

N. 677/2023 R.G.



TRIBUNALE DI BELLUNO

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

DELEGA VENDITA NEL GIUDIZIO DI DIVISIONE

Il Giudice, dott.ssa Gersa Gerbi,
visti gli atti e i documenti di causa, sentite le parti,
a scioglimento della riserva che precede,
considerato che dalla relazione di stima redatta nel corso della procedura esecutiva,
acquisita al presente giudizio, emerge che i beni sottoposti a pignoramento non risultano
comodamente divisibili,

DISPONE

la vendita per l'intero, come chiesto da parte attrice del Lotto unico, così di seguito
identificato

**N.C.E. Lorenzago di Cadore, Foglio n°10 mappale 103, Categoria A/3,
Classe 2 , Consistenza 8,5 vani, Superficie Catastale mq. 177, Piano T-
1-2, Rendita Euro 482,89; Foglio n°10 mappale 102, Categoria C/6,
Classe 2 , Consistenza mq.26, Superficie Catastale mq. 38, Piano T,
Rendita Euro 26,86;;**

**N.C.T. Lorenzago di Cadore, Foglio n°10 mappale 104, Qualità Prato,
Classe 2, Superficie mq. 85, Reddito Dominicale Euro 0,15, Reddito
Agrario Euro 0,1; Foglio n°10 mappale 105, Qualità Bosco Alto,
Classe 3, Superficie mq. 5400, Reddito Dominicale Euro 6,97, Reddito
Agrario Euro 0,56;**

considerato che non è stata proposta domanda di attribuzione;
rilevato, quanto al prezzo base del bene, che, anche alla luce di quanto previsto dall'art.
568 c.p.c., vada confermato, allo stato degli atti, quello stabilito dal perito di ufficio
sulla scorta di indagini ampie e corrette, e in esito a un percorso motivazionale del tutto
esente da vizi logici, con la precisazione che la determinazione del valore degli
immobili pignorati ai sensi dell'art. 568 c.p.c. rientra nei poteri esclusivi del giudice
dell'esecuzione e che il giusto prezzo non necessariamente è quello auspicato dalle parti,



ma quello che il mercato oggettivamente crea e che si forma a seguito di una vendita trasparente, basata su una partecipazione il più ampia possibile (e ciò è garantito dalla pubblicità) e più informata possibile, che sia in grado di mettere in competizione vari interessati;

DETERMINA

il prezzo base d'asta del in **€ 96.665,00**, come da perizia in atti;

DELEGA

le operazioni di vendita all'**avv. Alessandra Da Col**,

DETERMINA

in **euro 750,00** il fondo spese, da corrispondersi al delegato da parte dell'attore entro 30 giorni da oggi. Si precisa che il fondo spese non comprende le spese di pubblicità, che sono a carico dell'attore. **Dispone che in caso di mancato versamento nei termini il delegato informi il giudice che emetterà i provvedimenti di competenza;**

DISPONE QUANTO SEGUE

che in caso di mancata vendita entro **18 mesi da oggi** il fascicolo venga comunque rimesso a questo giudice affinché decida sul prosieguo; che, in caso di vendita, il professionista delegato trasmetta il fascicolo al GE per la prosecuzione del giudizio;

NB che sono valide le offerte inferiori fino al 25% del prezzo base

NB che le offerte debbono essere presentate entro il termine di gg. 90

Il rilancio minimo è fissato con il seguente schema:

valore immobili inferiore a euro 50mila: euro 500,00;

valore inferiore a 100mila: euro 1.000,00;

valore inferiore a 200mila: euro 2.000,00;

valore superiore a 200mila: euro 5.000,00.

DISPONE

- che il professionista verifichi nuovamente la corrispondenza tra il diritto del debitore indicato nel pignoramento e quello risultante dagli atti, nonché l'adempimento degli incombeni ex art. 498 c.p.c.;
- che il delegato dia avviso ai creditori della data e dell'ora della vendita almeno 45 giorni prima;
- che il rilancio minimo sia fissato secondo il modello sopra descritto;
- che le offerte siano depositate presso lo studio del professionista;



- che le offerte sono irrevocabili salvo quanto disposto dall'art. 571, quarto comma, c.p.c.;
- **che l'esame delle offerte venga compiuto dal delegato presso il suo studio;**
- che le buste contenenti le offerte non siano aperte se non alla data fissata ed alla presenza degli offerenti;
- che immediatamente dopo la gara le somme versate a titolo di cauzione, unitamente alle offerte, siano restituite a coloro che non siano aggiudicatari; che la cauzione sia versata su conto corrente bancario, intestato alla procedura esecutiva, alle condizioni previste in favore di questo ufficio giudiziario presso l'istituto individuato dal delegato;
- che su tale conto siano anche versati dall'aggiudicatario il saldo prezzo e le spese rese necessarie dal trasferimento;
- che, qualora la vendita fissata (sia con incanto, che senza incanto) dovesse andare deserta, il delegato fisserà nuova vendita, ribassando il prezzo fino al 25%, indicando le singole percentuali di ribasso sentito il parere dei creditori e proseguendo nella fissazione di tentativi di vendita fino a diversa direttiva del GE;

antieconomicità della vendita: in ogni caso quando siano stati celebrati almeno tre tentativi di vendita ed il bene debba essere posto in vendita, nel quarto tentativo, ad un valore uguale o inferiore a 15mila euro il delegato NON fisserà ulteriori tentativi e rimetterà le parti innanzi al GI; la stessa condotta il delegato dovrà tenere qualora il bene, a prescindere dal numero di tentativi di vendita esperiti, debba essere posto nuovamente in vendita a un valore uguale o inferiore a 15mila euro.

Della nuova vendita il delegato redigerà apposito avviso di vendita e di tale avviso **darà comunicazione alle parti costituite ed al debitore, al fine di evitare successive contestazioni.**

CONDIZIONI DELLA VENDITA

Nell'avviso di vendita sarà specificato

- che le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa entro le ore 12 del giorno precedente la data della vendita; sulla busta dovranno essere indicate le sole generalità di chi presenta l'offerta, che può anche essere persona diversa dall'offerente, il nome del professionista delegato e la data della vendita; nessuna altra indicazione, né numero o nome della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta, né l'ora della vendita o altro, deve essere apposta sulla busta;



- che il termine di versamento del saldo prezzo, nonché degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita è al massimo di **120 giorni dalla aggiudicazione**.
- *Eventuale pagamento rateale*
 - *che, avuto riguardo all'importo del prezzo indicato, sarà possibile il versamento rateale del prezzo entro il termine di 12 mesi dalla aggiudicazione, in rate mensili di pari importo*
- **che l'offerta 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 anche presentarsi alla udienza fissata per la vendita; se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge; se l'offerente è minorenni, 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 delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
 - i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
 - l'indicazione del prezzo offerto, CHE POTRA' ESSERE INFERIORE AL PREZZO INDICATO COME PREZZO BASE FINO AD ¼; E' QUINDI VALIDA LA OFFERTA CHE INDICHI UN PREZZO PARI AL 75% DEL PREZZO BASE, mentre le offerte inferiori saranno giudicate invalide
 - l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima
- che nel caso in cui l'offerente fosse interessato all'acquisto di uno solo, indifferentemente, tra più lotti di beni simili (es. box) posti in vendita dalla medesima procedura in una stessa udienza, potrà fare offerta valida per più lotti, dichiarando di volerne acquistare però uno solo; in tal caso, se si renderà aggiudicatario di uno dei lotti, non sarà obbligato all'acquisto dei lotti successivi;
- che all'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità dell'offerente, nonché un assegno circolare non trasferibile intestato a "Proc. esecutiva N.", seguito dal numero della procedura e dal nome del debitore, per un **importo minimo pari al 20 per cento del prezzo offerto (e non del prezzo base), a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto**; ove l'offerta riguardi più lotti ai sensi dell'articolo precedente, potrà versarsi una sola



cauzione, determinata con riferimento al lotto di maggior prezzo; nessuna somma sarà richiesta in questa fase quale fondo spese; il 20% è l'importo minimo a pena di inefficacia; che l'offerente può versare anche cauzione più alta;

- **che il termine di 120 per il versamento del saldo è il termine massimo: resta salva la possibilità per l'offerente di indicare un termine più breve, circostanza che verrà valutata dal delegato o dal giudice ai fini della individuazione della migliore offerta;**
- che l'offerta per la vendita senza incanto è per legge irrevocabile; l'offerente è tenuto a presentarsi all'udienza sopra indicata; in caso di mancata presentazione e se la offerta è la sola presentata per quel lotto il bene andrà comunque aggiudicato all'offerente non presente; in caso di presenza di altre offerte per il bene in questione si darà luogo ad una gara sulla base della offerta migliore, che potrà essere anche quella formulata dall'offerente non presente;
- il pagamento dell'eventuale **residuo prezzo**, fatto salvo il caso del pagamento rateale, dovrà avvenire entro e non oltre 120 giorni dalla data della aggiudicazione, pena la decadenza dalla aggiudicazione con perdita del 20% versato a titolo di cauzione; il versamento dovrà essere effettuato a mani del delegato sul libretto postale o bancario aperto dal delegato medesimo che dovrà rilasciare una attestazione di avvenuto versamento;
- che in caso di più offerte valide (**è valida la offerta al ribasso fino al limite del 25% di ribasso rispetto al prezzo base**), si procederà a gara sulla base della offerta più alta; il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi, a seguito di rilanci, abbia offerto il prezzo più alto, senza che nel tempo stabilito preventivamente dal delegato vi siano stati ulteriori rilanci; in assenza di adesione alla gara, l'immobile verrà aggiudicato a colui che avrà presentato la migliore offerta (valutata in termini non solo di prezzo, ma anche di misura della cauzione e tempi di saldo prezzo); se le offerte sono tutte equiparabili, allora l'immobile verrà aggiudicato a chi ha depositato la offerta per primo; nella vendita non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara, neppure se il prezzo offerto fosse superiore di oltre un quinto a quello di aggiudicazione;
- che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; che la vendita è a corpo e non a misura; che eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo; che la



vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo; conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore - per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;

- che 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, 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;
- che l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti; se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e saranno cancellate a spese e cura della procedura; che se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del custode giudiziario;
- che ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario;
- che per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge;
- **Quanto alla vendita con incanto, l'avviso conterrà le indicazioni di cui all'art. 576 c.p.c..**

Nel caso di istanza di partecipazione per la vendita con incanto, la richiesta potrà essere presentata anche in busta aperta: se presentata in busta chiusa ed in ogni caso occorre che l'istante-offerente precisi se la propria istanza riguardi la vendita con o senza incanto; l'istanza di partecipazione alla vendita con incanto non deve contenere alcuna indicazione del prezzo offerto, ma solo la dichiarazione di volere partecipare all'incanto asseverata dal versamento di una cauzione;

nella vendita con incanto, pur dopo aver presentato la domanda, è possibile non partecipare all'incanto, ma verrà trattenuto il 10 % della cauzione versata; nella vendita con incanto l'offerente, anche se è unico, deve fare almeno un rilancio per avere



aggiudicato il bene; le offerte in aumento nella vendita con incanto potranno essere formulate nei termini di legge.

PUBBLICITA'

Della vendita dovrà essere data pubblica notizia mediante:

1) pubblicazione dell'avviso di vendita sul portale delle vendite pubbliche (PVP) del Ministero di Giustizia: <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>, a cura del professionista delegato ed a spese dei creditori;

2) per le procedure **con prezzo base inferiore a € 30.000,00** pubblicazione dell'ordinanza, a cura di Edicom Finance Srl, dell'avviso di vendita e di copia della perizia con i relativi allegati, come da **PACCHETTO D** delle tariffe riservate da Edicom Finance s.r.l. al Tribunale di Belluno, in un termine non inferiore a quarantacinque giorni prima della data fissata per la vendita;

4) per le sole procedure con **prezzo base superiore a € 30.000** pubblicazione di un estratto in un termine non inferiore a quarantacinque giorni prima della data fissata per la vendita nei termini e con le tariffe applicate da Edicom Finance Srl nel **PACCHETTO B** che dovrà contenere i seguenti dati essenziali:

a) numero di ruolo della procedura; b) nome del Giudice dell'Esecuzione; c) nome del custode ed indicazione del suo numero telefonico; d) diritto reale posto in vendita (piena proprietà, quota parte della piena proprietà, usufrutto, nuda proprietà ecc.); e) tipologia (appartamento, terreno, villa, negozio, locale, ecc.); f) comune ed indirizzo ove è situato l'immobile; g) caratteristiche (superficie, vani, piano, interno, ecc.); h) eventuali pertinenze (balcone, cantina, box, posto auto, giardino, ecc.); i) condizione (libero, occupato, dal debitore/da terzi); j) ammontare del prezzo base per la vendita e del rilancio minimo in caso di gara; k) termine per la presentazione delle offerte per la vendita sincrona mista o sincrona telematica; l) data, luogo ed ora fissata per la vendita sincrona mista o per la vendita sincrona telematica; m) orario di apertura delle buste; q) indicazioni su dove reperire maggiori informazioni (Custode dell'immobile con indicazione del numero di telefono - Cancelleria del Tribunale Ordinario di Belluno - Siti internet;

5) per beni di particolare rilevanza, interesse turistico e/o commerciale anche a livello nazionale, o con **valore base d'asta superiore a € 800.000,00** l'estratto di vendita andrà pubblicato *anche* con i termini e le modalità del **PACCHETTO A**, ferma restando la possibilità per il delegato di chiedere con istanza motivata al G.I. la



previsione di diversi o alternativi adempimenti pubblicitari a seconda della natura e delle peculiarità del bene oggetto di vendita;

tra il compimento delle suddette forme di pubblicità e l'incanto dovrà decorrere un termine non inferiore a 45 gg. liberi.

DELEGA

Il medesimo professionista agli adempimenti successivi alla aggiudicazione e dispone che lo stesso si attenga, nello svolgimento dell'incarico, alle seguenti indicazioni:

- formata copia del verbale di aggiudicazione, il delegato, se tali informazioni non risultino dagli atti, provvederà a informarsi presso l'aggiudicatario in ordine al regime patrimoniale della famiglia se coniugato, alla sussistenza di presupposti per eventuali agevolazioni fiscali e alle modalità di pagamento del prezzo, con particolare riferimento alla possibilità di mutuo;
- comunicherà quindi all'aggiudicatario a mezzo raccomandata, l'importo del saldo prezzo e delle imposte conseguenti al trasferimento, il termine finale di tale versamento e le coordinate bancarie del conto, intestato alla procedura esecutiva, da utilizzare per il pagamento;
- nel contempo aggiornerà le visure in atti per verificare l'esistenza di eventuali iscrizioni o trascrizioni successive al pignoramento, verificando altresì la natura delle iscrizioni ipotecarie (se in bollo o senza bollo) e il loro oggetto: in particolare se esse riguardino solo l'immobile pignorato o un compendio più ampio;
- il professionista delegato provvederà quindi ad acquisire la documentazione attestante l'avvenuto versamento del saldo prezzo e degli oneri dovuti, verificando presso la banca l'effettivo accredito dell'importo; quindi, entro sette giorni dal pagamento, sulla base della documentazione acquisita e delle visure aggiornate, redigerà la bozza del decreto di trasferimento e la trasmetterà al Cancelliere, da sottoporre alla firma del giudice, unitamente, se richiesto dalla legge, al certificato di destinazione urbanistica dell'immobile quale risultante dal fascicolo processuale;
- a seguito della firma del decreto da parte del giudice e dell'attribuzione allo stesso numero di cronologico e del numero di repertorio (e prima della trasmissione all'Ufficio del Registro) il delegato ne estrarrà copia autentica per gli adempimenti relativi alla trascrizione nei Registri Immobiliari;



- effettuato presso la banca il pagamento delle imposte e tasse dovute, il delegato provvederà quindi a consegnare la documentazione necessaria (originale del decreto di trasferimento, la relazione del perito e la copia del mod. F23) all'Ufficio del Registro (la trasmissione unitaria del decreto di trasferimento e della copia del mod. F23 evita la necessita di una duplice trasmissione di documenti all'Ufficio del Registro), controllando che lo svolgimento della pratica avvenga nei tempi previsti; all'esito, il professionista delegato provvederà alla tempestiva restituzione del decreto alla Cancelleria e, estrarre copia autentica, la invierà all'acquirente a mezzo raccomandata, unitamente alla copia della nota di trascrizione;
- nelle more avrà altresì provveduto al deposito al competente Ufficio della copia del decreto di trasferimento e della relativa nota di trascrizione, previo pagamento della relativa tassa; trascorso il tempo necessario, ritirerà presso la Conservatoria il duplicato di tale nota per l'inserimento nel fascicolo; il delegato avrà anche provveduto alle formalità necessarie – ivi compreso il versamento - per la cancellazione dei gravami;
- il delegato provvederà infine agli adempimenti necessari per la voltura catastale, ivi compreso il pagamento del relativo importo; quando possibile la voltura verrà eseguita unitamente alla trascrizione del decreto, altrimenti sarà effettuata dopo la registrazione del decreto previa esibizione di copia dello stesso;
- il delegato dovrà redigere anche progetto di divisione ai sensi dell'art. 791 c.p.c., essendo sin da ora autorizzato alla nomina di un ausiliario ai sensi dell'art. 194 disp. att. c.p.c. e rimettendo all'esito il fascicolo al giudice per la fissazione dell'udienza di approvazione del medesimo progetto.

Si comunichi alle parti e al delegato.

Belluno, 14.11.2023

Il Giudice

dott.ssa Gersa Gerbi

