Firmato digitalmente da:
Cotugno Sara
Firmato il 15/07/2026 10:53
Seriale Certificato: 6065428
Valido dal 14/04/2026 al 14/04/2029
InfoCamere Qualified Electronic Signature CA

ALL.1

TRIBUNALE ORDINARIO DI BELLUNO

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

G.E. DOTT. Gersa Gerbi

PROCEDURA ESECUTIVA N. 76/2023 R.G.E.

CUSTODE GIUDIZIARIO: IVG

TEL. 0437 942822 E-MAIL ASTEIMMOBILIARI@IVGBELLUNO.IT

*****

Avviso di vendita di beni immobili

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

Il professionista delegato, avv. Sara Cotugno con studio in Belluno, Via G. Segato 25/A vista l'ordinanza di delega emessa il 22.04.2026, dal Giudice dell'Esecuzione, dott.ssa Gersa Gerbi per lo svolgimento delle operazioni di vendita nell'ambito della procedura esecutiva R.G.E. 76/2023 a carico di …OMISSIS…

AVVISA

che il giorno **10.11.2026 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, **in 2 lotti**, dei beni immobili oggetto di esecuzione forzata, come di seguito individuati e descritti:

LOTTO 1

DESCRIZIONE: fabbricato residenziale

Per la quota di 1/1, Comune di Pieve Di Cadore (BL), Località/Frazione Sottocastello-via Villanova 8, identificato al C.F foglio 38, particella 72, subalterno 1, indirizzo via

Villanova , piano T, comune Pieve di Cadore, categoria C/6, classe 1, consistenza 73 mq, rendita € 90,48, al C.F. foglio 38, particella 72, subalterno 2, indirizzo via Villanova, piano 1, comune Pieve di Cadore, categoria A/2, classe 2, consistenza 6 vani, superficie 113 mq, rendita € 635,24, al C.F. foglio 38, particella 72, subalterno 3, indirizzo via Villanova, piano 2, comune Pieve di Cadore, categoria A/2, classe 2, consistenza 6 vani, superficie 113 mq, rendita € 635,24.

Trattasi di fabbricato residenziale che si sviluppa su tre piani fuori terra oltre un piano sottotetto lungo via Villanova, nella frazione di Sottocastello. Il piano terra ospita il vano scale, un ampio spazio destinato a posti auto (sup. utile circa 83 mq) e un locale comune (s.u. 5 mq) con un'altezza del piano di 2,50 m, mentre i due appartamenti si trovano al piano primo (subalterno 2) e al piano secondo (sub 3). Al piano sottotetto vi è un'ampia soffitta comune. I piani sono collegati da un vano scale interno sul lato nord del fabbricato. I due appartamenti hanno la medesima superficie coperta e utile e la stessa disposizione dei locali: si tratta di una cucina, un soggiorno e tre camere, oltre a un bagno e un servizio igienico e a due disimpegni- corridoi, dei quali uno collegato al vano scale. Sono inoltre presenti due terrazze, entrambe esposte a sud. L'altezza utile dei locali è pari a 2,72 m.

Le pareti interne delle unità sono intonacate e tinteggiate, così come i soffitti; i pavimenti sono in piastrelle di diversa fattura nella zona giorno, in bagno e nei corridoi, mentre sono in legno nelle camere.

Parzialmente rivestite in piastrelle sono anche le superfici delle pareti delle cucine e dei bagni. I serramenti sono ovunque in legno, con superficie vetrata in vetro singolo e tapparelle in legno.

Il subalterno 1 - ubicato al piano terra - è costituito da un ampio locale a uso autorimessa e da una nicchia nell'angolo nord-ovest in cui è stato ricavato un angolo taverna con un caminetto: la superficie di calpestio è ovunque in battuto di cemento, le pareti e i soffitti sono intonacati e tinteggiati, l'altezza interna è 2,50 m. Sono presenti i soli impianti elettrico ed idrico, con tubazioni sottotraccia. L'accesso è garantito da portoni metallici basculanti, gli altri serramenti sono finestre in legno con superficie vetrata in vetro singolo. Sull'unità affacciano le porte di accesso al vano caldaia comune (con porta REI) e quella di accesso al vano scale interno.

Parte comune del fabbricato e raggiungibile con la scala interna è l'ampia soffitta estesa come tutto il piano: la superficie di calpestio è in battuto di cemento, le pareti sono al grezzo, il soffitto è rappresentato dalla struttura del manto di copertura, non isolato. L'altezza interna varia da 0,65 m a 2,40 m. La soffitta non è rappresentata nelle planimetrie catastali ed è pertanto una difformità catastale.

La corte di pertinenza - della superficie di circa 380 mq - è rappresentata da una superficie a prato, pavimentata con piastrelloni di porfido lungo il perimetro del fabbricato a formare un marciapiede.
Le scale interpiano hanno struttura in cemento, superficie in piastrelle e parapetto in legno non a norma.
L'immobile risulta libero.
Classe Energetica: G.
Il perito segnala che i dati catastali non corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione perché è errata l'intestazione dei beni, ancora attribuita ai precedenti proprietari, pertanto non c'è conformità catastale.
Conformità urbanistico ed edilizia: si.
Condizione dell'immobile: mediocre.
Impianti elettrico e di riscaldamento non a norma.
Nelle planimetrie catastali non è rappresentata la soffitta, bene comune.
Sul punto 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 277.000,00

Offerta minima: Euro 207.750,00

Rilancio minimo in caso di gara fra più offerenti: Euro 5000,00

LOTTO 2

DESCRIZIONE: terreni
Per la quota di 1/1, comune di Pieve di Cadore (BL), località/frazione Nebbiù, identificati al CT, come segue:

Foglio 6 mappale 55 – Corografia 02

sezione censuaria Pieve di Cadore, foglio 6, particella 55, qualità incolto produttivo, classe 2, superficie catastale 4420 mq, reddito dominicale: € 0,46, reddito agrario: € 0,23
Terreno di forma regolare, posto a una quota compresa circa tra 1.950 m e 1.850 m s.l.m. a nord-est dell'abitato di Nebbiù di Cadore, tra il Rifugio Antelao a nord e la Chiesa di San Dionisio a sud, e a poca distanza da questa (circa 70 m a nord).
Con una superficie catastale di 4.420 m2, è fortemente inclinato in direzione ovest-est e presenta una copertura è a prato stabile con qualche albero. L'accessibilità è inizialmente carrabile fino al Rifugio Costapiana (7 km da Valle di Cadore, solo in parte asfaltati) e quindi a piedi lungo una comoda mulattiera militare (1,5 ore). Da un punto di vista urbanistico ricade in Zone agricole comprese nelle "Invarianti

paesaggistiche a bassa trasformabilità" del PAT art. 96 NTO. 87,54% Zone agricole e ambiti del territorio aperto - ZTO E territorio rurale artt. 49-54 NTO. 12,46% ZTO E Ambiti della Rete Ecologica – Zone agricole associate ai "Corridoi Ecologici" Art. 93 NTO.

Il mappale 55 confina a nord con il terreno mapp. 54, a est con la mulattiera detta di Pradonego, a sud con il terreno mapp. 56 e a ovest con i terreni mapp. 35 e 36 e con la carrareccia militare che sale dal Rifugio Costapiana, tutti del Foglio 6.

Foglio 10 mappale 7 – Corografia 02

sezione censuaria Pieve di Cadore, foglio 10, particella 7, qualità incolto produttivo, classe 1, superficie catastale 8190 mq, reddito dominicale: € 1,69, reddito agrario: € 0,42.

Terreno di forma irregolare, posto poco a est della Chiesa di San Dionisio (a nord dell'abitato di Nebbiù) e lungo la strada militare che collega l'edificio religioso con il Rifugio Costapiana.

L'appezzamento, della superficie catastale di 8.190 m2, si trova a una quota compresa tra circa 1.750 m e 1.860 m s.l.m., ha una pendenza accentuata da ovest a est e una copertura prevalentemente a bosco. Da un punto di vista

urbanistico ricade in Zone agricole comprese nelle "Invarianti paesaggistiche a bassa trasformabilità" del PAT art. 96 NTO. 32,07% Zone agricole e ambiti del territorio aperto - ZTO E territorio rurale artt. 49-54 NTO. 67,93% ZTO E Ambiti della Rete Ecologica – Zone agricole associate ai "Corridoi Ecologici" Art. 93 NTO.

Il mappale confina a nord con il terreno mapp. 6, a est con i terreni mapp. 8 e 9, a sud con i terreni mapp. 41 e 26 e a ovest con la carrareccia detta di Pradonego, tutti nel Foglio 10.

Foglio 10 mappale 22 – Corografia 03

sezione censuaria Pieve di Cadore, foglio 10, particella 22, qualità bosco alto, classe 3, superficie catastale 4210 mq, reddito dominicale: € 4,35, reddito agrario: € 0,43.

Terreno di forma rettangolare irregolare, posto a una quota compresa tra circa 1.380 m e 1.430 m s.l.m. a nord dell'abitato di Nebbiù di Cadore, quasi in corrispondenza dell'alveo di un corso d'acqua che, scendendo da forcella Antracisa, diventa un affluente del torrente Marilongo.

Con una superficie catastale di 4.210 m2, è fortemente inclinato in direzione ovest-est e presenta una copertura boscosa. Considerata la posizione e l'accidentalità dei versanti vallivi, il terreno è quasi impossibile da raggiungere, anche a piedi. Da un punto di vista urbanistico ricade in Zone agricole comprese nelle "Invarianti paesaggistiche a bassa trasformabilità" del PAT art. 96 NTO. 76,27% Zone agricole e ambiti del territorio aperto - ZTO E territorio rurale artt. 49-54 NTO. 23,73% ZTO

E Ambiti della Rete Ecologica – Zone agricole associate ai "Corridoi Ecologici" Art. 93 NTO.

Il mappale confina a nord con il terreno mapp. 21 e con l'alveo del rio Valscura, a est con il medesimo torrente, a sud con i terreni mapp. 52 e 53 e a ovest con i terreni mapp. 19, 20 e 18, tutti nel Foglio 10.

Foglio 18 mappale 49 – Corografia 04

sezione censuaria Pieve di Cadore, foglio 18, particella 49, qualità prato, classe 3, superficie catastale 550 mq, reddito dominicale: € 0,57, reddito agrario: € 0,71.

Terreno agricolo della superficie catastale pari a 550 m2 posto in prossimità e a nord dell'abitato di Nebbiù di Cadore, lungo la strada che dal paese si dirige verso nord. Con una giacitura sostanzialmente pianeggiante e una copertura caratterizzata da alcuni alberi, è accessibile direttamente dalla viabilità pubblica con la quale confina lungo il lato est. Da un punto di vista urbanistico il mappale ricade in Zone agricole e ambiti del territorio aperto - ZTO E territorio rurale artt. 49-54 NTO. Zone agricole comprese nelle "Invarianti paesaggistiche a bassa trasformabilità" del PAT art. 96 NTO.

Il terreno confina a est con la strada detta di Bedarz, a sud, ovest e nord con il terreno mapp. 103 di altra ditta, nel Foglio 18.

Foglio 19 mappale 46 – Corografia 05

sezione censuaria Pieve di Cadore, foglio 19, particella 46, qualità prato, classe 3, superficie catastale 690 mq, reddito dominicale: € 0,71, reddito agrario: € 0,89.

Appezzamento di forma regolare caratterizzato da una copertura a bosco misto sito a nord-est dell'abitato di Nebbiù di Cadore, lungo il fondovalle della Val Costede e a una quota compresa tra i 1.175 m e i 1.240 m s.l.m.

Il mappale, caratterizzato da una forte pendenza da nord-est verso sud-ovest, ha una superficie catastale di 690 m2. Confina a nord con il terreno mapp. 144, a est con la particella n. 47, a sud con i mapp. 83, 84 e 85 e a ovest con la particella n. 45, tutti nel Foglio 19. L'accessibilità è carrabile solo in un primo momento, percorrendo la viabilità che permette di raggiungere la località Fienili Costede da Pozzale di Cadore, quindi pedonale (distanza dalla viabilità circa 20 m). Da un punto di vista urbanistico il mappale ricade in Zone agricole e ambiti del territorio aperto - ZTO E territorio rurale artt. 49-54 NTO. Zone agricole comprese nelle "Invarianti paesaggistiche a bassa trasformabilità" del PAT art. 96 NTO.

Foglio 20 mappali 206 e 220 – Corografia 06

sezione censuaria Pieve di Cadore, foglio 20, particella 206, qualità seminativo, classe 1, superficie catastale 70 mq, reddito dominicale: € 0,16, reddito agrario: € 0,11.

sezione censuaria Pieve di Cadore, foglio 20, particella 220, qualità prato, classe 1, superficie catastale 110 mq, reddito dominicale: € 0,28, reddito agrario: € 0,26.
L'appezzamento è formato da due mappali di forma rettangolare separati da una viabilità pubblica, immediatamente a est del centro della frazione di Nebbiù di Cadore. Ubicati a una quota di circa 940 m s.l.m., hanno superficie catastale rispettivamente di 70 m2 e di 110 m2. La copertura del mappale 206 è a prato stabile, mentre il mappale 220 è un orto. La viabilità tra i due mappali è una carrareccia tra i prati che permette l'accesso a tutti gli appezzamenti della zona e si diparte dalla viabilità comunale nella zona nord-est della frazione, a circa 115 m dai due mappali.
L'accessibilità è quindi carrabile per entrambi i terreni. Da un punto di vista urbanistico, il mappale 206 ricade in ZTO C2.1-8/3 Aree destinate allo sviluppo di spazi residenziali a bassa densità art. 40 NTO.
Perimetro progetti norma. Progetto Norma PN/2 - 2 "Nebbiù est" art. 86 e art. 89 NTO. Aree di trasformazione "L.R. 11/2014 art. 18 c. 7" - art. 85 NTO soggette a decadenza. Decorsi cinque anni dalla data 05/05/2014 di entrata in vigore del Piano di Assetto del Territorio (PAT) o cinque anni dalla data 08/03/2016 di entrata in vigore del Piano degli Interventi PI la zona è da considerarsi decaduta e vigono le disposizioni di cui l'art. 33 "Aree non pianificate" ai sensi della L.R. n. 11/2004. Il mappale 220 ricade in Zone agricole e ambiti del territorio aperto - ZTO E territorio rurale artt. 49-54 NTO.

Foglio 20 mappale 269 – Corografia 06

sezione censuaria Pieve di Cadore, foglio 20, particella 269, qualità prato, classe 1, superficie catastale 130 mq, reddito dominicale: € 0,34, reddito agrario: € 0,30.
Terreno con copertura forestale a est della frazione Nebbiù di Cadore, a una quota di circa 960 m s.l.m. Il mappale, di forma rettangolare e con una superficie catastale di 130 m2, confina a nord con il terreno mapp. 268, a est con la viabilità pubblica, a sud con il terreno mapp. 270 e a ovest con il mappale 267, tutti nel Foglio 20. Da un punto di vista urbanistico ricade in Zone agricole e ambiti del territorio aperto - ZTO E territorio rurale artt. 49-54 NTO. L'accessibilità è carrabile dalla viabilità lungo il lato est del terreno.

Foglio 20 mappale 336 – Corografia 06

sezione censuaria Pieve di Cadore, foglio 20, particella 336, qualità prato, classe 3, superficie catastale 450 mq, reddito dominicale: € 0,46, reddito agrario: € 0,58.
Appezzamento di bosco di forma molto irregolare a est della frazione Nebbiù di Cadore, a una quota di circa 985 m s.l.m. Il mappale, con una superficie catastale di 450 m2, confina a nord con il terreno mapp. 27, a est con le particelle n. 39, 40 e 41, a sud con il terreno mapp. 346 e a ovest con il mappale 335, tutti nel Foglio 20.

Da un punto di vista urbanistico ricade in Zone agricole e ambiti del territorio aperto - ZTO E territorio rurale artt. 49-54 NTO. L'accessibilità al fondo è pedonale dalla viabilità pubblica a nord della proprietà, che dista circa 15 metri.

Foglio 20 mappali 353 e 355 – Corografia 06

sezione censuaria Pieve di Cadore, foglio 20, particella 353, qualità prato, classe 2, superficie catastale 2480 mq, reddito dominicale: € 3,84, reddito agrario: € 4,48.
sezione censuaria Pieve di Cadore, foglio 20, particella 355, qualità prato, classe 2, superficie catastale 1720 mq, reddito dominicale: € 2,66, reddito agrario: € 3,11.
Appezzamento di bosco di forma irregolare allungata a sud del cimitero della frazione Nebbiù di Cadore, a una quota media di circa 950 m s.l.m. I mappali, con una superficie catastale di 2.480 m2 e 1.720 m2, hanno una giacitura mediamente acclive da nord verso sud. Confinano a nord con i terreni mapp. 348 e 349, a est con le particelle n. 356 e 359, a sud con la viabilità pubblica e con il terreno mapp. 354 e a ovest con il mappale 329, tutti nel Foglio 20. Da un punto di vista urbanistico il mappale 353 ricade in Zone agricole e ambiti del territorio aperto - ZTO E territorio rurale artt. 49-54 NTO. 78,78% Fascia di rispetto cimiteriale art. 4 NTO. Il mappale 355 ricade in Zone agricole e ambiti del territorio aperto – ZTO E territorio rurale artt. 49-54 NTO. L'accessibilità al fondo è carrabile dalla viabilità pubblica a nord o sud della proprietà, rispettivamente distante circa 30 metri o confinante con il mappale 355.

Foglio 23 mappali 15 e 40 – Corografia 07

sezione censuaria Pieve di Cadore, foglio 23, particella 15, qualità pascolo, classe 1, superficie catastale 480 mq, reddito dominicale: € 0,22, reddito agrario: € 0,37.
sezione censuaria Pieve di Cadore, foglio 23, particella 40, qualità prato, classe 3, superficie catastale 750 mq, reddito dominicale: € 0,77, reddito agrario: € 0,97.
Appezzamenti disgiunti di forma regolare a nord dell'abitato di Tai, ad una quota compresa tra 965 e 970 m (mappale 15) e di circa 980 m (mappale 40), rispettivamente, a valle della strada della del Poligono.
Posti a una distanza di circa 60 uno dall'altro, sono ubicati sulle pendici meridionali del Monte Tranego ed esposti a sud, in zona agricola. Hanno pendenza limitata da nord a sud e copertura a bosco misto. Sono accessibili percorrendo la viabilità comunale via Coroi e poi proseguendo a piedi. La superficie catastale è di 480 m2 per il mappale 15 e di 750 m2 per il mappale 40. Da un punto di vista urbanistico,
il mappale 15 ricade in Zone agricole e ambiti del territorio aperto - ZTO E territorio rurale artt. 49-54 NTO. Ambiti di riordino della Zona Agricola "R.A. n. 1 - Ex Poligono di Nebbiù" art. 52 e art. 97 NTO, mentre il mappale 40 in Zone agricole e ambiti del territorio aperto - ZTO E territorio rurale artt. 49-54 NTO.

Il mappale 15 confina a nord con il terreno mapp. 13, a est con il mapp. 361, a sud con il terreno mapp. 29 e a ovest con il terreno mapp. 14, tutti nel Foglio 23. Il mappale 40 confina a nord con il terreno mapp. 27, a est con il terreno mapp. 41, a sud con la particella n. 336 e a ovest con il mappale 39, tutti nel Foglio 23.

Foglio 23 mappale 51 – Corografia 07

sezione censuaria Pieve di Cadore, foglio 23, particella 51, qualità prato, classe 2, superficie catastale 190 mq, reddito dominicale: € 0,29, reddito agrario: € 0,34.

Terreno di forma regolare, posto a una quota di circa 930 m s.l.m. a nord-ovest dell'abitato di Tai di Cadore, sulle pendici meridionali del Monte Tranego, in Zone agricole e ambiti del territorio aperto - ZTO E territorio rurale artt. 49-54 NTO.

Con una superficie catastale di 190 m2 e una forma regolare, è inclinato in direzione nord-sud con una pendenza modesta. La copertura è a bosco misto. L'accessibilità è solo pedonale percorrendo la stradina a fondo naturale a nord del cimitero di Tai e quindi, dopo un bivio, percorrendo a piedi una distanza di

30 m o 80 m, a seconda del tratto di viabilità scelto.

L'appezzamento confina a nord e ovest con la particella mapp. 50, a est con il mappale 52 e a sud con la particella n. 53, tutti nel Foglio 23.

Superficie complessiva di circa mq 24.440,00.

Stato di possesso: libero.

Destinazione urbanistica come da certificato allegato alla perizia.

Conformità catastale: Il perito segnala che è errata l'intestazione dei beni, ancora attribuita ai precedenti proprietari, pertanto non c'è conformità catastale.

Prezzo base del lotto unico: Euro 13.430,00

Offerta minima: Euro 10.072,50

Rilancio minimo in caso di gara fra più offerenti: Euro 500,00

*

In ogni caso si richiama la perizia di stima di data 07.01.2025 con tutti i suoi allegati che è da intendersi qui interamente riportata.

* * * * * * * * * *

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 "prezzo-valore", 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 IMM.RE N.76/2023 R.G.E. TRIB. DI BELLUNO**" avente codice IBAN IT67O0851111900000000505189 acceso presso la Banca Cassa Rurale ed Artigiana di Cortina d'Ampezzo e delle Dolomiti Credito Cooperativo, sede di Belluno, Viale Europa, n.29. 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 Belluno, Via Segato 25/A (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 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 (Es. Imm. 76/2023 RGE), 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 ¼ (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 "procedura esecutiva immobiliare 76/2023", 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 degli immobili, essi risultavano all'atto della perizia liberi.
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 del dott. agr. Gianni Serragiotto di data 07.01.2025, e alle precisazioni già contenute nel presente avviso alle quali si rimanda.

   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 in epigrafe 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. 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;
- 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 nominato: IVG – Istituto Vendite Giudiziarie Belluno, sede legale in Silea (TV) Via Internati 1943-45 n. 30; sede operativa in Belluno via Masi Simonetti n. 48/D – tel. 0437/942822; e-mail: *asteimmobiliari@ivgbelluno.it* e *asteimmobiliari@ivgtreviso.it*; sito internet: *www.ivgbelluno.it* e *www.ivgtreviso.it*.

Belluno, 14.07.2026

Avv. Sara Cotugno