



TRIBUNALE ORDINARIO DI BELLUNO

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Avviso di vendita di beni immobili

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

Il professionista delegato, Rag.Gaetano Basile, con studio professionale in Belluno in via R.Psaro n.13 tel. 0437 940267, Cell. 3387779728 - E-mailpec: ragbasilegaetano@postecert.it, vista l'ordinanza di delega emessa dal Giudice dell'esecuzione in data 13.01.2021 nella procedura esecutiva immobiliare a carico di *omissis*,

a v v i s a

che il giorno 7 settembre 2021 alle ore 9.00 presso il Tribunale di Belluno - Via Segato, 1 - Aula delle Udienze Civili al Piano terra, si procederà alla vendita senza incanto dei seguenti beni: Comproprietà immobiliare Hotel Cristallino sita in Comune di Cortina d'Ampezzo (BL), località Bigontina e individuata all'Agenzia del Territorio di Belluno al fg.69 part.859 sub 23 e all'Ufficio Tavolare del Comune di Cortina d'Ampezzo alla P.T.5223/1, fg.69, p.ed.859 porzione "1"

- Lotto 1: Suite n.305 codice 2/A (periodo dal 20 al 27 dicembre) media stagione € 8.800,00;
- Lotto 2: Suite n.118/A codice 1 (periodo dal 6 al 20 dicembre) bassa stagione € 13.200,00;
- Lotto 3: Suite n.302 codice 1 (periodo dal 6 al 20 dicembre) bassa stagione € 7.000,00;
- Lotto 4: Suite n.320 codice 1/B (periodo dal 13 al 20 dicembre) bassa stagione € 7.000,00;
- Lotto 5: Suite n.113 codice 29 (periodo dal 30 agosto al 5 settembre) media stagione € 8.400,00;
- Lotto 6: Suite n.113 codice 30 (periodo dal 6 al 12 dicembre) media stagione € 8.400,00;
- Lotto 7: Suite n.316 codice 5 (periodo dal 18 al 24 gennaio) bassa stagione € 7.000,00;
- Lotto 8: Suite n.319 codice 24 (periodo dal 19 al 25 luglio) alta stagione € 13.000,00;
- Lotto 9: Suite n.315 codice 1 (periodo dal 6 al 20 dicembre) bassa stagione € 14.000,00;
- Lotto 10: Suite n.315 codice 2 (periodo dal 20 al 27 dicembre) media stagione € 8.800,00;
- Lotto 12: Suite n.317 codice 1 (periodo dal 6 al 20 dicembre) bassa stagione € 14.000,00;
- Lotto 13: Suite n.308 codice 5 (periodo dal 18 al 24 gennaio) bassa stagione € 2.334,00;
- Lotto 14: Suite n.118/A codice 11 (periodo dal 1 al 7 marzo) alta stagione € 12.000,00;
- Lotto 15: Suite n.319 codice 5 (periodo dal 18 al 24 gennaio) bassa stagione € 7.000,00;

- Lotto 16: Suite n.319 codice 22 (periodo dal 5 al 11 luglio) media stagione € 8.800,00;
- Lotto 17: Suite n.319 codice 23 (periodo dal 12 al 18 luglio) media stagione € 8.800,00;

Rilancio minimo nel caso di gara fra più offerenti per ogni singolo lotto euro 500,00

REGOLE E MODALITA' PER LE OFFERTE D'ACQUISTO

CONDIZIONI DELLA VENDITA

1) La vendita avverrà nello stato di fatto e di diritto in cui si trova il compendio immobiliare, a corpo e con tutte le pertinenze, servitù attive e passive, accessioni, ragioni ed azioni eventuali, 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 (0437-947111), – **Aste.Comsrl di Belluno (tel. 0437-942822, mail asteimmobiliari@ivgbelluno.it)** o tramite consultazione del sito del Tribunale di cui al seguente link:

<http://www.tribunale.belluno.giustizia.it/motoreaste/ricerca-immobiliare.php> o sui siti internet www.asteavvisi.it–www.asteannunci.it – www.tribunale.belluno.giustizia.it e www.rivistaastegiudiziarie.it.

Si precisa che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità; 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 o dell'anno precedente non pagate dal debitore o 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, 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.

2) Agli effetti del D.M. 22 gennaio 2008 n. 37 e del D. Lgs. N. 192/2005 e succ. mod., l'aggiudicatario dichiarandosi edotto sul contenuto 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 alle norme sulla sicurezza, sia 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, 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), cpc, dovuto al professionista delegato ed all'ausiliario di cui sia eventualmente richiesta la collaborazione, sarà a carico dell'aggiudicatario.

5) 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.

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

L'offerta, è segreta ed irrevocabile; dovrà essere presentata in busta chiusa entro le ore 12.00 del giorno precedente la data fissata per la vendita, presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari di Belluno. 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, il numero della procedura e la data della vendita. Nel caso in cui si intenda partecipare nella medesima esecuzione, per lotti differenti, le offerte dovranno essere presentate in buste separate.

All'interno della busta andranno inseriti:

- 1) L'offerta in carta da bollo e sottoscritta dall'offerente che dovrà obbligatoriamente contenere:
 - il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico dell'offerente a cui andrà intestato l'immobile posto in vendita, il quale dovrà anche personalmente presentarsi all'udienza fissata per la deliberazione sull'offerta, fatto salvo il caso in cui la dichiarazione venga resa dal procuratore legale (avvocato) che parteciperà alla vendita" per persona da nominare" ex art. 579, comma terzo, cpc; se l'offerente è coniugato in regime patrimoniale di comunione dei beni, nella dichiarazione dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge; in caso di domanda presentata per conto e nome di una società, dovrà essere allegata visura recente della C.C.I.A.A. dalla quale risultino la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente in udienza; se l'offerente è minorenne la dichiarazione dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare;
 - 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 delle Esecuzioni Immobiliari;
 - il lotto ed i dati identificativi (dati catastali ed indirizzo) del bene per il quale è stata proposta l'offerta;
 - l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore all'offerta minima riportata all'inizio del presente avviso;
 - l'indicazione del termine di versamento del saldo del prezzo che non potrà essere superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione;
 - l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;
 - l'espressa dispensa per la procedura dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza, sia la certificazione/attestato di qualificazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze.
 - l'intenzione di usufruire di agevolazioni fiscali previste dalla legge (es. acquisto della prima casa, applicazione del criterio "prezzo/valore");
 - 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;

2) L'assegno circolare non trasferibile intestato alla Procedura esecutiva per un importo pari al 20% 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 cpc. L'offerente può versare anche una cauzione più alta. Ove l'offerta riguardi più lotti ai sensi dell'ultima interlinea del punto precedente, potrà versarsi una sola cauzione, determinata con riferimento al lotto di maggior prezzo. Nessuna somma sarà richiesta, in questa fase quale fondo spese;

3) La fotocopia del documento di identità dell'offerente e del suo codice fiscale.

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); 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;
- 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 è 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

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 RG 45/2012**" il cui IBAN è **IT 83L010051190000000001885 - presso Banca Nazionale del Lavoro Sp.A. – filiale Belluno.**

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 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 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) In presenza di più offerte valide, si procederà a gara sulla base della offerta più alta, secondo quanto disposto dall'art. 573 cpc. con partecipazione degli offerenti telematici che vi prenderanno parte in via telematica e degli offerenti analogici che vi prenderanno parte comparando personalmente. Allorché sia trascorso 1 (un) minuto dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore, il lotto è definitivamente aggiudicato all'ultimo offerente. 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 cpc.

4) 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 minuto 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.

5) In assenza di adesione alla gara si aggiudicherà a chi ha fatto la migliore offerta (valutata in termini non solo di prezzo ma di misura della cauzione e tempi di saldo prezzo); se le offerte sono tutte equiparabili allora si aggiudicherà 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.

6) In caso di aggiudicazione, l'offerente è tenuto al versamento - con le modalità comunicate dalla professionista delegata - 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 20 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.

Belluno, 07.6.2021

Il professionista delegato
rag. Gaetano Basile

