

**TRIBUNALE ORDINARIO DI BELLUNO***Ufficio Esecuzioni Immobiliari***Avviso di vendita di beni immobili**

(art. 591-bis)

Il professionista delegato, dott.ssa Monica Bino con studio in Ponte nelle Alpi (BL) Viale Dolomiti n. 21/B tel. 0437/990539, fax 0437/990571, vista l'ordinanza di delega emessa dal Giudice dell'esecuzione in data 19 settembre 2023 nella procedura esecutiva immobiliare **n. 15/2021** a carico di OMISSIS,

a v v i s a

che il giorno **4 giugno 2024 alle ore 11:00** presso il Tribunale di Belluno - Via Segato, 1 - Aula delle Udienze Civili 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 - dei seguenti beni immobili oggetto di esecuzione forzata:

LOTTO 1: piena proprietà 1/1:

CORPO A: unità immobiliare ad uso direzionale collocata al piano terra, ma in realtà parzialmente interrato, di una palazzina in via 21 ottobre 1866 e consta di un locale ad uso ufficio dal quale si accede ad un secondo locale principale di grandi dimensioni [aula nella planimetria catastale in ragione dell'ultima attività insediata (autoscuola)], un terzo locale ad uso magazzino dal quale si accede all'anti wc e wc. Tutti i locali sono in linea senza corridoio di disbrigo.

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: l'immobile è stato ristrutturato e all'attualità denota condizioni generali idonee ad un utilizzo anche immediato.

Conformità catastale: **SI**

Conformità urbanistica: **SI**

Conformità edilizia: **SI**

ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Stato di possesso: **libero**

Spese condominiali arretrate ultimi due anni: **nessuna**

Certificato energetico presente: **SI, indice di prestazione energetica: D**

IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI:

- **Comune di Agordo (BL), catasto fabbricati: foglio 28, particella 39, subalterno 11, categoria A/10, classe 1, consistenza 3,5 vani, rendita catastale euro 1.229,17.**

Il tutto come meglio precisato all'interno della perizia di stima cui si rimanda integralmente.

CORPO B: unità immobiliare ad uso magazzino collocata al piano seminterrato (terra nella planimetria catastale) di una palazzina in via XXI ottobre 1866 che si sviluppa su due piani oltre al sottotetto; consta di un locale di consistenti dimensioni (parte censita) che era certamente accessorio all'adiacente originaria falegnameria sul lato sud ovest, alla quale era collegata da porta interna. Oltre a questo locale vi sono due ulteriori vani (non censiti) il principale dei quali è collegato al magazzino mediante un ampio foro interno. Questo vano funge da "ingresso" in quanto direttamente prospiciente l'esterno a cui si accede grazie ad un foro di porta che dà sulla corte sud est della particella 39 e da qui, mediante una scala esterna, a via XXI ottobre 1866. Il vano di piccole dimensioni, è direttamente raggiungibile da quello appena descritto. Anche questi due locali non censiti sono di fatto destinati a deposito. Non è noto se nelle planimetrie catastali delle unità comprese nella particella 39 siano rappresentate la citata corte e le scale che sono ragionevolmente gravate da servitù di transito a favore della porzione di edificio oggetto del presente documento. Anche la corte sub 5 della particella 482 è molto probabilmente gravata da servitù apparente del padre di famiglia a favore del sub. 3 per consentire l'accesso alla corte propria di quest'ultima unità.

Conformità catastale: **NO**

Conformità urbanistica: **SI**

Conformità edilizia: **ALTRO**

Oneri regolarizzazione: l'esperto stimatore ha stimato spese per euro 3.041,25; tale importo è già stato decurtato dal prezzo di vendita.

ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Stato di possesso: **libero**

Spese condominiali arretrate ultimi due anni: **nessuna**

Certificato energetico presente: **NO**

IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI:

- **Comune di Agordo (BL), catasto fabbricati: foglio 28, particella 428, subalterno 3,**

categoria C/2, classe 2, consistenza 84 mq, rendita catastale euro 86,76.

Il tutto come meglio precisato all'interno della perizia di stima cui si rimanda integralmente.

CORPO C: area urbana. Pur di proprietà esclusiva di parte eseguita, la particella costituisce un'area libera antistante l'ingresso alle unità direzionale (sub. 11 della particella 39) e commerciale (sub 10 non di nostro interesse) è gravata da servitù di transito richiamata anche nel rogito (atto notaio Ruggiero Orlando rep. n. 84.741 del 21.03.2018).

Conformità catastale: **SI**

Conformità urbanistica: **SI**

Conformità edilizia: **SI**

ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Stato di possesso: **libero**

Spese condominiali arretrate ultimi due anni: **nessuna**

Certificato energetico presente: **NO**

IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI:

- **Comune di Agordo (BL), catasto fabbricati: Foglio 28, particella 515, subalterno 2, categoria F/1 (area urbana), consistenza 30 mq.**

Il tutto come meglio precisato all'interno della perizia di stima cui si rimanda integralmente.

Prezzo base: € 73.106,89

Offerta minima: (75% del prezzo base d'asta) € 54.830,17

Rilanci minimi in caso di gara fra più offerenti € 1.000,00

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, servitù attive e passive, accessioni, ragioni ed azioni; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di 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 sui siti internet www.asteannunci.it, www.asteavvisi.it,**

www.rivistaastegiudiziarie.it, www.tribunale.belluno.giustizia.it, www.corteappello.venezia.it oltre alla diffusione a rotazione sui siti commerciali non obbligatori previsti dal servizio Gestionale Aste (Casa.it; Immobiliare.it; e-bay kijiji; idealista.com; Attico.it; Bakeca.it; secondamano.it) e tramite il Custode Giudiziario – Aste 33 Srl (Tel. 0422-693028 - Fax 0422-316032, www.aste33.com) che potrà essere contattato da ogni interessato anche per eventuali visite e sopralluoghi. 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 con la diffusione, oltre che sui siti internet citati, anche su Rivista delle Aste Giudiziarie, Postal Target, Il Gazzettino/Corriere delle Alpi/Amico del Popolo (questi ultimi alternativi, secondo il modulo pubblicitario stabilito all'interno dell'Ordinanza di Vendita), attraverso la trasmissione della scheda video su Canale Aste Web TV, oltre alla diffusione a rotazione sui siti commerciali non obbligatori previsti dal servizio Gestionale Aste, e sul servizio di geo-localizzazione dell'immobile attraverso l'App per smartphone GPS Aste.

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 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, 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, 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'articolo 40 della legge 28 febbraio 1985, n. 47, come integrato e modificato dall'articolo 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 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, dispensa 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) 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 opponibile alla procedura, 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.
- 4) Ogni onere fiscale derivante dalla vendita, oltre al compenso per le operazioni di cui all'art. 591, n. 11) c.p.c., dovuto al Professionista delegato ed all'ausiliario di cui sia eventualmente richiesta la collaborazione, sarà a carico dell'aggiudicatario.
- 5) La proprietà del/dei bene/i 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.
- 6) 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.
- 7) Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

MODALITA' ANALOGICA DI PRESENTAZIONE E CONTENUTO DELLE OFFERTE (IN BUSTA CHIUSA)

1) 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 12:00 del giorno precedente la data della vendita presso lo Studio del professionista Delegato, in Ponte nelle Alpi (BL), viale Dolomiti 21/B, previo appuntamento da concordarsi con congruo anticipo** (tel. 0437/990539, email: studio1@dottcommbino.it, pec: monica.bino@odceubl.legalmail.it).

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

L'esame delle offerte verrà compiuto in Tribunale, via Girolamo Segato 1, Belluno, nella AULA di udienza sita al piano terra; le buste contenenti le offerte non saranno aperte se non alla data fissata ed alla presenza degli offerenti; il professionista delegato, referente della procedura, procederà alla apertura delle buste e prenderà atto delle offerte presentate telematicamente ed esaminerà tutte le offerte, alla eventuale presenza delle parti e dei creditori iscritti non intervenuti, nel giorno e nell'ora indicate nell'avviso di vendita; 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.

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

- a) il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, 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 alla 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 e in regime patrimoniale di comunione legale dei beni, nella dichiarazione dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge; se l'offerente è minorenni, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare; in caso di domanda presentata per conto e nome di una società, dovrà essere allegato certificato della C.C.I.A.A. dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente in udienza ovvero la procura speciale o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- b) il numero della procedura, il Lotto ed i dati identificativi (dati catastali ed indirizzo) del/dei bene/i per il quale l'offerta è proposta; nel caso l'offerente fosse interessato all'acquisto di uno solo, indifferentemente, tra più lotti di beni simili (es. box) posti in vendita è possibile effettuare un'offerta valida per più lotti, dichiarando di volerne acquistare uno soltanto;
- 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 versamento del saldo del prezzo, nonché degli ulteriori oneri diritti e spese conseguenti alla vendita; detto termine **non potrà essere superiore a 120 giorni** dalla data di aggiudicazione, con la possibilità per l'offerente di indicare un termine più breve: circostanza questa che sarà valutata dal delegato ai fini della individuazione della migliore offerta; 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.
- e) **l'espressa attestazione di aver preso visione della perizia di stima del/dei bene/i posto/i in vendita e per il/i quale/i si propone l'offerta;**
- f) l'intenzione di voler usufruire della tassazione agevolata per l'acquisto della "prima casa" e/o per l'applicazione della tassazione calcolata sulla base del "prezzo valore" ritenendo di averne i requisiti; in caso di aggiudicazione, l'offerente si impegna a consegnare al professionista delegato entro due giorni dall'aggiudicazione stessa la necessaria documentazione;

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.

3) All'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità dell'offerente, nonché **assegno circolare** non trasferibile intestato alla procedura, **per un importo minimo pari al 20% del prezzo offerto, a titolo di cauzione**, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto. Ove l'offerta riguardi più lotti di beni simili (es. box) potrà versarsi una sola cauzione, determinata con riferimento al lotto di maggior prezzo. 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.

MODALITA' TELEMATICA DI PRESENTAZIONE E CONTENUTO DELLE OFFERTE

Le offerte criptate contenenti le domande di partecipazione per la vendita sincrona mista sono segrete ed irrevocabili; saranno aperte ed esaminate unitamente a quelle analogiche esclusivamente il giorno fissato per l'asta tenuta dal Delegato presso l'AULA di udienza sita al piano terra il via Girolamo Segato 1 a Belluno, ed alla presenza degli offerenti on line e di quelli comparsi personalmente o per delega avanti il Delegato 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 precompilato reperibile all'interno del portale ministeriale <http://venditepubbliche.giustizia.it>, precisandosi, per le sole offerte telematiche, 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; (si avverte che entro l'orario indicato dovrà essere generata anche la ricevuta di consegna).**

Per quanto attiene il sistema delle vendite telematiche ed in particolare le modalità di presentazione e trasmissione delle offerte, si precisa che 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; 5 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* 6 1. L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del ministero della giustizia. 2. L'offerta pervenuta all'indirizzo di posta elettronica certificata di cui all'articolo 13, comma 1, è automaticamente decifrata non prima di centottanta e non oltre centoventi minuti antecedenti l'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita. 3. Il software di cui all'articolo 12, comma 3, elabora un ulteriore documento testuale, privo di restrizioni per le operazioni di selezione e copia, in uno dei formati previsti dalle specifiche tecniche dell'articolo 26. Il documento deve contenere i dati dell'offerta, salvo quelli di cui all'articolo 12, comma 1, lettere a), n) ed o). 4. L'offerta e il documento di cui al comma 2 sono trasmessi ai gestori incaricati delle rispettive vendite nel rispetto del termine di cui al comma 1.

Art. 15 *Mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia* 1. Il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del ministero comunica preventivamente ai gestori della vendita telematica i casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia. I gestori ne danno notizia agli interessati mediante avviso pubblicato sui propri siti internet e richiedono di pubblicare un analogo avviso ai soggetti che gestiscono i siti internet ove è eseguita la pubblicità di cui all'articolo 490 del codice di procedura civile. Nei casi di cui al presente comma le offerte sono formulate a mezzo telefax al recapito dell'ufficio giudiziario presso il quale è iscritta la procedura, indicato negli avvisi di cui al periodo precedente. Non prima del giorno precedente l'inizio delle operazioni di vendita il gestore ritira le offerte formulate a norma del presente comma dall'ufficio giudiziario. 2. Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati a norma del comma 1, l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente. Il gestore è tenuto a permettere la partecipazione alle operazioni di vendita dell'offerente che documenta la tempestiva presentazione dell'offerta a norma del periodo precedente.

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 anche a norma dell'art. 579 ultimo comma c.p.c.

La cauzione, pari al 20% del prezzo offerto, dovrà essere versata mediante bonifico sul C/C intestato alla procedura "Tribunale di Belluno – Esecuzione Immobiliare n. 15/2021" al seguente IBAN: IT 30 L 08511 61240 000000500984.

MODALITÀ DI SVOLGIMENTO DELLA VENDITA SENZA INCANTO

1) Le buste contenenti le offerte analogiche nonché le offerte telematiche saranno aperte all'udienza fissata per la vendita, alla presenza degli offerenti. L'aggiudicazione è definitiva e sarà disposta nel rispetto dei criteri stabiliti dall'art. 572 cpc. 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, salvo che il professionista delegato ritenga di ordinare l'incanto.

2) 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 inviare all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato dall'offerente telematico in fase di compilazione dell'offerta, un invito a connettersi e le relative credenziali di accesso per accedere alla consolle lato utente.

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

4) La deliberazione sulle offerte avverrà con le seguenti modalità:

▪ **In caso di offerta unica criptata o analogica:**

qualora in uno qualsiasi degli esperimenti di vendita sia stata proposta un'unica offerta criptata o analogica pari o superiore al prezzo base, essa è senz'altro accolta.

Nel corso del primo esperimento di vendita se l'unica offerta criptata o analogica sia inferiore (nei limiti di un quarto) al prezzo base, si opera come segue:

- qualora specifiche circostanze consentano di ritenere che, in tal caso, ricorra una seria possibilità di aggiudicare l'immobile a prezzo superiore, il professionista delegato dispone, anche in presenza di istanze di assegnazione, che si proceda ad un ulteriore tentativo di vendita alle stesse condizioni (e dunque con identico prezzo base);
- qualora non sussistano tali specifiche circostanze ed un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;
- qualora non sussistano tali specifiche circostanze e nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato all'unico offerente.

Nel corso degli esperimenti di vendita successivi al primo se l'unica offerta criptata o analogica sia inferiore, nei limiti di un quarto, al prezzo base, si opera come segue:

- qualora un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;
- qualora nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato all'unico offerente.

▪ **In caso di pluralità di offerte criptate o analogiche:**

qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte criptate o analogiche valide, si procederà alla gara sulla base dell'offerta criptata o analogica più alta; nel corso di tale gara ciascuna offerta criptata o analogica in aumento, da effettuarsi nel termine di 1 (un) minuto, non potrà essere inferiore al rilancio minimo.

Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il professionista delegato dispone la aggiudicazione a favore di colui che abbia proposto la offerta criptata o analogica più vantaggiosa (nell'individuare la offerta più vantaggiosa, si terrà sempre conto del prezzo ma, a parità di prezzo, sarà prescelta 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, la offerta criptata o analogica più alta ovvero la più vantaggiosa risulti pari al prezzo base il bene è senz'altro aggiudicato.

Se l'offerta criptata o analogica più alta o più vantaggiosa sia inferiore al prezzo base:

- qualora un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;
- qualora nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato al miglior offerente.

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 (un) minuto per il rilancio decorrerà dal momento indicato dal professionista, previo accertamento della visibilità per tutti i partecipanti della precedente offerta. È rimessa al professionista la valutazione dell'ordine con il quale i rilanci vengono effettuati.

5) In caso di aggiudicazione, l'offerente è tenuto al versamento - con le modalità comunicate dal professionista delegato - del saldo prezzo e degli oneri, diritti e spese di vendita nel termine indicato in offerta e comunque entro 120 giorni dalla aggiudicazione. 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. In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà tutte le somme versate.

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

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

8) Nell'ipotesi in cui il procuratore legale, cioè avvocato, abbia effettuato l'offerta criptata o analogica e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al professionista delegato, nei tre giorni successivi alla vendita, il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa.

9) Il creditore che è rimasto assegnatario a favore di un terzo dovrà dichiarare al professionista delegato, nei cinque giorni dal provvedimento di assegnazione, il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito l'immobile, depositando la dichiarazione del terzo di volerne profittare, con sottoscrizione autenticata da pubblico ufficiale e i documenti comprovanti gli 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.

10) 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 al professionista delegato e, per conoscenza e completezza del fascicolo, al G.E.; il professionista delegato, una volta controllata la correttezza della precisazione del credito, comunicherà all'aggiudicatario la parte del saldo prezzo che lo stesso dovrà versare direttamente al creditore fondiario, con la specificazione che, in ogni caso, detto versamento non potrà essere superiore all'80% del prezzo di aggiudicazione, al lordo della cauzione; la parte residua del prezzo, comprensiva degli oneri di trasferimento, dovrà essere versata alla procedura secondo le modalità sopra descritte.

11) 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.

Ponte nelle Alpi, 8 febbraio 2024

Il professionista delegato

dott.ssa Monica Bino

