



TRIBUNALE DI BELLUNO

DELEGA VENDITA NEL GIUDIZIO DI DIVISIONE

Il Giudice, dott.ssa Gersa Gerbi,
visti gli atti e i documenti di causa, sentite le parti,
a scioglimento della riserva assunta all'udienza del 12.3.2024,
considerato che dalla relazione di stima redatta nel corso della procedura esecutiva,
acquisita al presente giudizio, emerge che i beni sottoposti a pignoramento non
risultano comodamente divisibili,

DISPONE

la vendita per l'intero, come chiesto da parte attrice dei lotti, così di seguito
identificato:

LOTTO 1:

N.C.E.U. Comune di San Pietro di Cadore Fg 36 part. 30 sub.1 – 2

N.C.T. Comune di San Pietro di Cadore Fg.36 part. 32

LOTTO 2:

N.C.E.U. Comune di San Pietro di Cadore Fg 36 part. 477

N.C.T. Comune di San Pietro di Cadore Fg.36 part. 33

considerato che non è stata proposta domanda di attribuzione;
rilevato, quanto al prezzo base del bene, che, anche alla luce di quanto previsto
dall'art. 568 c.p.c., vada confermato, allo stato degli atti, quello stabilito dal perito
di ufficio sulla scorta di indagini ampie e corrette, e in esito a un percorso
motivazionale del tutto esente da vizi logici;

DETERMINA

il prezzo base d'asta del lotto 1 in **€ 86.800,00** e del lotto 2 in **€ 22.700,00**, pari
al valore di stima di cui alla perizia in atti;

DELEGA

le operazioni di vendita al notaio, **dott. Mario Mantovani**,
il quale dovrà compierle per il tramite di società EDICOM FINANCE s.r.l., gestore
delle vendite telematiche, che vi provvederà a mezzo del suo portale
www.garavirtuale.it;

FISSA

il termine finale per l'espletamento delle attività delegate in diciotto mesi dalla comunicazione della presente ordinanza, stabilendo che un numero non inferiore a tre tentativi di gara dovrà essere esperito nell'arco di dodici mesi, eventuali proroghe dovranno essere richieste con istanza motivata depositata almeno quindici giorni prima della scadenza del termine;

dispone che nel caso di mancato completamento delle operazioni nel termine finale il professionista delegato informi il giudice restituendogli il fascicolo,

si riserva di prorogare tale termine ove il professionista delegato, prima della scadenza, depositi una istanza motivata in tal senso;

DETERMINA

in **euro 750,00** il fondo spese, da corrispondersi al delegato da parte dell'attore entro 30 giorni da oggi. Si precisa che il fondo spese non comprende le spese di pubblicità, che sono a carico dell'attore. **Dispone che in caso di mancato versamento nei termini il delegato informi il giudice che emetterà i provvedimenti di competenza;**

DISPONE

che il professionista delegato provveda all'accensione di un apposito conto corrente bancario avente la consultazione on-line, intestato alla presente specifica procedura con mandato ad operarvi al professionista delegato e vincolato all'ordine del giudice, sul quale dovranno essere accreditati mediante bonifico da parte di eventuali offerenti la cauzione necessaria per partecipare alla gara telematica nonché da parte dell'aggiudicatario il saldo prezzo nonché le spese conseguenti al trasferimento.

DISPONE QUANTO SEGUE

che in caso di mancata vendita entro **18 mesi da oggi** il fascicolo venga comunque rimesso a questo giudice affinché decida sul prosieguo; che, in caso di vendita, il professionista delegato trasmetta il fascicolo al Giudice per la prosecuzione del giudizio;

NB che sono valide le offerte inferiori fino al 25% del prezzo base

NB che le offerte debbono essere presentate entro il termine di gg. 90

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.

DISPONE

- che il professionista verifichi nuovamente la corrispondenza tra il diritto del debitore indicato nel pignoramento e quello risultante dagli atti, nonché l'adempimento degli incombeni ex art. 498 c.p.c.;
- che il delegato dia avviso ai creditori della data e dell'ora della vendita almeno 45 giorni prima;
- che il rilancio minimo sia fissato secondo il modello sopra descritto;
- che le offerte siano depositate presso lo studio del professionista;
- che le offerte sono irrevocabili salvo quanto disposto dall'art. 571, quarto comma, c.p.c.;
- che le buste contenenti le offerte non siano aperte se non alla data fissata ed alla presenza degli offerenti;
- che immediatamente dopo la gara le somme versate a titolo di cauzione, unitamente alle offerte, siano restituite a coloro che non siano aggiudicatari; che la cauzione sia versata su conto corrente bancario, intestato alla procedura esecutiva, alle condizioni previste in favore di questo ufficio giudiziario presso presso l'istituto individuato dal delegato;
- che su tale conto siano anche versati dall'aggiudicatario il saldo prezzo e le spese rese necessarie dal trasferimento;
- che, qualora la vendita fissata (sia con incanto, che senza incanto) dovesse andare deserta, il delegato fisserà nuova vendita, ribassando il prezzo fino al 25%, indicando le singole percentuali di ribasso sentito il parere dei creditori e proseguendo nella fissazione di tentativi di vendita fino a diversa direttiva del Giudice;

antieconomicità della vendita: in ogni caso quando siano stati celebrati almeno tre tentativi di vendita ed il bene debba essere posto in vendita, nel quarto tentativo, ad un valore uguale o inferiore a 15mila euro il delegato NON fisserà ulteriori tentativi e rimetterà le parti innanzi al GI; la stessa condotta il delegato dovrà tenere qualora il bene, a prescindere dal numero di tentativi di vendita esperiti, debba essere posto nuovamente in vendita a un valore uguale o inferiore a 15mila euro.

Della nuova vendita il delegato redigerà apposito avviso di vendita e di tale avviso darà comunicazione alle parti costituite ed al debitore, al fine di evitare successive contestazioni.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

Nell'avviso di vendita sarà specificato

- che le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa entro le ore 12 del giorno precedente la data della vendita; sulla busta dovranno essere indicate le sole generalità di chi presenta l'offerta, che può anche essere persona diversa dall'offerente, il nome del professionista delegato e la data della vendita; nessuna altra indicazione, né numero o nome della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta, né l'ora della vendita o altro, deve essere apposta sulla busta;
- che il termine di versamento del saldo prezzo, nonché degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita è al massimo di **120 giorni dalla aggiudicazione**.
- *Eventuale pagamento rateale*: avuto riguardo all'importo del prezzo indicato, sarà possibile il versamento rateale del prezzo entro il termine di 12 mesi dalla aggiudicazione, in rate mensili di pari importo
- **che l'offerta dovrà contenere:**
 - il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (**non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta**), il quale dovrà anche presentarsi alla udienza fissata per la vendita; se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare; se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, dovrà essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
 - i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
 - l'indicazione del prezzo offerto, CHE POTRÀ ESSERE INFERIORE AL PREZZO INDICATO COME PREZZO BASE FINO AD ¼; È QUINDI VALIDA LA OFFERTA CHE INDICHI UN PREZZO PARI AL 75% DEL PREZZO BASE, mentre le offerte inferiori saranno giudicate invalide
 - l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima
- che nel caso in cui l'offerente fosse interessato all'acquisto di uno solo, indifferentemente, tra più lotti di beni simili (es. box) posti in vendita dalla medesima procedura in una stessa udienza, potrà fare offerta valida per più lotti, dichiarando di volerne acquistare però uno solo; in tal caso, se si renderà aggiudicatario di uno dei lotti, non sarà obbligato all'acquisto dei lotti successivi;
- che all'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità dell'offerente, nonché un assegno circolare non trasferibile intestato a "Proc. esecutiva N.", seguito dal numero della procedura e dal nome del debitore, per

un **importo minimo pari al 20 per cento del prezzo offerto (e non del prezzo base), a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto**; ove l'offerta riguardi più lotti ai sensi dell'articolo precedente, potrà versarsi una sola cauzione, determinata con riferimento al lotto di maggior prezzo; nessuna somma sarà richiesta in questa fase quale fondo spese; il 20% è l'importo minimo a pena di inefficacia; che l'offerente può versare anche cauzione più alta;

- **che il termine di 120 per il versamento del saldo è il termine massimo: resta salva la possibilità per l'offerente di indicare un termine più breve, circostanza che verrà valutata dal delegato o dal giudice ai fini della individuazione della migliore offerta;**
- che l'offerta per la vendita senza incanto è per legge irrevocabile; l'offerente è tenuto a presentarsi all'udienza sopra indicata; in caso di mancata presentazione e se la offerta è la sola presentata per quel lotto il bene andrà comunque aggiudicato all'offerente non presente; in caso di presenza di altre offerte per il bene in questione si darà luogo ad una gara sulla base della offerta migliore, che potrà essere anche quella formulata dall'offerente non presente;
- il pagamento dell'eventuale **residuo prezzo**, fatto salvo il caso del pagamento rateale, dovrà avvenire entro e non oltre 120 giorni dalla data della aggiudicazione, pena la decadenza dalla aggiudicazione con perdita del 20% versato a titolo di cauzione; il versamento dovrà essere effettuato a mani del delegato sul libretto postale o bancario aperto dal delegato medesimo che dovrà rilasciare una attestazione di avvenuto versamento;
- che in caso di più offerte valide (**è valida la offerta al ribasso fino al limite del 25% di ribasso rispetto al prezzo base**), si procederà a gara sulla base della offerta più alta; il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi, a seguito di rilanci, abbia offerto il prezzo più alto, senza che nel tempo stabilito preventivamente dal delegato vi siano stati ulteriori rilanci; in assenza di adesione alla gara, l'immobile verrà aggiudicato a colui che avrà presentato la migliore offerta (valutata in termini non solo di prezzo, ma anche di misura della cauzione e tempi di saldo prezzo); se le offerte sono tutte equiparabili, allora l'immobile verrà aggiudicato a chi ha depositato la offerta per primo; nella vendita non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara, neppure se il prezzo offerto fosse superiore di oltre un quinto a quello di aggiudicazione;
- che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; che la vendita è a corpo e non a misura; che eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del

prezzo; 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;

- che agli effetti del DM. 22 gennaio 2008 n. 37 e del D.Lgs. 192/05 e s.m.i., l'aggiudicatario, dichiarandosi edotto sui contenuti dell'ordinanza di vendita e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine agli impianti, dispenserà esplicitamente la procedura esecutiva dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme sulla sicurezza, che la certificazione/attestato di qualificazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze;
- che l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti; se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e saranno cancellate a spese e cura della procedura; che se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del custode giudiziario;
- che ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario;
- che per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge;
- **Quanto alla vendita con incanto, l'avviso conterrà le indicazioni di cui all'art. 576 c.p.c..**

Nel caso di istanza di partecipazione per la vendita con incanto, la richiesta potrà essere presentata anche in busta aperta: se presentata in busta chiusa ed in ogni caso occorre che l'istante-offerente precisi se la propria istanza riguardi la vendita con o senza incanto; l'istanza di partecipazione alla vendita con incanto non deve contenere alcuna indicazione del prezzo offerto, ma solo la dichiarazione di volere partecipare all'incanto asseverata dal versamento di una cauzione;

nella vendita con incanto, pur dopo aver presentato la domanda, è possibile non partecipare all'incanto, ma verrà trattenuto il 10 % della cauzione versata; nella vendita con incanto l'offerente, anche se è unico, deve fare almeno un rilancio per avere aggiudicato il bene; le offerte in aumento nella vendita con incanto potranno essere formulate nei termini di legge.

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; 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;

DELEGA

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 depositare dopo ciascun esperimento di vendita, un rapporto riepilogativo periodico delle attività svolte;
- 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;
- a ricevere, nel termine fissato per il versamento del prezzo, dichiarazione scritta dell'aggiudicatario resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, le informazioni prescritte dall'articolo 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231;
- 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;
- 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'Agenda 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'Agenda 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. Si precisa a tal proposito che il compenso del delegato sarà liquidato solo a seguito del nulla osta della Cancelleria sull'avvenuto perfezionamento dei su esposti adempimenti di trascrizione e registrazione del decreto di trasferimento;
 - a restituire all'aggiudicatario le somme residue che siano risultate eccedenti le spese occorrenti per il trasferimento, dandone comunque atto nel progetto di distribuzione;
 - 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 nel caso in cui abbia esito negativo anche il quinto esperimento di vendita per consentirgli di provvedere in merito all'eventuale prosecuzione della procedura;
- ad effettuare gli ulteriori adempimenti previsti dall'art. 490 primo e co. 2 c.p.c.;
- il delegato dovrà redigere anche progetto di divisione ai sensi dell'art. 791 c.p.c., essendo sin da ora autorizzato alla nomina di un ausiliario ai sensi dell'art. 194 disp. att. c.p.c., che dovrà essere depositato almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata per l'approvazione del medesimo.

FISSA

Per l'approvazione del progetto di divisione l'udienza del **14.10.2025**, disponendo sin da ora che la stessa sia sostituita ai sensi dell'art. 127 ter c.p.c. dallo scambio di note scritte, che invita le parti a depositare nel fascicolo telematico in unica nota congiunta almeno cinque giorni prima della data d'udienza.

Si comunichi alle parti e al delegato.

Belluno, 4.4.2024

Il Giudice

dott.ssa Gersa Gerbi