

**Esecuzione immobiliare n. 114/2019 R.G.**

TRIBUNALE ORDINARIO DI BELLUNO  
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI  
**AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI**  
(ARTT. 591 bis e 570 c.p.c.)

Il professionista delegato avv. Roberto Larese del foro di Belluno, con studio in Belluno, piazza Martiri, 8 (tel. 0437/25079 – fax 0437/943163), vista l'ordinanza di delega in data 06.07.2021 del Giudice dell'esecuzione, nella procedura di esecuzione immobiliare n. 114/2019 a carico di.... omissis...

**AVVISA**

che il giorno **9 LUGLIO 2024, alle ore 9.30** presso il Tribunale di Belluno, via Girolamo Segato n. 1 –aula delle udienze civili al piano terra- si procederà alla vendita sincrona mista senza incanto, individuando quale gestore della vendita telematica la società Edicom Finance s.r.l., che vi provvederà a mezzo del suo portale [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it), dei beni oggetto di esecuzione forzata, siti nel Comune di Borgo Valbelluna, Trichiana, (BL), via Morgan, 112, come di seguito individuati e descritti:

• **LOTTO UNICO**

Per l'intero

**Catasto fabbricati del Comune di Borgo Valbelluna (BL) sezione di Trichiana**

foglio 7, particella 292, graffata con la particella 295 e con la particella 297 subalterno 2, frazione Morgan, piani T-1-2, categoria A/4, classe 1,

Avv. Roberto Larese  
Belluno - piazza Martiri, 8  
Tel. 0437-25079 - fax 0437-943163  
pec: roberto.larese@ordineavvocatibellunopec.it

**Esecuzione immobiliare n. 114/2019 R.G.**

consistenza vani 8,5, superficie catastale totale mq 194, totale escluse aree scoperte mq 192, rendita catastale 201,93;

**Catasto Terreni del Comune di Borgo Valbelluna (BL), sezione di Trichiana**

Foglio 7, particella 292, ente urbano, corte esclusiva superficie centiare 20, con diritto alla corte comune particella 293 del foglio 7;

trattasi di casa unifamiliare da terra a cielo, interamente da ristrutturare, inserita all'interno di un complesso edilizio di vecchie case rurali alle quali è posta in aderenza; composta da due piani fuori terra, oltre al sottotetto non praticabile, e due locali deposito nei piani terra e primo in ala adiacente, con corte scoperta comune e piccola porzione di corte esclusiva. Sono state riscontrate delle irregolarità edilizie e catastali e la perizia di stima tiene già conto dei costi necessari per la regolarizzazione dell'immobile.

Stato dell'immobile: libero da persone.

Indice di prestazione energetica: G

Prezzo base euro 12.500,00

Offerta minima euro 9.375,00

Rilancio minimo in caso di gara tra più offerenti euro 500,00

Per una migliore e più precisa descrizione dell'immobile oggetto di vendita si rinvia alla relazione peritale agli atti della presente procedura e consultabile tramite il Custode Giudiziario Istituto Vendite Giudiziarie, con sede operativa in (32100) Belluno, via Masi Simonetti, 48/D (tel. 0437/942822 – fax 0422/1600120 – [www.ivgbelluno.it](http://www.ivgbelluno.it)) oltre che 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)

**Esecuzione immobiliare n. 114/2019 R.G.**

**REGOLE E MODALITA' PER LE OFFERTE DI ACQUISTO  
OFFERTA ANALOGICA (IN BUSTA CHIUSA)**

- 1) Le offerte di acquisto, contenenti le domande di partecipazione alla vendita sincrona mista, in carta da bollo, dovranno essere depositate in busta chiusa, 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. Nessuna indicazione deve essere apposta all'esterno della busta consegnata al Cancelliere delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Belluno, il quale provvederà ad annotare 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, la data della vendita, oltre alla data e l'ora di ricezione della busta.
- 2) L'offerta è **segreta ed irrevocabile** (e potrà determinare l'aggiudicazione del bene all'offerente anche nel caso in cui questo non si presenti all'udienza fissata per la vendita) e dovrà contenere:  
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 presentarsi personalmente alla udienza fissata per la vendita, salvo che l'offerta sia effettuata "dal procuratore legale per persona da nominare", ai sensi dell'art. 579, comma terzo, c.p.c.  
Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se

**Esecuzione immobiliare n. 114/2019 R.G.**

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, dovrà essere allegato certificato del registro imprese da cui risultino i poteri, ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;

il numero di R.G. della procedura (esecuzione n. 114/2019 R.G.), il lotto (lotto unico) e i dati identificativi (dati catastali) del bene per il quale l'offerta è proposta, e la data dell'udienza fissata per la vendita;

l'indicazione **del prezzo offerto**, che non potrà essere inferiore al prezzo di offerta minima indicato, corrispondente al 75% del prezzo base d'asta, a pena di inefficacia dell'offerta stessa; il **termine** ed il **modo del versamento** del saldo 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 facoltà 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 versamento del saldo del prezzo in dodici mensilità, ritenendosi che essa non corrisponda alle esigenze di celerità del processo (art. 111 cost.) ed agli interessi delle parti processuali (i creditori e anche il debitore) ad una sollecita distribuzione del ricavato della vendita, interessi che sopravanzano -in un doveroso bilanciamento- quelli degli aggiudicatari a conseguire una modesta dilazione del termine per il versamento del prezzo;

**l'espressa attestazione di aver preso visione della perizia di stima del bene posto in vendita e per il quale si propone l'offerta;**

#### **Esecuzione immobiliare n. 114/2019 R.G.**

l'intenzione di usufruire di agevolazioni fiscali previste dalla legge (es. acquisto della prima casa e/o applicazione della tassazione sulla base del prezzo valore);

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 dovranno essere allegati una fotocopia del documento di identità dell'offerente e un assegno circolare non trasferibile intestato alle **“Esecuzione Immobiliare n. 114/2019 R.G. Tribunale di Belluno” pari al 20% del prezzo offerto (e non del prezzo base), a titolo di cauzione**, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto; qualora l'offerente non presti la cauzione con le modalità indicate, l'offerta sarà dichiarata inefficace ai sensi dell'art. 571 c.p.c.; l'offerente può anche versare una cauzione più alta.

#### **OFFERTA TELEMATICA**

Le offerte criptate contenenti le domande di partecipazione alla vendita sincrona mista devono essere trasmesse 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>

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 a norma dell'articolo 579, ultimo comma c.p.c.

**Esecuzione immobiliare n. 114/2019 R.G.**

Le offerte andranno depositate secondo le modalità ed i contenuti previsti dagli artt. 12 e seguenti del Decreto del Ministro della Giustizia n. 32 del 26 febbraio 2015, richiamati nell'ordinanza di vendita, e dovranno contenere:

- l'indicazione dei dati identificativi dell'offerente con espressa indicazione del codice fiscale e della partita iva (quest'ultima se esistente);
- la dichiarazione di residenza o l'elezione del domicilio nel Comune in cui ha sede il Tribunale (in mancanza le comunicazioni saranno effettuate presso la cancelleria);
- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno ed il numero di ruolo della procedura (esecuzione n. 114/2019 R.G.);
- il numero o altro dato identificativo del lotto (lotto unico);
- la descrizione del bene;
- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per le operazioni di vendita;
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico relativo al versamento della cauzione;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal D.M. 32/2015;

se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto dovrà essere allegata una copia informatica del certificato di iscrizione al registro imprese unitamente ad una copia informatica di un documento attestante i

#### **Esecuzione immobiliare n. 114/2019 R.G.**

poteri conferiti al legale rappresentante ovvero al soggetto che può impegnare la società;

la procura speciale notarile, nel caso di procuratore legale a norma dell'articolo 579 ultimo comma c.p.c.;

l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al prezzo base ridotto di un quarto come sopra indicato a pena di esclusione.

Anche in caso di offerta telematica l'offerente è tenuto a versare a titolo di cauzione un importo minimo pari al 20% del prezzo offerto (non del prezzo base).

**Il bonifico relativo alla cauzione dovrà essere eseguito in tempo utile affinché la stessa risulti accreditata, al momento di apertura delle buste contenenti le offerte analogiche, sul conto corrente intestato alla "Esecuzione Immobiliare n. 114/2019 Tribunale di Belluno" avente codice iban IT42T0200811910000106237494 presso Unicredit s.p.a., filiale di Belluno, piazza Martiri, con generazione della ricevuta entro le ore 12.00 del giorno precedente all'esperimento della vendita.**

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

L'offerta, sia analogica che telematica, è **segreta ed irrevocabile**. La persona indicata in offerta come intestataria del bene o che ha presentato l'offerta per persona da nominare ex art. 579, comma 3 c.p.c. è tenuta a presentarsi all'udienza sopra indicata.

Il giorno e l'ora indicati per la vendita sincrona mista senza incanto saranno esaminate sia le offerte analogiche sia le offerte telematiche e saranno dichiarate inefficaci o inammissibili tutte le offerte non conformi a quanto

**Esecuzione immobiliare n. 114/2019 R.G.**

indicato nel presente avviso di vendita e nell'ordinanza di vendita del Giudice dell'esecuzione.

Il gestore della vendita telematica a norma dell'articolo 16 del D.M. 32/2015 provvederà, non meno di trenta minuti prima delle operazioni di vendita, ad inviare all'indirizzo di posta elettronica certificata indicata dall'offerente in fase di compilazione dell'offerta, un invito a connettersi e le relative credenziali di accesso per accedere alla consolle lato utente.

Le buste 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 c.p.c.

Si precisa che, in caso di offerte inferiori al prezzo base, il Tribunale e gli ausiliari si riservano la facoltà di non aggiudicare il bene, in presenza dei presupposti di legge e precisamente:

- a) in presenza di un'unica offerta, qualora sia pervenuta istanza di assegnazione;
- b) in presenza di un'unica offerta qualora ravvisi la concreta possibilità di vendere ad un prezzo maggiore di quello offerto con un nuovo tentativo di vendita;
- c) in presenza di pluralità di offerte tutte inferiori al prezzo base, qualora sia pervenuta istanza di assegnazione e gli offerenti non partecipino alla gara oppure, partecipando, se il prezzo raggiunto sia inferiore a quello base.

In presenza di più offerte valide 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 dell'offerta più alta. I rilanci effettuati in via telematica dovranno

*Avv. Roberto Larese  
Belluno - piazza Martiri, 8  
Tel. 0437-25079 - fax 0437-943163  
pec: roberto.larese@ordineavvocatibellunopec.it*

#### **Esecuzione immobiliare n. 114/2019 R.G.**

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 tre minuti 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.

Il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio di importo più elevato, da effettuarsi nel termine di tre minuti dall'offerta precedente e che non potrà essere inferiore al rilancio minimo, come determinato nel presente avviso di vendita.

Qualora gli offerenti non intendano partecipare alla gara, il bene verrà aggiudicato all'offerente che ha fatto la miglior offerta oppure, nel caso di offerte dello stesso valore, l'aggiudicatario sarà individuato in base ai seguenti elementi: a parità di prezzo sarà preferita l'offerta cui si accompagna la cauzione di maggior importo, indipendentemente dal termine indicato per il versamento del saldo prezzo e a parità di cauzione sarà preferita l'offerta che indichi il minore termine di pagamento del saldo prezzo. Se le offerte dovessero risultare tutte uguali anche considerati questi elementi, verranno valutate le forme e i modi di pagamento, nonché ogni altro elemento utile, indicato nell'offerta stessa e, da ultimo, qualora le

**Esecuzione immobiliare n. 114/2019 R.G.**

offerte dovessero anche in base a tutti gli elementi non presentare differenza alcuna, il bene verrà aggiudicato a chi ha depositato per primo l'offerta.

Resta salva la facoltà per il Giudice dell'esecuzione di sospendere, dopo l'aggiudicazione, l'emissione del decreto di trasferimento ai sensi dell'art. 686 c.p.c.

Qualora l'offerente non si presenti all'udienza sopra indicata e se l'offerta è la sola presentata, il bene andrà comunque aggiudicato all'offerente non presente.

In caso di presenza di altre offerte per il bene in questione, si darà seguito ad una gara sulla base dell'offerta migliore, che potrà anche essere quella formulata dall'offerente non presente.

In caso di aggiudicazione, l'offerente è tenuto al versamento -con le modalità indicate dal delegato nella comunicazione successiva all'aggiudicazione- del prezzo, dedotta la prestata cauzione, e degli oneri, diritti e spese di vendita nel termine indicato nell'offerta e comunque entro 120 giorni dall'aggiudicazione.

Nello stesso termine dovrà essere effettuato il deposito per il pagamento degli oneri fiscali, delle spese e dei compensi necessari per il trasferimento, nella misura che sarà indicata dal professionista delegato non oltre venti giorni dall'aggiudicazione e sempre salvo conguaglio o ulteriore integrazione su richiesta del professionista.

In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà tutte le somme versate.

**Esecuzione immobiliare n. 114/2019 R.G.**

**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.**

**CONDIZIONI DELLA VENDITA**

La vendita deve intendersi a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova (anche in relazione al testo unico di cui al D.P.R. 06.06.2001 n. 380), con tutte le pertinenze, accessori, ragioni ed azioni, eventuali servitù attive e passive, che sarà cura degli interessati verificare con anticipo mediante la consultazione degli elaborati peritali, da intendersi qui integralmente richiamati.

In ogni caso l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni pregiudizievoli. Se esistenti al momento della vendita, le iscrizioni e le trascrizioni di pignoramenti saranno cancellate a spese e cura della procedura.

Se l'immobile risulterà occupato dall'esecutato o da terzi, senza alcun titolo opponibile alla procedura, nel decreto di trasferimento sarà ordinato l'immediato sgombero, mentre l'azione legale eventualmente necessaria ad ottenere coattivamente la liberazione dello stesso sarà svolta dal Custode Giudiziario senza oneri per l'acquirente.

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

La proprietà del bene ed i conseguenti oneri saranno a favore e a carico dell'aggiudicatario dalla data di efficacia del decreto di trasferimento e, in

**Esecuzione immobiliare n. 114/2019 R.G.**

ogni caso, non prima del versamento dell'intero prezzo e dell'importo delle spese, diritti ed oneri conseguenti al trasferimento.

Si fa presente che, nel caso in cui la vendita si riferisca ad immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico – edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, solo ove consentito, alla disciplina di cui all'art. 40 della legge 28.2.1985 n. 47, così come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6.6.2001 n. 380, purché presenti domanda e sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

Agli effetti del D.M. 22 gennaio 2008 n. 37 e del decreto legislativo n. 192/2005 e successive modifiche ed integrazioni, 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.

Si precisa che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o per mancanza di qualità; conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, nonché oneri di qualsiasi genere, anche se occulti o comunque non evidenziati in perizia (ad esempio quelli urbanistici, o derivanti dall'eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso o dell'anno precedente non pagati dal debitore) non potranno dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

Avv. Roberto Larese  
Belluno - piazza Martiri, 8  
Tel. 0437-25079 - fax 0437-943163  
pec: roberto.larese@ordineavvocatibellunopec.it

#### **Esecuzione immobiliare n. 114/2019 R.G.**

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.

La pubblicità del presente avviso verrà effettuata mediante:

- pubblicazione sull'area pubblica denominata "portale delle vendite pubbliche" ai sensi dell'art. 490, primo comma c.p.c.;
- pubblicazione per estratto sul quotidiano CORRIERE DELLE ALPI 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;
- inserimento, unitamente a copia dell'ordinanza di vendita 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.

Per visionare l'immobile, rivolgersi al Custode Giudiziario – Istituto Vendite Giudiziarie con sede operativa in (32100) Belluno, via Masi Simonetti, 48/D (tel. 0437/942822 – fax 0422/1600120) presentando la relativa richiesta in forma scritta almeno 10 giorni prima della data dell'asta, munita di un documento di riconoscimento in corso di validità di tutti i visitatori.

Belluno, 20 marzo 2024

-avv. Roberto Larese-



