

n. 88/2021 R.G.E.



## TRIBUNALE ORDINARIO DI BELLUNO

*Ufficio Esecuzioni Immobiliari*

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

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

La professionista delegata, dott.ssa Camilla Sacco Sonador, con studio in Comelico Superiore (BL), Via Roma n. 3, tel. +39 3473551727, vista l'ordinanza di delega emessa dal Giudice dell'esecuzione dott.ssa Gersa Gerbi in data 14 febbraio 2023 nella procedura esecutiva immobiliare n. 88/2021 a carico di OMISSIS, vista la relazione del custode Aste 33 S.r.l. datata 12 settembre 2023,

#### **a v v i s a**

che il **giorno 29 ottobre 2024 alle ore 9:00** presso il Tribunale di Belluno - Via G. Segato, 1 - Aula delle Udienze Civili sita al piano terra, si procederà alla vendita senza incanto - in modalità sincrona mista, individuando quale gestore della vendita telematica EDICOM FINANCE S.r.l., a mezzo del suo portale [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it), dei beni immobili come di seguito individuati e descritti:

#### **LOTTO UNICO – Piena proprietà**

**Comune di Quero Vas (BL), Loc. Santa Maria, Via Santa Maria n. 60.**

**N.C.E.U. Foglio 17, mapp. 22, Cat. A/4, classe 2, vani 4, rendita catastale € 111,55.**

Descrizione: trattasi di un'unità immobiliare realizzata anteriormente al 1950 e consistente nella porzione di testa di un complesso di edifici in località Santa Maria. La porzione si sviluppa su un corpo principale con tre piani (terra, primo e secondo) e una tettoia con un ripostiglio al piano sottostrada.

L'unità immobiliare principale è composta al piano terra da una stanza e un angolo cottura. Al primo piano vi è una camera con terrazzino sul lato sud e un bagno, accessibile dal piano terra tramite una scala interna a chiocciola precaria. Al secondo piano c'è un unico locale, accessibile tramite una stretta scala esterna presente sul lato nord del fabbricato, mentre dall'interno tramite una scala a pioli e un foro creato nel solaio.

L'immobile è dotato del solo impianto elettrico, non funzionante, e lo stato di manutenzione generale è da considerarsi pessimo.

Il corpo disgiunto consiste in una tettoia in legno con pavimentazione in lastre di porfido e manto in coppi di fronte all'entrata del fabbricato, e da un ripostiglio al piano sottostrada.

L'abitazione non è dotata di garage o posto auto esterno.

Non sono state rilevate irregolarità urbanistiche, ma sono presenti irregolarità edilizie meglio descritte nella perizia di stima. In particolare, si segnalano la presenza di un foro sul solaio del piano tra il primo e il secondo e la mancanza di agibilità. Per la sistemazione catastale è stato stimato un costo pari ad euro 7.000,00. Il tutto come meglio descritto nella perizia di stima a firma dell'agr. Gianni Serragiotto, alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne le condizioni dell'immobile.

**Stato di occupazione dell'immobile:** libero.

**Prezzo base: € 15.938,00**

**Offerta minima ai sensi dell'art. 571, comma 2, c.p.c.: € 11.953,50 (75% del prezzo base d'asta)**

**Rilancio minimo in caso di gara fra più offerenti: € 500,00**

\*\*\*\*\*

### **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 eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. 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, e tramite il Custode Giudiziario – Aste 33 S.r.l. (tel. 0422-693028, fax 0422-316032, [www.aste33.com](http://www.aste33.com))** che potrà essere contattato da ogni interessato anche per eventuali visite e sopralluoghi - **o sui siti internet [www.asteavvisi.it](http://www.asteavvisi.it), [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it), [www.canaleaste.it](http://www.canaleaste.it), [www.rivistaastegiudiziarie.it](http://www.rivistaastegiudiziarie.it); [www.tribunale.belluno.giustizia.it](http://www.tribunale.belluno.giustizia.it)**; il presente avviso sarà pubblicato sul portale del Ministero della Giustizia in un'area pubblica denominata "portale delle vendite pubbliche" ai sensi dell'art. 490, comma 1 e dell'art. 631 bis c.p.c.; il medesimo, unitamente all'elaborato peritale e all'ordinanza di vendita, sarà pubblicizzato almeno 45 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte.

2) Si precisa 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. Per la destinazione urbanistica del terreno, 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, 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 dell'art. 40 della L. 28 febbraio 1985, n.47 come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, 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 indicate nell'elaborato peritale in ordine agli impianti, dispenserà esplicitamente la procedura esecutiva dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme sulla sicurezza, che la certificazione/attestato di qualificazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze.

3) La partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali, nonché dal verificare il regime fiscale della vendita.

- 4) 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 abitato da terzi senza titolo opponibile alla procedura, il custode giudiziario procede alla liberazione, a spese della procedura, salvo esonero dell'aggiudicatario o dell'assegnatario, da comunicarsi al custode in tempo utile e con apposita istanza scritta e sottoscritta. Se l'immobile è abitato dall'esecutato e dal suo nucleo familiare, l'aggiudicatario, o l'assegnatario, qualora intenda avvalersi della procedura esecutiva per ottenere la liberazione dell'immobile, deve presentare al custode giudiziario, al più tardi al momento del versamento del saldo prezzo, un'apposita istanza scritta e sottoscritta ed in tale caso il custode provvede all'attuazione dell'ordine di liberazione di cui all'art. 586, 2° comma c.p.c., secondo le modalità ed i tempi di cui all'art. 560, 6° comma c.p.c., come modificato dalla L. n. 8/2020, a spese della procedura. In difetto di tempestiva richiesta scritta, della liberazione dell'immobile deve occuparsene lo stesso aggiudicatario, ovvero l'assegnatario, a proprie spese, esclusivamente con le forme di cui all'art. 605 c.p.c.; quanto ai beni mobili presenti nell'immobile che non debbano essere consegnati, il custode giudiziario provvede ai sensi dell'art. 560, 6° comma c.p.c. come modificato dalla L. n. 8/2020.
- 5) 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.
- 6) 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.
- 7) 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.
- 8) Maggiori informazioni, anche relative alle generalità del soggetto passivo della procedura esecutiva, possono essere fornite dal custode a chiunque vi abbia interesse.
- 9) 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 dalla Professionista Delegata presso il suo studio.
- 10) Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

\*\*\*\*\*

## **REGOLE E MODALITA' PER LE OFFERTE D'ACQUISTO**

### **OFFERTA ANALOGICA (IN BUSTA CHIUSA)**

Le offerte di acquisto, sottoscritte ed in bollo nella misura vigente (pari ad euro 16,00 al momento della redazione del presente avviso), dovranno essere depositate entro le ore 12 (dodici) del giorno precedente la data della vendita, a pena di inefficacia, presso lo Studio della professionista delegata, in Comelico Superiore (BL), via Roma 3, nei giorni dal lunedì al venerdì dalle ore 10.00 alle ore 13.00, previo appuntamento (cell. +39 3473551727, email camy.d@hotmail.it, pec camilla.saccosonador@pec.it).

Le offerte dovranno essere contenute in busta chiusa. Nessuna indicazione deve essere apposta all'esterno della busta consegnata alla Professionista Delegata, la quale provvederà ad indicare le sole generalità di chi presenta l'offerta - che può anche essere persona diversa dall'offerente - il nome della Professionista Delegata, la data della vendita.

L'offerta è **segreta e irrevocabile** e dovrà avere il seguente contenuto:

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 posto in vendita (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta), il quale dovrà anche personalmente presentarsi all'udienza fissata per la deliberazione sull'offerta, fatto salvo il caso in cui la dichiarazione venga resa dal procuratore legale che parteciperà alla vendita "per persona da nominare", ai sensi dell'art. 579, comma terzo, c.p.c.

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 la costituzione della società e i poteri conferiti all'offerente, ovvero la procura speciale o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;

b) il numero della procedura (n. 88/2021 R.G.E.), i dati identificativi (dati catastali ed indirizzo) del bene per il quale l'offerta è proposta e il nome della Professionista Delegata;

c) l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore all'"Offerta Minima" corrispondente al 75% del sopraindicato prezzo base d'asta, a pena di inefficacia della stessa;

d) il **termine** e le modalità **di pagamento del saldo del prezzo**, nonché degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita; **detto termine non potrà essere superiore a 120 giorni** dalla rata di aggiudicazione, con la possibilità per l'offerente di indicare un termine più breve: circostanza questa che sarà valutata dal delegato o dal giudice ai fini dell'individuazione della migliore offerta;

e) **l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima del bene posto in vendita e per il quale si propone l'offerta; in ogni caso, con la presentazione dell'offerta tale dichiarazione si riterrà implicita;**

f) l'intenzione di usufruire di agevolazioni fiscali previste dalla legge, ricorrendone i presupposti di legge (es. acquisto della prima casa; applicazione del criterio del "prezzo-valore");

g) 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.

All'offerta dovrà essere allegata, nella stessa busta:

- una fotocopia del documento di identità in corso di validità e del tesserino del codice fiscale dell'offerente (nonché del coniuge, ovvero ancora dell'unito civilmente o del convivente more uxorio, ove in regime di comunione dei beni), del suo rappresentante o dell'avvocato munito di procura speciale notarile;
- procura speciale notarile in caso di offerta a mezzo avvocato;
- un **assegno circolare non trasferibile** intestato a "E.I. n. 88/2021 R.G.E. Tribunale di Belluno", **per un importo minimo pari al 20% del prezzo offerto (e non del prezzo base), a titolo di cauzione**, che sarà trattenuta in caso di rifiuto all'acquisto. Se l'offerente non presta cauzione con le modalità stabilite, la sua offerta sarà dichiarata inefficace ai sensi dell'art. 571 c.p.c. L'offerente può anche versare una cauzione più alta.

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

## **OFFERTA TELEMATICA**

Le offerte criptate contenenti le domande di partecipazione per la vendita sincrona mista **sono segrete e irrevocabili**; saranno aperte ed esaminate unitamente a quelle analogiche esclusivamente il giorno fissato per l'asta tenuta dalla Delegata presso il Tribunale di Belluno, Via Girolamo Segato n. 1, Belluno, AULA di udienza al piano terra, ed alla presenza degli offerenti *on-line* e di quelli comparsi personalmente o per delega avanti la Delegata alla Vendita.

- **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 Offerta Telematica reperibile all'interno del portale ministeriale <http://venditepubbliche.giustizia.it>, precisandosi, per le sole offerte telematiche, che la cauzione di importo minimo pari al 20% del prezzo offerto (non del prezzo base), deve essere versata tramite bonifico in tempo utile affinché la stessa risulti accreditata, al momento dell'apertura delle buste, sul conto corrente intestato alla procedura "E.I. 88/2021", avente codice IBAN IT59E010301190100002253250 - Monte dei Paschi di Siena – Filiale di Belluno, Via Carrera, 12; si avverte che entro l'orario indicato dovrà essere generata anche la ricevuta di consegna.**

Per quanto riguarda, le modalità di presentazione e trasmissione delle offerte gli interessati possono consultare i manuali utenti reperibili sul sito <https://pvp.giustizia.it>.

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.

Si precisa che, anche nel caso di offerta telematica:

- ai sensi dell'art. 571 c.p.c. la stessa può essere presentata unicamente dall'offerente (o da uno degli offerenti o dal legale rappresentante della società offerente) o dal suo procuratore legale a norma dell'art. 579 ultimo comma c.p.c.;
- il prezzo offerto non potrà essere inferiore al prezzo base ridotto di  $\frac{1}{4}$  come sopra indicato, a pena di esclusione;
- se l'offerente agisce quale rappresentante di altro soggetto dovrà essere allegata una copia informatica del certificato di iscrizione al Registro delle Imprese unitamente ad una copia informatica di un documento attestante i poteri conferiti al legale rappresentante ovvero al soggetto che può impegnare la società o la procura speciale notarile, nel caso di procuratore legale a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c.

\*\*\*\*\*

#### **MODALITA' DELLA VENDITA**

L'offerta, sia essa analogica o telematica, è segreta e irrevocabile per legge. L'esame delle offerte verrà compiuto nel Tribunale di Belluno, via Girolamo Segato 1, nell'AULA di udienza sita al piano terra; la Professionista Delegata procederà all'apertura delle buste e prenderà atto delle offerte presentate telematicamente; inoltre, le esaminerà, con l'eventuale presenza delle parti e dei creditori iscritti non intervenuti, nel giorno e nell'ora indicate nel presente avviso di

vendita. In tale sede la Professionista Delegata provvederà a dichiarare inefficaci o inammissibili le offerte criptate o analogiche presentate in modo non conforme.

L'offerente con modalità analogica è tenuto a presentarsi all'udienza sopra indicata; in caso contrario, ove si tratti dell'unico offerente, oppure ove l'offerta da egli presentata sia la più elevata tra quelle presentate e non si proceda a gara ex art. 573 cpc per mancanza di adesioni da parte degli altri offerenti, oppure una volta disputata la gara non si consegua, per mancanza di aumenti validi tali da raggiungere un prezzo di aggiudicazione superiore a quello dell'offerta da egli presentata, il bene gli sarà comunque aggiudicato.

Per quanto riguarda l'offerente con modalità telematica, il gestore della vendita telematica, a norma dell'art. 16 del DM 32/2015, provvederà, non meno di trenta minuti prima delle operazioni di vendita, ad inviargli 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.

La deliberazione sulle offerte avverrà con le seguenti modalità:

1) Qualora sia stata proposta **un'unica offerta**, criptata o analogica, **pari o superiore al prezzo base**, essa è **senz'altro accolta**.

Nel corso degli esperimenti di vendita successivi al primo, se vi è un'unica offerta criptata o analogica la quale è **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.**

2) Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte **più offerte** criptate o analogiche **valide, si procederà alla gara** sulla base dell'offerta criptata o analogica più alta, secondo quanto

disposto dall'art. 573 cpc, **con partecipazione degli offerenti telematici che vi prenderanno parte in via telematica e degli offerenti analogici che vi prenderanno parte comparando personalmente.**

**Il rilancio minimo è pari a euro 500,00.** I rilanci effettuati in via telematica dovranno essere riportati nel portale del gestore della vendita telematica e resi visibili a coloro che partecipano personalmente alle operazioni di vendita, così come i rilanci effettuati da questi ultimi dovranno essere riportati nel portale del gestore della vendita telematica e resi visibili ai partecipanti in via telematica. Il termine di 1 minuto per il rilancio decorrerà dal momento indicato dal professionista, previo accertamento della visibilità per tutti i partecipanti della precedente offerta. È rimessa alla professionista la valutazione dell'ordine con il quale i rilanci vengono effettuati. Il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi, a seguito di rilanci, avrà effettuato il rilancio di importo più elevato, senza che nel termine di 1 minuto vi siano stati ulteriori rilanci. Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, la Professionista Delegata dispone l'aggiudicazione a favore di colui che abbia proposto l'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 l'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, l'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.

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

Non verranno prese in considerazione offerte criptate o analogiche pervenute dopo la conclusione della gara, neppure se il prezzo offerto fosse superiore a quello di aggiudicazione. 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 cpc.

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 alla Professionista Delegata, 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.

Il creditore che è rimasto assegnatario a favore di un terzo dovrà dichiarare alla Professionista Delegata, 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 eventualmente 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.

**In caso di aggiudicazione, l'offerente è tenuto al versamento del saldo prezzo e delle spese, dedotta la prestata cauzione, entro e non oltre 120 giorni dall'aggiudicazione, ovvero quello minore indicato nell'offerta dall'aggiudicatario, pena la decadenza dalla aggiudicazione con perdita del 20% versato a titolo di cauzione.**

In particolare, 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 alla Professionista Delegata incaricata della registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento; l'importo complessivo di tali oneri accessori sarà tempestivamente comunicato dalla Delegata successivamente all'aggiudicazione, e sempre salvo conguaglio od ulteriore integrazione su richiesta della professionista, e dovrà essere versato dallo stesso aggiudicatario nel termine previsto per il saldo prezzo mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura esecutiva, ovvero ancora a mezzo assegno/i circolare/i intestato/i come sopra. 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. **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, **l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà tutte le somme versate.**

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.

**In caso di richiesta ex art. 41 T.U.B.** avanzata dal creditore fondiario, l'aggiudicatario avrà facoltà - sempreché 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, accessori e spese (art. 41 co.5 D. Lgs. 1/09/1993, n. 385 TU leggi in materia bancaria e creditizia); ove non intenda profittare 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, nei 20 giorni successivi alla comunicazione della aggiudicazione, avendo cura di inviare la precisazione del credito alla Professionista Delegata e, per conoscenza e completezza del fascicolo, al G.E.; la Professionista Delegata, 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

Salvo quanto disposto nel punto precedente in tema di richiesta ex art. 41 T.U.B., 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, ovvero ancora a mezzo assegno/i circolare/i intestato/i alla procedura esecutiva.

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

Comelico Superiore, 7 luglio 2024

La Professionista Delegata  
dott.ssa Camilla Sacco Sonador



Firmato digitalmente da:  
**SACCO SONADOR CAMILLA**  
Firmato il 07/07/2024 14:06  
Seriale Certificato: 2210030  
Valido dal 17/02/2023 al 17/02/2026  
InfoCamere Qualified Electronic Signature CA