

TRIBUNALE ORDINARIO DI BELLUNO

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI

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

ASTA SENZA INCANTO: 29 marzo 2022 ore 09.00

Il sottoscritto professionista delegato avv. Daniele Tormen, vista l'ordinanza di delega ex art. 591 bis c.p.c. del 20 novembre 2017, notificata il 21 novembre 2017, del G.E. dott. Fabio Santoro e l'ulteriore provvedimento di data 01.04.2020, notificato in data 07.04.2020, della G.E. dott.ssa Susanna Bonello, nella procedura esecutiva immobiliare n. **118/2014 R.G.E**

AVVISA

che il giorno **29 marzo 2022, ore 09.00** presso il Tribunale di Belluno - Via Segato, 1 – Aula delle Udienze Civili sita al piano terra si procederà alla **VENDITA SENZA INCANTO**, ai sensi dell'art. 573 c.p.c., dei seguenti beni immobili oggetto di esecuzione forzata:

LOTTO 2

Identificazione catastale: Comune di Borca di Cadore (BL)

- **Negozi**, proprietà 1/1, via Venezia, piano terra, foglio 21, particella 113, sub. 12, Categoria C/1, Classe 4, Consistenza 38 mq., superficie catastale totale 47 mq - rendita catastale € 1.411,06;
- **Autorimessa**, proprietà 1/1, via Venezia n. 47, piano S1, foglio 21, particella 113, sub. 27, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 78 mq., superficie catastale totale 78 mq. Rendita € 157,11;
- **Appartamento**, proprietà 1/1, via Venezia n. 47, piano terra, foglio 21, particella 113, sub.32, categoria A/3, Classe 2, consistenza 3,5 vani, superficie catastale totale 90 mq., escluse aree scoperte 90 mq., rendita € 542,28;
- **Locale di deposito**, proprietà per 270/648, via Venezia n. SN, piano S1, foglio 21, particella 113, sub.35, categoria C/2, Classe 1, consistenza 15 mq., superficie catastale 20 mq., rendita catastale € 21,69;
- **Unità in corso di definizione**, proprietà per 270/648, via Venezia n.51, piano T-1-2, foglio 21, particella 113, sub. 36, categoria F/4, senza rendita;

PREZZO BASE DEL LOTTO: € 122.766,00.

IMPORTO DELL'OFFERTA MINIMA: € 92.074,50

RILANCIO MINIMO in caso di gara tra più offerenti: € 2.000,00.

Le unità immobiliari sono comprese in un ampio e articolato edificio che comprende sei unità residenziali ai piani terra primo e secondo (catastalmente suddivise in più subalterni) oltre a locali accessori al piano primo sottostrada.

Edificato in tempi e con caratteristiche costruttive diverse; il primo corpo principale a sud è stato edificato presumibilmente agli inizi del 1900, il secondo corpo principale in aderenza e sul prolungamento verso nord del primo si ritiene venne realizzato a cavallo tra il 1940 e il 1950 ed infine l'ultimo corpo accessorio a nord in aderenza ma con dimensioni planimetriche ridotte tra il 1950 e il 1960.

Si sviluppa su tre piani fuori terra ed un piano parzialmente interrato; il primo corpo a sud che comprende il subalterno 12 è una costruzione in muratura ordinaria e solai in legno.

Il secondo corpo adiacente che comprende tra gli altri i subalterni 27 e 32 è una muratura mista in laterizio e telai (pilastri e travi in cemento armato come era in uso al momento della costruzione) solai in latero cemento.

Il terzo corpo che comprende tra gli altri i subalterni 35 e 36 è un telaio in cemento armato, solai in latero cemento e tamponamenti in laterizio.

Il tetto con struttura a padiglione è in legno con copertura in lamiera per la porzione a struttura intelaiata mentre la porzione in muratura ordinaria a sud ha manto di copertura in tegole di laterizio.

L'edificio ha pianta rettangolare e regolare ad eccezione del lato nord-est del secondo corpo e corrispondente all'alloggio sub. 32 che presenta una modesta inclinazione verso la strada regionale.

Collocato in Via Venezia è a circa 1 km dal centro e dai principali servizi, a circa 35 km dal capoluogo Belluno e a circa 15 km da Cortina d'Ampezzo e altitudine di 940 mt.

E' inserito nella zona di Cancia dove il rischio idraulico è parzialmente contenuto da un canale di sfogo degli eventuali materiali di frana, si ricorda che alcuni anni fa una vasta area ne venne colpita.

Il fronte di nord est è separato dalla strada regionale n. 51 di Alemagna che corre parallela all'edificio da marciapiede di proprietà. Il lato nord ovest e quello di sud ovest confina con la strada comunale.

Sul lato di sud ovest si trova un'ampia corte comune, una parte è pavimentata in battuto di cls, una parte è recintata e adibita a orto.

Tra la corte pavimentata e l'orto grava un diritto di passaggio a favore dell'adiacente fabbricato particella 481 come rilevabile dall'estratto di mappa.

Oggetto di un progetto di ristrutturazione dell'intero edificio (Concessione Edilizia n. 392/98 del 10.11.1998 e successive varianti) ha visto la realizzazione dell'intervento solo per la porzione nord che comprende, tra gli altri, i sub. 32, 35 e 36.

Lo stato di manutenzione generale dell'intero complesso è buono per la porzione nord e modesto per la porzione a sud.

Per una migliore e più precisa descrizione degli immobili oggetto di vendita, si rinvia agli elaborati peritali redatti dal perito estimatore Architetto Fausto Orzes di data 30.11.2015 e successiva integrazione del 26.09.2017, depositati agli atti della presente procedura, consultabili presso la cancelleria del Tribunale o tramite il Custode giudiziario Aste 33 srl di Treviso, oltre che sui siti internet www.asteannunci.it, www.asteavvisi.it – www.rivistaastegiudiziarie.it, www.tribunale.belluno.giustizia.it e presso il professionista

delegato avv. Daniele Tormen, con studio in Belluno, Via Luigi Zuppani n. 5

CONDIZIONI DELLA VENDITA

- Le offerte di acquisto dovranno essere depositate in busta chiusa presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Belluno entro le ore 12:00 del giorno precedente la data della vendita. Sulla busta dovranno essere indicate le sole generalità di chi presenta l'offerta, che può anche essere persona diversa dall'offerente, il nome del professionista delegato, il numero di procedura e la data della vendita;
- 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;
- *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 e 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;*

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 all'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 **POTRÀ ESSERE INFERIORE AL PREZZO INDICATO COME PREZZO BASE FINO AD ¼ (È QUINDI VALIDA L'OFFERTA CHE INDICHI UN PREZZO PARI AL 75% DEL PREZZO BASE)**;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;
- 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;
- all'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità dell'offerente, nonché un assegno circolare non trasferibile intestato a "Proc. Esecutiva N. 118/14 R.G.", 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% è l'importo minimo a pena di efficacia: l'offerente può versare anche cauzione più alta;

- il termine di 120 giorni per il versamento del saldo è il termine massimo: resta salva la possibilità per l'offerente di indicare un termine più breve, circostanza che verrà valutata dal delegato o dal giudice ai fini dell'individuazione della migliore offerta;

- 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 l'offerta è la sola presentata per quel lotto 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.

- l'esame delle offerte viene compiuto in Tribunale, via Girolamo Segato n. 1 a Belluno nell'aula di udienza sita al piano terra;

- le buste contenenti le offerte non saranno aperte se non alla data fissata ed alla presenza degli offerenti;

- immediatamente dopo la gara gli assegni circolari, depositati unitamente alle offerte, saranno restituiti a coloro che non siano aggiudicatari.

Condizioni di pagamento:

- 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.

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

- 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; 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;

- agli effetti del D.M. 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;

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

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

- 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.**

La pubblicità del presente avviso sarà effettuata mediante inserimento sul portale del Ministero della Giustizia in un'area pubblica denominata “portale delle vendite pubbliche” 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, per estratto sul quotidiano “*Corriere delle Alpi*”, pubblicazione sulla rivista specializzata *Aste Giudiziarie* e mediante *Postel Target*; inserimento, unitamente a copia dell'ordinanza di delega e della relazione peritale, sui siti www.asteannunci.it, www.asteavvisi.it, www.rivistaastegiudiziarie.it, www.tribunale.belluno.giustizia.it, almeno 45 giorni prima dell'udienza fissata per l'esame delle offerte nella vendita senza incanto o prima della data dell'incanto; trasmissione della scheda video sul Canale Aste 810 di *Sky*.

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 n. 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.

Informazioni, anche relative alla generalità del debitore, possono essere fornite dalla Cancelleria del

Tribunale di Belluno a chiunque vi abbia interesse, o dal custode nominato Aste 33 srl di Treviso o dal professionista delegato avv. Daniele Tormen, in Belluno, Via Luigi Zuppani n. 5.

Belluno, 04 novembre 2021

Il professionista delegato

avv. Daniele Tormen

