



TRIBUNALE ORDINARIO DI BELLUNO

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Avviso di vendita di beni immobili

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

Il professionista delegato, dott.ssa Francesca Cervo, con studio professionale in Belluno, Viale G. Fantuzzi, 17, vista l'ordinanza di delega emessa dal Giudice dell'Esecuzione in data 16.04.2017 nella procedura esecutiva immobiliare n. 75/2015

a v v i s a

che il giorno **8 ottobre 2019 alle ore 12,00** presso il Tribunale di Belluno - Via Segato n. 1 - Aula delle Udienze Civili al piano terra, si procederà alla vendita senza incanto dei seguenti beni:

Comune di Belluno (BL), Via dei Molini n. 18, complesso residenziale e direzionale denominato "San Nicolò".

Lotto 1

- Catasto fabbricati, Foglio 71, particella 1253, subalterno 1 - categoria D/8 - rendita € 2.937,00

Locale per attività commerciale ubicato al piano terra del complesso residenziale della superficie netta di circa 450 mq, 487 mq commerciali, ubicato al piano terra.

Sono presenti due servizi igienici per gli addetti e due servizi igienici per i clienti, di cui uno accessibile ai diversamente abili, oltre ad un piccolo ripostiglio. I pavimenti sono in piastrelle di grandi dimensioni mentre nei bagni le piastrelle rivestono anche le pareti. I serramenti in alluminio presentano vetrocamera antisfondamento. Le finiture sono in generale di buona qualità. Il riscaldamento è centralizzato con sistema di contabilizzazione e corpi scaldanti in ghisa nei bagni e ventilconvettori nel locale commerciale; l'impianto elettrico è dotato di quadro salvavita ma è in parte da completare. In generale gli impianti andranno completati e rivisti dall'acquirente, anche in relazione alle attività commerciali che verranno svolte. L'importo stimato dal perito per i danni subiti a seguito dell'allagamento dell'ottobre 2018 ammontano ad Euro 19.800,00.

L'immobile non è mai stato utilizzato, è attualmente libero.

Quota di 1/1 piena proprietà

Prezzo base:	€	92.000,00
Prezzo di riserva / offerta minima:	€	69.000,00
Rilancio minimo in caso di gara tra più offerenti:	€	1.000,00

oltre imposte di trasferimento come per legge.

Lotto 5

- Catasto fabbricati, Foglio 71, particella 1253, subalterno 7, categoria A/10, rendita € 2.249,69

Locale per studi ed uffici privati ubicato al piano primo del complesso residenziale della superficie netta di circa 123 mq, 164 mq commerciali, comprese parti condominiali

L'immobile è composto da un unico ampio locale da adibirsi ad ufficio, due bagni con antibagno e due ripostigli. I pavimenti sono in piastrelle in gres di grandi dimensioni mentre nei bagni le piastrelle ceramiche rivestono anche le pareti. I serramenti sono in legno lamellare con vetrocamera e favoriscono l'illuminazione dei locali. Esternamente sono presenti oscuri in legno e tapparelle sul piccolo balcone lato est. Le finiture sono in generale di buona qualità e le condizioni sono equivalenti al nuovo. Il riscaldamento è centralizzato con sistema di contabilizzazione e corpi scaldanti in ventilconvettori, con possibilità di regolazione di zona, e in ghisa nel bagno; l'impianto elettrico è dotato delle protezioni di Legge, quantunque manchino i corpi illuminanti.

L'immobile non è mai stato utilizzato, è attualmente libero.

Quota di 1/1 piena proprietà

Prezzo base: € 39.000,00

Prezzo di riserva / offerta minima: € 29.250,00

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

oltre imposte di trasferimento come per legge.

Lotto 7

- Catastato fabbricati, Foglio 71, particella 1253, subalterno 9, categoria A/10, rendita € 1.874,74

Locale per studi ed uffici privati ubicato al piano primo del complesso residenziale della superficie netta di circa 102 mq, al netto della terrazza, 123 mq commerciali, comprese parti condominiali.

L'immobile è composto da un unico ampio locale da adibirsi ad ufficio e due servizi wc con antibagno comune. I pavimenti sono in piastrelle in gres di grandi dimensioni mentre nei bagni le piastrelle ceramiche di dimensioni inferiori rivestono anche le pareti. I serramenti sono con telaio in alluminio anodizzato e vetro camera 5-12-5 e favoriscono l'illuminazione dei locali. Le finiture sono in generale di buona qualità e le condizioni sono equivalenti al nuovo. Il riscaldamento è centralizzato con sistema di contabilizzazione e corpi scaldanti in ventilconvettori, con possibilità di regolazione di zona, e in ghisa nel bagno; l'impianto elettrico è dotato delle protezioni di Legge, quantunque manchino i corpi illuminanti.

L'immobile è stato utilizzato come deposito materiale e documenti da parte del costruttore, è attualmente libero.

Quota di 1/1 piena proprietà

Prezzo base: € 31.000,00

Prezzo di riserva / offerta minima: € 23.250,00

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

oltre imposte di trasferimento come per legge.

Lotto 8

- Catastato fabbricati, Foglio 71, particella 1253, subalterno 10, categoria A/10, rendita € 2.624,63

Locale per studi ed uffici privati ubicato al piano primo del complesso residenziale della superficie netta di circa 150 mq, al netto della terrazza, 184 mq commerciali, comprese parti condominiali.

L'immobile è composto da un unico ampio locale da adibirsi ad ufficio e due servizi wc con antibagno comune. I pavimenti sono in piastrelle in gres di grandi dimensioni. I serramenti sono con telaio in alluminio anodizzato e vetro camera 5-12-5 e favoriscono l'illuminazione dei locali. Non sono presenti sistemi di oscuramento. Le finiture sono in generale di buona qualità e le condizioni sono equivalenti al nuovo. Il riscaldamento è centralizzato con sistema di contabilizzazione del calore e corpi scaldanti in ventilconvettori, con possibilità di regolazione di zona, e in ghisa nel bagno; l'impianto elettrico è dotato delle protezioni di Legge, quantunque manchino i corpi illuminanti.

L'immobile è attualmente libero.

Quota di 1/1 piena proprietà

Prezzo base:	€	46.000,00
Prezzo di riserva / offerta minima:	€	34.500,00
Rilancio minimo in caso di gara tra più offerenti:	€	500,00

oltre imposte di trasferimento come per legge.

Lotto 11

- Catastato fabbricati, Foglio 71, particella 1248, subalterno 3, categoria A/10, rendita € 2.249,69

Locale per studi ed uffici privati ubicato al piano primo del complesso residenziale della superficie netta di circa 134 mq, 164 mq commerciali, comprese parti condominiali.

L'immobile è composto da due ampi locali da adibirsi ad ufficio, un ripostiglio, un ingresso e due servizi wc con antibagno comune. I pavimenti sono in piastrelle in gres di grandi dimensioni mentre nei bagni le piastrelle ceramiche di dimensioni inferiori rivestono anche le pareti. I serramenti sono in legno lamellare di mogano mordenzato chiaro e vetro camera 4-18-4 e spessore 70 mm circa. Le finestre hanno apertura del tipo vasistas e possono essere oscurate esternamente mediante oscuri in legno di colore verde. Il portoncino di ingresso è del tipo blindato. Le finiture sono in generale di buona qualità, ancora da completare ed equivalenti al nuovo. Il riscaldamento è autonomo con caldaia a elettrico è dotato delle protezioni di Legge, quantunque manchino i corpi illuminanti.

L'immobile è attualmente libero.

Quota di 1/1 piena proprietà

Prezzo base:	€	36.000,00
Prezzo di riserva / offerta minima:	€	27.000,00
Rilancio minimo in caso di gara tra più offerenti:	€	500,00

oltre imposte di trasferimento come per legge.

Lotto 12

- Catastato fabbricati, Foglio 71, particella 1248, subalterno 4, categoria A/10, rendita € 2.062,21

Locale per studi ed uffici privati ubicato al piano primo del complesso residenziale della superficie netta di circa 123 mq, 162 mq commerciali, comprese parti condominiali.

L'immobile è composto da due ampi locali da adibirsi ad ufficio, un ingresso e due servizi wc con antibagno comune. I pavimenti sono in piastrelle in gres di grandi dimensioni mentre nei bagni le piastrelle ceramiche di dimensioni inferiori rivestono anche le pareti. Le finestre sono in legno lamellare di mogano mordenzato chiaro e vetro camera 4-18-4 e spessore 70 mm circa. Il portoncino di ingresso è del tipo blindato. In corrispondenza dell'accesso da vicolo Callunga è presente un'ampia finestratura con telaio in alluminio anodizzato e vetro camera 5-12-5 antisfondamento. Le finiture sono in generale di buona qualità, ancora da completare ed equivalenti al nuovo. Il riscaldamento è autonomo con caldaia a metano, corpi scaldanti in ventilconvettori, con possibilità di regolazione di zona, e in ghisa nel bagno; l'impianto elettrico è dotato delle protezioni di Legge, quantunque manchino i corpi illuminanti.

L'immobile è attualmente libero.

Quota di 1/1 piena proprietà

Prezzo base:	€	36.000,00
Prezzo di riserva / offerta minima:	€	27.000,00
Rilancio minimo in caso di gara tra più offerenti:	€	500,00

oltre imposte di trasferimento come per legge.

Lotto 13

- Catastato fabbricati, Foglio 71, particella 1248, subalterno 5, categoria A/10, rendita € 2.249,69

Locale per studi ed uffici privati ubicato al piano primo del complesso residenziale della superficie netta di circa 133 mq, 165 mq commerciali.

L'immobile è composto da un unico ampio locale da adibirsi ad ufficio, un piccolo ripostiglio, una terrazza e due servizi wc con antibagno comune. I pavimenti sono in piastrelle in gres di grandi dimensioni mentre nei bagni le piastrelle ceramiche di dimensioni inferiori rivestono anche le pareti. Le finestre sono con telaio in alluminio anodizzato e vetro camera 5-12-5 con apertura tipo vasistas. Il portoncino di ingresso è del tipo blindato. Le finiture sono in generale di buona qualità, alcuna ancora da completare ed equivalenti al nuovo. Il riscaldamento è autonomo con caldaia a metano, corpi scaldanti in ventilconvettori, con possibilità di regolazione di zona, e in ghisa nel bagno; l'impianto elettrico è dotato delle protezioni di Legge, quantunque manchino i corpi illuminanti.

L'immobile è attualmente libero.

Quota di 1/1 piena proprietà

Prezzo base:	€	41.000,00
Prezzo di riserva / offerta minima:	€	30.750,00
Rilancio minimo in caso di gara tra più offerenti:	€	500,00

oltre imposte di trasferimento come per legge.

Lotto 14

- Catastato fabbricati, Foglio 71, particella 1248, subalterno 6 - graffato particella 1253 sub. 11, categoria A/10, rendita € 2.812,15

Locale per studi ed uffici privati ubicato al piano primo del complesso residenziale della superficie netta di circa 133 mq, 165 mq commerciali, comprese parti condominiali.

Splendida la luminosità degli ambienti interni al collegamento vetrato tra i corpi A e B del Complesso, che sovrappassa via dei Molini. L'immobile è composto da un unico ampio locale da adibirsi ad ufficio, un piccolo ripostiglio, una terrazza e due servizi wc con antibagno comune. Il portoncino di ingresso è del tipo blindato. Le finiture sono in generale di buona qualità, ed equivalenti al nuovo. Il riscaldamento è autonomo con caldaia a metano, corpi scaldanti in ventilconvettori, con possibilità di regolazione di zona, e in ghisa nel bagno; l'impianto elettrico è dotato delle protezioni di Legge, quantunque manchino i corpi illuminanti.

L'immobile è attualmente libero.

Quota di 1/1 piena proprietà

Prezzo base:	€	48.000,00
Prezzo di riserva / offerta minima:	€	36.000,00
Rilancio minimo in caso di gara tra più offerenti:	€	500,00

oltre imposte di trasferimento come per legge.

REGOLE E MODALITA' PER LE OFFERTE DI 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.

Nel caso in cui nella medesima esecuzione vengano posti in vendita più lotti differenti tra loro, le offerte dovranno essere depositate in buste separate, una per ciascun lotto che si intende acquistare.

2) L'offerta contenuta nella busta è segreta ed irrevocabile e dovrà essere effettuata mediante una dichiarazione contenente:

- 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 (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta), offerente che dovrà anche presentarsi alla udienza fissata per la deliberazione sull'offerta, fatto salvo il caso in cui la dichiarazione venga resa dal procuratore legale che parteciperà alla vendita "per persona da nominare" ai sensi dell'art. 579, comma terzo, c.p.c.; se l'offerente è coniugato 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; in caso di domanda presentata in nome e per conto 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 ovvero la procura speciale o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;

- 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 presso la Cancelleria del Tribunale di Belluno;

- il numero della procedura, il lotto ed i dati identificativi del bene (dati catastali ed indirizzo) per il quale l'offerta è proposta;

- l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al prezzo di riserva indicato nel presente avviso, del tempo e del modo del pagamento ed ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta. Il termine per il versamento del saldo prezzo non potrà essere superiore a giorni 120 dall'aggiudicazione, libero l'offerente di indicare un termine inferiore al quale si obbliga con l'offerta e che sarà valutato dal professionista delegato o dal Giudice ai fini dell'individuazione dell'offerta migliore;

- 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).

3) All'offerta dovrà essere allegata la fotocopia del documento di identità dell'offerente e del suo codice fiscale, nonché un assegno circolare non trasferibile intestato a: "E.I. n. 75/2015 – Trib. Belluno" per un importo pari almeno al **20%** del prezzo offerto; detto importo, da versare a titolo di cauzione, sarà trattenuto dalla procedura in caso di rifiuto dell'acquisto; se la cauzione non viene prestata con le modalità stabilite, l'offerta è dichiarata inefficace ai sensi dell'art. 571 c.p.c..

MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELLA VENDITA SENZA INCANTO

4) 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.. L'offerente è tenuto a presentarsi all'udienza di cui al presente avviso e, in caso contrario, ove si tratti dell'unico offerente oppure ove l'offerta dallo stesso presentata sia la più elevata tra quelle presentate e non si proceda a gara ex art. 573 c.p.c. per mancanza di adesione da parte degli altri offerenti, oppure una volta conclusasi la gara non sia raggiunto, per mancanza di rilanci sufficienti a raggiungere un prezzo di aggiudicazione superiore a quello dell'offerta presentata dall'assente, il bene gli sarà comunque aggiudicato, salvo che il professionista delegato ritenga di ordinare l'incanto.

5) In presenza di più offerte valide, si procederà a gara sulla base della offerta più alta secondo quanto disposto dall'art. 573 c.p.c.. Il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio di importo più elevato. 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.. In caso di offerte inferiori al prezzo base, il Tribunale si riserva la facoltà di

non aggiudicare, in presenza dei presupposti di legge ovvero quando a) nel caso di unica offerta, sia pervenuta istanza di assegnazione del bene o si ravvisi la concreta possibilità di vendere ad un prezzo maggiore di quello offerto con un nuovo tentativo di vendita; b) 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 a quello base.

6) In caso di aggiudicazione, l'offerente è tenuto al versamento – mediante assegno circolare non trasferibile intestato a “E.I. n. 75/2015 – Trib. Belluno” da depositarsi sul conto corrente intestato alla procedura o tramite bonifico bancario, conformemente alle indicazioni del professionista delegato, – del saldo prezzo (dedotta la prestata cauzione) e degli oneri, diritti e spese di vendita nel termine indicato in offerta e comunque entro 120 giorni dalla aggiudicazione. Visto l'art. 569 comma 3 c.p.c., si ritiene che non ricorrano giustificati motivi per disporre che il versamento del prezzo possa avere luogo ratealmente, tenuto conto del valore del compendio pignorato e del termine di 120 giorni concesso per il pagamento. Nello stesso termine sopra indicato 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, con tutte le eventuali pertinenze, accessori, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita avviene a corpo e non a misura ed eventuali differenze di misura non potranno dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo; la vendita 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. Sarà cura degli interessati verificare con anticipo lo stato e la situazione dei beni messi in vendita, 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 di Belluno (0437/947111), il Custode Giudiziario – Istituto Vendite Giudiziarie di Belluno (tel. 0437/942822, mail: asteimmobiliari@ivgbelluno.it) o sui siti internet www.asteannunci.it e www.tribunale.belluno.giustizia.it.

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, 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'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. 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 cura della procedura. Se l'immobile è ancora occupato dal debitore, o da terzi senza titolo opponibile alla procedura, 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.

3. 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.
4. 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.
5. Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

Belluno, 19.06.2019

Il Professionista delegato

dott.ssa Francesca Cervo

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Francesca Cervo', written in a cursive style.