n. 51/2024 R.G.E.

TRIBUNALE ORDINARIO DI BELLUNO

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

III AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI

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

Vendita sincrona mista

Il professionista delegato avv. Laura Levorato del foro di Belluno, vista l'ordinanza di delega del 17.10.2025 dal Giudice dell'Esecuzione, dott.ssa Gersa Gerbi, nella procedura esecutiva R.G.E. 51/2024, a carico di ... "omissis"

AVVISA

che il giorno 24.11.2026 ad ore 12.30, presso il Tribunale di Belluno in via Girolamo Segato n. 1 - Aula delle Udienze Civili, piano terra, si procederà alla vendita sincrona mista senza incanto, individuando quale gestore della vendita telematica 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) dei seguenti beni immobili:

LOTTO Unico: Comune di Feltre (BL) proprietà 1/1:

Foglio 39, particella 48, subalterno 1, cat. A/4, classe 2, vani 6;

Foglio 39, particella 3182 (ex part. 1068), cat. F/1, Cons. 185 mq.

Abitazione costituita da piano terra, primo piano e secondo piano, e da area urbana di mq. 185,00. Complessivamente l'immobile è localizzato in un'area residenziale del Comune di Feltre, in buona posizione, con il piano terra di discrete qualità e dotato di impiantistica,

primo e secondo piano che abbisognano di intervento. Il piano terra ha una altezza netta interna di ml. 2.62 ed è composto da soggiorno, cucina, bagno, cameretta, disimpegno, camera. Tutto il piano terra è dotato di impianto di riscaldamento con caldaia a gas situata nella cucina, e radiatori in acciaio del tipo a piastra sono presenti in ogni locale. E' presente l'impianto elettrico di buona qualità di recente realizzazione. Al Primo Piano, è collocata una camera avente altezza interna di ml. 2.51 cui ci si arriva da una scala esterna in ferro sul lato nord, con porta in legno che introduce ad un ampio sottotetto (in cattivo stato di manutenzione), che poi introduce al locale camera. Sul solaio di copertura della camera, in legno, è presente una botola che consente l'accesso al sottotetto. Il Piano Sottotetto è privo di serramenti alle quattro finestre esistenti con la struttura portante di copertura in legno. L'altezza del sottotetto sottotrave alla linea di colmo è di ml. 2.69, l'altezza laterale sottotrave è di ml. 1.85. Vi è poi la presenza di un'area urbana di mq. 185, con edificabilità di mc 150,00.

Classe energetica: G.

APE :presente.

Spese condominiali: no.

Stato occupazione: libero.

Stato manutenzione: mediocre.

L'edificio alla stato attuale è conforme all'accatastamento depositato.

Prezzo base: € 73.265,60

Rilancio minimo nel caso di gara fra più offerenti € 1.000,00.

Offerta minima: € 54.949,20.

Per una migliore e più precisa descrizione degli immobili oggetto di vendita si rinvia alla relazione peritale allegata agli atti della presente procedura.

Regole e modalità per le offerte d'acquisto.

OFFERTA ANALOGICA (IN BUSTA CHIUSA)

1) Le offerte d'acquisto, in carta da bollo, dovranno essere depositate in busta chiusa e senza segni di riconoscimenti presso lo studio della scrivente professionista delegato entro le ore entro le ore 12.00 del giorno precedente la data della vendita, a pena di inefficacia, e devono contenere i seguenti elementi:

- per le persone fisiche deve essere sottoscritta personalmente dall'offerente e deve riportare i seguenti dati: cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto a cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta), il quale dovrà 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 dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare. Soltanto gli avvocati muniti di procura speciale possono presentare un'offerta in nome e per conto dell'offerente o per persona da nominare.
- per le società ed altri enti deve essere sottoscritta da 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;
- riferimento al numero della procedura (Es. Imm. 51/2024 R.G.E.), alla data di vendita e al nome del professionista delegato;
- 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 1/4 (risulta quindi valida l'offerta presentata per il 75% del prezzo base - importo indicato prece-

dentemente 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;

- 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 i beni simili posti in vendita dalla medesima procedura in una stessa udienza, potrà fare un'offerta valida per più lotti, dichiarando di volerne acquistare però solo uno solo. In tal caso, se si renderà aggiudicatario di uno dei lotti non sarà obbligato all'acquisto dei lotti successivi;
- copia del documento di identità o di altro documento di riconoscimento in corso di validità e del tesserino fiscale dell'offerente, del suo rappresentate o dell'avvocato munito di procura speciale;
- procura speciale notarile in caso di offerta a mezzo avvocato;
- il termine ed il modo del versamento del saldo 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 di indicare un termine più breve. Il tempo e le modalità di pagamento costituiscono elementi che saranno valutati dal Delegato ai fini della valutazione della migliore offerta;
- 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", ricorrendo i presupposti di legge;
- 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;

All'offerta dovrà essere allegato un assegno circolare non trasferibile intestato a "Procedura esecutiva immobiliare n. 51/2024 R.G.E. Tribunale di Belluno", di importo pari al 20% del prezzo offerto e non del prezzo base, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto

all'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 inefficacia; l'offerente può versare anche una cauzione più alta.

Ai fini della ricezione delle buste contenenti le offerte d'acquisto le stesse potranno essere recapitate a mano presso lo studio sito in (32044) Pieve di Cadore (BL), via Nazionale 43, SOLO **previo appuntamento telefonico al numero 3514117975 ovvero 0437 941217**, dalle ore 09.00 alle 12.00 dal lunedì al venerdì.

OFFERTA TELEMATICA

Le offerte telematiche di acquisto devono pervenire dai presentatori dell'offerta entro le ore 12.00 del giorno precedente all'esperimento di vendita 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.

Le offerte andranno depositate secondo le modalità ed i contenuti previsti dagli artt. 12 e seguenti del D.M. della Giustizia n. 32 del 26 febbraio 2015[1] e dovranno contenere:

- l'indicazione dei dati identificativi dell'offerente con espressa indicazione del codice fiscale e della partita iva (quest'ultima se esistente), la dichiarazione di residenza o l'elezione del domicilio nel Comune in cui ha sede il Tribunale (in mancanza le comunicazioni saranno effettuate presso la Cancelleria);

[1] art. 12 - Modalità di presentazione dell'offerta telematica; art. 13 modalità di trasmissione dell'offerta; art. 14 - Deposito e trasmissione dell'offerta a gestore per la vendita telematica; art. 15 Mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia: tutti richiamati nell'ordinanza di vendita delegato del Tribunale di Belluno.

- l’ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l’anno ed il numero di ruolo generale della procedura (n. 51/2024 RGE);
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- la descrizione del bene;
- l’indicazione del referente della procedura;
- la data e l’ora fissata per le operazioni di vendita;
- l’importo versato a titolo di cauzione;
- la data, l’orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico relativo al versamento della cauzione;
- l’indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l’offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal D.M. 32/2015;
- se l’offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto dovrà essere allegata una copia informatica del certificato di iscrizione al Registro delle Imprese unitamente ad una copia informatica di un documento attestante i poteri conferiti al legale rappresentante ovvero al soggetto che può impegnare la società;
- l’indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al prezzo base ridotto di un quarto come sopra indicato a pena di esclusione.

L’offerente è tenuto a versare a titolo di cauzione un importo minimo pari al 20% per cento del prezzo offerto (non del prezzo base) a mezzo bonifico bancario, sul conto corrente intestato alla procedura, avente codice IBAN IT18S0548411900000005000062 c/o Banca di Cividale, con generazione della ricevuta entro l’orario indicato anche della ricevuta di consegna.

Il bonifico relativo alla cauzione deve essere eseguito in tempo utile

affinché la stessa risulti accreditata al momento di apertura delle buste contenenti le offerte analogiche.

MODALITA' DELLA VENDITA

L'offerta, sia essa analogica o telematica, è **segreta ed irrevocabile**.

La persona indicata in offerta come intestataria del bene o che ha presentato l'offerta per persona da nominare ex art. 579, comma 3, c.p.c. è tenuta a presentarsi all'udienza sopraindicata.

Il giorno indicato per la vendita sincrona mista saranno esaminate sia le offerte analogiche sia le offerte telematiche e saranno dichiarate inefficaci o inammissibili tutte le offerte non conformi a quanto indicato nel presente bando.

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

Le buste saranno aperte all'udienza fissata per la vendita alla presenza degli offerenti; **l'aggiudicazione è definitiva e sarà disposta nel rispetto dei criteri stabiliti dall'art. 572 c.p.c.**. Si precisa che, 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 un 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.

In presenza di più offerte valide, si procederà a gara con partecipazione degli offerenti telematici che vi prenderanno parte in via telematica e degli offerenti analogici che vi prenderanno parte comparendo personalmente, sulla base dell'offerta più alta. Il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio di importo più elevato, da effettuarsi nel termine di **1 minuto** dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore al rilancio minimo, come determinato nel presente avviso.

Qualora gli offerenti non intendano partecipare alla gara, il bene verrà aggiudicato all'offerente che 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 presente differenza alcuna, il bene verrà aggiudicato a chi ha depositato per primo l'offerta.

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..

Qualora l'offerente non si presenti all'udienza sopra indicata 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 seguito ad una gara sulla base dell'offerta migliore, che potrà essere anche quella formulata dall'offerente non presente;

In caso di aggiudicazione, l'offerente è tenuto al versamento - mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura esecutiva – del saldo prezzo e degli oneri, diritti e spese di vendita nel termine indicato nell'offerta, ovvero, in caso di mancata indicazione del termine, **entro 120 gg. dall'aggiudicazione**. Nello stesso termine dovrà essere effettuato il deposto per il pagamento degli oneri fiscali, delle spese e dei compensi necessari per il trasferimento, nella misura che sarà indicata dal professionista delegato non oltre 10 giorni dall'aggiudicazione e sempre salvo conguaglio o ulteriore integrazione su richiesta del professionista, a seguito di conteggio finale. In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà tutte le somme versate.

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

CONDIZIONI DELLA VENDITA

1) La vendita avverrà nello stato di fatto e di diritto in cui si trova l'immobile, a corpo e non a misura, con tutte le pertinenze, servitù attive e passive, accessioni, ragioni ed azioni eventuali, che sarà cura degli interessati **verificare con anticipo mediante consultazione della perizia, da intendersi integralmente richiamata.**

2) L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni saranno cancellate a spese e a cura della procedura. Se occupato dal debitore o da terzi, nel decreto di trasferimento sarà ordinato l'immediato sgombero e la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del custode giudiziario senza oneri per l'acquirente;

3) 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 professioni-

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

4) La proprietà del bene 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.

5) In relazione alla normativa edilizia, si rinvia alla relazione peritale. 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 infamatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

6) Si precisa che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi e mancanza di qualità; 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 degli 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.

Si segnala sin da ora la possibilità per l'esecutata di procedere con l'esercizio dell'opzione IVA ex art. 10, c.1 n. 8-bis) e/o 8-ter, pertanto si invitano gli offerenti ad informarsi sull'eventuale esecrazione dell'opzione, posto che in caso positiva l'aggiudicazione sarà soggetta ad IVA.

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 sua 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.

La pubblicità del presente avviso verrà effettuata mediante:

- pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche (https://pvp.giustizia.it);
- pubblicazione integrale dell'avviso 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.tribunale.belluno.giustizia.it; www.canaleaste.it e www.rivistaastegiudiziarie.it)
- trasmissione scheda video Canale Aste 810 su Sky.

La perizia tecnica è disponibile per la consultazione, oltre che sui siti internet sopra riportati, presso lo studio del professionista delegato sito in Pieve di Cadore, via Nazionale 43 (laura_levorato@yahoo.it), nonché presso la Cancelleria del Tribunale di Belluno; per visionare l'immobile, rivolgersi al Custode Istituto di Vendite Giudiziarie di Belluno (via Masi Simonetti 48/D, tel. 0437-942822).

Pieve di Cadore, 10.9.2026

avv. Laura Levorato