



TRIBUNALE ORDINARIO DI BELLUNO

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Avviso di vendita di beni immobili

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

Il Professionista Delegato, dott. Maurizio Zanella, con studio professionale in Belluno (BL), via Garibaldi n. 12C, tel. 0437 – 27842, indirizzo PEC maurizio.zanella@arubapec.it, vista l'ordinanza di delega emessa dal Giudice dell'esecuzione in data 31 marzo 2026 nella procedura esecutiva immobiliare n. 24/2024 a carico di ...*omissis*...

a v v i s a

che il giorno **13 ottobre 2026 alle ore 10:25** presso il Tribunale di Belluno – Via G. Segato, 1 – Aula delle Udienze Civili al piano terra, si procederà alla vendita senza incanto con modalità **sincrona telematica** ai sensi dell'art. 21 del Decreto del Ministro della Giustizia n. 32 del 26 febbraio 2015 dei seguenti beni:

LOTTO UNICO

Comune di Limana (BL) – Via Sampoi s.n.c.

Catasto Terreni

- Foglio 6, Particella 921, Prato Arborato, Classe 4, Superficie mq. 1121, R.D. € 2,03, R.A. € 1,45;
- Foglio 6, Particella 931, Prato Arborato, Classe 4, Superficie mq. 8885, R.D. € 16,06, R.A. € 11,47;

PER L'INTERO (1/1) DELLA PIENA PROPRIETA'

Trattasi di terreni oggetto di lottizzazione composti da:

Corpo A - Fabbricato con n° 4 unità abitative tipologia duplex con ingressi indipendenti in lottizzazione composta da più fabbricati con percorsi, strade private corti, posti auto esterni ecc. e autorimessa comune in fabbricati C. Questo fabbricato non è finito.

Conformità catastale: I dati corrispondono alle risultanze catastali. I beni pignorati terreni oggi presentano n°6 fabbricati composti da unità abitative con percorsi , corti ingressi ecc di cui non è stata data la fine lavori e richiesta agibilità pertanto non vi è l'accatastamento. Tale passaggio sarà effettuato quando vi sarà la richiesta di agibilità con lavori finiti a seguito di richiesta nuovo permesso di costruire . Non è presente l'APE.

Corpo B 1-2 - Fabbricati con n° 8 unità abitative tipologia duplex con ingressi indipendenti in lottizzazione composta da più fabbricati con percorsi, strade private corti, posti auto esterni ecc. e autorimessa comune. Il fabbricato B1 è di colore pesca mentre il fabbricato B2 è di colore giallo. Questi fabbricati non sono finiti.

Conformità catastale: I dati corrispondono alle risultanze catastali. I beni pignorati terreni oggi presentano n°6 fabbricati composti da unità abitative con percorsi , corti ingressi ecc. di cui non è stata data la fine lavori e richiesta agibilità pertanto non vi è l'accatastamento. Tale passaggio sarà effettuato quando vi sarà la richiesta di agibilità con lavori finiti a seguito di richiesta nuovo permesso di costruire . Non è presente l'APE.

Corpo C 1-2 - Fabbricati con n° 12 unità abitative tipologia ad un piano al P.T. e duplex al P.1-2 con autorimessa al P.S1 con ingressi indipendenti e autorimessa al P.S1 in lottizzazione composta da più fabbricati con percorsi, strade private corti, posti auto esterni ecc e autorimessa comune . Il fabbricato C1 è di colore bianco-marroncino chiaro mentre il fabbricato C2 è di colore bianco-pesca. Questi fabbricati non sono finiti eccetto alcune unità nel fabbricato C.

Conformità catastale: I dati corrispondono alle risultanze catastali. I beni pignorati terreni oggi presentano n°6 fabbricati composti da unità abitative con percorsi , corti ingressi ecc. di cui non è stata data la fine lavori e richiesta agibilità pertanto non vi è l'accatastamento. Tale passaggio sarà effettuato quando vi sarà la richiesta di agibilità con lavori finiti a seguito di richiesta nuovo permesso di costruire . Non è presente l'APE.

Corpo D - Fabbricato con n° 2 unità abitative tipologia bifamiliare al P.S1-T-1-2 con ingresso indipendente al P.S1-T-1-2 in lottizzazione composta da più fabbricati con percorsi, strade private corti, posti auto esterni ecc e autorimessa comune. Il fabbricato è di colore bianco e si trova sul lato a est della lottizzazione ed indipendente rispetto agli altri fabbricati. Questo fabbricato non è finito.

Conformità catastale: I dati corrispondono alle risultanze catastali. I beni pignorati terreni oggi presentano n°6 fabbricati composti da unità abitative con percorsi , corti ingressi ecc. di cui non è stata data la fine lavori e richiesta agibilità pertanto non vi è l'accatastamento. Tale passaggio sarà effettuato quando vi sarà la richiesta di agibilità con lavori finiti a seguito di richiesta nuovo permesso di costruire . Non è presente l'APE.

Descrizione generale (quartiere e zona):

I beni pignorati sono dei terreni oggetto di lottizzazione di iniziativa privata ove oggi sono costruiti n°6 fabbricati con appartamenti ad un piano e a più piani in maggioranza da finire internamente, con autorimessa con posti auto e cantine , con percorsi, verde, strade, posti auto esterni comuni e percorsi, corti ecc. ad uso delle unità abitative pertanto di fatto è necessaria una vendita dell'intero compendio immobiliare. Si notifica che il complesso immobiliare è recintato e presenta dei cancelli sia pedonali che carrai di accesso (vi è anche la predisposizione di telecamere). I fabbricati si trovano

nel Comune di Limana in prossimità della strada provinciale che collega Belluno alla provincia di Treviso e alla cittadina di Feltre. Si trovano a poca distanza dal centro del Comune di Limana (BL) ove si trovano i servizi commerciali, direzionali, amministrativi e culturali ma soprattutto in pochi km è possibile raggiungere il capoluogo di provincia Belluno.

Destinazione Urbanistica

Dal punto di vista urbanistico, l'area al mappale 921 è individuata nella Carta delle trasformabilità del P.A.T.I. quale Comune di Limana A.T.O. "2L" – "Ambito urbanizzato di fondovalle" – "Aree di urbanizzazione consolidata residenziale (art. 86 delle Norme tecniche del P.A.T.I.)" e ricade parte in Zona Territoriale Omogenea "E2.1" - "Aree agricole di primaria importanza produttiva – aree del territorio agricolo maggiormente vocate all'agricoltura" e parte in Area non pianificata (cd. "zona bianca");

L'area al mappale 931 è individuata nella Carta delle trasformabilità del P.A.T.I. quale Comune di Limana A.T.O. "2L" – "Ambito urbanizzato di fondovalle" – "Aree di urbanizzazione consolidata residenziale (art. 86 delle Norme tecniche del P.A.T.I.)" e ricade in Zona Territoriale Omogenea "C2"- "Residenziale di espansione – soggetto a piano urbanistico attuativo" attuato .

Caratteristiche zona: di espansione normale Area urbanistica: mista a traffico limitato con parcheggi buoni. Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. Servizi offerti dalla zona: attività commerciali (bar, supermercato ecc). Caratteristiche zone limitrofe: miste
Importanti centri limitrofi: Belluno. Attrazioni paesaggistiche: Laghetti Valpiana, Pian de le Femene, Valmorel, Valpiana. Attrazioni storiche: Museo della Resistenza, Al Vejò - Centro Natura e Cultura, Capitello Santa Rita .

L'immobile è libero.

Per quanto non specificato si rinvia alla relazione di stima redatta dall'Geom. Luigi Bombassei De Bona.

Prezzo base: € 3.061.065,00 (tremilionisessantunmilasessantacinque/00)

Offerta minima: € 2.295.798,75 (duemilioniduecentonovantacinquemilasettecentonovantotto/75)

Rilancio minimo nel caso di gara tra più offerenti: € 5.000,00 (cinquemila/00)

Cauzione non inferiore al 20% del prezzo offerto.

La vendita è soggetta ad I.V.A. ordinaria, imposta di registro, ipotecaria e catastale con aliquote variabili in funzione dell'acquirente.

Le richieste di visione degli immobili devono essere inoltrate al **Custode Giudiziario – Istituto Vendite Giudiziarie di Belluno** – Via Masi Simonetti n. 48/d, tel. 0437 942822, email asteimmobiliari@ivgbelluno.it, web www.ivgbelluno.it – almeno 10 (dieci) giorni prima della data dell'asta ed in forma scritta compilando il modulo di richiesta visione corredato da un documento di riconoscimento in corso di validità di tutti i visitatori.

DISCIPLINA DELLA VENDITA

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA TELEMATICA PRESCRITTE DAL DECRETO MINISTERIALE

- 1) Le offerte dovranno essere formulate **esclusivamente** con modalità telematica;
- 2) Gli interessati all'acquisto – escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge – dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto entro e non oltre il giorno antecedente l'asta, personalmente o a mezzo Avvocato. Qualora l'offerente intenda avvalersi di un Avvocato per la formulazione dell'offerta, dovrà rilasciare allo stesso procura notarile con data certa anteriore o pari al termine di scadenza di presentazione delle offerte;
- 3) In caso di offerta per persona da nominare, dovrà essere rilasciata una procura necessariamente a favore di un Avvocato ai sensi dell'art.579, terzo comma, c.p.c., ed attestante i poteri conferiti. L'Aggiudicatario ai sensi dell'art. 583 c.p.c. dovrà, entro tre giorni dall'aggiudicazione, depositare presso lo studio del Professionista Delegato la dichiarazione di nomina con indicazione del nome della persona per la quale ha presentato l'offerta corredata da procura speciale avente data anteriore a quella fissata per l'esame delle offerte. Si avverte che in mancanza di detta indicazione, l'aggiudicazione diviene definitiva nei confronti di colui che ha presentato l'offerta;
- 4) Le offerte criptate contenenti le domande di partecipazione per la vendita sincrona telematica saranno aperte ed esaminate esclusivamente il giorno fissato per l'asta presso il Tribunale di Belluno, via Girolamo Segato 1, 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;
- 5) Le offerte telematiche di acquisto devono pervenire dai presentatori dell'offerta entro le ore 12:00 del giorno precedente all'esperimento della vendita mediante l'invio all'indirizzo di PEC del Ministero offertapvp.dgsia@giustiziacert.it utilizzando esclusivamente il modulo precompilato reperibile all'interno del portale ministeriale <http://venditepubbliche.giustizia.it>, precisandosi **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 – ESEC. IMM.RE N. 24/2024 R.G.E. TRIB DI BL – IBAN: IT45 Q058 5611 9010 9257 1605 290 BIC: BPAAIT2B092 (si avverte che entro l'orario indicato dovrà essere generata anche la ricevuta di consegna)**. Si consiglia di effettuare il bonifico bancario almeno cinque giorni lavorativi prima dell'asta in modo da essere visibile alla scadenza del termine per l'esame delle offerte;
- 6) 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.

- 7) 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 persona giuridica offerente) o dal suo procuratore legale anche a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c.;
- 8) All'offerta dovranno essere allegati:
- a. in caso di offerente persona fisica: copia del documento di identità e codice fiscale in corso di validità dell'offerente (o degli offerenti) nonché dell'eventuale presentatore;
 - b. in caso di offerente persona giuridica: Certificato Camerale dal quale risulti la costituzione della società, i poteri conferiti all'offerente ed i dati relativi alla rappresentanza legale della società, nonché le eventuali delibere autorizzative (verbale del C.d.A. o verbale di assemblea dei soci). Copia del documento di identità e codice fiscale in corso di validità del legale rappresentante che procede al deposito e copia del documento di identità e codice fiscale in corso di validità dell'eventuale presentatore. Si avverte che la semplice visura camerale non costituisce certificazione idonea;
 - c. ricevuta del bonifico bancario relativo al versamento della cauzione di importo pari ad almeno il 20% del prezzo offerto;
 - d. se l'offerente è coniugato in regime di comunione dei beni, dovrà essere allegata apposita dichiarazione contenente i dati anagrafici del coniuge nonché eventuale dichiarazione firmata del coniuge relativa al cd. rifiuto del co-acquisto ex art. 179 c.c. con copia del documento di identità e codice fiscale in corso di validità dell'offerente (o degli offerenti) nonché dell'eventuale presentatore;
 - e. se l'offerta è effettuata dal genitore per conto del figlio minorenni, dovrà essere allegata copia del documento di identità e codice fiscale in corso di validità dell'offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta e dell'eventuale presentatore, nonché autorizzazione del giudice tutelare;
 - f. se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, dovrà essere allegata copia del documento di identità e codice fiscale in corso di validità dell'offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta e dell'eventuale presentatore, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del Giudice tutelare;
 - g. per l'ipotesi di cittadino straniero, l'offerta potrà essere formulata, allegando i relativi documenti giustificativi del caso, a comprova del possesso dei requisiti, ed eventuale copia del documento di identità e codice fiscale in corso di validità del presentatore:
 - da cittadini comunitari ed EFTA, nonché da apolidi residenti da più di tre anni in Italia;
 - da stranieri regolarmente soggiornanti, loro familiari ed apolidi, in Italia da meno di tre anni, qualora siano in possesso di permesso di soggiorno per specifici motivi o della carta di soggiorno;
 - da stranieri non regolarmente soggiornanti solamente qualora in Trattato internazionale lo consenta o se in materia esiste una condizione di reciprocità tra l'Italia e il suo Stato di appartenenza;
 - h. se l'offerta è presentata da più persone, nella domanda di partecipazione dovrà essere precisata la misura delle quote che ciascuno intende acquistare, in difetto verrà imputata pro-quota in base al numero degli offerenti, all'offerta dovrà essere allegata, a pena di inammissibilità, copia

della procura, nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata, rilasciata dagli altri offerenti al soggetto che presenta l'offerta e che ha l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento;

- i. l'eventuale dichiarazione di voler far ricorso, per il pagamento del saldo prezzo ad un contratto di finanziamento con ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato come previsto dall'art. 585, ultimo comma, c.p.c. o di voler subentrare nel mutuo fondiario;
- j. l'eventuale richiesta di fruizione di agevolazioni fiscali, salva la facoltà del deposito successivo all'esito della aggiudicazione, ma comunque prima del versamento del saldo prezzo;
- k. ricevuta del versamento del bollo virtuale pari ad € 16,00 effettuato tramite il sito del Ministero della Giustizia, Uffici Giudiziari, Servizi online, al link https://servizipst.giustizia.it/PST/it/pst_2_14.wp, si precisa che tale importo, il cui versamento dovrà essere eseguito separatamente dalla cauzione in quanto non soggetto a restituzione, non sarà restituito né rimborsato in caso di mancata aggiudicazione;
- l. la dichiarazione di essere edotto sui contenuti della perizia di stima e dispensare esplicitamente la procedura dal produrre la certificazione relativa alla conformità dei beni, alle norme sulla sicurezza e la certificazione degli impianti, l'attestato di prestazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze;
- m. ogni altro elemento utile ai fini della valutazione dell'offerta
- n. l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente e trasmessa al Ministero tramite una casella di posta elettronica certificata (PEC). La firma elettronica non è necessaria se all'interno del messaggio di posta elettronica certificata (PEC) è contenuta l'attestazione del gestore di aver rilasciato le credenziali di accesso a seguito dell'identificazione del richiedente tramite documento di identità (art. 12, comma 4, D.M. 32/2015);
- o. l'offerta può essere presentata personalmente dalla persona fisica o dal legale rappresentante della persona giuridica che intende acquistare l'immobile ovvero da un Presentatore, cioè da un soggetto diverso dall'offerente che compila ed eventualmente sottoscrive digitalmente l'offerta telematica. Il Presentatore può presentare una sola offerta per Lotto e per tentativo di vendita;
- p. nel caso di Presentatore non Offerente: l'offerente (o gli offerenti) deve rilasciare procura, nella forma di atto pubblico o scrittura privata autenticata, al Presentatore che deve essere un Avvocato;
- q. nel caso di Presentatore/Offerente anche per altri Offerenti: gli altri Offerenti devono rilasciare procura, nella forma di atto pubblico o scrittura privata autenticata, al Presentatore/Offerente. Questo anche nel caso di coniugi in separazione dei beni che vogliono acquistare congiuntamente l'immobile;
- r. nel caso di Presentatore per conto di Società/Offerente: la documentazione allegata all'offerta deve essere idonea a dimostrare i poteri del legale rappresentante che presenta l'offerta. Qualora per la presentazione dell'offerta venga delegato un soggetto interno alla Società deve essere allegata procura speciale o generale che il rappresentante legale ha rilasciato al delegato;

MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELLA VENDITA

- 1) Le buste telematiche saranno aperte all'udienza fissata per la vendita, alla presenza degli offerenti *on line* e di quelli comparsi personalmente o per delega; nell'ipotesi vi sia la presentazione di:
 - a. Unica offerta valida; se l'offerta è pari o superiore al prezzo base d'asta indicato nell'avviso di vendita, la stessa sarà senz'altro accolta; qualora sia inferiore al prezzo base d'asta indicato nell'avviso di vendita ma nei limiti di ammissibilità della stessa (offerta minima), sentite le parti, la stessa sarà accolta salvo che vi sia la seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita, ovvero siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.;
 - b. Più offerte valide; si procederà alla gara ai sensi dell'art. 573 c.p.c. sulla base dell'offerta più alta, con l'avviso che nel corso della gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di 1 minuto dalla precedente, non potrà essere inferiore al rilancio minimo indicato nell'avviso di vendita e con l'avvertimento che l'immobile verrà aggiudicato all'esito della gara al miglior offerente, salvo siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c. e la migliore offerta all'esito della gara sia inferiore prezzo base d'asta; qualora non possa aver luogo la gara per mancanza di adesione degli offerenti e salvo siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c., si procederà con la vendita a favore del miglior offerente oppure, nel caso di più offerte del medesimo valore, a favore di colui che abbia presentato l'offerta per primo, con la precisazione che ai fini della individuazione della migliore offerta si terrà conto dell'entità del prezzo offerto, delle cauzioni prestate, delle forme, dei modi e dei tempi del pagamento nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa;
- 2) l'aggiudicazione è definitiva e sarà disposta nel rispetto dei criteri stabiliti dall'art. 572 c.p.c.; 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.;
- 3) In caso di aggiudicazione, l'offerente è tenuto:
 - a. al versamento – sempre mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura esecutiva – del saldo prezzo e degli oneri, diritti e spese di vendita nel termine indicato in offerta e comunque entro 120 giorni dalla aggiudicazione in caso di vendita senza incanto (60 giorni in caso di vendita con incanto); nello stesso termine dovrà essere effettuato il deposito per il pagamento degli oneri fiscali e spese, nella misura che sarà resa nota dal professionista delegato all'atto dell'aggiudicazione o, in ogni caso, comunicata non oltre 10 giorni dalla stessa e sempre salvo conguaglio od ulteriore integrazione su richiesta del professionista;
 - b. entro il termine del versamento del saldo prezzo come sopra indicato, ai sensi dell'art. 585, comma 4 c.p.c., l'aggiudicatario dovrà rilasciare apposita dichiarazione Antiriciclaggio contenente tutte le informazioni previste dall'art. 22 del D.Lgs 21 novembre 2007 n. 231, autodichiarando di essere il titolare effettivo dell'acquisto e la provenienza delle somme impiegate;
- 4) Ai sensi dell'art. 587 c.p.c., l'inadempienza dell'aggiudicatario comporta la decadenza dell'aggiudicazione con conseguente incameramento della cauzione versata;
- 5) Qualora l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del T.U. 16 luglio 1905, n. 646, richiamato dal D.P.R. 21 gennaio 1976 n.7, ovvero ai sensi dell'art. 38 del decreto legislativo 1 settembre 1993 n. 385, l'aggiudicatario, che non intenda avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento prevista dall'art. 41, c. 5, del citato D.Lgs. 385/1993, previa apposita comunicazione da parte del professionista delegato, dovrà versare

direttamente all'Istituto mutuante, ai sensi dell'art. 41 c. 4 del medesimo decreto legislativo, parte del prezzo corrispondente al credito dell'Istituto per capitale, interessi, accessori e spese di procedura, nonché depositare entro il termine indicato in offerta l'eventuale residuo con le modalità già indicate.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

- 1) La vendita avverrà nello stato di fatto e di diritto in cui si trova il compendio immobiliare, a corpo e non a misura, con tutte le pertinenze, servitù attive e passive, accessioni, ragioni ed azioni. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;
- 2) Sarà cura degli interessati verificare con anticipo mediante la consultazione dell'elaborato peritale, da intendersi qui integralmente richiamato e disponibile per la consultazione da parte degli interessati presso la Cancelleria del Tribunale, tramite il Custode Giudiziario oppure sui siti internet www.asteavvisi.it, www.asteannunci.it, www.rivistaastegiudiziarie.it, www.canaleste.it, www.tribunale.belluno.giustizia.it;
- 3) Il presente avviso sarà pubblicato sul portale del Ministero della Giustizia in un'area pubblica denominata "Portale delle Vendite Pubbliche"- <https://pvp.giustizia.it/pvp/> - ai sensi degli artt. 490 c. 1 e 631 bis c.p.c.;
- 4) Il presente avviso sarà altresì pubblicato sulla Rivista Aste giudiziarie e sul quotidiano Il Gazzettino;
- 5) Non è concessa la rateizzazione del prezzo in 12 mensilità ritenuto che essa non corrisponda alle esigenze di celerità del processo (art. 111 Cost.) ed agli 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;
- 6) Si precisa che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità; conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dall'eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso, dell'anno precedente non pagate dal debitore per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;
- 7) 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 L. 28 febbraio 1985 n. 47, si fa rinvio alla perizia di stima. Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina di cui all'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, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;
- 8) L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni di pignoramenti saranno cancellate a spese e cura della procedura. Se l'immobile è ancora occupato dal debitore, o da

terzi senza titolo, nel decreto di trasferimento sarà ordinato l'immediato sgombero, mentre l'azione legale eventualmente necessaria ad ottenere coattivamente la liberazione dei locali sarà svolta dal Custode Giudiziario senza oneri per l'acquirente;

- 9) Ogni onere fiscale derivante dalla vendita, oltre al compenso per le operazioni di cui all'art. 591 bis, n. 11, c.p.c., dovuto al professionista delegato ed all'ausiliario di cui sia eventualmente richiesta la collaborazione, sarà a carico dell'aggiudicatario;
- 10) La proprietà del bene ed i conseguenti oneri saranno a favore ed a carico dell'aggiudicatario dalla data di efficacia del decreto di trasferimento e, in ogni caso, non prima del versamento dell'intero prezzo e dell'importo delle spese, diritti ed oneri conseguenti al trasferimento;
- 11) Ai sensi e per gli effetti dell'art. 588 c.p.c., ogni creditore nel termine di dieci giorni prima della data dell'udienza fissata per la vendita, può presentare istanza di assegnazione.

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

Belluno, 23 luglio 2026

Il Professionista delegato
Dott. Maurizio Zanella

