pubblicazione su PVP e sui siti internet [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it), [www.rivistaastegiudiziare.it](http://www.rivistaastegiudiziare.it); [www.asteavvisi.it](http://www.asteavvisi.it), [www.canaleaste.it](http://www.canaleaste.it), [www.tribunale.belluno.giustizia.it](http://www.tribunale.belluno.giustizia.it); [www.immobiliaretribunali.it](http://www.immobiliaretribunali.it); [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it) ed a rotazione sui principali siti commerciali.

Maggiori informazioni relative agli immobili possono essere reperite consultando la perizia di stima degli immobili posti in vendita, pubblicata on line sul Portale delle Vendite Pubbliche (PVP), siti internet [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it), [www.rivistaastegiudiziare.it](http://www.rivistaastegiudiziare.it); [www.asteavvisi.it](http://www.asteavvisi.it), [www.canaleaste.it](http://www.canaleaste.it), [www.tribunale.belluno.giustizia.it](http://www.tribunale.belluno.giustizia.it) e presso il Custode nominato: ASTE.COM SRL – Istituto Vendite Giudiziarie – sede legale in Silea (TV) Via Internati 1943-45 n. 30; sede operativa in Belluno via Masi Simonetti n. 48/D – tel. 0437/942822; [www.ivgbelluno.it](http://www.ivgbelluno.it); [www.astagiudiziaria.com](http://www.astagiudiziaria.com) o dal professionista delegato Avv. Tiziana Noro, in Belluno, Piazza Martiri n. 52 – 335/8175216.

Belluno, lì 4 marzo 2025

La professionista delegata

Avv. Tiziana Noro

