

TRIBUNALE DI AOSTA
AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI
Procedura esecutiva immobiliare n. 77/2021
Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Giulia De Luca

L'Avv. Pierluca Benedetto con studio in Arnad (AO) alla Fraz. Clapey, 22, tel. 3289163198, email: pierlucabene@libero.it, PEC: avvpielucabenedetto@puntopec.it, delegato al compimento delle operazioni di vendita ex art.591 bis c.p.c. nell'esecuzione R.G.E. n. 77/2021 dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Aosta, Dott. Paolo De Paola, con ordinanza del 13.10.2023

VISTA

la perizia del tecnico Ing. Dario Ferrero

AVVISA

che il giorno **18 settembre 2024 ore 09:30**, nell'aula di udienza sita al piano terreno del Tribunale di Aosta, Via Olliotti,1, davanti al Professionista Delegato, avverrà il secondo tentativo di VENDITA SENZA INCANTO, ai sensi degli artt.570 e ss. c.p.c., dei beni immobili di seguito indicati e descritti secondo le condizioni di vendita indicate nell'Allegato A)

Prezzo di stima come da perizia: € 63.280,00

Prezzo base di vendita (ribassato del 10%): € 56.952,00

Offerta minima (-25% del P.B.): € 42.714,00

Cauzione (10%) del prezzo offerto.

La vendita NON è soggetta ad IVA. Il bene è intestato a persona fisica.

Aumenti minimi in caso di gara: € 2.000,00

DESCRIZIONE DELL' IMMOBILE

LOTTO unico:

Piena proprietà di immobile ad uso abitativo sito in Aosta, Via Liconi, 24, composto da:

Appartamento sito al Piano 1 di complesso condominiale (di n. 16 unità immobiliari), della superficie catastale di 55 mq (escluse aree scoperte) oltre **cantina al piano scantinato** della superficie commerciale di 6,00 mq, per la quota di 1/1 di piena proprietà, così composto: corridoio d'ingresso, wc, camera e cucina-soggiorno oltre ad un balcone lato nord. Riscaldamento tramite allacciamento alla centrale di teleriscaldamento e boiler elettrico per ACS; serramenti in PVC con vetro camera e tapparelle. APE redatta in data 14.06.2023 – Classe E.

Indicazioni catastali (catasto fabbricati): foglio 33 particella 614 sub. 7, Cat. A/3 classe 2, consistenza 3 vani.

Gli immobili sono meglio descritti nelle relazioni (qui da intendersi per trascritta) del C.T.U. Ing. Dario Ferrero del 29/06/2023, visionabile presso lo Studio del professionista e sul sito www.astalegale.net, alla quale si rimanda per ogni ulteriore approfondimento.

Stato di occupazione dell'immobile.

Immobile occupato in forza di regolare contratto di locazione valido fino al 31.03.2024, NON rinnovabile.

Informazioni urbanistiche.

Regolarità della concessione edilizia; conformità edilizia regolare. Permesso di abitabilità rilasciato in data 17/09/1954.

Formalità pregiudizievoli/vincoli presenti sull'immobile:

-iscrizione ipoteca giudiziale n. 1513 del 23/07/2008, rep. N. 10469;

-trascrizione pignoramento n. 7755 del 29/09/2021, Reg. gen. 9707;

Saranno cancellate a cura e spese della procedura solo le formalità di cui all'art. 586 c.p.c.

N.B.: erroneamente nella relazione di stima e nella certificazione notarile in atti sono indicate, oltre alle formalità sopra riportate, altre due formalità di cui non si dovrà tenerne conto.

Custode dei beni: Avv. Pierluca Benedetto, con Studio in Arnad, fraz. Clapey, 22, tel. 3289163198. Eventuali richieste di visita dovranno essere concordate con il custode dei beni.

SI PRECISA CHE

A) La vendita è disposta nello stato di fatto e di diritto, anche urbanistico, in cui attualmente si trovano i beni, e l'aggiudicatario sarà onerato di ogni eventuale responsabilità ed obbligo previsto dal Decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001 n.380 (Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamenti in materia edilizia) nonché delle vigenti disposizioni in materia amministrativa, di sicurezza del lavoro, sanitaria, di prevenzione incendi, di tutela dell'atmosfera e delle acque, dall'inquinamento e di impianti degli edifici.

Nello specifico, a norma dell'art.46, comma 5, del D.P.R. N.06.11.2001 N.380 e dell'art.40, comma 6, della legge 28.02.1985 n.47, l'aggiudicatario, qualora l'immobile compreso nel singolo lotto si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, per sanare violazioni quando anche non riscontrate dal C.T.U. nella propria relazione, dovrà presentare a proprie esclusive spese domanda di permesso in sanatoria, entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento. L'aggiudicatario di ciascun lotto potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle suindicate disposizioni di cui all'articolo 46, comma 5, del citato testo unico e di cui all'articolo 40, sesto comma, della citata legge 28 febbraio 1985 n.47.

B) La vendita avviene nello stato di fatto e diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessori, ragioni e dazioni, servitù attive e passive, pesi e vincoli, comprese le corrispondenti quote di partecipazione ai beni comuni in caso di edifici condominiali, ad eccezione:

-delle pertinenze e degli accessori consistenti in beni identificati catastalmente in via autonoma da un proprio mappale o subalterno già al momento dell'inizio dell'esecuzione, di cui non sia stata fornita, nel pignoramento e nella nota di trascrizione, un'indicazione espressa;

-delle pertinenze e degli accessori esclusivi (non costituenti beni condominiali) che, sebbene privi di un identificativo catastale autonomo, non siano stati affatto menzionati nel titolo di acquisto in favore dell'esecutato, a meno che siano riportati anche catastalmente nella stessa scheda planimetrica ove è riportato il rilievo del bene principale o siano identificate da particelle graffate catastalmente in planimetria con quelle che individuano il bene principale;

C) La vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun reclamo, risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. Per le spese condominiali arretrate e non pagate relative all'unità immobiliare in oggetto, qualora non possano venire soddisfatte dalla procedura esecutiva per mancanza dei presupposti di legge, si applica l'art. 63, secondo comma, disp. att. c.c.: "Chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato, solidalmente con questo, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente";

D) La presente 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/o comunque non evidenziati in perizia, nonché qualunque altra difformità o vizio anche rispetto allo stato dell'immobile al momento dell'accesso da parte dell'aggiudicatario per la visita, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni, così come descritto nella perizia.

E) Si avverte l'aggiudicatario che l'onere reale per l'esecuzione degli interventi previsti dagli articoli 239 e seguenti del decreto legislativo n.152 del 3 aprile 2006 (Norme in materia ambientale) e successive modificazioni/integrazioni rimarrà a suo carico, anche nel caso di mancata iscrizione/menzione dell'onere stesso nel certificato di destinazione urbanistica;

F) Se il bene acquistato rientra nel demanio culturale, il Professionista delegato presenterà denuncia al Ministero dei Beni Culturali entro trenta giorni dalla aggiudicazione, ai sensi dell'articolo 59, 2° comma, lettera b), del decreto legislativo 22 gennaio 2004 n.42; in tal caso il decreto di trasferimento verrà emesso a seguito del mancato esercizio della prelazione a favore dello Stato;

G) Con il decreto di trasferimento a favore dell'aggiudicatario verrà ordinata-rispetto alle unità immobiliari oggetto di trasferimento-la cancellazione delle formalità pregiudizievoli se queste ultime non si riferiscono ad obbligazioni assunte dall'aggiudicatario ex. Art. 508 c.p.c.

H) Si precisa che ogni richiesta di agevolazione fiscale va indicata nella domanda.

I) Sono a carico dell'aggiudicatario tutti gli oneri, anche fiscali, per il trasferimento degli immobili e accessori, anche per le operazioni successive alla vendita.

L) Se i beni immobili fossero occupati dal debitore o da terzi senza titolo, la loro liberazione sarà effettuata a cura del Custode Giudiziario.

M) Ogni creditore, nel termine di dieci giorni prima della data dell'udienza fissata per la vendita, può presentare istanza di assegnazione a norma dell'articolo 589 c.p.c.per il caso in cui la vendita non abbia luogo.

N) Il presente avviso di vendita sarà notificato al debitore esecutato, al creditore precedente ed al creditore intervenuto.

O) Il presente avviso sarà inoltre, secondo i termini e le modalità di legge, per affissione nell'albo del Tribunale di Aosta e pubblicato per estratto sul giornale "Newspaper Aste Tribunale di Aosta" ed inserito sul sito www.astalegale.net, almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte, oltre che su eventuali altre forme di pubblicità normativamente previste che si rendessero opportune.

P) Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge, anche speciali.

Q) Si precisa infine che non sono autorizzate durante l'udienza comunicazioni con l'esterno, neppure telefoniche.

R) Maggiori informazioni potranno essere richieste al professionista delegato, avv. Pierluca Benedetto, fraz. Clapey, 22, Arnad (AO), pierlucabene@libero.it, tel. 3289163198.

S) Per le visite dell'immobile ed ogni profilo inerente la custodia inoltrare la "RICHIESTA VISITA" DAL PVP ("Portale delle Vendite Pubbliche")

Ai sensi dell'art. 591 bis comma 3 cpc tutte le attività che a norma degli artt. 571 cpc e seguenti, devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'esecuzione o dal cancelliere o dal Giudice dell'esecuzione, sono eseguite dal Professionista Delegato presso il proprio studio in fraz. Clapey, 22, Arnad (AO); solo l'udienza fissata per l'esame delle offerte e per l'eventuale gara fra gli offerenti per la vendita senza incanto avrà luogo nell'aula al Piano Terreno del Tribunale di Aosta in Via Olliotti,1, davanti al Professionista Delegato.

Aosta, li 24.05.2024

Il professionista delegato alla vendita

(avv. Pierluca Benedetto)

ALLEGATO A

CONDIZIONI DI VENDITA SENZA INCANTO

Termini e modalità dell'offerta.

Chiunque, salvo l'esecutato, intenda partecipare alla vendita senza incanto, dovrà depositare, personalmente o a mezzo di procuratore legale anche a norma dell'art. 579, ultimo co., l'offerta di acquisto, in busta chiusa, cartacea o telematica, con allegata dichiarazione di aver preso visione della perizia, indicazione del prezzo, del tempo e del modo di pagamento ed ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta secondo le condizioni di seguito riportate, con **termine ultimo fissato entro le ore 13 del giorno 17.09.2024**

L'offerta, in regola con il bollo e con le regole fiscali vigenti al momento della presentazione, deve essere sottoscritta da parte di tutti i soggetti a favore dei quali dovrà essere intestato il bene, con la precisazione delle quote dominicali o dei diritti che ciascuno intende acquisire. A norma dell'art. 571 c.p.c. è consentita l'offerta per persona da nominare, a mezzo di procuratore legale.

Contenuto dell'offerta.

L'offerta dovrà contenere:

A) Se trattasi di offerta presentata da PERSONA FISICA:

* il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio e residenza, stato civile, recapito telefonico (e, se disponibili, numero telefax, indirizzo di posta elettronica ed indirizzo PEC) dell'offerente);

* Nel caso in cui l'offerente sia coniugato, l'offerta deve altresì indicare il regime patrimoniale della famiglia e, in caso di regime di comunione legale, dovranno essere indicati anche le generalità del coniuge (cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio e residenza) e l'eventuale volontà dell'offerente e del proprio coniuge di escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale con partecipazione di detto coniuge all'udienza fissata per l'esame delle offerte per ivi rendere la dichiarazione di cui all'art.179 c.c.;

* All'offerta dovranno essere allegate copie fotostatiche di un valido documento d'identità e del tesserino di codice fiscale dell'offerente (anche del coniuge, se in comunione legale).

* Qualora l'offerente agisca in qualità di titolare di impresa o ditta individuale dovrà altresì essere indicata la partita IVA e l'indirizzo di posta elettronica certificata (nonchè quello di posta elettronica ordinaria) e dovrà essere prodotta all'udienza certificato della C.C.I.A.A. in corso di validità dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente in udienza.

* Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare.

* nel caso l'offerente incarichi un terzo per la partecipazione alla gara, il terzo dovrà essere munito di procura notarile speciale. Non è possibile fare l'offerta in busta chiusa (nella vendita senza incanto) mediante procuratore generale o speciale. È possibile dare mandato speciale, per atto notarile, per presentare l'istanza di acquisto all'incanto e per partecipare alla gara sull'offerta più alta nella vendita senza incanto. Soltanto gli avvocati possono fare offerte per sé o per persona da nominare.

B) Se trattasi di offerta presentata da SOCIETA' O ENTE:

* denominazione, sede legale, Partita Iva, codice fiscale, recapito telefonico e telefax, indirizzo di posta elettronica certificata (nonché quello di posta elettronica ordinaria) nonché dati identificativi del legale rappresentante (cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale);

* Dovrà essere prodotta all'udienza certificato della C.C.I.A.A. in corso di validità dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente in udienza. All'offerta dovranno essere allegata copia fotostatica di un valido documento di identità e del tesserino del codice fiscale di detto offerente.

Sia nel caso sub a) che nel caso sub b), l'offerente deve dichiarare la propria residenza nel circondario del Tribunale di Aosta o eleggere domicilio nel Comune di Aosta; in difetto, tutte le comunicazioni saranno effettuate all'offerente presso la Cancelleria civile-esecuzioni immobiliari del Tribunale di Aosta.

c) ogni offerta dovrà contenere l'indicazione del numero del singolo lotto per il quale l'offerta stessa è proposta;

d) ogni offerta dovrà contenere l'indicazione del prezzo offerto per ogni singolo lotto (che-a pena inefficacia dell'offerta-non potrà essere inferiore di oltre 1/4 al prezzo base di vendita indicato nel presente avviso per ciascun lotto), del tempo (che non potrà essere superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione) e del modo del pagamento;

e) ogni offerta dovrà contenere la dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.

f) Il deposito a titolo di cauzione sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto.

L'offerta non è efficace se perviene oltre il termine sopra indicato, se è inferiore di OLTRE 1/4 rispetto al prezzo base di vendita determinato nel presente avviso per ciascun lotto o se l'offerente non presta la cauzione per ogni singolo lotto con le modalità e nella misura sopra indicata.

L'offerta è irrevocabile salvo che siano decorsi 120 giorni dalla sua presentazione ed essa non sia stata accolta.

Modalità di presentazione dell'offerta TELEMATICA.

L'offerta deve essere redatta mediante il Modulo web ministeriale "Offerta Telematica" accessibile tramite apposita funzione "INVIA OFFERTA" presente all'interno dell'annuncio pubblicato sul portale www.astegiudiziarie.it.

Una volta inseriti i dati ed i documenti necessari, il portale consentirà la generazione dell'offerta telematica criptata che dovrà essere inviata dal presentatore dell'offerta, entro le ore 13:00 del giorno prima della celebrazione dell'asta, mediante l'invio all'indirizzo PEC del Ministero offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

Nella pagina web iniziale Modulo web ministeriale "Offerta Telematica" è disponibile il "Manuale utente" messo a disposizione dal Ministero della Giustizia contenente le indicazioni per la compilazione e l'invio dell'offerta telematica.

Non saranno accettate offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta.

Onde evitare la non completa e quindi mancata trasmissione della documentazione, è consigliabile iniziare il processo di inserimento della stessa con largo anticipo rispetto al termine fissato.

Le offerte presentate sono IRREVOCABILI. Una volta trasmessa l'offerta telematica non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta d'asta e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate dal portale stesso in modo segreto.

Le comunicazioni per via telematica saranno effettuate all'indirizzo di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzato per effettuare l'invio dell'offerta.

Versamento della cauzione.

Ciascun concorrente, per essere ammesso alla vendita telematica, deve comprovare l'avvenuta costituzione di una cauzione provvisoria a garanzia dell'offerta per un importo pari al 10% del prezzo offerto, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto. Il versamento della cauzione si effettua tramite **bonifico bancario sul conto intestato a "Esecuzione immobiliare n. 77/2021 tribunale di Aosta" le cui coordinate sono: IBAN IT34N0200831690000106329465, presso UniCredit filiale di Verres (AO)**

Onde consentire il corretto accredito della cauzione sul suddetto conto il bonifico deve essere effettuato almeno n.5 giorni lavorativi prima del termine ultimo per la presentazione delle offerte.

La cauzione si riterrà versata solamente se l'importo risulterà effettivamente accreditato sul conto corrente intestato alla procedura entro il termine per la presentazione delle offerte.

Il mancato accredito del bonifico sul conto indicato è causa di nullità dell'offerta ed è ad esclusivo carico dell'offerente.

Il bonifico dovrà contenere la descrizione: "versamento cauzione". La copia della contabile del versamento deve essere allegata nella busta telematica contenente l'offerta.

Dopo il termine della gara, i bonifici saranno restituiti, al netto degli oneri bancari, a coloro che non siano aggiudicatari (si invita pertanto gli offerenti ad indicare da subito l'iban su cui intendono ricevere l'eventuale restituzione della cauzione).

Assistenza

Per ricevere assistenza l'utente potrà rivolgersi alla società che gestisce la vendita Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A consultando il sito www.astegiudiziarie.it

Modalità di presentazione dell'offerta cartacea.

L'offerta va effettuata **in busta chiusa**, all'interno della quale va inserito anche l'assegno circolare NON TRASFERIBILE relativo alla cauzione, intestato a "Esecuzione immobiliare n. 77/2021 tribunale di Aosta" nella misura del 10% (dieci per cento) del valore del PREZZO OFFERTO, nonché fotocopia dell'assegno e del retro dello stesso su unica facciata. Si precisa che in caso di mancata aggiudicazione, detto assegno sarà immediatamente restituito senza interessi.

L'offerta cartacea deve essere depositata presso lo studio del Professionista Delegato, sito in Arnad (AO) alla Fraz. Clapey, 22, **previo appuntamento telefonico al numero tel.3289163198**, dal lunedì al venerdì e con termine ultimo fissato **entro le ore 13 del giorno 17.09.2024**

All'esterno della busta contenente l'offerta sono annotati, a cura del professionista delegato o di un suo incaricato, previa identificazione di chi materialmente provvede al deposito: il nome del professionista delegato, il nome del giudice dell'esecuzione, la data fissata per l'esame delle offerte, il nominativo di chi deposita la busta, data e ora della ricezione.

Le buste contenenti le offerte saranno aperte per l'esame delle offerte stesse nel giorno stabilito nell'avviso, alla presenza degli offerenti.

PARTECIPAZIONE ALLE OPERAZIONI DIVENDITA

Nelle tre ore precedenti l'inizio delle operazioni, e comunque entro mezz'ora dall'inizio delle stesse, la società che gestisce la vendita invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzato per effettuare l'invio dell'offerta, le credenziali per l'accesso al portale e un avviso a connettersi entro l'orario previsto per l'avvio delle operazioni di vendita.

Gli offerenti che hanno formulato l'offerta in forma tradizionale partecipano comparando innanzi al professionista delegato nel luogo fisico in cui si svolge la vendita; le buste presentate in forma tradizionale saranno aperte alla presenza del professionista delegato; tali offerte saranno riportate nel portale a cura del professionista e rese visibili a coloro che partecipano alle operazioni di vendita con modalità telematiche.

Gli offerenti che hanno formulato l'offerta in via telematica partecipano collegandosi al portale www.astegiudiziarie.it e seguendo le indicazioni riportate nel "Manuale utente" disponibile all'interno del portale stesso; le buste presentate con modalità telematica saranno aperte attraverso il portale e rese visibili agli offerenti presenti innanzi al delegato.

In caso di pluralità di offerte valide si procederà con la gara tra gli offerenti partendo, come prezzo base per la gara, dal valore dell'offerta più alta.

Alla gara potranno partecipare tutti gli offerenti le cui offerte sono state ritenute valide.

La gara, che si svolgerà con **MODALITA' SINCRONA MISTA**, avrà inizio al termine delle operazioni per l'esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal professionista delegato al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti ammessi alla gara. Tra un'offerta ed una successiva offerta potrà trascorrere un tempo massimo di 3 minuti.

I rilanci effettuati dai partecipanti presenti innanzi al delegato saranno riportati nel portale a cura del professionista e rese visibili a coloro che partecipano alle operazioni di vendita con modalità telematiche.

I rilanci effettuati dai partecipanti connessi al portale saranno resi visibili tramite il portale ai partecipanti presenti innanzi al delegato.

La gara telematica sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo senza che vi siano state offerte migliorative rispetto all'ultima offerta valida. L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario provvisorio del bene.

Esito dell'esame delle offerte.

* in caso di offerta unica per ogni singolo lotto:

-se l'offerta è pari o superiore al prezzo base di vendita indicato nel presente avviso per il singolo lotto cui detta offerta si riferisce, essa sarà accolta ed i beni verranno aggiudicati all'offerente;

-se invece il prezzo offerto è inferiore –rispetto al prezzo base di vendita indicato nel presente avviso per il singolo lotto cui detta offerta si riferisce– in misura non superiore ad un quarto, l'offerta sarà accolta qualora il professionista delegato ritenga che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e purchè non siano state presentate istanze di assegnazione

ai sensi dell'art.588 c.p.c. (nel qual caso non si farà luogo alla vendita, ma si procederà all'assegnazione);

*In caso di pluralità di offerte per ogni singolo lotto,

-gli offerenti saranno invitati comunque ad una gara sull'offerta più alta, e l'aggiudicazione verrà pronunciata, all'esito della gara, a favore del maggiore offerente, e ciò anche se il prezzo da quest'ultimo offerto è inferiore –rispetto al prezzo base di vendita indicato nel presente avviso per il singolo lotto cui detta offerta si riferisce-in misura non superiore ad un quarto, qualora-in tale ultima ipotesi-il professionista delegato ritenga che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita, e purché non siano state presentate istanze di assegnazione ex art. 588 c.p.c. (nel qual caso non si farà luogo alla vendita, ma si procederà all'assegnazione);

-ai fini dell'individuazione della migliore offerta, dovrà tenersi conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme, dei modi e dei tempi di pagamento, nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa;

-in caso di gara, essa si svolgerà a rilanci successivi; il termine per il primo aumento e per i rilanci successivi è di **tre minuti**; le offerte in rilancio non sono efficaci se non superano di almeno Euro **2.000,00** il prezzo indicato nella più alta tra le offerte per ciascun lotto contenute nelle buste depositate; in caso di successivi rilanci le offerte in rilancio non sono efficaci se non superano di almeno € **2.000,00** l'offerta di cui all'ultimo rilancio precedente. I beni immobili di ogni singolo lotto verranno aggiudicati a chi avrà effettuato l'ultima offerta in rilancio, senza che nei tre minuti successivi ne sia seguita un'altra;

-se la gara non ha luogo per mancanza di adesione degli offerenti si provvederà ad aggiudicare il singolo lotto al miglior offerente, o a parità di offerta colui che ha presentato per primo l'offerta, e ciò anche se il prezzo da quest'ultimo offerto è inferiore-rispetto al prezzo base di vendita indicato nel presente avviso per il singolo lotto cui detta offerta si riferisce-in misura non superiore ad un quarto, qualora-in tale ultima ipotesi-il professionista delegato ritenga che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita, e purché non siano state presentate istanze di assegnazione ex art. 588 c.p.c. (nel qual caso non si farà luogo alla vendita, ma si procederà all'assegnazione).

Versamento del saldo del prezzo da parte dell'aggiudicatario.

a) L'aggiudicatario definitivo dovrà provvedere, entro il termine e con le modalità indicate nell'offerta a versare il saldo della vendita (detratta la somma versata a titolo di cauzione), oltre ad una somma a titolo di fondo spese necessaria a coprire le spese di trasferimento per l'importo che sarà determinato dal professionista delegato e da quest'ultimo comunicato all'aggiudicatario entro 10 giorni dall'aggiudicazione. b) Il termine massimo per il versamento del saldo prezzo e del fondo spese-da effettuarsi, salvo il caso di richiesta ex art.41 T.U.B. di creditore fondiario di cui infra, con assegno circolare non trasferibile intestato a "Esecuzione immobiliare n. 77/2021 tribunale di Aosta" da depositarsi presso lo studio del professionista delegato nei giorni dal lunedì al venerdì previo appuntamento-è di 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione.

c) Qualora l'aggiudicatario non provvedesse nei termini sarà considerato inadempiente ex art.587 c.p.c.

d) Resta salva la possibilità per l'offerente di indicare un termine più breve per il pagamento del saldo del prezzo, circostanza che verrà valutata ai fini dell'individuazione della migliore offerta.

e) In caso di inadempienza dell'aggiudicatario il professionista delegato presenterà (ai sensi dell'art.587 c.p.c. e 176 e 177 c.p.c. delle disp.att. Del c.p.c.) istanza al giudice dell'esecuzione al fine di ottenere il decreto dichiarativo della decadenza e all'esito della nuova vendita il professionista

delegato chiederà al giudice dell'esecuzione di emettere il decreto di condanna dell'aggiudicatario decaduto al pagamento della differenza.

f) Non è consentito il versamento del residuo prezzo a rate.

g) Ai sensi dell'art.585 comma 3 c.p.c. Se il versamento del prezzo avviene con l'erogazione a seguito di contratto di finanziamento che preveda il versamento diretto delle somme erogate in favore della procedura e la garanzia ipotecaria di primo grado sul medesimo immobile oggetto di vendita, nel decreto di trasferimento deve essere indicato tale atto ed il conservatore dei registri immobiliari non può eseguire la trascrizione del decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca concessa dalla parte finanziata. Pertanto gli eventuali aggiudicatari interessati all'applicazione di detta norma dovranno far pervenire al Professionista Delegato, in tempo utile per la menzione nel decreto di trasferimento, copia autentica del contratto di finanziamento stipulato con la Banca.

h) In caso di richiesta ex art.41 D.Lgs. 01.09.1993 n.385 T.U.B. da formularsi da parte del creditore che fosse titolare di credito derivante da mutuo fondiario al più tardi all'udienza in cui è disposta l'aggiudicazione di ogni singolo lotto, detto creditore fondiario dovrà depositare con modalità telematica –entro il termine di sette giorni dall'aggiudicazione-unitamente al piano di ammortamento del mutuo un documento ove saranno indicati l'ammontare del suo credito per rate scadute, accessori e spese (per l'ipotesi in cui l'aggiudicatario intenda avvalersi della facoltà di cui all'art.41, comma 5, D.Lgs.01.09.1993 n.385), con precisazione delle condizioni alle quali l'aggiudicatario potrà esercitare detta facoltà e con indicazione degli estremi del conto corrente bancario ove il creditore fondiario vorrà che le somme ad esso spettanti gli vengano riversate; il creditore fondiario dovrà altresì depositare con modalità telematica-entro il termine di 30 giorni antecedenti il versamento del residuo prezzo-una nota riepilogativa del credito ove indichi l'ammontare dell'intero suo credito per capitale, accessori e spese (per l'ipotesi in cui l'aggiudicatario decida di non avvalersi della facoltà di cui al citato articolo) e confermi gli estremi del conto corrente bancario ove il creditore fondiario stesso vorrà che le somme ad esso spettanti gli vengano riversate. Il Professionista Delegato provvederà a calcolare le somme necessarie per la liquidazione dei compensi del professionista e del custode, delle imposte e delle spese per registrazione e trascrizione del decreto di trasferimento e per cancellazione dei gravami esistenti, nonché per l'eventuale definitiva liberazione del bene, ove una tale attività sia ancora da compiere, e di eventuali ulteriori spese della procedura;

L'aggiudicatario, ai sensi dell'art.41, comma 5, D.Lgs. 07.09.1993 n.385 , avrà facoltà-sempre che ne ricorrano le condizioni-di subentrare nel contratto di mutuo fondiario stipulato dall'esecutato con il creditore fondiario, assumendosi gli obblighi relativi, purchè provveda entro 15 giorni dall'aggiudicazione, al pagamento diretto a favore del creditore fondiario medesimo sul conto corrente come sopra indicato delle rate scadute, degli accessori e delle spese.

Nel caso di vendita in più lotti, ciascun aggiudicatario o assegnatario sarà tenuto a versare proporzionalmente al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese.

All'aggiudicatario che, invece, non intenda avvalersi della predetta facoltà di subentro nel predetto contratto di mutuo fondiario, il Professionista Delegato indicherà quale parte del residuo prezzo dovrà essere versata dall'aggiudicatario direttamente al creditore fondiario sul conto corrente come sopra indicato da detto creditore e quale parte dovrà invece essere versata sul conto della procedura, a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato a "Esecuzione immobiliare n. 77/2021 tribunale di Aosta" da depositarsi presso lo studio del professionista delegato nei giorni dal lunedì al venerdì previo appuntamento, il tutto entro il termine fissato per il versamento del residuo prezzo.

Entro il medesimo termine l'aggiudicatario dovrà depositare al professionista delegato documento attestante l'avvenuto versamento della parte del residuo prezzo versato come sopra direttamente al creditore fondiario sul conto corrente indicato da detto creditore.

In caso di mancato pagamento nel termine di cui sopra, l'aggiudicatario sarà considerato inadempiente ai sensi dell'art.587 c.p.c.

Nel caso in cui il creditore fondiario non formuli l'istanza e/o non depositi la nota riepilogativa del credito nei termini indicati, l'aggiudicatario provvederà al versamento del saldo del prezzo sul conto intestato alla procedura ed il creditore fondiario parteciperà alla distribuzione all'esito dell'udienza ex art.596 c.p.c.

Si precisa che non sono autorizzate durante la seduta d'asta comunicazione con l'esterno, neppure telefoniche.

Aosta, li 24.05.2024



Il professionista delegato

Avv. Pierluca Benedetto

RELATA DI NOTIFICA

TRIBUNALE DI AOSTA

UFFICIO ESECUZIONI E NOTIFICHE



A richiesta dell'avv. Pierluca Benedetto, quale professionista delegato dal G.E. nella procedura esecutiva n. 61/22, copia dell'avanti esteso avviso di vendita (con Allegato A) viene da me Ufficiale Giudiziario sottoscritto, addetto all'Ufficio intestato, pubblicato per affissione all'Albo del Tribunale di Aosta, via Ollietti, 1.

