TRIBUNALE ORDINARIO DI BELLUNO

Ufficio Procedure concorsuali

G.D. DOTT. GERSA GERBI

PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE CONTROLLATA N. 1/2024 R.G.

LIQUIDATORE: avv. Morena Astore

TEL. 0437-291570 E-MAIL: morena@studiolegaleastore.it

*****

Avviso di vendita di beni immobili

La Liquidatrice, avv. Morena Astore con studio in Belluno, Via Cavour n. 65, vista l'approvazione, comunicata alla sottoscritta in data 08.09.2026, del supplemento del programma di liquidazione da parte del Giudice delegato per lo svolgimento delle operazioni di vendita nell'ambito della Liquidazione controllata n. 1-2024 del Tribunale di Belluno aperta nei confronti di OMISSIS

AVVISA

che il giorno **12 gennaio 2027 alle ore 09,30** presso lo studio della Liquidatrice, avv. Morena Astore del Foro di Belluno, sito in Belluno, Via Cavour n. 65, si procederà alla vendita ex art. 275, secondo comma, CCII, con modalità esclusivamente analogica, per espressa previsione del Giudice Delegato, dei beni immobili oggetto di Liquidazione controllata, come di seguito individuati e descritti:

LOTTO UNICO.

Descrizione del bene: piena proprietà per la quota di 1/1 di un'unità immobiliare a piano terra destinata a deposito in un condominio di sei piani.

Ubicazione: Belluno, Via Luigi Alpago Novello n.11

Dati Catastali attuali: N.C.E.U. Comune di Belluno Fg 59 mapp 210 sub.61, Categoria C/2d), Classe 3, Consistenza 20 mq, piano terra.

L'immobile risulta occupato dal debitore.

Classe Energetica: non disponibile in quanto trattasi di deposito privo di impianto di riscaldamento. L'unità immobiliare risulta in buono stato di conservazione; da segnalare che rispetto al progetto autorizzato non è stato realizzato un serramento vetrato che era collocato verso l'ingresso condominiale.

Si evidenzia che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico – edilizia, sarà possibile ricorrere, ove consentito, alla sanatoria prevista *ex lege*, come specificato nelle condizioni di vendita.

Prezzo base del lotto unico: Euro 6.000,00 (seimila/00).

Rilancio minimo in caso di gara fra più offerenti: Euro 300,00.

* * *

REGOLE E MODALITA' PER LE OFFERTE DI ACQUISTO

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA ANALOGICA (IN BUSTA CHIUSA)

1. Le offerte di acquisto devono essere presentate in busta chiusa e senza segni di riconoscimento presso lo studio del Liquidatore in Belluno, Via Cavour n. 65 (previa fissazione di appuntamento telefonico o a mezzo mail), entro e non oltre le ore 12:00 del giorno precedente la data della vendita, ad eccezione del sabato e festivi, a pena di inefficacia.

   Il Liquidatore dovrà indicare sulla busta esclusivamente il nome di chi presenta materialmente l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente), il nome del Liquidatore e la data della vendita (nessun'altra indicazione deve essere apposta sulla busta e, dunque, né nome delle parti, né numero o nome della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta, né l'ora della vendita o altro).

2. L'offerta è **segreta ed irrevocabile**, deve essere presentata in carta da bollo e deve contenere i seguenti elementi:
   a. per le persone fisiche deve essere sottoscritta personalmente dall'offerente (che dovrà presentarsi all'udienza fissata per la vendita) e deve riportare i seguenti dati: nome, cognome, data e luogo di nascita, codice fiscale, residenza, recapito telefonico, stato civile con precisazione, in caso di soggetto coniugato, del regime patrimoniale (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). Se l'offerente è coniugato o unito civilmente (L. 76/2016) in regime di comunione legale dei beni dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge ovvero ancora dell'unito civilmente o del convivente *more uxorio*; se l'offerente è minorenne l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare.

      Soltanto gli avvocati muniti di procura speciale notarile possono presentare un'offerta in nome e per conto dell'offerente o per persona da nominare.

b. per le società ed altri enti deve essere sottoscritta dal legale rappresentante e deve riportare i seguenti dati: denominazione della società o ente, sede sociale, numero di iscrizione al Registro delle Imprese, codice fiscale e recapito telefonico. Dovrà altresì essere allegato il certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
c. riferimento al numero della procedura (Liquidazione controllata n. 1/2024 Tribunale di Belluno), alla data della vendita e al nome del Liquidatore;
d. indicazione dei dati identificativi (dati catastali ed indirizzo) del bene o dei beni per il quale è proposta l'offerta;
e. indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al prezzo indicato come prezzo-base a pena di inefficacia dell'offerta stessa, del tempo e del modo di pagamento ed ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta;
f. l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima del bene posto in vendita e per il quale si propone l'offerta;
g. 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;
h. fotocopia del documento di identità o di altro documento di riconoscimento in corso di validità e del tesserino fiscale dell'offerente, del suo rappresentante o dell'avvocato munito di procura speciale (nonché del coniuge, ovvero ancora dell'unito civilmente o del convivente more uxorio, ove in regime di comunione dei beni);
i. certificato camerale della società attestante i poteri del legale rappresentante della persona giuridica offerente, risalente a non più di tre mesi, ovvero copia della delibera assembleare che autorizzi un soggetto interno alla società alla partecipazione alla vendita in luogo del legale rappresentante e originale della procura speciale notarile, o rilasciata a mezzo di scrittura privata autenticata da pubblico ufficiale, o copia autentica della procura generale rilasciata da questi, attestanti i poteri del soggetto interno delegato;
j. procura speciale notarile in caso di offerta a mezzo avvocato;
k. il termine ed il modo 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. Il tempo del

pagamento e le modalità dello stesso costituiscono elementi che saranno valutati dal Liquidatore ai fini della individuazione della migliore offerta;

3. I partecipanti, a pena di inefficacia dell'offerta presentata, dovranno prestare **cauzione** per un importo non inferiore al 20% del prezzo offerto (non del prezzo – base), mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "Liquidazione controllata n. 1/2024 del Tribunale di Belluno", avendo cura di inserire lo stesso all'interno della busta. L'offerente può anche versare una cauzione più alta. Nessuna somma viene richiesta in questa fase quale fondo spese. La cauzione sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto.

* * *

MODALITA' DELLA VENDITA

1. Si specifica che tutte le attività sono eseguite dal Liquidatore nel luogo indicato nel presenta avviso di vendita.
2. L'offerta per la vendita è irrevocabile. L'offerente è tenuto a presentarsi all'udienza sopra indicata. Qualora l'offerente non si presenti e se l'offerta è la sola presentata, il bene andrà comunque aggiudicato all'offerente non presente. In caso di presenza di altre offerte per il bene in questione, si darà luogo ad una gara sulla base dell'offerta migliore, che potrà essere anche quella formulata dall'offerente non presente.
3. Le offerte saranno aperte ed esaminate esclusivamente il giorno fissato per la vendita alla presenza degli offerenti comparsi personalmente o per delega avanti al Liquidatore, presso il suo studio in Belluno, Via Cavour n. 65.
4. Il Liquidatore provvederà a dichiarare inefficaci o inammissibili le offerte analogiche presentate in modo non conforme a quanto disposto nel presente avviso di vendita.
5. L'aggiudicazione è definitiva salvo quanto previsto al punto 11 del presente avviso di vendita.
6. In caso di più offerte valide, si svolgerà una gara a rilancio sull'offerta più alta tra gli offerenti. Nel corso di tale gara, ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine stabilito preventivamente dal Liquidatore, dell'offerta precedente, non potrà essere inferiore al rilancio minimo, come determinato nel presente avviso di vendita.
7. Il termine stabilito dal Liquidatore per il rilancio decorrerà dal momento indicato dal professionista, previo accertamento della conoscenza in capo a tutti i partecipanti della precedente offerta.
8. È rimessa al Liquidatore la valutazione dell'ordine con il quale i rilanci vengono effettuati.

9. Qualora gli offerenti non intendano partecipare alla gara, il bene verrà aggiudicato a favore di chi ha fatto la migliore offerta oppure, nel caso di offerte dello stesso valore, l'aggiudicatario sarà individuato in base ai seguenti elementi: a parità di prezzo sarà preferita l'offerta cui si accompagni la cauzione di maggiore importo, indipendentemente dal termine indicato per il versamento del saldo prezzo, a parità di cauzione sarà preferita l'offerta che indichi il minore termine di pagamento del saldo prezzo. Se le offerte dovessero risultare tutte uguali anche considerati questi elementi, verranno valutate le forme e i modi di pagamento, nonché ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa e, da ultimo, qualora le offerte dovessero anche in base a tutti questi elementi non presentare differenza alcuna, il bene verrà aggiudicato a chi ha depositato per primo l'offerta.
10. 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.
11. Resta salva la facoltà per il Giudice delegato di sospendere, dopo l'aggiudicazione, il trasferimento del bene immobile ai sensi dell'art. 217 c.c.i.i..
12. In caso di aggiudicazione, l'offerente è tenuto al versamento, mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura, del saldo del prezzo (pari al prezzo di aggiudicazione dedotta la cauzione prestata) e degli oneri, diritti e spese di vendita nel termine indicato in offerta e, comunque, **entro 120 giorni dall'aggiudicazione**.
13. Nello stesso termine dovrà essere effettuato il deposito per il pagamento degli oneri fiscali e delle spese nella misura che sarà tempestivamente comunicata dal Liquidatore e sempre salvo conguaglio a seguito di conteggio finale.
14. Le somme a qualunque titolo versate dall'aggiudicatario saranno preventivamente imputate al pagamento degli oneri accessori e delle spese e, quindi, al pagamento del saldo del prezzo.
15. In caso di mancato versamento entro il termine di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo del prezzo, sia a titolo di oneri accessori), l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà tutte le somme versate. Qualora, a seguito di nuovo incanto, il prezzo ricavato, unito alla cauzione confiscata, dovesse risultare inferiore a quello dell'incanto

precedente, l'aggiudicatario inadempiente è tenuto al pagamento della differenza.

16. Nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo, l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, fornisce al Liquidatore le informazioni in tema di antiriciclaggio prescritte dall'art. 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231. Il relativo modello, pubblicizzato insieme all'avviso di vendita, dovrà essere firmato dall'aggiudicatario digitalmente oppure con firma originale autografa corredata da documento di identità.
17. Nell'ipotesi in cui il procuratore legale, cioè l'avvocato, abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al Liquidatore nei tre giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile, o rilasciata a mezzo di scrittura privata autenticata da pubblico ufficiale, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa, ovvero trasmettendogli via pec detta documentazione in copia per immagine con attestazione di conformità.
18. Il creditore che è rimasto assegnatario a favore di un terzo dovrà dichiarare al Liquidatore, nei cinque giorni dal provvedimento di assegnazione, il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito l'immobile, depositando la dichiarazione del terzo di volerne profittare, con sottoscrizione autenticata da pubblico ufficiale e i documenti comprovanti gli eventuali necessari poteri ed autorizzazioni. In mancanza, il trasferimento è fatto a favore del creditore. In ogni caso, gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione sono esclusivamente a carico del creditore.
19. Il trasferimento della proprietà avverrà tramite atto notarile presso un notaio scelto dal Liquidatore nel Territorio del Circondario di Belluno con spese tutte a carico dell'aggiudicatario. A titolo esemplificativo e non esaustivo sono a carico dell'aggiudicatario: le imposte d'atto di trasferimento e le relative spese notarili; le spese per imposte/tasse/onorario notarile per la cancellazione delle trascrizioni / iscrizioni pregiudizievoli. Non risulta disponibile l'Attestato di Prestazione Energetica in quanto deposito privo dell'impianto di riscaldamento. Sarà cura e onere dell'aggiudicatario/acquirente ogni: i) attività volta allo sloggio, anche forzoso, delle unità occupate senza titolo; ii) adempimento necessario a sanare le eventuali difformità catastali/urbanistiche; iii) attività di bonifica

dei locali o delle aree di pertinenza del Lotto aggiudicato, iv) predisposizione dell'Attestato di prestazione energetica se richiesto. La cancellazione delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli avverrà, a seguito di atto notarile di trasferimento, tramite apposito Decreto emesso dal Giudice Delegato ai sensi dell'art. 217, comma 2, c.c.i.i..

20. La partecipazione alla vendita implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nell'ordinanza di vendita, nel presente avviso, nella relazione peritale e nei suoi allegati.

* * *

CONDIZIONI DELLA VENDITA

1. La vendita deve intendersi a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, eventuali servitù attive e passive, **che sarà cura degli interessati verificare con anticipo mediante la consultazione dell'elaborato peritale, da intendersi qui integralmente richiamato.**
2. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.
3. In ogni caso, l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni pregiudizievoli. Se esistenti al momento della vendita, le iscrizioni e le trascrizioni di pignoramenti saranno cancellate a spese e cura della procedura, eccezion fatta per le iscrizioni antecedenti al ventennio e non rinnovate che potranno essere cancellate a spese dell'aggiudicatario, in quanto inopponibili alla procedura;
4. Quanto allo stato di occupazione dell'immobile, esso risultava all'atto della perizia occupato.
5. La liberazione dell'immobile è a cura e spese dell'aggiudicatario.
6. Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.
7. La proprietà del bene ed i conseguenti oneri saranno a favore e 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 e oneri conseguenti al trasferimento.
8. In relazione alla normativa edilizia, si rinvia alla relazione peritale, rilevando come nella stessa sia riportato che sono presenti difformità catastali.
9. Si precisa che 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, nonché oneri di qualsiasi genere, anche se

occulti o comunque non evidenziati in perizia (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 pagati dal debitore) non potranno dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, sia nei confronti della Liquidazione che del Liquidatore essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

10. Agli effetti del D.M. 22 gennaio 2008 n. 37 e del D. Lgs. 192/2005 e successive modifiche, l'aggiudicatario, dichiarandosi edotto sui contenuti e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine agli impianti, dispenserà esplicitamente la Liquidazione Controllata n. 1-2024 ed il Liquidatore dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme di sicurezza, che la certificazione/attestato di qualificazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze.
11. La partecipazione alla vendita non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali e il regime fiscale applicabile all'acquisto.
12. Maggiori informazioni, anche relative alle generalità del soggetto passivo della Liquidazione controllata possono essere fornite dal Liquidatore in epigrafe indicato a chiunque vi abbia interesse.

Per tutto quanto non previsto si applicano le vigenti norme del Codice della Crisi di impresa e dell'insolvenza.

* * *

La pubblicità del presente avviso verrà effettuata mediante:

- pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche (https://pvp.giustizia.it), ove saranno presenti l'ordinanza di vendita, l'avviso di vendita, copia della perizia, le planimetrie e congrua documentazione fotografica. La pubblicità sul Portale delle Vendite pubbliche dovrà essere effettuata necessariamente 60 giorni prima della data finale fissata per la presentazione delle offerte telematiche di acquisto;
- inserimento, unitamente alla relazione peritale, sui siti internet www.asteannunci.it, www.asteavvisi.it, www.rivistaastegiudiziarie.it, www.canaleaste.it almeno sessanta giorni prima dell'udienza fissata per l'esame delle offerte.

La perizia tecnica è disponibile per consultazione, unitamente all'avviso di vendita, sui siti internet sopra riportati.

Per visionare l'immobile rivolgersi alla Liquidatrice: avv. Morena Astore, in Belluno, Via Cavour n. 65 (tel. 0437-291570).

Belluno, 3 novembre 2026

La Liquidatrice Avv. Morena Astore

MORENA
ASTORE
03.11.2026
15:07:51
GMT+01:00