

**Es. Imm. 154/13 R.G. che porta riunite le Es. Imm. 132/2017 e 155/2017**



**TRIBUNALE ORDINARIO DI BELLUNO**

*Ufficio Esecuzioni Immobiliari*

**Avviso di vendita di beni immobili**

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

Il professionista delegato, dott. Lorenzo Chiarelli, Notaio in Belluno, vista l'ordinanza di delega ex art. 591 bis emessa dal Giudice dell'Esecuzione, dott. Federico Montalto per lo svolgimento delle operazioni di vendita nell'ambito della procedura esecutiva 154/13 R.G. che porta riunite le Es. Imm. 132/2017 R.G. e 155/2017 R.G. a carico di OMISSIS,

**a v v i s a**

che il giorno **5 marzo 2024 alle ore 11,30** presso il Tribunale di Belluno - Via Segato, 1 - Aula delle Udienze Civili al piano terra, si procederà alla vendita senza incanto con modalità sincrona mista (con offerte sia via telematica che su supporto analogico) ex ar. 22 D.M. n. 32/2015, individuando quale gestore della vendita telematica Edicom Finance Srl (iscritto al registro dei gestori delle vendite telematiche di cui all'art. 3 del D.M. n. 32/2015 con PDG n. 3 del 4.8.2017 a mezzo del suo portale [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it) **in un unico lotto**, dei beni immobili oggetto di esecuzione forzata come di seguito individuati e descritti:

**LOTTO 1**

- C.F. Comune di Fonzaso (BL) – Via Nuova n. 102  
**Fg. 23 mapp. 587 sub. 1, cat. D/8, rendita Euro 1.435,75**  
**proprietà 1/1**

Descrizione: il fabbricato originario risale ai primi anni del 1900, ma l'attuale conformazione si è generata attraverso successivi ampliamenti e modifiche. Le strutture verticali sono miste (pietrame, laterizio, cemento armato, metallo) e i solai sono parte di legno e parte in latero-cemento. Le coperture sono con orditura in legno e/o metallo e con manto in coppi. Le tettoie presenti a sud-est e a ovest hanno strutture in legno o metallo, copertura in lamiera e fibrocemento (eternit). Il fabbricato è dotato di una corte interna asfaltata sulla quale, di fatto, esiste la servitù per l'accesso alle unità immobiliari della part. 588 sub 2 e 4. Il sub 1 comprende il piano terra più un magazzino interrato, un tempo utilizzati come distilleria e poi trasformati per attività di stagionatura e commercio di formaggi. Il corpo principale è composto da vani magazzino/celle e un atrio centrale con la scala in legno di accesso al piano primo (sub 2). Il vano interrato si trova sotto l'ufficio, ha un'altezza interna di circa

2,60 m e il vano non è aerato o illuminato naturalmente. L'accesso avviene tramite scala interna collegata al magazzino e all'ufficio. L'unità immobiliare si presenta nel complesso in uno stato di conservazione e di manutenzione pessimo. Gli impianti sono parziali, in parte non funzionanti, vetusti e non a norma. L'unità immobiliare non è agibile e richiede interventi di restauro, miglioramento sismico ed energetico. Per nessun impianto è stata reperita la documentazione di progetto o di conformità e, su indicazione del Giudice, non sono state predisposte le Attestazioni di Prestazione Energetica. Dalla perizia risulta che il bene è utilizzato come deposito dalla proprietà mentre da una più recente relazione del custode risulta libero. Lo stato di fatto corrisponde sostanzialmente agli elaborati del progetto di sanatoria depositati il 30.12.2005 (Cond. Edil. sospeso pratica 207 prot. 2531) e presenta alcune differenze rispetto alle planimetrie catastali, come indicato in perizia.

- C.F. Comune di Fonzaso (BL) – Via Nuova n. 102

**Fg. 23 mapp. 587 sub. 2, cat. A/3, classe 1, vani 7, sup. tot. 267 mq, r.c. Euro 250,53**

#### **proprietà 1/1**

Descrizione: il fabbricato originario risale ai primi anni del 1900, ma l'attuale conformazione si è generata attraverso successivi ampliamenti e modifiche. Le strutture verticali sono miste (pietrame, laterizio, cemento armato, metallo) e i solai sono parte di legno e parte in latero-cemento. Le coperture sono con orditura in legno e/o metallo e con manto in coppi. Il fabbricato è dotato di una corte interna asfaltata sulla quale, di fatto, esiste la servitù per l'accesso alle unità immobiliari della part. 588 sub 2 e 4. Il sub. 2 comprende il piano primo e la soffitta e consiste in un'unità abitativa con accesso dal piano terra (sub 1) tramite scala di legno. Il piano primo è composto da sei vani principali e un terrazzo sul lato ovest. Il piano primo è composto da sei vani principali e un terrazzo sul lato ovest. Il ripostiglio lato nord-ovest (evidenziato in grigio nella planimetria del condono edilizio), derivante dai lavori del 1988, è stato trasformato in bagno. La scala presente sull'angolo sud (evidenziata con freccia rossa nella planimetria che segue), in realtà è chiusa a livello del solaio. Nel complesso si presenta in uno stato di conservazione e di manutenzione mediocre. Gli impianti sono in generale vetusti e non a norma. L'abitazione risulta occupata dal conduttore. Il contratto di locazione è stato disdettato dal custode. Lo stato di fatto corrisponde sostanzialmente agli elaborati del progetto di sanatoria depositati il 30.12.2005 (Cond. Edil. pratica 207 prot. 2531) e presenta alcune differenze rispetto alle planimetrie catastali, come indicato in perizia. Per nessun impianto è stata reperita la documentazione di progetto o di conformità e, su indicazione del Giudice, non sono state predisposte le Attestazioni di Prestazione Energetica.

- C.F. Comune di Fonzaso (BL) – Via Nuova n. 100

**Fg. 23 mapp. 588 sub. 3, cat. C/1, classe 2, 117 mq, sup. tot. 146 mq, r.c. Euro 1.341,44**

#### **proprietà 1/1**

Descrizione: trattasi di un fabbricato con strutture miste, in muratura, cemento armato, latero-cemento e legno, costituito da tre piani fuori terra, una soffitta e un piccolo vano interrato (non accatastato). Il fabbricato non è dotato di corte interna e per accedere alle scale interne e al magazzino del negozio bisogna transitare sulla corte della part. 587. Il fabbricato part. 588 è suddiviso in due unità

immobiliari, corrispondenti ai due subalterni, 3 e 4. Il sub 3, è un negozio costituito da un unico vano. Nella parte nord-ovest sono presenti un magazzino e i servizi igienici. L'unità immobiliare si presenta nel complesso in uno stato di conservazione e di manutenzione mediocri. Il negozio è chiuso e non utilizzato. Lo stato di fatto del piano terra, corrisponde sostanzialmente allo stato di progetto (Autorizzazione Edilizia 22/79) e alle planimetrie catastali. Per nessun impianto è stata reperita la documentazione di progetto o di conformità e, su indicazione del Giudice, non sono state predisposte le Attestazioni di Prestazione Energetica.

- C.F. Comune di Fonzaso (BL) – Via Nuova n. 100 e Via Molini n. 1

**Fg. 23 mapp. 588 sub. 4, cat. A/2, classe 1, 19,5 vani, sup. tot. 502 mq, r.c. Euro 1.258,86**

**proprietà 1/1**

Descrizione: trattasi di un fabbricato con strutture miste, in muratura, cemento armato, latero-cemento e legno, costituito da tre piani fuori terra, una soffitta e un piccolo vano interrato (non accatastato). Il fabbricato non è dotato di corte interna e per accedere alle scale interne e al magazzino del negozio bisogna transitare sulla corte della part. 587. Il fabbricato part. 588 è suddiviso in due unità immobiliari, corrispondenti ai due subalterni, 3 e 4. Il sub 4, è un'abitazione divisa in due appartamenti. Il primo ha l'ingresso dalla corte interna part. 587 ed è composto da cantina, piano terra, piano primo, piano secondo e soffitta, è in stato di conservazione e manutenzione mediocri, con riscaldamento mediante stufe e acqua calda con scaldabagno elettrico; il secondo ha l'ingresso da Via Molini, posto sul corpo di fabbrica nord est, è composto da piano terra, piano primo, ripostiglio e soffitta, il riscaldamento è con caldaia murale a gas di recente installazione, posta al piano terra e radiatori ad acqua. Immobili chiusi e non utilizzati. Non sono state trovate planimetrie di progetto. Le planimetrie catastali del piano terra, primo e secondo, corrispondono sostanzialmente allo stato di fatto. Non è presente la planimetria catastale del piano seminterrato (cantina) posto sotto il negozio e accessibile dal vano scale comune e la planimetria catastale della soffitta/terrazzo dell'appartamento con ingresso da via Molini 1. Per nessun impianto è stata reperita la documentazione di progetto o di conformità e, su indicazione del Giudice, non sono state predisposte le Attestazioni di Prestazione Energetica.

**Prezzo base del lotto: Euro 238.500,00**

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

Potranno essere formulate anche offerte di acquisto inferiori al prezzo base fino ad un minimo di **Euro 178.875,00**.

*Si specifica che in tutti i casi in cui vengano presentate offerte inferiori al prezzo base fino al minimo indicato per ogni lotto il Tribunale non aggiudicherà il bene quando:*

- *nel caso di unica offerta sia pervenuta istanza di assegnazione del bene o se ravviserà la concreta possibilità di vendere ad un prezzo maggiore di quello offerto con un nuovo tentativo di vendita;*
- *nel caso di pluralità di offerte, tutte di importo inferiore al prezzo base, sia pervenuta istanza di assegnazione e gli offerenti non partecipino alla gara, oppure, pur partecipandovi, il prezzo raggiunto sia inferiore al prezzo base.*

\*\*\*\*\*

## **DISCIPLINA DELLA VENDITA SINCRONA MISTA**

### **A] REGOLE E MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA TELEMATICA**

Le offerte andranno depositate con le modalità ed i contenuti tutti previsti dagli artt. 12 e seguenti del Decreto del Ministro della Giustizia n. 32 del 26 febbraio 2015, qui di seguito riportati estensivamente.

*Art. 12*

*Modalità di presentazione dell'offerta e dei documenti allegati*

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

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

**Con riferimento a quanto sopra si precisa che:**

- 1) le offerte criptate contenenti le domande di partecipazione per la vendita sincrona mista saranno aperte ed esaminate unitamente a quelle analogiche esclusivamente il giorno fissato per l'asta tenuta dal Delegato presso il Tribunale in Via Girolamo Segato n. 1 di Belluno, nell'aula di udienza sita al piano terra ed alla presenza degli offerenti *on line* e di quelli comparsi personalmente avanti il Delegato alla Vendita;
- 2) le offerte telematiche devono provenire dai presentatori dell'offerta **entro le ore 12.00 del giorno precedente all'esperimento di vendita** mediante l'invio all'indirizzo PEC del Ministero [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it) utilizzando esclusivamente il modulo precompilato reperibile all'interno del portale ministeriale <http://venditepubbliche.giustizia.it>;
- 3) il bonifico relativo alla cauzione, pari al 20% del prezzo offerto (non del prezzo base) e che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto, dovrà essere eseguito sul conto corrente intestato alla procedura esecutiva portante il seguente codice IT07Z0548411900CC0121000535;
- 4) **tale bonifico dovrà essere eseguito in tempo utile affinché la somma risulti accreditata, al momento dell'apertura delle buste, sul conto corrente intestato alla procedura evidenziando che entro l'orario indicato dovrà essersi generata anche la ricevuta di consegna;**
- 5) ai sensi dell'art. 571 c.p.c. l'offerta telematica può essere presentata unicamente dall'offerente (o da uno degli offerenti o dal legale rappresentante della società offerente) o dal suo procuratore legale (avvocato munito di procura speciale notarile), anche a norma dell'art. 579 ultimo comma c.p.c.

**B] REGOLE E MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA ANALOGICA (IN BUSTA CHIUSA)**

Le offerte di acquisto, in carta da bollo e sottoscritte dall'offerente, dovranno essere depositate in busta chiusa e senza segni di riconoscimento presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Belluno, entro le ore 12,00 del giorno precedente la data della vendita. Sulla busta non dovrà essere apposta alcuna indicazione da parte dell'offerente. La Cancelleria provvederà ad indicare sulla busta le sole generalità di chi presenta l'offerta, che può anche essere persona diversa dall'offerente, il nome del professionista delegato, il numero della procedura e la data della vendita e l'orario di ricezione. Nel caso in cui nella medesima esecuzione vengano posti in vendita più lotti

differenti tra loro, le offerte dovranno essere depositate in buste separate per ciascun lotto che si intende acquistare.

### **C] REQUISITI E CONTENUTO DELL'OFFERTA**

- a. per le persone fisiche, 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, e dovrà essere allegata fotocopia del documento di identità in corso di validità anche dell'altro coniuge; in tale medesimo caso, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione, è necessario che il coniuge partecipi all'udienza fissata per l'esame delle offerte e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 del Codice Civile. Se l'offerente è minorenni, interdetto, inabilitato, l'offerta dovrà essere sottoscritta da chi ne esercita la potestà genitoriale, la curatela o la tutela, con allegata copia autentica del provvedimento giudiziale di autorizzazione all'acquisto;
- b. Se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, l'offerta dovrà essere sottoscritta dal legale rappresentante e dovrà riportare i seguenti dati: denominazione della società o ente, sede sociale, numero di iscrizione al Registro delle Imprese, codice fiscale e recapito telefonico; dovrà, inoltre, essere allegato **certificato** del registro delle imprese da cui risultino la costituzione della società e i poteri conferiti all'offerente, ovvero la procura speciale o l'atto di nomina che giustifichi i poteri
- c. l'offerta può essere presentata personalmente o a mezzo procuratore legale munito di procura speciale notarile. I procuratori legali muniti di procura speciale notarile possono presentare anche offerta per persona da nominare;
- d. i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta, sufficienti a rendere, unitamente ad ogni altro elemento risultante dal contenuto dell'offerta medesima, inequivoca la riferibilità di questa a quelli. In caso di vendita di più lotti, può essere ritenuto sufficiente il riferimento a taluno dei lotti come formati ed ordinati (es. primo, secondo, terzo, etc.) nell'avviso di vendita;
- e. l'indicazione del prezzo offerto, che potrà essere inferiore al prezzo indicato come prezzo base fino ad  $\frac{1}{4}$  (è quindi valida la offerta che indichi un prezzo pari al 75% del prezzo base); (ai sensi dell'art. 572 co 2-3 c.p.c.: se l'offerta è pari o superiore al valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza di vendita, la stessa è senz'altro accolta. Se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo stabilito nell'ordinanza di vendita, in misura non superiore ad un quarto, il giudice/delegato può far luogo alla vendita quando ritiene che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c.);

- f. l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima; in ogni caso, con la presentazione dell'offerta tale dichiarazione si riterrà implicita;
- g. l'intenzione di usufruire di agevolazioni fiscali previste dalla legge (es. acquisto della prima casa);
- h. l'indicazione della residenza o l'elezione di domicilio in Belluno, in mancanza del quale le comunicazioni relative al procedimento saranno fatte presso la cancelleria del Tribunale;
- i. 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; in tal caso, potrà versarsi una sola cauzione, determinata con riferimento al lotto di maggior prezzo;
- j. all'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità dell'offerente, nonché un assegno circolare non trasferibile intestato a "Proc. esecutiva N. 154/2013" 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; il 20% costituisce l'importo minimo a pena di inefficacia; l'offerente può versare anche cauzione più alta;
- k. **il termine di 120 giorni per il versamento del saldo è il termine massimo**: resta salva la possibilità per l'offerente di indicare un termine più breve, circostanza che verrà valutata dal delegato o dal giudice ai fini della individuazione della migliore offerta;

#### **D] CONDIZIONI DELLA VENDITA**

- 1) tutte le attività che, a norma degli artt. 571 e seguenti c.p.c., devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o a cura del Cancelliere e del Giudice dell'Esecuzione, sono eseguite dal professionista delegato nel luogo indicato nell'ordinanza di delega;
- 2) le buste – analogiche e digitali - saranno aperte all'udienza fissata per la vendita in Tribunale, Via Girolamo Segato 1 di Belluno, aula di udienza sita al piano terra, alla presenza degli offerenti; il professionista delegato, alla stessa udienza, prenderà altresì atto delle offerte presentate telematicamente secondo le modalità sopra riportate ed esaminerà tutte le offerte, alla eventuale presenza delle parti e dei creditori iscritti non intervenuti, nel giorno e nell'ora indicati nell'avviso di vendita; l'aggiudicazione è definitiva e sarà disposta nel rispetto dei criteri stabiliti dall'art. 572 c.p.

- 3) **l'offerta per la vendita senza incanto è per legge irrevocabile.** L'offerente è tenuto a presentarsi all'udienza sopra indicata, ovvero a parteciparvi telematicamente. 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;
- 4) in caso di aggiudicazione, il pagamento del prezzo e degli oneri, diritti e spese di vendita dovrà avvenire entro e non oltre 120 giorni dalla data della aggiudicazione, ovvero nel termine più breve indicato nell'offerta, pena la decadenza dalla aggiudicazione con perdita del 20% versato a titolo di cauzione; 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.);
- 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) **nello stesso termine previsto per il versamento del saldo prezzo** dovrà essere effettuato il deposito per il pagamento degli oneri fiscali e delle spese dell'attività del professionista delegato che il d.m. 227/2015 pone a carico dell'aggiudicatario, nella misura che sarà comunicata tempestivamente dal professionista stesso e sempre salvo conguaglio od ulteriore integrazione su richiesta del professionista;
- 7) qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide (**è valida la offerta al ribasso fino al limite del 25% di ribasso rispetto al prezzo base**), si procederà a gara con partecipazione degli offerenti telematici che vi prenderanno parte in via telematica e degli offerenti analogici che vi prenderanno parte comparando personalmente, sulla base della offerta più alta; nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di **3 minuti** dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore al rilancio minimo, come determinato nell'avviso di vendita;
- 8) i rilanci effettuati in via telematica dovranno essere riportati nel portale del gestore della vendita telematica e resi visibili a coloro che partecipano personalmente alle operazioni di vendita così come i rilanci effettuati da questi ultimi dovranno essere riportati nel portale del gestore della vendita telematica e resi visibili ai partecipanti in via telematica. Il termine per il rilancio decorrerà dal momento indicato dal

professionista, previo accertamento della visibilità per tutti i partecipanti della precedente offerta. **E' rimessa al professionista la valutazione dell'ordine con il quale i rilanci vengono effettuati.**

- 9) in assenza di adesione alla gara si aggiudicherà a chi ha fatto la migliore offerta (valutata in termini non solo di prezzo ma di misura della cauzione e tempi di saldo prezzo); se le offerte sono tutte equiparabili allora si aggiudicherà a chi ha depositato la offerta per primo. 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;
- 10) 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.;
- 11) 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 ed azioni che sarà cura degli interessati **verificare con anticipo mediante la consultazione dell'elaborato peritale, da intendersi qui integralmente richiamato** e disponibile per la consultazione da parte degli interessati presso lo studio del professionista delegato, sito in Belluno, Piazzale Cesare Battisti n. 10 (tel. 0437/948000; fax 0437/956999; e-mail studio.chiarelli@notariato.it), la Cancelleria del Tribunale o tramite il Custode Giudiziario – Istituto Vendite Giudiziarie di Belluno (Via Masi Simonetti n. 48/D, tel. 0437/942822 o sui siti internet [www.tribunale.belluno.giustizia.it](http://www.tribunale.belluno.giustizia.it), [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it), oltre che sul Portale delle Vendite Pubbliche;
- 12) la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo; che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere -ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore - per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;
- 13) per la destinazione urbanistica dei terreni, di cui all'articolo 30 del d.p.r. 6 giugno 2001, n. 380, e le notizie previste dall'articolo 46 del medesimo d.p.r. e dall'articolo 40 della legge 28 febbraio 1985, si fa rinvio alla perizia di stima, che riporta: "Dalle ricerche eseguite risulta che i fabbricati edificati sulle part. 587 e 588, sono stati costruiti prima del 01

settembre 1967 e presso il Comune di Fonzaso non è stata reperita nessun tipo di documentazione inerente la costruzione. I documenti reperiti presso l'Ufficio Tecnico Comunale sono i seguenti: Concessione Edilizia n. 22/79 (prat.ed. 702) del 22.05.1981 con oggetto la "ristrutturazione del piano terra di edificio per ampliamento negozio" in via Nuova, fg. 23 part. 588. Autorizzazione Edilizia n. 230/87 del 18.01.1988, sostituita dalla 36/88. Autorizzazione Edilizia n. 36/88 del 22.04.1988, relativa alla modifica del tetto nord-ovest del fabbricato censito fg. 23 part. 587. Autorizzazione Edilizia n. 198/94 del 17.11.1994, per lavori di manutenzione straordinaria della copertura dell'edificio censito fg. 23 part. 588. Condono Edilizio pratica 207 prot. 2531 inoltrato il 30.05.1986, ai sensi della Legge 47/85 e integrato il 30.12.2005, per sanatoria opere abusive. Sanatoria relativa al fabbricato censito al fg. 23 part. 587 sub. 1 e sub. 2. Dalle ricerche eseguite e dall'incontro avuto con il Tecnico Comunale, risulta che il condono è sospeso, in attesa di "richiesta definizione e rilascio condono". Presso il Comune non è stata trovata agibilità/abitabilità, o le relative domande, riferite agli immobili oggetto di perizia." 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 e successive modificazioni, 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;

- 14) 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, con la presentazione dell'offerta, dispensa esplicitamente la procedura esecutiva dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme sulla sicurezza, sia la certificazione/attestato di qualificazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze;
- 15) la presentazione dell'offerta non esonera gli offerenti dal compiere le necessarie visure ipotecarie e catastali;
- 16) l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Non verranno cancellati altri tipi di formalità trascritte (es. domande giudiziali). Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura; se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, qualora l'aggiudicatario non lo esenti, la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del custode giudiziario e con spese a carico della procedura sino all'approvazione del progetto di distribuzione;
- 17) ogni onere fiscale derivante dalla vendita, oltre al compenso per le operazioni di cui all'art. 591bis, n. 119 cpc dovuto al professionista delegato ed all'ausiliario di cui sia eventualmente autorizzata la collaborazione, sarà a carico dell'aggiudicatario;

- 18) 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;
- 19) maggiori informazioni, anche relative alle generalità del soggetto passivo della procedura esecutiva, possono essere fornite dal custode a chiunque vi abbia interesse;
- 20) per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge;

\*\*\*\*\*

La pubblicità del presente avviso verrà effettuata mediante:

- pubblicazione secondo pubblicazione per estratto sul quotidiano IL GAZZETTINO almeno quarantacinque giorni prima dell'udienza fissata per l'esame delle offerte nella vendita senza incanto o prima della data dell'incanto;
- pubblicazione dell'avviso integrale sulla rivista specializzata ASTE GIUDIZIARIE;
- pubblicazione dell'avviso sul PORTALE DELLE VENDITE PUBBLICHE;
- inserimento, unitamente a copia dell'ordinanza di delega e della relazione peritale, sui siti internet [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it), [www.asteavvisi.it](http://www.asteavvisi.it) e [www.tribunale.belluno.giustizia.it](http://www.tribunale.belluno.giustizia.it) almeno quarantacinque giorni prima dell'udienza fissata per l'esame delle offerte nella vendita senza incanto o prima della data dell'incanto;
- trasmissione della scheda video sul canale Aste 810 di Sky.

La perizia tecnica è disponibile per la consultazione presso lo studio del professionista delegato, sito in Belluno, Piazzale Cesare Battisti n. 10 (tel. 0437/948000; fax 0437/956999; e-mail [studio.chiarelli@notariato.it](mailto:studio.chiarelli@notariato.it)), la Cancelleria del Tribunale o tramite il Custode Giudiziario – Istituto Vendite Giudiziarie di Belluno (Via Masi Simonetti n. 48/D, tel. 0437/942822) o sui siti internet [www.tribunale.belluno.giustizia.it](http://www.tribunale.belluno.giustizia.it), [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it), oltre che sul Portale delle Vendite Pubbliche. La visione dell'immobile è possibile prendendo contatto con il custode.

Belluno, 29 novembre 2023.

Il professionista delegato  
Notaio Lorenzo Chiarelli