

TRIBUNALE ORDINARIO DI BELLUNO

Volontaria Giurisdizione

AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI

ASTA SENZA INCANTO: 4 OTTOBRE 2022 ore 10,00

La sottoscritta Liquidatrice avv. Morena Astore, con studio legale in Belluno, Via Cavour n. 65, visto il Decreto di apertura di liquidazione del patrimonio del debitore del Giudice dott. Paolo Velo di data 11 giugno 2021; visto il programma di liquidazione di data 16 dicembre 2021

AVVISA

che il giorno **4 OTTOBRE 2022 ore 10,00** presso il proprio studio legale in Belluno, Via Cavour n. 65, piano Primo, procederà alla **VENDITA SENZA INCANTO** – in modalità analogica - dei seguenti beni immobili:

LOTTO UNO:

Per l'intera proprietà dei beni immobili censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Belluno: Foglio 86, particella 718, subalterno 18, cat. A/2, (abitazione) classe 4, consistenza 4,5 vani, superficie totale 100 m2, rendita Euro 546,15, Via Vincenzo Lante;

Foglio 86, particella 718, subalterno 31, cat. C/6, classe 4, consistenza 13 mq, rendita Euro 30,21, Via Vincenzo Lante;

oltre le parti comuni (beni comuni non censibili) consistenti in:

- corte comune scoperta identificata con il sub 54, a monte a uso percorsi pedonali, giardino e posti auto, mentre a valle a uso accesso garage;
- area carrabile di transito e manovra innanzi alle autorimesse al piano terra identificata con il sub 54;
- locali tecnici contatori e deposito al piano terra identificati con il sub 54;
- il vano scala comune e relativo atrio d'ingresso, con ascensore e corridoio delle cantine, identificati con il sub 57.

Lo stato di manutenzione è discreto e richiede un intervento di manutenzione di tipo leggero, la posa delle porte interne (quattro complessivamente), la posa di una cabina doccia e la revisione degli impianti di cui non è noto il funzionamento.

Certificazione energetica del fabbricato in classe E.

L'unità immobiliare risulta libera.

Si segnala la presenza di spese condominiali non corrisposte .

Si segnala la presenza di difformità catastali e urbanistiche nella distribuzione interna sanabili con un costo stimato di circa Euro 2.110,00.

PREZZO BASE DEL LOTTO: Euro 107.800,00

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

Oltre imposte di trasferimento come per legge.

Il trasferimento della proprietà avverrà a mezzo di rogito notarile le cui spese saranno interamente a carico dell'aggiudicatario.

LOTTO DUE:

Diritto di proprietà per $\frac{1}{4}$:

Comune di Ponte Nelle Alpi, Catasto Terreni, Foglio 32, part. 76, seminativo, classe 3, superficie mq 930, Rendita dominicale Euro 2,88, Rendita Agraria Euro 2,40.

La particella confina con le particelle 847, 848, 850, 849, 77 e sede della stradina a uso pista ciclabile.

Il bene non è comodamente divisibile.

Si segnala che la nota di trascrizione dell'atto di provenienza (successione) riporta una riserva di attribuzione della proprietà in quanto "non dimostrata". Il terreno non è edificabile, classificato verde agricolo, ricadente in zona di rispetto stradale e parzialmente interessato dalla fascia di rispetto ferroviario di cui al DPR n. 753/1980.

PREZZO BASE DEL LOTTO: € 625,00

RILANCIO MINIMO in caso di gara tra più offerenti: €100,00.

Oltre imposte di trasferimento come per legge.

Il trasferimento della proprietà avverrà a mezzo di rogito notarile le cui spese saranno interamente a carico dell'aggiudicatario.

Per una migliore e più precisa descrizione del compendio oggetto di vendita, si rinvia agli elaborati peritali redatti dal perito stimatore arch. Monica Nevyjel di data 12.01.2021, alla stima integrativa di data 20.05.2022 e agli allegati depositati agli atti della presente procedura, consultabili presso la cancelleria del Tribunale, oltre che sul Portale delle Vendite Pubbliche (PVP), siti internet www.asteannunci.it, www.asteavvisi.it, www.tribunale.giustizia.it e presso lo studio della Liquidatrice, avv. Morena Astore, in Belluno, Via Cavour n. 65.

DISCIPLINA DELLA VENDITA.

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA ANALOGICA (IN BUSTA CHIUSA).

1) Le offerte analogiche di acquisto, in carta da bollo, dovranno essere depositate in busta chiusa presso lo studio dell'avv. Morena Astore, sito in Belluno, Via Cavour n. 65, **entro le ore 12:00 del giorno precedente la data della vendita**. La busta chiusa dovrà recare all'esterno solamente la seguente nota: "**Offerta immobili L.P. 704/2021 – Tribunale di Belluno**". E' possibile fissare un appuntamento telefonico per la consegna della busta al numero 328-1848794 o al numero 0437-291570.

2) L'offerta è segreta e irrevocabile e 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 data e ora 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 rappresentante di una società, dovrà essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri, ovvero la procura speciale o l'atto di nomina che giustifichi i poteri. L'offerente dovrà altresì presentarsi personalmente all'udienza fissata per la deliberazione sulle offerte.

- i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;

- **l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere inferiore al prezzo indicato come prezzo base del lotto;**

- del tempo e del modo del pagamento ed ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta. **Detto termine non potrà essere superiore a 60 giorni dalla data di aggiudicazione;**

- non è concessa la rateizzazione del prezzo;

- l'espressa dichiarazione di aver preso visione degli elaborati peritali agli atti della procedura;

- l'intenzione di usufruire di agevolazioni fiscali previste dalla legge (es. acquisto della prima casa);

- la dichiarazione di residenza o l'elezione di domicilio in Belluno, in mancanza della quale le eventuali comunicazioni relative al procedimento saranno fatte presso lo studio del Liquidatore in Belluno, Via Cavour n. 65;

3) All'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità dell'offerente nonché un assegno circolare non trasferibile intestato alla procedura (Liquidazione patrimonio R.G. 704/2021 VG Tribunale di Belluno) per un importo minimo pari al 20% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto. Se

l'offerente non versa la cauzione con le modalità stabilite la sua offerta sarà dichiarata inefficace. Nessuna somma sarà richiesta, in questa fase, a titolo di fondo spese. Il 20% è l'importo minimo a pena di inefficacia: l'offerente può versare anche una cauzione più alta.

4) Le buste saranno aperte nel giorno e nell'ora fissata per la vendita, alla presenza degli offerenti; l'aggiudicazione è definitiva.

- L'offerta per la vendita senza incanto è per legge irrevocabile. L'offerente è tenuto a presentarsi all'udienza sopra indicata. In caso di mancata presentazione e se l'offerta è la sola presentata per quel lotto il bene andrà comunque aggiudicato all'offerente non presente. In caso di presenza di altre offerte per il bene in questione si darà luogo ad una gara sulla base dell'offerta migliore che potrà essere anche quella formulata dall'offerente non presente;

5) Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara sulla base della offerta più alta; nel corso della gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di **tre minuti** dalla offerta precedente, non potrà essere inferiore al rilancio minimo, come determinato nell'avviso di vendita.

E' rimessa al Liquidatore la valutazione dell'ordine con il quale i rilanci vengono effettuati.

In assenza di adesione alla gara si aggiudicherà a chi ha fatto la migliore offerta (valutata non solo in termini di prezzo ma anche di misura della cauzione e tempi del saldo prezzo); se le offerte sono tutti equiparabili allora si aggiudicherà a chi ha depositato l'offerta per primo. Nella vendita non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara, neppure se il prezzo offerto fosse superiore di oltre un quinto a quello di aggiudicazione.

6) In caso di aggiudicazione, l'offerente è tenuto al versamento del saldo prezzo e degli oneri, diritti e spese di vendita nel termine indicato in offerta e, comunque, entro sessanta giorni dalla aggiudicazione con assegno circolare intestato alla procedura o mediante bonifico bancario alle coordinate che verranno opportunamente comunicate. La liquidatrice rilascerà attestazione di avvenuto versamento. Nello stesso termine dovrà essere effettuato il deposito per il pagamento degli oneri fiscali e spese, nella misura che sarà resa nota dalla Liquidatrice entro dieci giorni dall'aggiudicazione e, sempre, salvo conguaglio, o ulteriore integrazione, su richiesta della Liquidatrice. In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà il 20% versato a titolo di cauzione.

7) Il trasferimento della proprietà avverrà tramite atto notarile presso un notaio scelto dall'Aggiudicatario nel Territorio del Circondario di Belluno con spese tutte a carico dell'aggiudicatario. A titolo esemplificativo e non esaustivo sono a carico dell'aggiudicatario:

le imposte d'atto di trasferimento e le relative spese notarili; le spese per imposte/tasse/onorario notarile per la cancellazione delle trascrizioni / iscrizioni pregiudizievoli. Risultano già disponibili l'Attestato di Prestazione Energetica e il Certificato di destinazione urbanistica (C.D.U.). Sarà altresì a cura e onere dell'aggiudicatario/acquirente ogni: i) attività volta allo slogging, anche forzoso, delle unità occupate senza titolo; ii) adempimento necessario a sanare le eventuali difformità catastali/urbanistiche; iii) attività di bonifica dei locali o delle aree di pertinenza del Lotto aggiudicato. La cancellazione delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli avverrà, a seguito di atto notarile di trasferimento, tramite apposito Decreto emesso dal Tribunale di Belluno.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

La vendita avverrà nello stato di fatto e di diritto in cui si trova il compendio immobiliare, a corpo e con tutte le pertinenze, servitù attive e passive, accessioni, ragioni ed azioni eventuali, che sarà cura degli interessati verificare con anticipo, mediante la consultazione degli elaborati peritali depositati agli atti della procedura, da intendersi qui integralmente richiamati, disponibili presso la Cancelleria del Tribunale e presso la Liquidatrice, (tel. 0437-291570).

La vendita è a corpo e non a misura ed eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

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 dall'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 negli elaborati peritali, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

- Agli effetti del D.M. 22 gennaio 2008 n. 37 e del D.Lgs. 192/05 e s.m.i. l'aggiudicatario, dichiarandosi edotto sui contenuti dell'ordinanza di vendita e sulle descrizioni dell'elaborato peritale in ordine agli impianti, dispenserà esplicitamente la Liquidatela dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme sulla sicurezza, che la certificazione / attestato di qualificazione energetica qualora non disponibile, manifestando di volere assumere direttamente tali incombenze.

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 DPR 6 giugno 2001 n. 380 purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria nei termini di legge.

- Per la destinazione urbanistica del terreno, di cui all'art. 30 del d.p.r. 6 giugno 2001, n. 380, e le notizie previste dall'art. 46 del medesimo d.p.r. e dall'art. 40 della legge 28 febbraio 1985, n. 47, e, in ogni caso, in merito alla situazione urbanistica degli immobili, si fa espresso rinvio agli elaborati peritali.

-L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni di pignoramenti saranno cancellate a spese e cura dell'aggiudicatario.

La pubblicità del presente avviso sarà effettuata mediante pubblicazione su PVP almeno 45 giorni prima dell'udienza fissata per l'esame delle offerte nella vendita senza incanto; pubblicazione sulla rivista specializzata *Aste Giudiziarie* e mediante *Postel Target*; inserimento, unitamente a copia della relazione peritale, sui siti www.asteannunci.it, www.asteavvisi.it, www.tribunale.belluno.giustizia.it, almeno 45 giorni prima dell'udienza fissata per l'esame delle offerte nella vendita senza incanto o prima della data dell'incanto; trasmissione della scheda video sul Canale Aste 810 di Sky.

Informazioni, anche relative alla generalità del debitore, possono essere fornite dalla Cancelleria del Tribunale di Belluno a chiunque vi abbia interesse o dalla Liquidatrice avv. Morena Astore, in Belluno, via Cavour n. 65, tel 0437-291570, mail: morena@studiolegaleastore.it.

Belluno, 6 giugno 2022

La Liquidatrice avv. Morena Astore