

n. **67/2013** 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, viste le ordinanze di delega emesse il 20 maggio 2015 ed il 10 giugno 2015 dal Giudice dell'Esecuzione, dott.ssa Chiara Sandini, per lo svolgimento delle operazioni di vendita nell'ambito della procedura esecutiva R.G. Es. n. 67/2013, così come integrate dall'ordinanza 29.1.2016, dall'ordinanza 3.10.2017, dall'ordinanza 14.6.2018 del dott. Fabio Santoro, dall'ordinanza 29.5.2020 a firma della dott.ssa Bonello e dall'ordinanza 28.7.2020 a firma del dott. Federico Montalto a carico di ... OMISSIS ...,

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

che il giorno **21 settembre 2021 ALLE ORE 11,25** 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 tre lotti**, dei beni immobili oggetto di esecuzione forzata come di seguito individuati e descritti:

#### **LOTTO 1B**

#### **Comune di Borgo Valbelluna (loc. Mel)**

- CT Fg. 21, mapp. 1, semin. arb., cl.2, are 40 centiare 40, r.d. 18,78, r.a. 11,48;
- CT Fg. 21, mapp. 563, semin. arb., cl. 2, are 29, r.d. 13,48, r.a. 8,24;
- CT Fg. 21, mapp. 564, prato. arb., cl. 2, are 6, r.d. 2,32, r.a. 1,24;
- CT Fg. 21, mapp. 592, prato. arb., cl. 2, are 17 cent. 40, r.d. 6,74, r.a. 3,59;
- CT Fg. 21, mapp. 756, prato. arb., cl. 2, are 34 cent. 50, r.d. 13,36, r.a. 7,13.
- CT Fg. 21 mapp. 811 (ex 752), semin. arbor., cl. 2, are 34 cent. 20, r.d. 15,90, r.a. 9,71

Descrizione: trattasi di appezzamenti di terreno adiacenti, di forma irregolare e giacitura pianeggiante che formano un unico lotto; sono ubicati in località Corte, in Comune di Borgo Valbelluna (Loc. Mel), ad una quota di circa 316 m s.l.m., L'accessibilità al fondo è garantita dalla strada vicinale a fondo naturale di "Varon", che ne delimita il confine Ovest e Nord ed è collegata alla viabilità comunale asfaltata via Corte che scorre a sud tramite dei fondi in comproprietà. L'area è a prato e ha una superficie catastale pari a 16.660 mq. Da un punto di vista urbanistico, per il PRG vigente, il lotto ricade completamente in Zona agricola. I terreni individuati ai mapp. 1 e 563 sono concessi in affitto fino al 30.12.2018. Superficie complessiva di 1 ettaro, 61 are, 50 centiare.

Proprietà piena per quota 1/1

**Prezzo base: € 37.000,00.**

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

*Potranno essere formulate anche offerte di acquisto inferiori al prezzo base fino ad un minimo di Euro 27.750,00.*

## **LOTTO 2**

### **Comune di Borgo valbelluna (Loc. Mel) – Via Corte**

- CF Fg 21, mapp. 500, sub. 1, cat. A/2, cl. 1, vani 7, p. S1-T, rendita Euro 361,52;
- CF Fg 21, mapp. 500, sub. 3, cat. C/6, cl. 1, mq 40, p. T, rendita Euro 35,12;
- CF Fg 21, mapp. 500, sub. 4, cat. C/2, cl. 2, mq 101, p. S1-T, rendita Euro 73,03.
- CT Fg. 21, mapp. 2, prato arbor., cl. 2, sup. 6,20, rd Euro 2,40, ra Euro 1,28;
- CT Fg. 21, mapp. 593, prato arbor., cl. 2, sup. 7,00, rd Euro 2,71, ra Euro 1,45

Descrizione: Trattasi di due fabbricati distinti insistenti sullo stesso mappale: un fabbricato residenziale e un deposito (legnaia), a Ovest dell'unità residenziale, edificati negli anni 70. Il fabbricato residenziale, della superficie coperta di circa 140 mq e di un volume fuori terra di circa 1.000 metri cubi, si sviluppa su tre piani (piano 1° sottostrada, terra e primo). Il manto di copertura a due falde è in tegole di cemento senza abbaini e con sottotetto non praticabile. Il deposito, della superficie coperta stimata di circa 31 mq, altezza 2,70 m e volume di circa 80 metri cubi, si sviluppa su un unico piano (piano terra). Le strutture portanti verticali e le pareti sono in legno su soletta in cemento armato con manto di copertura a due falde in tegole di laterizio e grondaie in metallo. L'unità residenziale, della superficie coperta di circa 140 mq ed altezza utile di 2,70 m, si trova al piano primo della costruzione e consta di un ingresso, una cucina ed un soggiorno sul lato Ovest, tre camere ed un bagno sul lato Est. Al piano terra dell'edificio residenziale è presente un'ampia taverna: si tratta di una cantina che è stata unita all'autorimessa individuata al sub. 3; sul lato Nord sono, inoltre, presenti una cantina, un locale destinato a centrale termica e un locale ufficio, nonché il vano di collegamento al piano primo.

Il bene risulta libero da persone, come da relazione del custode del 15.2.2021.

Quanto ai terreni, trattasi di appezzamenti adiacenti di forma rettangolare e giacitura pianeggiante ubicati in località Corte ad una quota di circa 320 m s.l.m. L'accessibilità al fondo è garantita dalla strada privata asfaltata insistente sull'adiacente mappale 590. L'area è occupata da alberi da frutto, orti, alcune strutture in legno e PVC ondulato (legnaia e serre) ed una strada privata asfaltata che conduce all'edificio insistente sul mapp. 500 dello stesso foglio. Dal un punto di vista urbanistico, per il PRG vigente, il mapp. 593 ricade completamente in ZTO "Zona agricola", mentre il mapp. 2 ricade in parte in ZT "zone residenziali di nuova espansione"; l'area non è utilizzabile per la collocazione di nuove volumetrie in quanto ricade in area di rispetto di elettrodotto di un cavo aereo.

Proprietà piena per quota 1/1

**Prezzo base: € 143.000,00**

**Rilancio minimo nel caso di gara fra più offerenti: € 1.000,00**

*Potranno essere formulate anche offerte di acquisto inferiori al prezzo base fino ad un minimo di Euro 107.250,00.*

## **LOTTO 5**

### **Comune di Borgo Valbelluna (loc. Mel)**

- NCT Fg. 43, mapp. 99, prato., cl.5, are 17 centiare 50, r.d. 1,63, r.a. 1,81;
- NCT Fg. 43, mapp. 100, prato., cl.5, are 70 centiare 80, r.d. 6,58, r.a. 7,31;
- NCT Fg. 43, mapp. 189, prato., cl.5, are 20 centiare 40, r.d. 1,90, r.a. 2,11;
- NCT Fg. 43, mapp. 190, prato., cl.5, are 64 centiare 10, r.d. 5,96, r.a. 6,62;
- NCT Fg. 78, mapp. 25, bosco ceduo., cl.3, are 92 centiare 60, r.d. 8,61, r.a. 2,87;

Descrizione: I primi quattro sono di appezzamenti di terreno adiacenti di forma irregolare e giacitura moderatamente acclive che formano un unico lotto in località *Pedevilla Alta*, in Comune di Mel (BL), ad una quota di circa 810 m s.l.m.

L'accessibilità ai terreni è garantita dalla strada vicinale "Col Moscher", che delimita il confine Ovest e Sud del lotto. L'area è occupata prevalentemente da bosco di carpino nero, faggio e betulle e da prato (7.280 mq a prato). L'area ha una superficie catastale pari a 17.280 mq e nel P.R.G. vigente ricade completamente in Z.T.O. "E2 - Zona agricola". L'ultimo è un appezzamento di terreno isolato di forma trapezoidale allungata da Nord a Sud e giacitura pianeggiante ubicato in località Casere Sbardella, in Comune di Borgo Valbelluna (Loc. Mel - BL), ad una quota di circa 700 m s.l.m. sulla destra idrografica del torrente Rimonta. L'accessibilità al fondo è garantita dalla viabilità comunale "Ponte di Cordellon", che delimita il confine Est del mappale. L'area è coperta da bosco (a prevalenza di carpino nero e faggio) e ha una superficie catastale pari a 9.260 mq; nel P.R.G. vigente ricade in Z.T.O. "E1 - Zona agricola".

Proprietà piena per quota 1/1

**Prezzo base: € 20.000,00**

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

*Potranno essere formulate anche offerte di acquisto inferiori al prezzo base fino ad un minimo di Euro 15.000,00.*

*Si specifica che in tutti i casi in cui vengano presentate offerte inferiori al prezzo base fino al minimo indicato per ogni lotto 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. 67/2013", 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 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.ivgbelluno.it](http://www.ivgbelluno.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 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, 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, si fa rinvio alla specifica descrizione dei lotti e alla perizia. 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 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).

Belluno, 27 maggio 2021.

Il professionista delegato  
Notaio Lorenzo Chiarelli