



**TRIBUNALE ORDINARIO DI BELLUNO**  
*Ufficio Esecuzioni Immobiliari*  
**PROCEDURA ESECUTIVA N. 08/2022 R.G.E**

**CUSTODE GIUDIZIARIO: ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE BELLUNO**

*C.F. e P. IVA 02403720267*

*Sede operativa: Via Masi Simonetti 48/D - 32100 Belluno (BL)*

*Tel. 0437-942822      Email: asteimmobiliari@ivgtreviso.it*

*asteimmobiliari@ivgbelluno.it*

**AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI** (artt. 591-bis, 570 e 576 cpc.)

**ASTA SENZA INCANTO: 21/04/2026 ore 11.30**

\*\*\*

L'avv. Leonardo Colle, nominato professionista delegato (referente della procedura) dal Tribunale con ordinanza in data 27.06.2023,

**AVVISA CHE**

che il giorno **21/04/2026 ore 11.30** presso il Tribunale di Belluno - Via Segato, 1 - Aula delle Udienze Civili avrà inizio, con l'esame delle offerte, la procedura di

**VENDITA SENZA INCANTO MISTA TELEMATICO-ANALOGICA**

**LOTTO UNICO** (articolato in "corpi" di fabbrica costituenti parti inscindibili in sede di offerta di partecipazione all'asta)

**Al seguente prezzo:**

**PREZZO BASE: € 379.400,00.**

**IMPORTO DELL'OFFERTA MINIMA: € 284.550,00**

**RILANCIO MINIMO in caso di gara ex art. 573 c.p.c: eventuali offerte in aumento non potranno essere inferiori a: € 5.000,00.**

dei seguenti beni:

**LOTTO UNICO** (articolato in "corpi" di fabbrica costituenti parti inscindibili in sede di offerta di partecipazione all'asta):

Per l'intera proprietà, fabbricato a destinazione mista produttiva, residenziale e commerciale, **occupata** dagli attuali intestatari delle singole particelle catastali, costituito dai seguenti "corpi" di fabbricato così individuati in perizia di stima agli atti, da "Corpo A" a "Corpo F", **con difformità edilizie e catastali** indicate analiticamente nel presente bando in apposita sezione e nella perizia di stima, cui si fa rinvio, recante indicazione e costi presunti di sanatoria:

**Corpo: A** - AUTORIMESSA in Comune di Taibon Agordino via Campagna, 11, Categoria: C/6 [Autorimessa]

**Dati catastali: Catasto Fabbricati del Comune di Taibon Agordino:** foglio 40, particella 275 subalterno 4 Cat C/6 classe 1, consistenza e superficie catastale totale mq 24 rendita Euro 16,11

[Confini: Autorimessa al piano terra, confinante con sub. 9, sub 2 (vano scale comune) e sub 1 (corte comune), salvo altri e più precisi. ]

**Corpo: B** - LABORATORIO in Comune di Taibon Agordino via Campagna, 11. Categoria: C/3 [Laboratorio]

**Dati catastali: Catasto Fabbricati del Comune di Taibon Agordino:** foglio 40, particella 275 subalterno 6, Cat C/3, classe U, consistenza mq 179, superficie catastale totale mq 207, rendita Euro 129,42

[Confini: Laboratorio al piano primo, confinante con sub 2 (vano scale comune), e sub 3 (vano scale comune ad altri sub) e sub 7, salvo altri e più precisi.]

**Corpo: C** - APPARTAMENTO in Comune di Taibon Agordino via Campagna, 11 Categoria: A/2 [Abitazione di tipo civile]

**Dati catastali: Catasto Fabbricati del Comune di Taibon Agordino:** foglio 40, particella 275 subalterno 7, Cat A/2, classe 2, vani 8,5. Superficie catastale mq 169. Superficie escluse aree scoperte mq 161, Rendita euro 614,58.

[Confini: Appartamento al piano primo sottostrada e primo, confinante al P1 con sub 3 (vano scale comune), e sub 6, salvo altri e più precisi.]

**Corpo: D** - APPARTAMENTO in Comune di Taibon Agordino via Campagna, 11 Categoria: A/2 [Abitazione di tipo civile]

**Dati catastali: Catasto Fabbricati del Comune di Taibon Agordino:** foglio 40, particella 275 subalterno 8, Cat A/2, classe 2, Vani 5,5, superficie catastale totale mq 131, totale escluse aree scoperte mq 122, Rendita euro 397,67



parte a due falde formato da travi prefabbricate in C.A.P. ed in parte piano, con copertura in lamiera, per la porzione produttiva (lato est). Per la porzione residenziale e commerciale (lato ovest) invece, è stato realizzato in muratura portante in blocchi di termo laterizio, con solai in latero cemento, tetto a due falde in legno e manto di copertura in lamiera.

Caratteristiche zona: nucleo abitato normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi limitati.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi offerti dalla zona: Nessun servizio particolare

Caratteristiche zone limitrofe: Il centro abitato e l'area artigianale sono contornati da aree agricole boscate e sono collocate in prossimità del torrente Cordevole che scorre più ad est.

Importanti centri limitrofi: Agordo a circa km 3 di distanza.

Attrazioni paesaggistiche: Nessuna attrazione paesaggistica da segnalare.

Attrazioni storiche: Nessuna particolare attrazione storica

Principali collegamenti pubblici: Servizio di autocorriere da e per Belluno dalla fermata di Taibon Agordino che dista circa Km 1,0.

### **Descrizione dei singoli "Corpi" componenti il lotto unico.**

Descrizione: Autorimessa [C/6] - **corpo A** - sita in via Campagna, 11

Trattasi di autorimessa collocata nello spigolo est del fabbricato, nel quale sono presenti anche 2 laboratori, 2 appartamenti e 1 negozio. L'unità immobiliare posta al piano terra è costituita da un unico vano destinato ad autorimessa. L'unità è accessibile dalla corte comune e comunica internamente con il laboratorio contiguo.

Descrizione: Laboratorio [C/3] - **corpo B** - sito in via Campagna, 11

Trattasi di laboratorio collocato al piano primo, nella parte est del fabbricato, nel quale sono presenti anche un altro laboratorio, 2 appartamenti, 1 autorimessa e 1 negozio. L'unità immobiliare è costituita da un vano principale suddiviso in zone da paramenti in metallo e vetro e destinato a laboratorio artigianale, già utilizzato per la lavorazione di occhiali, un locale spogliatoio, due wc. e un ufficio. Il laboratorio è accessibile dal-la corte comune attraverso una scala esterna che conduce al vano scale interno, comune all'altro laboratorio posto al PT.

Descrizione: Abitazione [A/2] - **corpo C** - sito in via Campagna, 11

Trattasi di appartamento collocato al piano primo, nella parte ovest del fabbricato, nel quale sono presenti anche 2 laboratori, un altro appartamento, 1 autorimessa e 1 negozio. L'unità immobiliare è costituita da 1 ingresso disimpegno, un corridoio, 1 cucina, 1 soggiorno, doppi servizi, 3 camere e 1 ripostiglio.

Descrizione: Abitazione [A/2] - **corpo D** - sito in via Campagna, 11

Trattasi di appartamento collocato al piano secondo e terzo sottotetto, nella parte ovest del fabbricato, nel quale sono presenti anche 2 laboratori, un altro appartamento, 1 autorimessa e 1 negozio. L'unità immobiliare è costituita da 1 vano ingresso cucina soggiorno e disimpegno, doppi servizi, 1 camera, 1 ripostiglio, una soffitta e un terrazzo, al piano secondo nonché un soppalco al piano terzo.

Descrizione: Laboratorio [C/3] - **corpo E** - sito in via Campagna, 11

Trattasi di laboratorio collocato al piano terra, nella parte est del fabbricato, nel quale sono presenti anche un altro laboratorio, 2 appartamenti 1 autorimessa e 1 negozio. L'unità immobiliare è costituita da un corridoio d'ingresso, vano principale destinato a laboratorio artigianale già utilizzato per la lavorazione di occhiali, un locale mensa, uno spogliatoio e due wc. Il laboratorio è accessibile dalla corte comune e comunica direttamente con l'autorimessa e attraverso il vano scale con il laboratorio posto al P1.

Descrizione: Negozio [C/1] - **corpo F** - sito in via Campagna, 11

Trattasi di negozio collocato al piano terra, nella parte ovest del fabbricato, nel quale sono presenti anche 2 laboratori, 2 appartamenti, e 1 autorimessa. L'unità immobiliare è costituita da 1 locale principale di vendita, 1 disimpegno, 1 magazzino ed 1 wc. Il negozio è accessibile direttamente dalla corte comune.

**Titoli autorizzativi edilizi e atti di provenienza.** Si fa richiamo alla dettagliata descrizione dell'elaborato di stima.

### **Indicazioni particolari afferenti al lotto in vendita.**

#### **A) Assenza di conformità edilizia e catastale.**

#### **A1) Situazione di regolarità edilizia e difformità presenti. Sanabilità e relativi oneri.**

##### **- Opere conformi.**

**Corpo A** - Autorimessa [C/6] al PT, sita a Taibon Agordino in via Campagna, 11

**Corpo B** - Laboratorio [C/3] al P1, sito in Taibon Agordino (BL) CAP: 32022 via Campagna, 11

**Corpo F** - Negozio [C/1] al PT (ex Laboratorio [C/3]), sito in Taibon Agordino (BL) CAP: 32022 via Campagna, 11

Immobile edificato tra il 1985 ed il 1988 e per il corpo F modificato nel 2010 in forza dei titoli edilizi indicati in perizia di stima.

- **Opere con difformità edilizia e regolarizzazione a carico dell'acquirente.**

Sono presenti le seguenti difformità dettagliatamente censite e descritte nella perizia di stima alla quale si fa integrale richiamo.

**Corpo C** - Abitazione di tipo civile [A/2] al PS1 e T, sita a Taibon Agordino in via Campagna, 11

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: difformità rispetto ai titoli autorizzativi rilasciati, consistenti in modifiche interne dovute a parziale spostamento della parete che separa la camera dal wc per la realizzazione di uno spazio destinato a box doccia, di dimensioni interne pari a m 0,83 x m 0,72, come si evince dalla tavola comparativa allegata.

Regolarizzabili mediante: SCIA a sanatoria previa acquisizione dell'autorizzazione sanitaria.

Descrizione delle opere da sanare: Le opere da sanare non hanno interessato parti strutturali e non hanno comportato aumento di superficie e di volume.

Sanzione, oneri urbanistici, diritti di segreteria e spese tecniche per redazione pratica compresi: € 3.950,00

Oneri Totali: € 3.950,00

**Corpo D** - Abitazione di tipo civile [A/2] al P2 e 3, sita a Taibon Agordino in via Campagna, 11

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: difformità rispetto ai titoli autorizzativi rilasciati, consistenti nella mancata realizzazione di due finestre per tetto tipo "velux" sulla falda nord ovest e nell'apertura di una porta esterna che dalla soffitta da sul terrazzo a sud est, come si evince dalla tavola comparativa allegata.

Regolarizzabili mediante: SCIA a sanatoria previa acquisizione dell'autorizzazione ambientale.

Descrizione delle opere da sanare: Le opere da sanare non hanno interessato parti strutturali e non hanno comportato aumento di superficie e di volume.

Sanzione, oneri urbanistici, diritti di segreteria e spese tecniche per redazione pratica compresi: € 4.950,00,00

Oneri Totali: € 4.950,00

**Corpo: E** - Laboratorio [C/3] al PT e 3, sito a Taibon Agordino in via Campagna, 11

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: difformità rispetto ai titoli autorizzativi rilasciati, consistenti nella mancata realizzazione o eliminazione di un locale wc all'interno dello spogliatoio a nord, tra-sformato in locale mensa, come si evince dalla tavola comparativa allegata.

Regolarizzabili mediante: SCIA a sanatoria previa acquisizione dell'autorizzazione sanitaria.

Descrizione delle opere da sanare: Le opere da sanare non hanno interessato parti strutturali e non hanno comportato aumento di superficie e di volume.

Sanzione, oneri urbanistici, diritti di segreteria e spese tecniche per redazione pratica compresi: € 3.700,00

Oneri Totali: € 3.950,00

## **A2) Situazione di non regolarità catastale.**

Sono state descritte nella perizia di stima (da aversi qui richiamata e che si invita a consultare per esteso) le seguenti difformità catastali che andranno sanate a cura e spese dell'acquirente:

**Corpo A** - Autorimessa [C/6] al PT, sita a Taibon Agordino in via Campagna, 11  
Conformità catastale: NO

### **Irregolarità riscontrate**

Lievi imprecisioni grafiche tra cui la mancata indicazione di un pilastro interno ed errate consistenza (superficie utile) e superficie catastale.

### **Regolarizzabili mediante**

Dichiarazione di variazione con ripresentazione della scheda catastale per miglior rappresentazione grafica.

*Oneri di regolarizzazione preventivati:*  
diritti catastali e spese tecniche per redazione pratica: € 450,00

**Corpo C** - Abitazione di tipo civile [A/2] al PS1 e T, sita a Taibon Agordino in via Campagna, 11

Conformità catastale: NO

### **Irregolarità riscontrate**

Modifica alla parete divisoria posta tra il wc e la stanza attigua per realizzazione di uno spazio adibito a box doccia.

### **Regolarizzabili mediante**

Dichiarazione di variazione per diversa distribuzione interna dei locali.

*Oneri di regolarizzazione preventivati:*  
diritti catastali e spese tecniche per redazione pratica: € 450,00



## **DISCIPLINA DELLA VENDITA.**

1) **Offerte telematiche**: le offerte criptate contenenti le domande di partecipazione per la vendita sincrona mista saranno aperte ed esaminate unitamente a quelle analogiche esclusivamente il giorno fissato per l'asta tenuta dal Delegato presso il via Girolamo Segato 1, Belluno, nella AULA di udienza sita al piano terra ed alla presenza degli offerenti on-line e di quelli comparsi personalmente o per delega avanti il Delegato alla Vendita.

Le offerte telematiche di acquisto devono pervenire dai presentatori dell'offerta entro le ore 12.00 del giorno precedente all'esperimento della vendita mediante l'invio all'indirizzo di **PEC del Ministero offertapvp.dgsia@giustiziacert.it** utilizzando esclusivamente il modulo precompilato reperibile all'interno del portale ministeriale <http://venditepubbliche.giustizia.it>, precisandosi, per le sole offerte telematiche, che il bonifico relativo alla cauzione dovrà essere eseguito in tempo utile affinché la stessa risulti accreditata, al momento dell'apertura delle buste, sul conto corrente intestato alla procedura; si avverte che entro l'orario indicato dovrà essere generata anche la ricevuta di consegna;

Le offerte andranno depositate con le modalità ed i contenuti tutti previsti dagli artt. 12 e seguenti del Decreto del Ministro della Giustizia n. 32 del 26 febbraio 2015, che di seguito si riportano:

### ***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 e' 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 conformita' alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'International Organization for Standardization.
3. L'offerta per la vendita telematica e' redatta e cifrata mediante un software realizzato dal Ministero, in forma di documento informatico privo di elementi attivi e in conformita' alle specifiche tecniche di cui all'articolo 26 del presente decreto. Il software di cui al periodo precedente e' 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), nonchè 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 conformita' 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.

*Ai sensi dell'art. 571 c.p.c. l'offerta telematica può essere presentata unicamente dall'offerente (o da uno degli offerenti o dal legale rappresentante della società offerente) o dal suo procuratore legale anche a norma dell'art. 579 ultimo comma c.p.c.*

**2) Offerte analogiche:** le offerte analogiche di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa presso lo studio del delegato entro le ore 12 (dodici) del giorno precedente la data della vendita; sulla busta dovrà essere indicato dal professionista delegato esclusivamente il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente), il nome del professionista delegato e la data della vendita; nessuna 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.

*L'offerta analogica dovrà contenere:*

- a) il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, 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 da quello che sottoscrive l'offerta); se l'offerente è coniugato, ovvero ancora unito civilmente o convivente di fatto (L. n. 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; se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, deve essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;*
  - b) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;*
  - c) l'indicazione del prezzo offerto che può essere inferiore al prezzo base, purché nei limiti di un quarto, mentre le offerte inferiori saranno giudicate inefficaci;*
  - d) il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari che non potrà essere superiore al termine massimo di giorni 120 dalla data di aggiudicazione;*
  - e) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima;*
- all'offerta analogica dovrà essere allegata, nella stessa busta, una fotocopia del documento di identità dell'offerente (nonché del coniuge, ovvero ancora dell'unito civilmente o del convivente more uxorio, ove in regime di comunione dei beni) nonché un assegno circolare non trasferibile intestato alla procedura*

*esecutiva per un importo pari almeno al 20 per cento del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto.*

- 3) 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 compaia il giorno fissato per la vendita;
- 4) l'aggiudicatario/assegnatario è tenuto al pagamento degli oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene nonché 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; l'importo complessivo di tali oneri accessori sarà tempestivamente comunicato dal delegato successivamente all'aggiudicazione. 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. 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 cura e spese della procedura;
- 5) salvo quanto disposto nel successivo punto 6), l'importo del prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione prestata) e delle spese, dovrà essere versato, entro il termine massimo di giorni 120 dalla data di aggiudicazione ovvero entro il minor termine indicato nell'offerta, mediante bonifico sul conto della procedura, i cui estremi, ed in particolare l'IBAN, saranno comunicati all'aggiudicatario dal professionista delegato, ovvero ancora a mezzo assegno/i circolare/i intestato/i alla procedura esecutiva. Gli estremi bancari indicati nel presente bando andranno verificati con il Delegato alla Vendita a cura dei partecipanti.
- 6) **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, accessori 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, nei 20 giorni successivi alla

comunicazione della 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;

7) in caso di mancato versamento di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo del prezzo sia a titolo di oneri accessori) entro il termine indicato nell'offerta, il Giudice dell'Esecuzione (cui dovranno essere rimessi gli atti a cura del professionista delegato) dichiarerà la decadenza dall'aggiudicazione con incameramento della cauzione;

8) il professionista delegato provvederà a dichiarare inefficaci o inammissibili le offerte criptate o analogiche presentate in modo non conforme a quanto disposto in questa ordinanza;

9) la deliberazione sulle offerte avverrà con le seguenti modalità:

In caso di offerta unica criptata o analogica

Qualora in uno qualsiasi degli esperimenti di vendita sia stata proposta un'unica offerta criptata o analogica pari o superiore al prezzo base, essa è senz'altro accolta.

Nel corso del primo esperimento di vendita se l'unica offerta criptata o analogica sia inferiore (nei limiti di un quarto) al prezzo base, si opera come segue:

- qualora specifiche circostanze consentano di ritenere che, in tal caso, ricorra una seria possibilità di aggiudicare l'immobile a prezzo superiore, il professionista delegato dispone, anche in presenza di istanze di assegnazione, che si proceda ad un ulteriore tentativo di vendita alle stesse condizioni (e dunque con identico prezzo base);
- qualora non sussistano tali specifiche circostanze ed un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;
- qualora non sussistano tali specifiche circostanze e nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato all'unico offerente.

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 opera come segue:

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

In caso di pluralità di offerte criptate o analogiche

Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte criptate o analogiche valide, si procederà alla gara sulla base della offerta criptata o analogica più alta; nel corso di tale gara ciascuna offerta criptata o analogica in aumento, da effettuarsi nel termine stabilito preventivamente dal delegato, non potrà essere inferiore al rilancio minimo.

Il rilancio minimo è fissato con il seguente schema:

- valore immobili inferiore a euro 50mila: euro 500,00;
- valore inferiore a 100mila: euro 1.000,00;
- valore inferiore a 200mila: euro 2.000,00;
- **valore superiore a 200mila: euro 5.000,00.**

Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il professionista delegato dispone la aggiudicazione a favore di colui che abbia proposto la offerta criptata o analogica più vantaggiosa (nell'individuare la offerta più vantaggiosa, si terrà sempre conto del prezzo ma, a parità di prezzo, sarà prescelta la offerta che preveda il versamento del saldo nel più breve tempo possibile, ovvero, in subordine, quella cui sia allegata la cauzione di maggiore entità).

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

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

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

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

10) in caso di aggiudicazione a seguito di gara tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c., il termine per il deposito del saldo del prezzo e delle spese sarà comunque quello sopra indicato ovvero quello minore indicato nell'offerta dall'aggiudicatario;

11) non verranno prese in considerazione offerte criptate o analogiche pervenute dopo la conclusione della gara;

12) nell'ipotesi in cui il procuratore legale, cioè avvocato, abbia effettuato l'offerta criptata o analogica 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, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa;

13) 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 eventualmente 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;

14) qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo intenda fare ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, egli dovrà indicare 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 mediante erogazione della somma di .....da parte di ..... a fronte del contratto di mutuo a rogito del rep. .... 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.*

## **DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ DELLE VENDITE**

Della vendita dovrà essere data pubblica notizia mediante:

- 1) pubblicazione dell'avviso di vendita sul portale delle vendite pubbliche (PVP) del Ministero di Giustizia: <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>, a cura del professionista delegato ed a spese dei creditori;
- 2) per le procedure **con prezzo base inferiore a € 30.000,00** pubblicazione dell'ordinanza, a cura di Edicom Finance Srl, dell'avviso di vendita e di copia della perizia con i relativi allegati, come da **PACCHETTO D** delle tariffe riservate da Edicom Finance s.r.l. al Tribunale di Belluno, in un termine non inferiore a quarantacinque giorni prima della data fissata per la vendita;
- 4) per le sole procedure con **prezzo base superiore a € 30.000** pubblicazione di un estratto in un termine non inferiore a quarantacinque giorni prima della data fissata per la vendita nei termini e con le tariffe applicate da Edicom Finance Srl nel **PACCHETTO B** che dovrà contenere i seguenti dati essenziali:
  - a) numero di ruolo della procedura; b) nome del Giudice dell'Esecuzione; c) nome del custode ed indicazione del suo numero telefonico; d) diritto reale posto in vendita (piena proprietà, quota parte della piena proprietà, usufrutto, nuda proprietà ecc.); e) tipologia (appartamento, terreno, villa, negozio, locale, ecc.); f) comune ed indirizzo ove è situato l'immobile; g) caratteristiche (superficie, vani, piano, interno, ecc.); h) eventuali pertinenze (balcone, cantina, box, posto auto, giardino, ecc.); i) condizione (libero, occupato, dal debitore/da terzi); j) ammontare del prezzo base per la vendita e del rilancio minimo in caso di gara; k) termine per la presentazione delle offerte per la vendita sincrona mista o sincrona telematica; l) data, luogo ed ora fissata per la vendita sincrona mista o per la vendita sincrona telematica; m) orario di apertura delle buste; q) indicazioni su dove reperire maggiori informazioni

(Custode dell'immobile con indicazione del numero di telefono - Cancelleria del Tribunale Ordinario di Belluno - Siti internet;

5) per beni di particolare rilevanza, interesse turistico e/o commerciale anche a livello nazionale, o con valore base d'asta superiore a € 800.000,00 l'estratto di vendita andrà pubblicato *anche* con i termini e le modalità del PACCHETTO A, ferma restando la possibilità per il delegato di chiedere con istanza motivata al G.E. la previsione di diversi o alternativi adempimenti pubblicitari a seconda della natura e delle peculiarità del bene oggetto di vendita.

### **ULTERIORI ADEMPIMENTI**

Il professionista delegato provvederà, oltre agli altri adempimenti previsti dall'art. 591 *bis*, C.p.c.:

- a ricevere le offerte presentate in forma analogica e/o telematica;
- a deliberare sulle offerte di acquisto redigendo verbale delle relative operazioni, che deve contenere le circostanze di luogo e di tempo nelle quali la vendita sincrona mista o la vendita sincrona telematica si svolge, le generalità degli offerenti, la descrizione delle attività svolte, la dichiarazione dell'aggiudicazione con l'identificazione dell'aggiudicatario; il verbale è sottoscritto esclusivamente dal professionista delegato ed allo stesso non deve essere allegata la procura speciale di cui all' art. 579, co. 2, c.p.c.;
- a depositare a mezzo p.c.t. copia del verbale d'asta nel fascicolo dell'esecuzione provvedendo ad inserire l'originale dello stesso tra gli atti del proprio fascicolo;
- a ricevere o autenticare la dichiarazione di nomina di cui all'art. 583 C.p.c.;
- a comunicare all'aggiudicatario entro 20 giorni dalla aggiudicazione l'ammontare della somma da versare unitamente al saldo prezzo per gli oneri tributari e le spese dell'attività del professionista delegato che il D.M. 15 ottobre 2015, n. 227 pone a carico dell'aggiudicatario nonché le modalità di versamento delle somme residue;
- ad autorizzare l'assunzione di debiti da parte dell'aggiudicatario o dell'assegnatario ex art. 508 C.p.c. (nell'ipotesi di cui all'art. 585 comma 2° c.p.c. provvederà direttamente a limitare il versamento del prezzo secondo quanto disposto dalla norma);
- ad aggiornare le visure in atti per verificare l'esistenza di eventuali iscrizioni o trascrizioni successive al pignoramento, verificando altresì la natura delle

iscrizioni ipotecarie (se in bollo o senza bollo) e il loro oggetto: in particolare se esse riguardino solo l'immobile pignorato o un compendio più ampio;

- ad acquisire la documentazione attestante l'avvenuto versamento, che deve avvenire mediante bonifico bancario ovvero ancora mediante assegno/i circolare/i, del saldo prezzo e degli oneri dovuti, verificando presso la banca l'effettivo accredito dell'importo;
- a redigere, entro sette giorni dal pagamento, sulla base della documentazione acquisita e delle visure aggiornate, la bozza del decreto di trasferimento, trasmettendola al Cancelliere unitamente, se richiesto dalla legge, al certificato di destinazione urbanistica dell'immobile quale risultante dal fascicolo processuale, ai fini della sottoscrizione da parte del Giudice dell'Esecuzione;
- a seguito della firma del decreto da parte del Giudice e dell'attribuzione allo stesso numero di cronologico e del numero di repertorio (e prima della trasmissione all'Agenzia delle Entrate), ad estrarre copia autentica per gli adempimenti relativi alla trascrizione nei Registri Immobiliari;
- ad effettuare presso la banca il pagamento delle imposte e tasse dovute;
- a consegnare la documentazione necessaria (originale del decreto di trasferimento, la relazione del perito e la copia del mod. F23) all'Agenzia delle Entrate, controllando che lo svolgimento della pratica avvenga nei tempi previsti; all'esito, il professionista delegato provvederà alla tempestiva restituzione del decreto alla Cancelleria e, estrarre copia autentica, la invierà all'acquirente a mezzo raccomandata, unitamente alla copia della nota di trascrizione;
- a depositare, nelle more, presso il competente Ufficio la copia del decreto di trasferimento e della relativa nota di trascrizione, previo pagamento delle relative imposte e tasse; trascorso il tempo necessario, ritirerà presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio provinciale Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, il duplicato di tale nota per l'inserimento nel fascicolo; il delegato avrà anche provveduto alle formalità necessarie -ivi compreso il versamento- per la cancellazione dei gravami;
- ad eseguire gli adempimenti necessari per la voltura catastale, ivi compreso il pagamento del relativo importo; quando possibile la voltura verrà eseguita unitamente alla trascrizione del decreto, altrimenti sarà effettuata dopo la registrazione del decreto previa esibizione di copia dello stesso;

- a restituire all'aggiudicatario le somme residue che siano risultate eccedenti le spese occorrenti per il trasferimento, dandone comunque atto nel progetto di distribuzione;
- nell'ipotesi di vendita di più lotti, a disporre la cessazione delle operazioni di vendita, ai sensi dell'art. 504 c.p.c. e dell'art. 163 disp. att. c.p.c., ove, per effetto dell'aggiudicazione di uno o più lotti (e tenuto eventualmente conto di quanto già acquisito alla procedura), sia stata già conseguita una somma pari all'ammontare complessivo dei crediti per cui si procede e delle spese, riferendone immediatamente a questo Giudice; le spese della procedura relative a tutti gli ausiliari saranno valutate dal professionista delegato prudenzialmente, tenuto conto per gli onorari degli avvocati dei valori medi di riferimento di cui al D.M. 55/2014 ovvero delle tariffe vigenti al momento dell'aggiudicazione;
- a disporre la restituzione delle cauzioni versate dagli offerenti non resisi aggiudicatari dei beni venduti in particolare mediante riaccredito se bonificate;
- a depositare, in caso di esito positivo della vendita, l'importo della cauzione e delle spese per il trasferimento della proprietà sul conto della procedura;
- a fissare immediatamente, nel caso di esito negativo del primo esperimento di vendita, ulteriori esperimenti di vendita (fino al limite di quattro compreso il primo), da espletarsi tutti in forma sincrona mista o in forma sincrona telematica, previa riduzione del relativo prezzo base nei limiti di un quarto (come previsto dall'art. 591 c.p.c.), sentito il parere dei creditori, provvedendo, in ogni occasione, alla redazione ed alla notificazione del relativo avviso di vendita recante le indicazioni enunciate nonché al compimento degli adempimenti pubblicitari, come sopra regolamentati;
- a fissare immediatamente, nel caso di esito negativo del quarto esperimento di vendita, un ulteriore esperimento di vendita sincrona mista o di vendita sincrona telematica, da espletarsi senza incanto, previa riduzione del relativo prezzo base nei limiti della metà (come previsto dall'art. 591 c.p.c.) provvedendo, anche in tal caso, alla redazione e notificazione di un nuovo avviso di vendita sincrona mista o di vendita sincrona telematica recante le indicazioni enunciate nonché al compimento degli adempimenti pubblicitari, come sopra regolamentati;
- a restituire gli atti al giudice dell'esecuzione nel caso in cui abbia esito negativo anche il quinto esperimento di vendita per consentirgli di provvedere in merito

all'eventuale prosecuzione della procedura ovvero alla sua estinzione ai sensi dell'art. 164 *bis* disp. att. c.p.c.;

- ad effettuare gli ulteriori adempimenti previsti dall'art. 490 primo e co. 2 c.p.c.;

- a predisporre un progetto di distribuzione, (anche parziale laddove vi siano ulteriori lotti in vendita, in tal caso limitato al novanta per cento delle somme da ripartire); a tal fine, il delegato provvederà a richiedere senza indugio al G.E. la fissazione dell'udienza per l'esame del progetto di distribuzione, allegando le note per la liquidazione del compenso del professionista delegato determinato ai sensi del d.m. 15 ottobre 2015, n. 227 a carico della procedura e dell'aggiudicatario nonché per la liquidazione dei compensi degli altri ausiliari; il professionista delegato redigerà il progetto di distribuzione sulla base dei conteggi aggiornati dei crediti e della nota delle spese inviati dal creditore precedente e dai creditori intervenuti entro il termine fissato dal giudice dell'esecuzione nel provvedimento di fissazione dell'udienza per l'esame del progetto di distribuzione; il professionista delegato invierà, quindi, la bozza del progetto di distribuzione al creditore precedente e ai creditori intervenuti almeno 15 giorni prima dell'udienza fissata per l'esame del progetto di distribuzione, di modo che i creditori possano formulare le proprie osservazioni entro 10 giorni prima della udienza sopra indicata; il professionista delegato procederà, quindi, al deposito del progetto di distribuzione presso la Cancelleria del Tribunale 5 giorni prima dell'udienza;

- al deposito dei rapporti riepilogativi semestrali nonché al deposito del rapporto riepilogativo finale ai sensi dell'art. 16 *bis*, co. 9 *sexies* D.L. 18 ottobre 2012 n. 179, convertito dalla L. 17 dicembre 2012, n. 221, come modificato dal D.L. 3 maggio 2016, n. 59, convertito nella L. 30 giugno 2016, n. 119.

**SI RENDE NOTO:**

a) che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;

b) 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, 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;

c) che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della L. 28 febbraio 1985, n.47 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;

d) che l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti che saranno cancellate a cura e spese della procedura;

e) quanto alla liberazione degli immobili dagli occupanti e allo sgombero dei beni mobili ivi presenti si rimanda a quanto indicato in ordine al contenuto dell'avviso di vendita (pagg. 5-6);

f) che l'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita con la presente ordinanza sarà disponibile per la consultazione sui siti internet individuati per la pubblicità.

g) che la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali, nonché dal verificare il regime fiscale della vendita;

h) che maggiori informazioni, anche relative alle generalità del soggetto passivo della procedura esecutiva, possono essere fornite dal custode a chiunque vi abbia interesse (IVG srl, Sede operativa: Via Masi Simonetti 48/D - 32100 Belluno Tel. 0437-942822 Settore immobiliari: asteimmobiliari@ivgtreviso.it web: [www.ivgtreviso.it](http://www.ivgtreviso.it) - [www.ivgbelluno.it](http://www.ivgbelluno.it)) o dal professionista delegato avv. Leonardo Colle, in Belluno, via Luigi Zuppani n. 5, mail [leonardocolleavvocato@gmail.com](mailto:leonardocolleavvocato@gmail.com): nonché dal Gestore incaricato della vendita, secondo quanto indicato nel relativo portale.

Belluno, 21.12.2025

Il professionista delegato (Avv. Leonardo Colle)

23



