TRIBUNALE ORDINARIO DI BELLUNO

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Procedura Esecutiva N. 81/2025 R.G.E.

G.E. dott.ssa Gersa Gerbi

Delegato: dott. Ardivel Gianpietro

Custode Giudiziario: IVG di Treviso Belluno

AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI

(artt. 591-*bis*, 570 e 576 c.p.c.)

Il professionista delegato, dott. Ardivel Gianpietro con studio in Ponte nelle Alpi (BL), Via G. Garibaldi n.7, vista l'ordinanza di delega emessa il 10.06.2025, dal Giudice dell'Esecuzione, dott.ssa Gersa Gerbi per lo svolgimento delle operazioni di vendita nell'ambito della procedura esecutiva R.G.E. 81/2025

AVVISA

che **il giorno 19.01.2027 alle ore 12.00** presso il Tribunale di Belluno in Via Girolamo Segato n. 1 – Aula delle Udienze Civili sita al piano terra, si procederà alla **vendita senza incanto, secondo la modalità sincrona mista** (con offerte sia via telematica che su supporto analogico) *ex* art. 22 D.M. n. 32/2015, individuando quale gestore della vendita telematica la Società Edicom Finance Srl (iscritto al registro dei gestori delle vendite telematiche di cui all'art. 3 del D.M. n. 32/2015 con PDG n. 3 del 4.8.2017) che vi provvederà a mezzo del suo portale www.garavirtuale.it, dei beni immobili oggetto di esecuzione forzata, come di seguito individuati e descritti: **LOTTO UNICO, 1/1 Piena proprietà , Comune di Sedico (BL) – Fraz. Bribano Via Roma n°1: negozio con magazzino al piano terra e piano sottostrada.**

Catasto Fabbricati:

- Foglio 50, particella 212, subalterno 3, categoria C/1; negozio al piano terra con magazzino al piano primo sotto strada. Il negozio, con altezza utile di 3,00 m, consta di un vasto spazio vendita (superficie utile 251 mq) e un ufficio (sup. utile 23 mq) direttamente collegato alla superficie espositiva.

- Foglio 50, particella 212, subalterno 4, categoria C/2: ampio magazzino con annessa zona servizi che si estende sia al piano terra che al piano primo sotto strada

Prezzo base del lotto unico: Euro 612.000,00 (seicentododicimila/00)
Offerta minima (pari al 75% del prezzo base) : Euro 459.000,00 (quattrocentocinquantanovemila/00) Rilancio minimo in caso di gara: Euro 5.000,00 (cinquemila/00)

Subalterno 3: negozio al piano terra con magazzino al piano primo sotto strada. Il negozio, con altezza utile di 3,00 m, consta di un vasto spazio vendita (superficie utile 251 mq) e un ufficio (sup. utile 23 mq) direttamente collegato alla superficie espositiva. Quest'ultima, di forma irregolare, ha pavimento in piastrelle di gres e pareti intonacate e tinteggiate, così come il soffitto. Sono presenti corpi scaldanti in acciaio. La quasi totalità delle pareti esterne sono costituite da superfici vetrate in telaio di alluminio. Alla superficie dello spazio vendita vanno aggiunti circa 6 mq delle scale e montacarichi. L'ufficio, di forma quadrata, ha altezza utile pari a 3,00 m, pavimento in piastrelle di gres e pareti intonacate e tinteggiate; una delle pareti è totalmente vetrata, garantendo quindi l'illuminazione naturale. Il magazzino al piano seminterrato ha una superficie utile di 188,50 mq, oltre al vano scale e montacarichi (9 mq), altezza 3,05 m ed è illuminato naturalmente solo da una bocca di lupo. Al piano terra si accede direttamente dall'esterno, dalla corte che ospita anche i posti auto per i clienti. Sono presenti altri due accessi, interni, lungo il lato nord: uno verso il vano scale comune e uno di collegamento con l'adiacente subalterno 4, in proprietà alla stessa ditta.

Subalterno 4: ampio magazzino con annessa zona servizi che si estende sia al piano terra che al piano primo sotto strada. Le strutture portanti verticali sono in cemento armato, i solai e la soletta di copertura orizzontale in elementi prefabbricati (travi) in cemento armato. Al piano terra sono presenti un ampio locale uso magazzino (sup. utile 341 mq e altezza variabile da 3,60 m a 3,90 m) e una zona servizi con un ripostiglio (sup. utile 9,20 mq e altezza 2,25 m), uno spogliatoio (sup. utile 7,80 mq e altezza 2,65 m) e due WC con unico antibagno (sup. utile totale 7 mq e altezza 2,65 m). Lungo il lato est del ripostiglio vi è una scala metallica che permette l'accesso alla soletta di copertura, la cui superficie - protetta da una ringhiera metallica - è utilizzata come deposito. È inoltre presente un collegamento diretto interno con l'adiacente magazzino del subalterno 3. Al piano primo sotto strada vi sono due magazzini (sup. utile 16,10 mq e 344 mq e altezza variabile nel complesso da 2,70 m ai lati a 2,88 m al colmo).L'accesso al piano av-viene direttamente dall'esterno, dal portone metallico in corrispondenza del prospetto sud, o da una scala che si sviluppa all'esterno del sedime, lungo il prospetto est delle murature perimetrali. L'ingresso alla scala è protetto da una pensilina in plastica ondulata sorretta da elementi metallici.

Superficie complessiva di circa mq **1.309,00** piano: S1-T L'edificio è stato costruito nel 1979.

- Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Subalterno 4: al piano terra del magazzino la zona servizi è in una zona diversa da quella autorizzata e anche le dimensioni sono maggiori.
Regolarizzabili mediante: SCIA in sanatoria.
Descrizione delle opere da sanare: zona servizi al piano terra pratica in sanatoria completa: € 3.500,00.
- Stato di possesso: Occupato con contratto di locazione stipulato in data 03/10/2022 per l'importo di euro 3.600,00 con cadenza annuale. Il canone di locazione è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Registrato a Belluno il 02/11/2022 ai nn. *omissis* Tipologia contratto: 6+6, scadenza 03/10/2034 Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 03/04/2028, Data di rilascio: 03/10/2034.
Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento. Note: Il contratto riguarda il solo subalterno 3, categoria catastale C/1. L'importo indicato è al netto dell'IVA.
- Poiché il soggetto esecutato è una società, la vendita dell'immobile ha ad oggetto un bene immobile strumentale ed è **soggetta ad IVA.**

REGOLE E MODALITA' PER LE OFFERTE DI ACQUISTO

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA TELEMATICA

1. Le offerte telematiche di acquisto devono pervenire dai presentatori dell'offerta entro le ore 12:00 del giorno precedente all'esperimento della vendita (ad eccezione del sabato e festivi) mediante l'invio all'indirizzo PEC del Ministero offertapvp.dgsia@giustiziacert.it utilizzando esclusivamente il modulo precompilato reperibile all'interno del portale ministeriale http://venditepubbliche.giustizia.it;
2. ai sensi dell'art. 571 c.p.c. **l'offerta telematica**, tramite l'apposito modulo ministeriale, al quale si accede dal portale del gestore, **può essere presentata unicamente dall'offerente** (o da uno degli offerenti o dal legale rappresentante della società offerente), **ovvero dal suo procuratore legale**, cioè l'avvocato, a norma degli artt. 571 e 579 c.p.c., onerati (salvo esenzione) del pagamento del bollo in via telematica. **Le offerte depositate da altri soggetti saranno dichiarate inammissibili**;
3. le offerte, **segrete ed irrevocabili**, devono essere depositate con le modalità ed i contenuti tutti previsti dagli artt. 12 e seguenti del Decreto del Ministero della Giustizia n. 32 del 26 febbraio 2015, di seguito riportati.

   Art. 12

   Modalità di presentazione dell'offerta e dei documenti allegati

   1. L'offerta per la vendita telematica deve contenere:

   a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;

b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;

c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;

d) il numero o altro dato identificativo del lotto;

e) la descrizione del bene;

f) l'indicazione del referente della procedura;

g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;

h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento, salvo che si tratti di domanda di partecipazione all'incanto;

i) l'importo versato a titolo di cauzione;

l) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;

m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l);

n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 o, in alternativa, quello di cui al comma 5, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;

o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento.

2. Quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato, e non risulti attribuito il codice fiscale, si deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità' fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'International Organization for Standardization.

3. L'offerta per la vendita telematica è redatta e cifrata mediante un software realizzato dal Ministero, in forma di documento informatico privo di elementi attivi e in conformità alle specifiche tecniche di cui all'articolo 26 del presente decreto. Il software di cui al periodo precedente è messo a disposizione degli interessati da parte del gestore della vendita telematica e deve fornire in via automatica i dati di cui al comma 1, lettere b), c), d), e), f) e g), nonché i riferimenti dei gestori del servizio di posta elettronica certificata per la vendita telematica iscritti a norma dell'articolo 13, comma 4.

4. L'offerta è trasmessa mediante la casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La trasmissione sostituisce la firma elettronica avanzata dell'offerta, sempre che l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'articolo 6, comma 4 del decreto del Presidente

della Repubblica, 11 febbraio 2005, n. 68 e che il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso in conformità a quanto previsto dall'articolo 13, commi 2 e 3. Quando l'offerta è formulata da più persone alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine.

5. L'offerta, quando è sottoscritta con firma digitale, può essere trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata anche priva dei requisiti di cui all'articolo 2, comma 1, lettera n). Si applica il comma 4, terzo periodo, e la procura è rilasciata a colui che ha sottoscritto l'offerta a norma del presente comma.

6. I documenti sono allegati all'offerta in forma di documento informatico o di copia informatica, anche per immagine, privi di elementi attivi. I documenti allegati sono cifrati mediante il software di cui al comma 3. Le modalità di congiunzione mediante strumenti informatici dell'offerta con i documenti alla stessa allegati sono fissate dalle specifiche tecniche di cui all'articolo 26.

Art. 13

Modalità di trasmissione dell'offerta

1. L'offerta e i documenti allegati sono inviati a un apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero mediante la casella di posta elettronica certificata indicata a norma dell'articolo 12, comma 1, lettera n).

2. Ciascun messaggio di posta elettronica certificata per la vendita telematica contiene, anche in un allegato, l'attestazione del gestore della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica di aver provveduto al rilascio delle credenziali previa identificazione del richiedente a norma del presente regolamento.

3. Quando l'identificazione è eseguita per via telematica, la stessa può aver luogo mediante la trasmissione al gestore di cui al comma 1 di una copia informatica per immagine, anche non sottoscritta con firma elettronica, di un documento analogico di identità del richiedente. La copia per immagine è priva di elementi attivi ed ha i formati previsti dalle specifiche tecniche stabilite a norma dell'articolo 26. Quando l'offerente non dispone di un documento di identità rilasciato da uno dei Paesi dell'Unione europea, la copia per immagine deve essere estratta dal passaporto.

4. Il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero verifica, su richiesta dei gestori di cui al comma 1, che il procedimento previsto per il rilascio delle credenziali di accesso sia conforme a quanto previsto dal presente articolo e li iscrive in un'apposita area pubblica del portale dei servizi telematici del Ministero.

Art. 14

Deposito e trasmissione dell'offerta al gestore per la vendita telematica

1. L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del ministero della giustizia.

2. L'offerta pervenuta all'indirizzo di posta elettronica certificata di cui all'articolo 13, comma 1, è automaticamente decifrata non prima di centottanta e non oltre centoventi minuti antecedenti l'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita.

3. Il software di cui all'articolo 12, comma 3, elabora un ulteriore documento testuale, privo di restrizioni per le operazioni di selezione e copia, in uno dei formati previsti dalle specifiche tecniche dell'articolo 26. Il documento deve contenere i dati dell'offerta, salvo quelli di cui all'articolo 12, comma 1, lettere a), n) ed o).

4. L'offerta e il documento di cui al comma 2 sono trasmessi ai gestori incaricati delle rispettive vendite nel rispetto del termine di cui al comma 1.

Art. 15

Mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia

1. Il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del ministero comunica preventivamente ai gestori della vendita telematica i casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia. I gestori ne danno notizia agli interessati mediante avviso pubblicato sui propri siti internet e richiedono di pubblicare un analogo avviso ai soggetti che gestiscono i siti internet ove è eseguita la pubblicità di cui all'articolo 490 del codice di procedura civile. Nei casi di cui al presente comma le offerte sono formulate a mezzo telefax al recapito dell'ufficio giudiziario presso il quale è iscritta la procedura, indicato negli avvisi di cui al periodo precedente. Non prima del giorno precedente l'inizio delle operazioni di vendita il gestore ritira le offerte formulate a norma del presente comma dall'ufficio giudiziario.

2. Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati a norma del comma 1, l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di

accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente. Il gestore è tenuto a permettere la partecipazione alle operazioni di vendita dell'offerente che documenta la tempestiva presentazione dell'offerta a norma del periodo precedente.

4. **Contenuto dell'offerta**: l'offerta deve quindi riassuntivamente contenere, anche ad integrazione di quanto previsto dal citato Decreto, i dati seguenti con la precisazione che quanto non previsto dal modello ministeriale dovrà essere riportato in documento separato da allegare, come tutti gli altri, all'offerta telematica:

a) il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale o partita IVA, il domicilio, lo stato civile, ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso dall'offerente). 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 o del contraente. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare;

b) quando l'offerta è formulata da più persone alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine. L'offerta, quando è sottoscritta con firma digitale, può essere trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;

c) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta, anno e numero di ruolo generale della procedura esecutiva del Tribunale di Belluno;

d) l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre un quarto al valore d'asta indicato nella presente ordinanza e quindi nell'avviso di vendita;

e) il termine di pagamento del prezzo e degli oneri accessori che non potrà comunque essere superiore a centoventi (120) giorni dalla data di aggiudicazione (termine non soggetto a sospensione nel periodo feriale, prevista dall' 1 al 31 agosto di ogni anno);

f) l'importo versato a titolo di cauzione, con data orario e numero di CRO del relativo bonifico, nonché il codice IBAN del conto corrente sul quale la cauzione è stata addebitata (tenendo presente che nel caso in cui nell'attestazione di avvenuto pagamento venga indicato come codice identificativo della transazione

il c.d. codice TRN (o codice similare) composto da 30 caratteri alfanumerici, il CRO è normalmente identificato dalle 11 cifre presenti a partire dal 6° fino al 16° carattere del TRN. Non dovranno comunque essere indicati caratteri diversi da numeri o inseriti spazi, caratteri speciali o trattini);

g) dichiarazione di aver preso completa visione della perizia di stima;

h) la richiesta di voler usufruire della tassazione agevolata per l'acquisto della prima casa e/o per l'applicazione della tassazione calcolata sulla base del "prezzovalore", ricorrendone i presupposti di legge;

5. **documenti da allegare all'offerta**: anche ad integrazione di quanto previsto dal citato Decreto, tutti *in forma di documento informatico o di copia informatica, anche per immagine, privi di elementi attivi*:

- bonifico attestante il versamento della cauzione (necessario, a tutela dell'offerente, per permettere il tempestivo abbinamento con l'offerta decrittata), copia del documento di identità dell'offerente e del coniuge o unito civilmente in comunione legale dei beni; qualora l'offerente sia minore di età o incapace, copia del documento di identità e del codice fiscale anche del soggetto che agisce in suo nome e della relativa autorizzazione; qualora il coniuge offerente voglia escludere il bene dalla comunione legale, copia della dichiarazione in tal senso dell'altro coniuge, autenticata da pubblico ufficiale.
- procura rilasciata dagli altri offerenti (quando l'offerta è formulata da più persone) all'offerente che sottoscrive digitalmente l'offerta e che è il titolare della casella di posta elettronica certificata che inoltra al Ministero l'offerta. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata.
- procura speciale notarile o rilasciata a mezzo di scrittura privata autenticata da pubblico ufficiale;
- 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;

6. modalità di versamento della cauzione: 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 bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura **"ESECUZIONE IMMOBILIARE**

N.81/2025" avente codice IBAN: IT52 U058 5661 2400 7457 1609 704-acceso presso la Banca Volksbank-, sede di Ponte nella Alpi. 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. **Il bonifico relativo alla cauzione dovrà essere eseguito in tempo utile affinché la stessa risulti accreditata al momento dell'apertura delle buste. Entro detto orario deve essere generata anche la ricevuta di consegna;**

7. irrevocabilità dell'offerta: salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile. Si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non si colleghi telematicamente il giorno fissato per la vendita;
8. per quanto non espressamente previsto le modalità della vendita sincrona mista saranno regolate dal DM 32/2015;

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 Professionista Delegato in Ponte nelle Alpi (BL), Via G. Garibaldi n.7 (previa fissazione di appuntamento telefonico allo 0437999093), 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 Professionista Delegato dovrà indicare sulla busta esclusivamente il nome di chi presenta materialmente l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente), il nome del Professionista Delegato 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 **E.I. 81/2025**, alla data della vendita e al nome del professionista delegato;
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 potrà essere inferiore al prezzo indicato come prezzo-base fino ad 1/4 (risulta quindi valida l'offerta che indichi un prezzo pari al 75% del prezzo base – importo indicato precedentemente nell'avviso come "offerta minima"), 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 richiesta 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", ricorrendone i presupposti di legge;
h. 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;
i. 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);
j. 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;

k. procura speciale notarile in caso di offerta a mezzo avvocato;

l. 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 Delegato 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 **"ESECUZIONE IMMOBILIARE N.81/2025"**, 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 che, a norma degli artt. 571 e seguenti c.p.c., devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'esecuzione, o a cura del Cancelliere o del Giudice dell'esecuzione, sono eseguite dal Professionista Delegato nel luogo indicato nell'ordinanza di delega.

2. L'offerta per la vendita senza incanto è per legge irrevocabile. L'offerente analogico 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 criptate contenenti le domande di partecipazione per la vendita sincrona mista saranno aperte ed esaminate unitamente a quelle depositate in busta chiusa con modalità analogiche esclusivamente il giorno

fissato per la vendita, alla presenza degli offerenti *on line* e a quelli comparsi personalmente o per delega avanti al Delegato alla vendita, in Tribunale, via Girolamo Segato 1, Belluno, nella aula di udienza sita al piano terra.

4. Il Professionista Delegato provvederà a dichiarare inefficaci o inammissibili le offerte criptate o analogiche presentate in modo non conforme a quanto disposto nell'ordinanza di vendita.

5. Il gestore della vendita telematica, a norma dell'art. 16 del D.M. 32/2015, provvederà, non meno di trenta minuti prima delle operazioni di vendita, ad inviare all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato dall'offerente telematico in fase di compilazione dell'offerta, un invito a connettersi e le relative credenziali di accesso per accedere alla consolle lato utente.

6. **L'aggiudicazione è definitiva** e sarà disposta nel rispetto dei criteri stabiliti dall'art. 572 c.p.c..

7. Si precisa che, nel corso del primo esperimento di vendita, in caso di offerte inferiori al prezzo base, il Tribunale e gli ausiliari si riservano la facoltà di non aggiudicare il bene, in presenza dei presupposti di legge e precisamente:

a. in presenza di unica offerta, qualora sia pervenuta istanza di assegnazione;
b. in presenza di unica offerta qualora ravvisi la concreta possibilità di vendere ad un prezzo maggiore di quello offerto con nuovo tentativo di vendita;
c. in presenza di pluralità di offerte tutte inferiori al prezzo base, qualora sia pervenuta istanza di assegnazione e gli offerenti non partecipino alla gara oppure, partecipando, se il prezzo raggiunto sia inferiore a quello base.

8. Nel corso degli esperimenti di vendita successivi al primo se l'unica offerta criptata o analogica sia inferiore nei limiti di un quarto al prezzo base, si opererà come segue:

a. qualora un ceditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;
b. qualora nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato all'unico offerente.

9. In caso di più offerte valide, si svolgerà una gara a rilancio sull'offerta più alta (criptata o analogica) tra gli offerenti telematici, che vi prenderanno parte in via telematica, e gli offerenti analogici che vi prenderanno parte comparendo personalmente. Nel corso di tale gara, ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine stabilito preventivamente dal delegato, dell'offerta precedente, non potrà essere inferiore al rilancio minimo, come determinato nel presente avviso di vendita.

10. I rilanci effettuati in via telematica dovranno essere riportati nel portale del gestore della vendita telematica e resi visibili a coloro che partecipano personalmente alle operazioni di vendita così come i rilanci effettuati da questi ultimi dovranno essere riportati nel portale del gestore della vendita telematica e resi visibili ai partecipanti in via telematica.

11. Il temine stabilito dal Professionista Delegato per il rilancio decorrerà dal momento indicato dal professionista, previo accertamento della visibilità per tutti i partecipanti della precedente offerta.

12. È rimessa al professionista la valutazione dell'ordine con il quale i rilanci vengono effettuati.

13. Qualora all'esito della gara tra gli offerenti, ovvero, nel caso di mancata adesione alla gara, all'esito della comparizione delle offerte depositate, la offerta criptata o analogica più alta ovvero la più vantaggiosa risulti pari a prezzo base il bene è senz'altro aggiudicato.

14. Se l'offerta criptata o analogica più alta o più vantaggiosa sia inferiore al prezzo base:

a. qualora un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;

b. qualora nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato al miglior offerente.

15. Fatto salvo quanto appena specificato, 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.

16. 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.

17. 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..

18. 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**.

19. Nello stesso termine dovrà essere effettuato il deposito per il pagamento degli oneri fiscali, delle spese e dei compensi spettanti a norma del decreto ministeriale n. 227 del 2015 al Professionista Delegato incaricato della registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento, nella misura che sarà tempestivamente comunicata dal delegato e sempre salvo conguaglio o ulteriore integrazione su richiesta del professionista, a seguito di conteggio finale.

20. 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.

21. **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 (art. 587 c.p.c.).

22. In caso di richiesta *ex* art. 41 T.U.B., avanzata dal creditore fondiario, l'aggiudicatario avrà facoltà – sempreché ne ricorrano le condizioni – di subentrare nel contratto di finanziamento fondiario stipulato dal debitore con l'istituto fondiario, assumendo gli obblighi relativi, ove provveda, nel termine di 15 giorni dall'aggiudicazione, al pagamento allo stesso delle rate scadute e

spese (art. 41 co. 5 D. Lgs. 1/09/1993, n. 385 TU leggi in materia bancaria e creditizia); ove non intenda profittare del mutuo e sia stata formulata istanza di pagamento anticipato, è necessario che il creditore fondiario precisi il proprio credito, in linea capitale, interessi e spese, e comunichi le coordinate bancarie del conto nel quale andrà effettuato il versamento nei 20 giorni successivi all'aggiudicazione, avendo cura di inviare la precisazione del credito al Professionista Delegato e, per conoscenza e completezza del fascicolo, al G.E.; il Professionista Delegato, una volta controllata la correttezza della precisazione del credito, comunicherà all'aggiudicatario la parte del saldo prezzo che lo stesso dovrà versare direttamente al creditore fondiario, con la specificazione che, in ogni caso, detto versamento non potrà essere superiore all'80% del prezzo di aggiudicazione, al lordo della cauzione; la parte residua del prezzo comprensiva degli oneri di trasferimento, dovrà essere versata alla procedura secondo le modalità sopra descritte. Si precisa che, nel caso in cui il creditore fondiario non provveda alle comunicazioni di cui sopra nel termine di 20 giorni successivi all'aggiudicazione, il Professionista Delegato farà eseguire il versamento dell'intero saldo prezzo nel conto corrente intestato alla procedura.

L'aggiudicatario dovrà tempestivamente consegnare al Professionista Delegato l'originale della quietanza rilasciata dall'Istituto di credito.

23. Qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo, intenda far ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, egli dovrà indicare se possibile nella propria domanda di partecipazione l'istituto di credito mutuante; entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo le somme dovranno essere erogate direttamente dall'Istituto di Credito mutuante mediante bonifico sul conto della procedura. Conformemente a quanto previsto dall'art. 585 ultimo comma c.p.c. nel decreto di trasferimento il giudice dell'esecuzione inserirà la seguente dizione *"rilevato che il pagamento di parte del prezzo relativo al trasferimento del bene oggetto del presente decreto è avvenuto mendiate erogazione della somma di _____ da parte di _____ a fronte del contratto di mutuo a rogito _____ del _____ e che le parti mutuante e mutuataria hanno espresso il consenso all'iscrizione di ipoteca di primo grado a garanzia del rimborso del predetto finanziamento, si rende noto che, conformemente a quanto disposto dall'art. 585 c.p.c., è fatto divieto al Conservatore dei Registri Immobiliari presso il Servizio di pubblicità immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di trascrivere il presente decreto se*

non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca di cui all'allegata nota". In caso di revoca dell'aggiudicazione le somme erogate saranno restituite direttamente all'istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

24. 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 professionista delegato 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.

25. 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 Professionista Delegato 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.

26. Il creditore che è rimasto assegnatario a favore di un terzo dovrà dichiarare al Professionista Delegato, 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.

27. Non è concessa la rateizzazione del prezzo in 12 mensilità ritenuto che essa non corrisponda alle esigenze di celerità 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.

28. **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 dal debitore e dai suoi familiari.

5. si precisa che i) nel caso di **immobile non abitato dall'esecutato e dal suo nucleo familiare, ovvero nel caso di immobile ad uso non abitativo** (ad esempio garage, negozi, ecc.) il custode giudiziario procede alla liberazione, a spese della procedura, salvo esonero dell'aggiudicatario o dell'assegnatario, da comunicarsi al custode in tempo utile e con apposita istanza scritta e sottoscritta; **ii) nel caso di immobile abitato dall'esecutato e dal suo nucleo familiare**, il giudice dell'esecuzione ordinerà la liberazione dell'immobile occupato dal debitore e dal suo nucleo familiare con provvedimento emesso contestualmente al decreto di trasferimento e che la liberazione sarà attuato dal custode secondo le disposizioni del giudice dell'esecuzione, senza l'osservanza delle formalità di cui agli articoli 605 e seguenti, anche successivamente alla pronuncia del decreto di trasferimento, nell'interesse e senza spese a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario, salvo espresso esonero del custode ad opera di questi ultimi.

7. 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 e all'ausiliario di cui sia eventualmente richiesta la collaborazione, sarà a carico dell'aggiudicatario.

8. 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.

9. In relazione alla normativa edilizia, si rinvia alla relazione peritale e a quanto sopra riportato. In materia, si fa presente che, per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico – edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, solo ove consentito, alla disciplina di cui all'art. 40 della legge 28 febbraio 1985 n. 47, così 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.

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

11. 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 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 di sicurezza, che la certificazione/attestato di qualificazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze. Sul punto si evidenzia, comunque, come sia stata regolarmente rilasciata l'attestazione di prestazione energetica dell'edificio.

12. La partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali e dal verificare la destinazione urbanistica dei terreni, qualora il Certificato di Destinazione Urbanistica allegato alla perizia abbia perso validità (dopo un anno dall'emissione) e il regime fiscale applicabile all'acquisto.

13. Maggiori informazioni, anche relative alle generalità del soggetto passivo della procedura esecutiva, possono essere fornite dal custode indicato a chiunque vi abbia interesse.

* * * * * * * * * *

Il Professionista Delegato

AVVERTE

altresì che

- In base a quanto disposto dall'art. 624 – bis c.p.c., il Giudice dell'Esecuzione può, sentito il debitore, sospendere, per una sola volta, il processo fino a ventiquattro mesi, su istanza di tutti i creditori muniti di titolo esecutivo. L'istanza può essere proposta fino a venti giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte d'acquisto nel caso di vendita senza incanto (o fino a quindici giorni prima dell'incanto).

- In base a quanto disposto dall'art. 161 – *bis* disp. att. c.p.c., il rinvio della vendita può essere disposto solo con il consenso dei creditori e degli offerenti che abbiano prestato cauzione ai sensi degli artt. 571 e 580 c.p.c..

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

* * * * * * * * * *

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;
- pubblicazione dell'avviso integrale sulla rivista specializzata ASTE GIUDIZIARIE;
- inserimento, unitamente a copia dell'ordinanza di delega e della relazione peritale, sui siti internet www.asteannunci.it, www.asteavvisi.it, www.rivistaastegiudiziarie.it almeno quarantacinque giorni prima dell'udienza fissata per l'esame delle offerte nella vendita senza incanto o prima della data dell'incanto.

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

Per visionare l'immobile, rivolgersi al custode IVG Treviso Belluno (Via Masi Simonetti 48/D Belluno, tel. 0437-942822).

Belluno, 19.10.2026.

Il Professionista Delegato dott.
Ardivel Gianpietro