

n. 131/2010 R.G. Esec.



## TRIBUNALE ORDINARIO DI BELLUNO

*Ufficio Esecuzioni Immobiliari*

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

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

Il professionista delegato, dott. Lorenzo Chiarelli, Notaio in Belluno, vista l'ordinanza di delega emessa il 15.10.2014 e depositata il 22.10.2014 dal Giudice dell'Esecuzione, dott.ssa Chiara Sandini, per lo svolgimento delle operazioni di vendita nell'ambito della procedura esecutiva R.G. Es. n. 131/2010, così come integrata dall'ordinanza 21.12.2016 del dott. Fabio Santoro a carico di ... OMISSIS ..., e dall'ordinanza 28.7.2020 del dott. Federico Montalto

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

che il giorno **21 settembre 2021 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 **per la piena proprietà ed in due lotti**, dei beni immobili oggetto di esecuzione forzata come di seguito individuati e descritti:

#### **LOTTO 1**

#### **Comune di Belluno – Via Pellegrini**

- Catasto Fabbricati, foglio 59 mappale 1602 (ex 250) sub. 3, P T, categoria A/3, classe 3, consistenza vani 5, rendita Euro 361,52.

Descrizione: l'immobile è realizzato in muratura portante di laterizio, i solai ed il tetto sono in laterocemento con manto di copertura in tegole di cemento. Le scale di collegamento alle varie unità immobiliari sono realizzate in calcestruzzo con rivestimento degli scalini e pianerottoli in materiale ceramico, con parapetto e corrimano in legno. Lo stato di conservazione delle parti sia esterne che strutturali sono da considerarsi normali. Si sono riscontrate difformità tra la documentazione agli atti dell'Ufficio Tecnico del Comune, le planimetrie depositate presso l'Agenzia del Territorio e lo stato dei luoghi, posto che per ogni subalterno sono state rilevate due unità immobiliari anziché una. **Tali difformità sono state sanate** successivamente alla redazione della perizia e prima della vendita, dunque il subalterno 3 presenta un'unica unità immobiliare come in origine previsto.

Proprietà piena 1/1.

Prezzo base del lotto: **Euro 30.400,00**

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

*Potranno essere formulate anche offerte di acquisto inferiori al prezzo base fino ad un minimo di Euro 22.800,00,*

## **LOTTO 2**

### **Comune di Belluno – Via Barozzi**

- Catasto Fabbricati, foglio 59 mappale 1602 (ex 250) sub. 18, categoria A/3, classe 3, consistenza vani 4,5, rendita Euro 325,37.

Descrizione: l'immobile è realizzato in muratura portante di laterizio, i solai ed il tetto sono in laterocemento con manto di copertura in tegole di cemento. Le scale di collegamento alle varie unità immobiliari sono realizzate in calcestruzzo con rivestimento degli scalini e pianerottoli in materiale ceramico, con parapetto e corrimano in legno. Lo stato di conservazione delle parti sia esterne che strutturali sono da considerarsi normali. Si sono riscontrate difformità tra la documentazione agli atti dell'Ufficio Tecnico del Comune, le planimetrie depositate presso l'Agenzia del Territorio e lo stato dei luoghi, posto che per ogni subalterno sono state rilevate due unità immobiliari anziché una. **Tali difformità sono state sanate** successivamente alla redazione della perizia e prima della vendita, dunque il subalterno 18 presenta un'unica unità immobiliare come in origine previsto.

Proprietà piena 1/1.

Prezzo base del lotto: **Euro 30.400,00**

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

*Potranno essere formulate anche offerte di acquisto inferiori al prezzo base fino ad un minimo di Euro 22.800,00,*

*In caso di offerta minima, il Tribunale non aggiudicherà il bene quando:*

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

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

- 1) Le offerte di acquisto, in carta da bollo, dovranno essere depositate in busta chiusa e senza segni di riconoscimento presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Belluno, entro le ore 12,00 del giorno precedente la data della vendita. Sulla busta non dovrà essere apposta alcuna indicazione da parte dell'offerente. 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 ed irrevocabile** e dovrà avere il seguente contenuto:

- il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, residenza, stato civile con regime patrimoniale, 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 presentarsi personalmente all'udienza fissata per la deliberazione sull'offerta, salvo che l'offerta sia effettuata per persona da nominare, ai sensi dell'art. 579, comma terzo, cpc.;
- se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, nella dichiarazione dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge;
- se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare;
- se l'offerente agisce quale rappresentante di una società (o un altro ente) l'offerta dovrà essere sottoscritta dal legale rappresentante e dovrà riportare i seguenti dati: denominazione della società o ente, sede sociale, numero di iscrizione al Registro delle Imprese, codice fiscale e recapito telefonico; dovrà, inoltre, essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino la costituzione della società e i poteri conferiti all'offerente, ovvero la procura speciale o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- soltanto gli avvocati muniti di procura speciale possono presentare un'offerta in nome e per conto dell'offerente o per persona da nominare;
- il riferimento al numero della procedura (R.G: Esec.) alla data della vendita e al nome del Professionista Delegato;
- il lotto e i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- nel caso in cui l'offerente fosse interessato all'acquisto di uno solo, indifferentemente, fra 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 uno solo. In tal caso, se si renderà aggiudicatario di uno dei lotti, non sarà obbligato all'acquisto dei lotti successivi; in tal caso potrà versarsi una sola cauzione, determinata con riferimento al lotto di maggior prezzo;
- l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'ordinanza di vendita, a pena di inefficacia dell'offerta stessa (ai sensi dell'art. 572 co 2-3 c.p.c.: se l'offerta è pari o superiore al valore

dell'immobile stabilito nell'ordinanza di vendita, la stessa è senz'altro accolta. Se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo stabilito nell'ordinanza di vendita, in misura non superiore ad un quarto, il giudice/delegato può far luogo alla vendita quando ritiene che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c.);

- il termine e il modo di versamento del saldo prezzo, nonché degli altri oneri diritti e spese conseguenti alla vendita ed ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta; 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 o dal giudice ai fini dell'individuazione della migliore offerta;

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

- l'intenzione di usufruire di agevolazioni fiscali previste dalla legge (es. acquisto della prima casa);

- 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 d'identità dell'offerente, nonché un **assegno circolare non trasferibile** intestato a "E.I. n. **131/2010**", per un importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'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.
- 4) L'offerta presentata è irrevocabile. L'offerente è tenuto a presentarsi all'udienza sopra indicata. In caso di mancata presentazione e qualora l'offerta sia la sola presentata per quel lotto, il bene sarà 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 dell'offerta migliore, che potrà anche essere quella formulata dall'offerente non presente.
- 5) 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..

- 6) In presenza di più offerte valide, si procederà a gara sulla base dell'offerta più alta. Il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio di importo più elevato. In assenza di adesione alla gara si aggiudicherà a chi ha fatto la migliore offerta (valutata non solo in termini di prezzo, ma di misura della cauzione e di tempi di versamento del saldo prezzo) se le offerte sono tutte equiparabili allora si aggiudicherà a chi ha depositato l'offerta per primo. Resta salva la facoltà per il Giudice dell'esecuzione di sospendere, dopo l'aggiudicazione, l'emissione del decreto di trasferimento, ai sensi dell'art. 586 c.p.c.
- 7) In caso di aggiudicazione, l'offerente è tenuto al versamento – secondo le modalità che verranno prontamente 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**.
- 8) Visto l'art. 569 comma 3 c.p.c., si ritiene che non ricorrano giustificati motivi per disporre che il versamento del prezzo abbia luogo ratealmente, tenuto conto del valore del compendio pignorato e del termine di 120 giorni per il pagamento.
- 9) 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.

## **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 (eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo) e con tutte le eventuali pertinenze, accessori, servitù attive e passive, ragioni ed azioni, che sarà cura degli interessati **verificare con anticipo mediante la consultazione dell'elaborato peritale, da intendersi qui integralmente richiamato** e disponibile per la consultazione da parte degli interessati sui siti di pubblicazione di seguito riportati, presso lo studio del professionista delegato, sito in Belluno, Piazzale Cesare Battisti n. 10 (tel. 0437/948000; fax 0437/956999; e-mail studio.chiarelli@notariato.it), presso la Cancelleria del Tribunale o tramite il Custode Giudiziario – Istituto Vendite Giudiziarie di

Belluno con sede in 32100 Belluno, via Masi Simonetti n. 48 d (tel. 0437 942822 dal lunedì al venerdì dalle 9,00 alle 13,00; [www.ivgtreviso.it](http://www.ivgtreviso.it)) o sul sito internet [www.tribunale.belluno.giustizia.it](http://www.tribunale.belluno.giustizia.it).

- 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. Per la destinazione urbanistica dei terreni, di cui all'articolo 30 del d.p.r. 6 giugno 2001, n. 380, e le notizie previste dall'articolo 46 del medesimo d.p.r. e dall'articolo 40 della legge 28 febbraio 1985, 47, si fa rinvio alla perizia di stima. In particolare, da quest'ultima emerge la presenza di difformità catastali rispetto allo stato dei luoghi. **Tali difformità sono state sanate prima della vendita**, con il ripristino dello stato dei luoghi esistente prima delle modifiche. Su ogni piano insiste quindi una sola unità immobiliare. 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, 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.
- 3) 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 prestazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze.
- 4) L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni pregiudizievoli. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni di pignoramenti saranno cancellate a spese e cura della procedura.

Quanto allo stato di occupazione dei beni oggetto di esecuzione, dalle relazioni del custode si evince che gli stessi sono liberi. In ogni caso, se essi risulteranno occupati dal debitore, o da terzi senza titolo, 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.

- 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) Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

\*\*\*\*\*

La pubblicità del presente avviso verrà effettuata mediante:

- pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche;
- pubblicazione per estratto sul quotidiano IL 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 delega e della relazione peritale, sui siti internet [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it), [www.asteavvisi.it](http://www.asteavvisi.it) e [www.tribunale.belluno.giustizia.it](http://www.tribunale.belluno.giustizia.it) almeno quarantacinque giorni prima dell'udienza fissata per l'esame delle offerte nella vendita senza incanto o prima della data dell'incanto;
- trasmissione della scheda video sul canale Aste 810 di Sky.

La perizia tecnica è disponibile per la consultazione sui siti di pubblicazione sopra riportati, presso lo studio del professionista delegato, sito in Belluno, Piazzale Cesare Battisti n. 10 (tel. 0437/948000; fax 0437/956999; e-mail [studio.chiarelli@notariato.it](mailto:studio.chiarelli@notariato.it)), nonché presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Belluno; per visionare l'immobile, rivolgersi all'Istituto Vendite Giudiziarie di Belluno, Via Masi Simonetti n. 48 d (tel. 0437 942822 dal lunedì al venerdì dalle 9,00 alle 13,00; [www.ivgtreviso.it](http://www.ivgtreviso.it)).

Belluno, 5 maggio 2021

Il professionista delegato  
Notaio Lorenzo Chiarelli