



## TRIBUNALE ORDINARIO DI BELLUNO

Il Giudice dell'Esecuzione,

a scioglimento della riserva assunta all'udienza del 09/05/2017,

ritenuta la necessità di liquidare il C.T.U. estimatore, per l'opera svolta

### **liquida**

il C.T.U. nella misura di Euro 455,00 per onorari ex art. 13 (in acconto del 50%), €. 821,53 per n. 100 vacanze ex art. 1, Euro 111,00 per spese, €. 250,00 per ape, oltre iva ed accessori di legge, da porsi a carico del precedente, secondo il criterio generale di anticipazione.

Rilevato che il creditore precedente e/o i creditori intervenuti muniti di Titolo esecutivo hanno chiesto la vendita del bene pignorato

IL GE dato atto di quanto sopra,

Ritenuto di disporre la vendita la vendita dei beni sotto indicati, con delega delle operazioni ex art. 591 bis c.p.c.;

### **DISPONE**

la vendita del compendio pignorato;

### **DELEGA**

per le operazioni di vendita e per provvedere su eventuali domande di assegnazione ai sensi degli artt. 589 e 590 c.p.c. il professionista

**dott.ssa Sara De Toffol**

### **DETERMINA**

in euro 1.000,00 (oltre ad iva ed accessori di legge) l'acconto sul compenso da corrispondersi al delegato da parte del creditore precedente a titolo di anticipazioni, entro 30 giorni da oggi. Si



precisa che le spese di pubblicita', sono a carico del precedente ex art. 95 cpc. Dispone che in caso di mancato versamento nei termini il delegato informi il giudice che dichiarera' la improseguibilita' della esecuzione;

### **DISPONE**

che in caso di mancata vendita **entro 24 mesi** da oggi il fascicolo venga comunque rimesso a questo giudice affinché decida sul prosieguo; che, in caso di vendita, il professionista delegato trasmetta il fascicolo al GE, unitamente alla bozza di progetto di distribuzione, per la approvazione dello stesso;

### **FISSA INNANZI AL DELEGATO**

la vendita senza incanto ai sensi dell'articolo 573 c.p.c.

lotto N° 1 il prezzo base d'asta di Euro 78.000,00

Il rilancio minimo e' fissato nel modo seguente:

valore inferiore a euro 50mila euro 500; valore inferiore a 100mila euro 1000,00; valore inferiore a 200mila euro 2.000,00; valore superiore a 200mila euro 5000,00.

### **DISPONE**

che il professionista verifichi nuovamente la corrispondenza tra il diritto del debitore indicato nel pignoramento e quello risultante dagli atti, nonché l' adempimento degli incombeni ex art. 498 c.p.c.;

che il delegato dia avviso ai creditori della data e dell'ora della vendita almeno 45 giorni prima;

che le offerte siano depositate presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari;

**che l'esame delle offerte venga compiuto in Tribunale, via Girolamo Segato 1, Belluno nella AULA di udienza sita al piano terra ;**

**che le buste contenenti le offerte non siano aperte se non alla data fissata ed alla presenza degli offerenti;**

che immediatamente dopo la gara gli assegni circolari, depositati unitamente alle offerte, siano restituiti a coloro che non siano aggiudicatari; che la cauzione sia versata su conto corrente bancario, intestato alla procedura esecutiva, alle condizioni previste in favore di questo ufficio giudiziario presso l'istituto individuato dal delegato;

**che su tale conto siano anche versati dall'aggiudicatario il saldo prezzo e le spese rese necessarie dal trasferimento; si precisa, a tal proposito, che i professionisti delegati sono espressamente autorizzati ad aprire un conto intestato alla procedura, sul quale potranno operare senza ulteriori specifiche autorizzazioni, salvo l'obbligo di rendiconto;**

che in caso di richieste di sospensione della vendita inoltrate direttamente al professionista delegato, questi ne riferisca immediatamente al giudice, e in caso di impossibilita' ovvero in mancanza, per qualsiasi motivo, di un provvedimento di sospensione del giudice, proceda egualmente all'esperimento di vendita;



che, se la vendita fissata va deserta, il delegato fissi nuova vendita, esclusivamente senza incanto (alle date indicate dal giudice nel calendario messo a disposizione dei professionisti, ribassando il prezzo fino al 25% , proseguendo nella fissazione di tentativi di vendita fino a diversa direttiva del GE;

**antieconomicita' della vendita: in ogni caso quando siano stati celebrati almeno tre tentativi di vendita ed il bene debba essere posto in vendita, nel quarto tentativo, ad un valore uguale o inferiore a 15mila euro il delegato NON fissera' ulteriori tentativi e rimettera' le parti innanzi al GE; la stessa condotta il delegato vorra' tenere qualora il bene, a prescindere dal numero di tentativi di vendita esperiti, debba essere posto nuovamente in vendita a un valore uguale o inferiore a 15mila euro.**

**Della nuova vendita il delegato redigera' apposito avviso di vendita e di tale avviso dara' comunicazione alle parti costituite ed al debitore, al fine di evitare successive contestazioni.**

### CONDIZIONI DELLA VENDITA

Nell'avviso di vendita sarà specificato:

che le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa entro le ore 12 del giorno precedente la data della vendita;

che il termine di versamento del saldo prezzo, nonché degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita è al massimo di 120 giorni dalla aggiudicazione.

*che non e' concessa la rateizzazione del prezzo in 12 mensilita' ritenuto che essa non corrisponda alle esigenze di celerita' del processo ( art. 111 Cost.) ed agli interessi delle parti processuali ( i creditori ed anche il debitore) ad una sollecita distribuzione del ricavato della vendita, interessi che sopravanzano -in un doveroso bilanciamento- quelli dei potenziali aggiudicatari a conseguire una modesta dilazione del termine per il versamento del prezzo;*

**che l'offerta 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. 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 legale rappresentante di altro soggetto, dovrà essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;

i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;

l'indicazione del prezzo offerto, **CHE POTRA' ESSERE INFERIORE AL PREZZO INDICATO COME PREZZO BASE FINO AD ¼ ( E' QUINDI VALIDA LA OFFERTA CHE INDICHI UN PREZZO PARI AL 75% DEL PREZZO BASE)**

l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.



che 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.

che all'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità dell'offerente, nonché un assegno circolare non trasferibile intestato a "Proc. esecutiva N.", seguito dal numero della procedura, per un **importo minimo pari al 20 per cento del prezzo offerto ( e non del prezzo base)**, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto. Ove l'offerta riguardi più lotti ai sensi dell'articolo precedente, potrà versarsi una sola cauzione, determinata con riferimento al lotto di maggior prezzo. Nessuna somma sarà richiesta, in questa fase quale fondo spese; il 20% e' l'importo minimo a pena di inefficacia: l'offerente puo' versare anche cauzione piu' alta.

**Che il termine di 120 per il versamento del saldo e' il termine massimo: resta salva la possibilita' per l'offerente di indicare un termine piu' breve, circostanza che verra' valutata dal delegato o dal giudice ai fini della individuazione della migliore offerta.**

che l'offerta per la vendita senza incanto è per legge irrevocabile. L'offerente è tenuto a presentarsi all'udienza sopra indicata. In caso di mancata presentazione e se la offerta e' la sola presentata per quel lotto il bene andra' comunque aggiudicato all'offerente non presente. In caso di presenza di altre offerte per il bene in questione si dara' luogo ad una gara sulla base della offerta migliore, che potra' essere anche quella formulata dall'offerente non presente;

Il pagamento del prezzo dovrà avvenire entro e non oltre 120 giorni dalla data della aggiudicazione, pena la decadenza dalla aggiudicazione con perdita del 20% versato a titolo di cauzione. Il versamento dovrà essere effettuato a mani del delegato sul libretto postale o bancario aperto dal delegato medesimo che dovrà rilasciare una attestazione di avvenuto versamento;

che in caso di più offerte valide (**e' valida la offerta al ribasso fino al limite del 25% di ribasso rispetto al prezzo base**), si procederà a gara sulla base della offerta più alta. Il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi, a seguito di rilanci, abbia offerto il prezzo piu' alto senza che nel tempo stabilito preventivamente dal delegato vi siano stati ulteriori rilanci. In assenza di adesione alla gara si aggiudichera' 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 aggiudichera' 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.

che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; che la vendita è a corpo e non a misura; che eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo; 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 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.



Che agli effetti del DM. 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 qualificazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze”;

che l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e saranno cancellate a spese e cura della procedura; che se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del custode giudiziario;

che ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario;

che per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge;

**Quanto alla vendita con incanto (laddove espressamente prevista), l'avviso conterrà le indicazioni di cui all'art. 576 c.p.c.**

## **PUBBLICITA'**

L'avviso di vendita sarà reso pubblico mediante i seguenti adempimenti:

a seguito di richiesta alla Cancelleria, verrà affisso l'avviso di vendita secondo i tempi e le modalità di cui all'art. 490, comma primo, c.p.c. e verrà pubblicato per estratto l'avviso medesimo, **almeno 45 giorni prima dell'udienza** fissata per l'esame delle offerte nella vendita senza incanto o prima della data dell'incanto, sui quotidiani, su siti internet e ulteriori servizi come indicati in Pacchetto A) secondo la modulistica, disponibile presso la Cancelleria Esecuzioni, collegata al Protocollo di Intesa 13.4.2011 tra Tribunale di Belluno ed Edicom Finance s.r.l. quale gestore unico al quale si fa espresso rinvio; la richiesta di pubblicità dovrà essere fatta all'indirizzo della dr.ssa Sabrina Laurenzi, tel. 041/5369913, fax 041/5351923. La ricezione delle offerte e l'espletamento delle vendite avranno luogo, rispettivamente, presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari nel normale orario d'ufficio e presso l'Aula delle udienze civili del Tribunale di Belluno – via G. Segato, 1 – in giornate ed orari da concordarsi con il Giudice e con la Cancelleria;

Tra il compimento delle suddette forme di pubblicità e l'incanto dovrà decorrere un termine non inferiore a 60 gg liberi.

## **DELEGA**

Il medesimo professionista agli adempimenti successivi alla aggiudicazione e dispone che lo stesso si attenga, nello svolgimento dell'incarico, alle seguenti indicazioni:

Formata copia del verbale di aggiudicazione, il delegato, se tali informazioni non risultino dagli atti, provvederà a informarsi presso l'aggiudicatario in ordine al regime patrimoniale della famiglia se coniugato, alla sussistenza di presupposti per eventuali agevolazioni fiscali e alle modalità di pagamento del prezzo, con particolare riferimento alla possibilità di mutuo.

Comunicherà quindi all'aggiudicatario a mezzo raccomandata, l'importo del saldo prezzo e delle imposte conseguenti al trasferimento, il termine finale di tale versamento e le coordinate bancarie del conto, intestato alla procedura esecutiva, da utilizzare per il pagamento



Nel contempo aggiornerà le visure in atti per verificare l'esistenza di eventuali iscrizioni o trascrizioni successive al pignoramento, verificando altresì la natura delle iscrizioni ipotecarie (se in bollo o senza bollo) e il loro oggetto: in particolare se esse riguardino solo l'immobile pignorato o un compendio più ampio;

Il professionista delegato provvederà quindi ad acquisire la documentazione attestante l'avvenuto versamento del saldo prezzo e degli oneri dovuti, verificando presso la banca l'effettivo accredito dell'importo; quindi, entro 30 giorni dal pagamento, sulla base della documentazione acquisita e delle visure aggiornate, redigerà la bozza del decreto di trasferimento e la trasmetterà al Cancelliere, da sottoporre alla firma del giudice, unitamente, se richiesto dalla legge, al certificato di destinazione urbanistica dell'immobile quale risultante dal fascicolo processuale;

A seguito della firma del decreto da parte del giudice e dell'attribuzione allo stesso numero di cronologico e del numero di repertorio (e prima della trasmissione all'Ufficio del Registro) il delegato ne estrarrà copia autentica per gli adempimenti relativi alla trascrizione nei Registri Immobiliari.

Effettuato presso la banca il pagamento delle imposte e tasse dovute, il delegato provvederà quindi a consegnare la documentazione necessaria (originale del decreto di trasferimento, la relazione del perito e la copia del mod. F23) all'Ufficio del Registro (la trasmissione unitaria del decreto di trasferimento e della copia del mod. F23 evita la necessità di una duplice trasmissione di documenti all'Ufficio del Registro), controllando che lo svolgimento della pratica avvenga nei tempi previsti. All'esito il professionista delegato provvederà alla tempestiva restituzione del decreto alla Cancelleria e, estrattane copia autentica, la invierà all'acquirente a mezzo raccomandata, unitamente alla copia della nota di trascrizione.

Nelle more avrà altresì provveduto al deposito il competente Ufficio della copia del decreto di trasferimento e della relativa nota di trascrizione, previo pagamento della relativa tassa; trascorso il tempo necessario, ritirerà presso la Conservatoria il duplo di tale nota per l'inserimento nel fascicolo. Il delegato avrà anche provveduto alle formalità necessarie –ivi compreso il versamento– per la cancellazione dei gravami.

Il delegato provvederà infine agli adempimenti necessari per la voltura catastale, ivi compreso il pagamento del relativo importo. Quando possibile la voltura verrà eseguita unitamente alla trascrizione del decreto; altrimenti sarà effettuata dopo la registrazione del decreto previa esibizione di copia dello stesso.

Se per la redazione del progetto di distribuzione sia stato nominato persona diversa dal delegato, quest'ultimo comunicherà al consulente per la formazione del progetto di distribuzione l'importo degli oneri per la cancellazione dei gravami.

## **DELEGA**

Il medesimo professionista per la formazione di bozza del progetto di distribuzione

e dispone che lo stesso si attenga, nell'esecuzione dell'incarico, alle seguenti indicazioni:

Il professionista delegato, nella medesima udienza di aggiudicazione del bene, inviterà tutti i creditori a presentare le note di precisazione del credito entro giorni 60 gg dall'udienza, utilizzando l'apposito modulo reperibile in cancelleria. Consegnerà altresì modulo per consentire al creditore di indicare le modalità di pagamento e le necessarie coordinate bancarie, precisando che il conto



corrente su cui dovranno essere bonificate le somme dovrà essere intestato esclusivamente al creditore, con esclusione dei difensori o di terzi. Il modulo sarà sottoscritto personalmente dalle parti, con l'autentica di firma da parte dell'Avvocato.

Inviterà inoltre i creditori ipotecari a presentare, ove non ancora avvenuto, copia della nota di iscrizione, nonché, in caso di mutuo con restituzione rateale, il piano di ammortamento; inviterà altresì i creditori che intendano far valere un privilegio con collocazione sussidiaria sugli immobili ai sensi dell'art. ex art. 2776 c. 2 e c. 3 cod. civ., a documentare l'esito infruttuoso della esecuzione mobiliare, avvisandoli che, in mancanza, il credito sarà considerato chirografario; il professionista invierà analogo invito a mezzo fax o posta elettronica ai creditori intervenuti ma non comparsi all'udienza;

Tra le spese in prededuzione il professionista delegato considererà il compenso del custode giudiziario e degli altri ausiliari del giudice; gli oneri relativi alla cancellazione dei pignoramenti e delle ipoteche e alla volturazione catastale se posti a carico della procedura.

Il delegato, in prossimità dell'udienza fissata per l'esame del progetto di distribuzione, richiederà, alla Banca ove è depositato il ricavo della vendita, l'estratto conto comprensivo degli interessi maturandi sino alla data della udienza e delle spese di chiusura del conto.

Il professionista redigerà quindi il progetto di distribuzione, trasmettendo lo stesso in uno con i documenti allegati al giudice dell'esecuzione, tra i quali le dichiarazioni in ordine alle modalità di pagamento debitamente compilate con l'indicazione delle somme a ciascuno spettanti sulla base del progetto di distribuzione predisposto.

Qualora il creditore fondiario ai sensi dell'art. 41 del TULB abbia incassato somme non dovute, il delegato predisporrà altresì ordine di restituzione delle somme non dovute nei confronti del creditore.

Si comunichi.

Belluno, 01/06/2017

Il Giudice dell'Esecuzione  
dott. Fabio Santoro

