



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 Monica Bino con studio in Ponte nelle Alpi (BL) Viale Dolomiti n. 21/B tel. 0437/990539, fax 0437/990571, vista l'ordinanza di delega emessa dal Giudice dell'esecuzione dott. Federico Montalto e depositata in data 18 gennaio 2014 nella procedura esecutiva immobiliare n. **102/2009** (che riunisce anche le esecuzioni immobiliari nn. 136/2009, 140/2009, 153/2009 e 125/2010) a carico di ...OMISSIS.., vista la circolare della Giudice dott.ssa Chiara Sandini del 15/09/2015 emessa a seguito dell'entrata in vigore della L.132/2015, visto il provvedimento emesso dal G.E. dott. Fabio Santoro in data 21 agosto 2018 ad integrazione di quanto statuito con ordinanza di vendita, visto il provvedimento dello stesso G.E. in data 31 maggio 2019, visto il provvedimento del Presidente del Tribunale di Belluno, dott.ssa Antonella Coniglio, datato 8 maggio 2020, visto quanto disposto dal Giudice coordinatore dott.ssa Chiara Sandini con provvedimento del 21 maggio 2020, vista la relazione del custode datata 27 maggio 2020,

a v v i s a

che il giorno **22 settembre 2020, ore 9:30** presso il Tribunale di Belluno - Via Segato, 1 - Aula delle Udienze Civili al piano terra, si procederà alla vendita senza incanto dei seguenti beni:

LOTTO 2: Comune di Alano di Piave (BL) diritto di proprietà - quota 1/1: edificio agricolo con annesso piccolo appartamento residenziale e area scoperta siti in via Egidio Forcellini, Loc. Campagna Bassa.

Edificio ad uso agricolo realizzato agli inizi degli anni '60 del 900. È composto da tre corpi di fabbrica:

- il primo è la porzione principale un tempo stalla per bovini e deposito fieno al quale sono annessi la concimaia, due tettoie e un silos; un'altra tettoia con vasca di decantazione liquami è stata demolita, ad esclusione di porzione dei pilastri perimetrali. Superficie commerciale mq. 1292.

L'insieme non adeguato sotto il profilo dell'edilizia anti sismica;

- la seconda porzione si trova sul lato Ovest è un piccolo alloggio. Superficie di mq.34;

- la terza porzione ha superficie di mq.484. Viste le sue condizioni statiche si ritiene vada demolita.
Lo stato di conservazione nell'insieme è modesto e non adeguato sotto il profilo antisismico e necessita di un intervento di adeguamento strutturale.

Valore intera proprietà come da perizia di stima: Euro 153.000,00

IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI

Comune di ALANO DI PIAVE - Catasto Fabbricati:

- **Foglio 19 Particella 1811 subalterno 1**, piano T _ Zona Censuaria 1 _ Categoria D/1 _ Rendita Catastale Euro 2.807,60;
- **Foglio 19 Particella 1811 subalterno 2**, piano T _ Zona Censuaria 1 _ Categoria A/3 _ Classe 3 _ Consistenza vani 2,5 _ Superficie Catastale Totale mq.33 Escluse aree scoperte mq.30 _ Rendita Catastale Euro 118,79;
- **Foglio 19 Particella 1811 subalterno 3**, piano T _ Unità Collabenti;

Il tutto come meglio precisato all'interno della perizia di stima.

Prezzo base: € 64.546,88

Offerta minima: (75% del prezzo base d'asta) € 48.410,16

Rilancio minimo nel caso di gara fra più offerenti: € 1.900,00

LOTTO 4: Comune Di Alano di Piave (BL) diritto di proprietà, quota 1/1: terreno in via Vittorio Emanuele Secondo, Fr. Fener.

Il lotto comprende una strada consortile e un terreno pianeggiante, l'edificabilità effettiva del terreno è ridotta dalla sua conformazione e dalla vicinanza al Torrente Ornigo. E' ben collegato alla viabilità principale e alle reti tecnologiche. Sono classificati in Area Residenziale di Espansione nella quale l'edificazione avviene mediante piano Attuativo, soggetta a più vincoli. Superficie complessiva mq. 3661.

Valore intera proprietà Euro 90.000,00 (euro novantamila/00)

IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI: Comune di ALANO DI PIAVE - Catasto Terreni:

- **Foglio 25 Particella 217**, Prato _ classe 1 — are 03 centiare 26 _ reddito dominicale euro 1,43
reddito agrario euro 0,76;
- **Foglio 25 Particella 265**, Prato _ classe 1 — are 33 centiare 35 _ reddito dominicale euro 14,64
reddito agrario euro 7,75;

Il tutto come meglio precisato all'interno della perizia di stima.

Prezzo base: € 37.968,75

Offerta minima: (75% del prezzo base d'asta) € 28.476,56

Rilancio minimo nel caso di gara fra più offerenti: € 1.100,00

REGOLE E MODALITA' PER LE OFFERTE D'ACQUISTO

1) Le offerte di acquisto, in carta da bollo, dovranno essere depositate in busta chiusa presso la Cancelleria Civile 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 nel medesimo incanto 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** 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 posto in vendita (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta), il quale dovrà anche personalmente 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 e in regime patrimoniale 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; in caso di domanda presentata per conto e nome di una società, dovrà essere allegato certificato della C.C.I.A.A. dal quale risulti 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;
- il numero della procedura, il Lotto ed i dati identificativi (dati catastali ed indirizzo) del/dei bene/i per il quale l'offerta è proposta; nel caso l'offerente fosse interessato all'acquisto di uno solo, indifferentemente, tra più lotti di beni simili (es. box) posti in vendita è possibile effettuare un'offerta valida per più lotti, dichiarando di volerne acquistare uno soltanto;

- l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore all' "Offerta Minima" corrispondente al 75% del sopraindicato prezzo base d'asta, a pena di inefficacia della stessa;
- il **termine** e le **modalità** di versamento del saldo del 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 la possibilità per l'offerente di indicare un termine più breve: circostanza questa che sarà valutata dal delegato ai fini della individuazione della migliore offerta;
- **l'espressa attestazione di aver preso visione della perizia di stima del/dei bene/i posto/i in vendita e per il/i quale/i si propone l'offerta;**

- l'intenzione di voler usufruire della tassazione agevolata per l'acquisto della "*prima casa*" e/o per l'applicazione della tassazione calcolata sulla base del "*prezzo valore*" ritenendo di averne i requisiti; in caso di aggiudicazione, l'offerente si impegna a consegnare al professionista delegato entro due giorni dall'aggiudicazione stessa la necessaria documentazione;
- 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 di identità dell'offerente, nonché assegno circolare non trasferibile intestato alla procedura, per un importo minimo 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 c.p.c. L'offerente può anche versare una cauzione più alta.

4) Salvo che il G.E. ordini l'incanto o che siano decorsi 120 giorni dalla presentazione dell'offerta senza che questa sia stata accolta, l'offerta presentata nella vendita senza incanto è **irrevocabile** e pertanto, di essa si terrà conto anche in caso di mancata presentazione dell'offerente alla gara. In caso di mancata presentazione e qualora l'offerta sia la sola presentata per quel Lotto, questo sarà comunque aggiudicato all'offerente non presente. In caso di presenza di altre offerte per il Lotto in questione, si darà luogo ad una gara sulla base della migliore offerta, che potrà essere anche quella formulata dall'offerente non presente.

5) In presenza di più offerte valide, si procederà a gara sulla base della offerta più alta. Il Lotto verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio di importo più elevato. Resta salva la facoltà per il Giudice di sospendere, dopo l'aggiudicazione, l'emissione del decreto di trasferimento, ai sensi dell'art. 586 c.p.c..

6) Le buste saranno aperte all'udienza fissata per la vendita ed alla presenza degli offerenti.

IN CASO DI UNICA OFFERTA:

- se l'offerta è pari o superiore al Prezzo Base indicato nell'avviso di vendita, la stessa sarà accolta;
- se l'offerta è inferiore al Prezzo Base ma pari o superiore all'Offerta Minima (75% del Prezzo-

Base d'asta sopra indicato) si procederà ad aggiudicazione del Lotto all'unico offerente salvo che ricorrano le condizioni di cui all'art. 572 c.p.c.;

- qualora il prezzo offerto sia inferiore al Prezzo Base e siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c., il Lotto verrà assegnato al Prezzo Base d'asta al creditore istante a norma degli artt. 588 e ss. c.p.c.;

IN CASO DI PLURALITÀ DI OFFERTE:

si procederà in ogni caso alla gara ex art. 573 c.p.c. sulla base dell'offerta più alta, con avviso che ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di sessanta secondi dall'offerta precedente non potrà essere inferiore al Rilancio minimo, con aggiudicazione in favore del maggiore offerente anche in caso di mancanza di adesioni alla gara. In ogni caso, ove siano state presentate istanze di assegnazione e, anche a seguito della gara tra gli offerenti, non sia stata raggiunta un'offerta pari al Prezzo Base d'asta, il Lotto verrà assegnato al creditore istante a norma dell'art. 588 c.p.c..

Se la gara non potrà avere luogo per mancanza di adesione degli offerenti, e qualora il Professionista delegato ritenga che non vi sia la possibilità di conseguire un prezzo superiore con un nuovo avviso, verrà disposta l'aggiudicazione in favore del migliore offerente; in caso di offerte del medesimo valore, il Lotto verrà aggiudicato a favore di colui che abbia prestato la cauzione più alta; in caso di cauzioni del medesimo importo, il Lotto verrà aggiudicato a favore di colui che abbia indicato il minor termine di pagamento per il versamento del saldo prezzo; in caso sia indicato un medesimo termine per il pagamento, verrà disposta la vendita a favore dell'offerente che abbia depositato per primo la busta contenente l'offerta.

Nella vendita senza incanto 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.

7) In caso di aggiudicazione, l'aggiudicatario è tenuto al versamento sul conto corrente della Procedura - sempre mediante assegno circolare non trasferibile intestato alla Procedura da consegnare al Professionista Delegato oppure tramite bonifico bancario i cui estremi verranno comunicati dal 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 stessa, in caso di vendita senza incanto.**

Nello stesso termine e con le medesime modalità di cui sopra 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 10 settembre 1993 n. 385, l'aggiudicatario, che non intenda avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento prevista dall'art. 41, comma 5, del citato d.lgs. 385/1993, dovrà versare direttamente all'Istituto mutuante, ai sensi dell'art. 41 del medesimo decreto legislativo, la parte del prezzo corrispondente al credito dell'Istituto per capitale, interessi, accessori e spese di procedura, nonché depositare entro 120 giorni dall'aggiudicazione definitiva 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 non a misura con tutte le eventuali pertinenze, servitù attive e passive, accessioni, ragioni ed azioni; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo. 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 (tel/fax 0437-942822, www.ivgbelluno.it)** che potrà essere contattato da ogni interessato anche per eventuali visite e sopralluoghi - **o sui siti internet www.asteavvisi.it, www.asteannunci.it, 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 dell'art. 490, comma 1 e dell'art. 631 bis c.p.c., allorché lo stesso sarà operativo, nonché affisso all'Albo del Tribunale di Belluno; il medesimo, unitamente all'elaborato peritale e all'ordinanza di vendita, sarà pubblicizzato almeno 45 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte con la diffusione, oltre che sui siti internet citati, anche su Rivista delle Aste Giudiziarie, Postal Target, Il Gazzettino/Corriere delle Alpi/Amico del Popolo (questi ultimi alternativi, secondo il modulo pubblicitario stabilito all'interno dell'Ordinanza di Vendita), attraverso la trasmissione della scheda video su Canale Aste Web TV, oltre alla diffusione a rotazione sui siti commerciali non obbligatori previsti dal servizio Gestionale Aste, e sul servizio di geo-localizzazione dell'immobile attraverso l'App per smart phone GPS Aste.

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, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni. 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. 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, dispensa 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

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 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.

4) Ogni onere fiscale derivante dalla vendita, oltre al compenso per le operazioni di cui all'art. 591, 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/dei bene/i 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.

7) Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

Ponte nelle Alpi, 8 giugno 2020

Il professionista delegato

Dott.ssa Monica Bino





Prot. n. 2466 / 2020

TRIBUNALE CIVILE DI BELLUNO

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

La Presidente,

- Visti i decreti legge n. 9, 11 e 18 del 2020;
- Visto il decreto legge n. 23 del 08.04.2020;
- Ad integrazione della circolare emessa in data 18.03.2020;

DISPONE QUANTO SEGUE

1. CONVERSIONE DEL PIGNORAMENTO

I termini per il versamento delle rate, avendo natura processuale, sono sospesi fino all'11.05.2020, con slittamento delle mensilità; per le rate successive fino al giugno 2020, il GE verificherà se dichiarare la decadenza.

2. ATTIVITA' DI LIBERAZIONE

- sono sospese **tutte le attività di liberazione** – anche in corso - **sino alla data dell'11 maggio 2020**, tranne ove si riscontrino le situazioni che seguono: a) pericolo di danni a persone o a cose derivanti dal cespite pignorato, di cui si abbia contezza o notizia verosimile (anche attraverso denunce, istanze di condomini, verbali dell'autorità giudiziaria); b) verosimile attività di danneggiamento alla consistenza materiale del cespite ad opera degli occupanti.

3. EMISSIONE DEI DECRETI DI TRASFERIMENTO EX ART.586 CPC

Si continueranno ad emettere i decreti di trasferimento, successivamente all'11.05.2020, secondo le consuete modalità, salvo diversa e successiva indicazione conseguente all'evolvere degli eventi.

Gli adempimenti successivi tra cui registrazione e trascrizione del decreto, saranno curati secondo le modalità già disciplinate dall'ufficio, e limitando, per quanto possibile, l'accesso e la presenza fisica negli uffici preposti.

4. PROGETTI DI DISTRIBUZIONE - APPROVAZIONE IN ASSENZA DELLE PARTI.

In considerazione del combinato disposto di cui agli articoli 596 e 597 c.p.c., dopo l'11.05.2020, i delegati potranno tenere le udienze di approvazione dei progetti di distribuzione, previo invito alle



parti a non comparire all'udienza in assenza di contestazioni, avvisando che in tal caso, nella ipotesi di mancata comparizione, il progetto sarà approvato ex art.597 c.p.c.

Nel caso in cui le parti invece intendessero sollevare contestazioni, le stesse andranno depositate nel fascicolo telematico entro cinque giorni anteriori all'udienza già calendarizzata; in tal caso, il delegato trasmetterà gli atti al GE, il quale provvederà a fissare l'udienza dopo il 30.06.2020.

Nel caso di necessità di fissazione di nuove udienze di approvazione del progetto di distribuzione dopo l'11.05.2020, il delegato procederà a formalizzare alle parti il medesimo invito, ma il termine per il deposito delle contestazioni decorrerà dalla comunicazione del decreto stesso.

5. CALENDARIZZAZIONE ASTE SOSPESE DIFFERITE ED INCOMBENTI PUBBLICITARI

Ad integrazione di quanto previsto nella precedente circolare, dispone la Calendarizzazione delle vendite sospese/differite comprese tra il 9 marzo 2020 e il 15 aprile 2020 a far data dal 15 settembre 2020 e delle vendite sospese/differite comprese tra il 16 aprile 2020 e il 31 maggio 2020 a far data dal 15 ottobre 2020, previo nuovo avviso di vendita ed espletamento della pubblicità nei medesimi termini di cui alla vendita sospesa/differita;

Dispone che la delega venga integrata come da odierne istruzioni, ponendo a carico del professionista delegato l'onere di comunicare il presente provvedimento a mezzo p.e.c. alle parti; il professionista, contestualmente al deposito in via telematica del prossimo avviso di vendita, provvederà al deposito, in allegato al predetto avviso, del presente provvedimento e di copia della prova dell'avvenuta comunicazione alle parti dello stesso.

In considerazione della evidente eccezionalità delle misure adottate, si pregano tutti i destinatari della presente di adoperarsi per l'immediata e urgente esecuzione degli incumbenti loro assegnati, rappresentandosi che potranno essere fornite nuove e differenti indicazioni in conseguenza dell'evolvere degli eventi.

Manda alla Cancelleria per la comunicazione del presente provvedimento al Consiglio dell'Ordine degli Avvocati e agli ausiliari del Giudice.

Belluno, 8.5.2020

La Presidente
Dott.ssa Antonella Coniglio