



## TRIBUNALE ORDINARIO DI BELLUNO

*Ufficio Esecuzioni Immobiliari*

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

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

Il professionista delegato, dott. Simone Bristot, C.F. BRSSMN77H28A757X, con studio professionale in Belluno (BL), via Garibaldi n. 12C, tel. e fax 0437 – 27842, indirizzo PEC [simone.bristot@pec.it](mailto:simone.bristot@pec.it), vista l'ordinanza di delega emessa dal Giudice dell'esecuzione in data 12 luglio 2017 nella procedura esecutiva immobiliare n. 15/2015 a carico di ...*omissis*...

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

che il giorno **03 settembre 2019 dalle ore 11.00 alle ore 11.50** presso il Tribunale di Belluno – Via Segato, 1 – Aula delle Udienze Civili al piano terra, si procederà alla vendita senza incanto del seguente bene:

#### **LOTTO N. 1 – VENDITA PER INTERO**

Comune di Comelico Superiore (BL)

**N.C.E.U. Fg. 44 mapp. 201 sub. 15** – via Soronco – piano S3, C/6, cl. U, cons. mq. 24, R.C. € 32,23.

Trattasi di garage situato al piano S3 compreso in un fabbricato costruito nel 2007 in via Soronco, nella frazione di Padola, di Comelico Superiore. L'edificio di cui fa parte la porzione risulta regolarmente accatastata e le planimetrie catastali corrispondenti alla situazione reale. Lo stato di conservazione e d'uso è buono.

Il bene è in regola con quanto agli atti dell'Ufficio del Territorio.

Per quanto riguarda la regolarità urbanistica i beni sono stati dichiarati Agibili nel 2007 con i seguenti dati significativi desunti dal Certificato di Agibilità rilasciato dal Comune di Comelico Superiore: Nr. 8249 di prot. Permesso 18 -72 – 169/2003, n. 21/2007 Nr. 21 e risultano quindi agibili per le destinazioni assegnate e dichiarate.

Gli impianti risultano a norma e hanno le opportune certificazioni: impianto elettrico L. 46/90.

**Prezzo base: € 12.656,00**

**Offerta minima: € 9.492,00**

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

#### **LOTTO N. 2 – VENDITA PER INTERO**

Comune di Comelico Superiore (BL)

**N.C.E.U. Fg. 44 mapp. 201 sub. 16** – via Soronco – piano S3, C/6, cl. U, cons. mq. 28, R.C. € 37,60

Trattasi di garage situato al piano S3 compreso in un fabbricato costruito nel 2007 in via Soronco, nella frazione di Padola, di Comelico Superiore. L'edificio di cui fa parte la porzione risulta regolarmente accatastata e le planimetrie catastali corrispondenti alla situazione reale. Lo stato di conservazione e d'uso è buono.

Il bene è in regola con quanto agli atti dell'Ufficio del Territorio.

Per quanto riguarda la regolarità urbanistica i beni sono stati dichiarati Agibili nel 2007 con i seguenti dati significativi desunti dal Certificato di Agibilità rilasciato dal Comune di Comelico Superiore: Nr. 8249 di prot. Permesso 18 -72 – 169/2003, n. 21/2007 Nr. 21 e risultano quindi agibili per le destinazioni assegnate e dichiarate.

Gli impianti risultano a norma e hanno le opportune certificazioni: impianto elettrico L. 46/90.

**Prezzo base: € 19.688,00**

**Offerta minima: € 14.766,00**

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

Per quanto non specificato si rinvia alla relazione di stima e alla successiva integrazione redatte dal Geometra Bonomo Mario

Per ragioni organizzative del Custode Giudiziario – Istituto Vendite Giudiziarie di Belluno – **le richieste di visione devono essere fatte almeno 10 (dieci) giorni prima della data dell'asta** ed in forma scritta compilando il modulo di richiesta visione corredato da un documento di riconoscimento in corso di validità di tutti i visitatori.

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

- 1) Le offerte di acquisto, in carta da bollo, dovranno essere depositate in busta chiusa presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Belluno, entro le ore 12 del giorno precedente la data della vendita. Sulla busta non dovrà essere apposta alcuna indicazione da parte dell'offerente;
- 2) Nel caso in cui siano posti in vendita più Lotti, le offerte dovranno essere depositate in buste separate per ciascun Lotto che si intende acquistare;
- 3) L'offerta è segreta ed irrevocabile 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 anche presentarsi alla udienza fissata per la vendita, salvo che l'offerta sia effettuata 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 l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare; se l'offerente agisce quale rappresentante legale, dovrà essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri, ovvero la procura speciale o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
  - Il numero R.G. della procedura, il Lotto ed i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
  - L'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al prezzo di offerta minima indicato, 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, ed ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta;
  - L'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;
  - L'intenzione di voler usufruire di agevolazioni fiscali previste dalla legge (es. acquisto della prima casa o tassazione calcolata sulla base del c.d. *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.

- 4) All'offerta dovrà essere allegata fotocopia del documento d'identità e del codice fiscale dell'offerente (o degli offerenti) nonché un 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; qualora l'offerente non presti cauzione con le modalità indicate, l'offerta sarà dichiarata inefficace ai sensi dell'art. 571 c.p.c. L'offerente ha facoltà di versare una cauzione più elevata, circostanza che sarà valutata ai fini della individuazione della migliore offerta;
- 5) Le buste saranno aperte all'udienza fissata per la vendita, alla presenza degli offerenti; nell'ipotesi vi sia la presentazione di:
  - a. Unica offerta valida; se l'offerta è pari o superiore al prezzo base d'asta indicato nell'avviso di vendita, la stessa sarà senz'altro accolta; qualora sia inferiore al prezzo base d'asta indicato nell'avviso di vendita ma nei limiti di ammissibilità della stessa (offerta minima), sentite le parti, la stessa sarà accolta salvo che vi sia la seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita, ovvero siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.;
  - b. Più offerte valide; si procederà alla gara ai sensi dell'art. 573 c.p.c. sulla base dell'offerta più alta, con l'avviso che nel corso della gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di 1 minuto dalla precedente, non potrà essere inferiore al rilancio minimo indicato nell'avviso di vendita e con l'avvertimento che l'immobile verrà aggiudicato all'esito della gara al miglior offerente, salvo siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c. e la migliore offerta all'esito della gara sia inferiore prezzo base d'asta; qualora non possa aver luogo la gara per mancanza di adesione degli offerenti e salvo siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c., si procederà con la vendita a favore del miglior offerente oppure, nel caso di più offerte del medesimo valore, a favore di colui che abbia presentato l'offerta per primo, con la precisazione che ai fini della individuazione della migliore offerta si terrà conto dell'entità del prezzo offerto, delle cauzioni prestate, delle forme, dei modi e dei tempi del pagamento nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa;
- 6) l'aggiudicazione è definitiva e sarà disposta nel rispetto dei criteri stabiliti dall'art. 572 c.p.c.; 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 – sempre mediante assegno circolare non trasferibile intestato alla procedura esecutiva – del saldo prezzo e degli oneri, diritti e spese di vendita nel termine indicato in offerta e comunque entro 120 giorni dalla aggiudicazione in caso di vendita senza incanto (60 giorni in caso di vendita con incanto); 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;
- 8) Qualora l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del T.U. 16 luglio 1905, n. 646, richiamato dal D.P.R. 21 gennaio 1976 n.7, ovvero ai sensi dell'art. 38 del decreto legislativo 1 settembre 1993 n. 385, l'aggiudicatario, che non intenda avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento prevista dall'art. 41, c. 5, del citato D.lgs. 385/1993, dovrà versare direttamente all'Istituto mutuante, ai sensi dell'art. 41 c. 4 del medesimo decreto legislativo, la parte del prezzo corrispondente al credito dell'Istituto per capitale, interessi, accessori e spese di procedura, nonché depositare entro il termine indicato in offerta l'eventuale residuo con le modalità già indicate.

#### **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, tramite il Custode Giudiziario – Istituto Vendite Giudiziarie di Belluno oppure sui siti internet [www.asteavvisi.it](http://www.asteavvisi.it), [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it), [www.tribunale.belluno.giustizia.it](http://www.tribunale.belluno.giustizia.it). Il presente avviso sarà pubblicato sul portale del Ministero della Giustizia in un'area pubblica denominata "Portale delle Vendite Pubbliche" ai sensi degli artt. 490 c. 1 e 631 bis c.p.c. allorché lo stesso sarà operativo, nonché affisso all'Albo del Tribunale di Belluno;

- 2) 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, 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'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, e le notizie previste dall'art. 46 del medesimo D.P.R. e dall'art. 40 della L. 28 febbraio 1985 n. 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'art. 40 della L. 28 febbraio 1985 n. 47, come integrato e modificato dall'art. 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) 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 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.
- 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;
- 6) 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.

Per tutto quanto qui non specificato si applicano le vigenti norme di legge.

Belluno, 18 aprile 2019

Il Professionista delegato

Dott. Simone Bristot/

