

TRIBUNALE DI AOSTA

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

Il Dott. Alessandro Framarin con studio in Aosta, viale dei Partigiani n. 18, delegato dal Giudice dell'Esecuzione presso il Tribunale di Aosta con ordinanza in data 21 settembre 2017 al compimento delle operazioni di vendita relative alla esecuzione immobiliare n. 50/2017 promossa da "Banca di Credito Cooperativo Valdostana Soc. Coop.", con sede in Gressan (Ao), C.F. 00365360072;

COMUNICA

- al debitore esecutato XXXXXXXXXXXXXXXX, residente in Saint Marcel (Ao), fraz. Jayer n. 25 (11020);
- al debitore esecutato XXXXXXXXXXXXXXXX presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Aosta ex art. 492 c.p.c.;
- al creditore procedente "XXXXXXXXXXXXX", al domicilio eletto presso lo studio dell'XXXXXXXXXXXXX;

E DA' AVVISO

ai sensi dell'art. 570 c.p.c., che il giorno **29 ottobre 2024** alle ore **9,30** si procederà alla vendita senza incanto (in busta chiusa cartacea o telematica) davanti al professionista delegato, presso il Tribunale di Aosta, via Ollietti n. 1 nell'aula al piano rialzato, secondo le condizioni di vendita di seguito riportate nell'allegato "A", del seguente bene immobile:

In Comune di Saint Marcel (Ao), frazione Jayer n. 25:

LOTTO UNICO: quota 1/1 di proprietà

- a) **Appartamento** al piano sottotetto della superficie commerciale di circa mq 61 composto da ingresso/disimpegno, soggiorno con angolo cottura, bagno e camera matrimoniale, n. 3 balconi posti sui fronti Nord ed Est, oltre a una cantina posta al

piano seminterrato.

Tale unità immobiliare è censita al Catasto Fabbricati del Comune di Saint Marcel al Foglio 9, particella 477, sub. 6 – cat. A/3 – cl. 2 – vani 3 – superficie catastale 20 mq - rendita euro 224,66 – loc. Jayer – piano 2.

Confini in senso orario: nord, est, sud, muro perimetrale; ovest proprietà di terzi, disimpegno comune, proprietà di terzi.

PRATICHE EDILIZIE:

- Permesso edilizio del 28/02/1964 avente ad oggetto sistemazione e sopraelevazione di un fabbricato rurale con costruzione concimaia. Dall'esame degli elaborati si evince che il permesso consisteva nel realizzare un ulteriore piano a due già esistenti;

- Autorizzazione edilizia 23/86 prot 1409 avente ad oggetto rifacimento tetto.

- Concessione Edilizia in Sanatoria N. 05/06 del 18/09/2006 per lavori di Concessione edilizia 41/88 del 20 ottobre 1988, avente per oggetto la trasformazione di sottotetto in mansarda.

Il CTU ha dichiarato la presenza di difformità tra lo stato dei luoghi e i titoli autorizzativi delle opere.

L'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art.17, quinto comma, e 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985 n. 47 e Decreto Legge 30 settembre 2003 n. 269.

Tutte le spese e/o gli oneri per l'eventuale regolarizzazione edilizia, urbanistica e/o catastale sono a carico dell'aggiudicatario.

Maggiori informazioni sulla regolarità edilizia dell'immobile possono ricavarsi dalla perizia estimativa e presso i competenti uffici comunali

Dall'Attestato di Prestazione Energetica codice: APE-H671-251-S-001 rilasciato in data 16 giugno 2017, l'immobile oggetto della vendita risulta essere in classe "E" (EPgl 235.4 kWh/m2 anno).

b) Terreno censito al Catasto Terreni del Comune di Saint Marcel al Foglio 9 particella 471 – prato irriguo – classe 2 – are 1 ca 58 – R.D. 0,49 – R.A. 0,49. Confini: a nord col mappale 478, a ovest col mappale 478, a sud col mappale 477, ed a est con mulattiera comunale.

c) Terreno censito al Catasto Terreni del Comune di Saint Marcel al Foglio 9 particella 667 – incolto produttivo – classe 2 - ca 89 – R.D. 0,02 – R.A. 0,01. Confini: a nord col mappale 471, a ovest col mappale 477, a sud col mappale 472, ed a est con mulattiera comunale.

Valore del lotto euro 77.659,00 (come da perizia) per la quota 1/1 di proprietà

Prezzo base per la quota 1/1 di proprietà: euro 77.143,00 ridotto per questo quarto esperimento ad euro 47.211,00 (quarantasettemiladuecentoundici/00)

Prezzo minimo, ex art 572 c.p.c.:

euro 35.408,00 (trentacinquemilaquattrocentootto/00)

Cauzione: 10% (dieci per cento) del prezzo offerto.

In caso di pluralità di offerte in busta chiusa, o di incanto la misura dell'offerta minima in aumento è pari ad euro 1.500,00 (millecinquecento/00).

SI PRECISA CHE

- gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (da intendersi qui richiamata e trascritta) e visionabile sui siti Internet www.astalegale.net , astegiudiziarie.it, eventuali siti ad essi collegati nonché sul Portale delle Vendite Pubbliche;

- la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto, anche urbanistico, in cui i beni si trovano, e l'aggiudicatario sarà onerato di ogni eventuale responsabilità ed obbligo previsto dal D.P.R. 380/2001 (Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari 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 negli edifici;
- la vendita avviene con tutte le eventuali pertinenze, accessori, ragioni ed azioni, 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;
- 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);
- la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: 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; la vendita viene fatta ed accettata sotto l'osservanza del regolamento di condominio, ove presente.

- sugli immobili oggetto della presente vendita gravano le seguenti formalità:

- 1) ipoteca volontaria iscritta ad Aosta in data 12 febbraio 2010 ai nn. 1701/255;
- 2) ipoteca volontaria iscritta ad Aosta in data 12 maggio 2015 ai nn. 3978/555;
- 3) ipoteca volontaria iscritta ad Aosta in data 22 maggio 2015 ai nn. 4379/17
- 4) pignoramento trascritto ad Aosta in data 4 dicembre 2019 ai nn. 11824/8899;

- saranno ordinate le cancellazioni di cui all'art. 586 c.p.c. e saranno a carico dell'aggiudicatario gli oneri fiscali relativi al decreto di trasferimento.

L'avviso della vendita verrà inserito sul giornale “Gazzetta Matin”, “Newspaper Aste Tribunale di Aosta” e viene pubblicato sui siti Internet www.astalegale.net e spazioaste.it e siti collegati, inclusi siti privati e il sito www.tribunale.aosta.giustizia.it e sul Portale delle Vendite Pubbliche, secondo le modalità ed i termini di legge.

Sono a carico dell'aggiudicatario i compensi e le spese per il trasferimento degli immobili.

L'aggiudicatario che non provveda al saldo nel termine sarà considerato inadempiente ex art. 587 c.p.c.

Ogni altra e maggiore informazione (anche sul regime fiscale della vendita) potrà essere richiesta al professionista delegato presso il proprio studio in Aosta, viale dei Partigiani 18 (il lunedì ed il giovedì, dalle ore 15:00 alle ore 18:00 - si consiglia comunque di contattare previamente il professionista per avere conferma e aggiornamento degli orari) o contattando il professionista delegato al n. di telefono 0165.231898 – 335 5479884 o via mail all'indirizzo alessandro.framarin@adfstudio.com, pec: alessandro.framarin@pec.commercialisti.it; il professionista delegato svolge altresì le funzioni di custode. Per quanto concerne le eventuali richieste di visita degli immobili in vendita, si rammenta che gli interessati a presentare l'offerta d'acquisto hanno diritto di esaminare i beni in vendita entro 15 giorni dalla richiesta. La richiesta è formulata mediante il portale delle vendite pubbliche e non può essere resa nota a persona diversa dal Custode. E' dunque possibile richiedere un appuntamento tramite il portale "pvp.giustizia.it/pvp/".

Si precisa inoltre che l'art. 570 c.p.c. prevede che maggiori informazioni, anche relative alle generalità del debitore, possono essere fornite dalla Cancelleria del Tribunale a chiunque vi abbia interesse.

La consulenza estimativa giudiziaria, l'ordinanza di vendita, il presente avviso e le eventuali ulteriori documentazioni saranno consultabili presso lo studio del professionista delegato, sui siti internet ove è effettuata la pubblicità come sopra indicati, e sul portale delle vendite pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>).

Si informa che tutte le attività, che, a norma degli articoli 571 c.p.c. 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 suo studio e che ogni ulteriore informazione potrà essere richiesta dagli

interessati allo stesso professionista delegato o al custode giudiziario.

Si richiamano, per tutto quanto qui non previsto, le vigenti norme di legge nonché l'ordinanza che ha disposto la vendita da intendersi qui integralmente richiamata e trascritta.

Aosta, 18 luglio 2024

Il professionista delegato

Dott. Alessandro Framarin

CONDIZIONI DI VENDITA SENZA INCANTO

ALLEGATO A

CONDIZIONI DI VENDITA SENZA INCANTO

La vendita si svolge con la modalità sincrona-mista, pertanto possono essere presentate offerte in modalità cartacea o telematica.

Chiunque, salvo l'esecutato, intenda partecipare alla vendita dovrà presentare entro le ore 13.00 del giorno precedente la vendita (termine per la presentazione delle offerte), una busta chiusa, cartacea o telematica, priva di ogni segno di riconoscimento contenente la domanda in regola con il bollo (da 16 euro), con l'indicazione del prezzo offerto, del tempo e delle modalità di pagamento e ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta. In caso di pluralità di lotti lo stesso offerente potrà depositare anche offerte per più lotti ma per ogni lotto dovrà essere presentata un'autonoma offerta e ciascuna offerta dovrà essere inserita in una busta (cartacea o telematica) distinta e separata dall'altra.

1. Disposizioni comuni alle offerte.

L'offerente dovrà indicare ed allegare:

a) se PERSONA FISICA: - cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio e residenza, stato civile, recapito telefonico dell'offerente; in caso detto offerente sia coniugato, il suo regime patrimoniale di cui alla Legge n. 151 del 19 maggio 1975, con indicazione – qualora coniugato in regime di comunione legale – delle generalità del coniuge (cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale). In caso di comunione legale tra i coniugi, per escludere il bene dalla predetta comunione è necessario che il coniuge partecipi all'udienza fissata per l'esame delle offerte e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 del Codice Civile.

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

In caso di offerta in nome e per conto di un minore dovrà essere inserita nella busta l'autorizzazione del Giudice Tutelare.

L'offerta deve essere avanzata e sottoscritta dall'offerente e da tutti i soggetti a favore dei quali dovrà essere intestato il bene, con la precisazione delle quote dominicali o dei diritti che ciascuno intende acquistare.

Qualora la persona fisica dovesse partecipare in qualità di titolare di omonima ditta individuale, dovrà essere indicata la partita IVA oltre al codice fiscale del titolare e all'offerta dovrà essere altresì allegata una recente visura camerale della ditta stessa.

b) se SOCIETA' o ENTE: dati identificativi, inclusa la partita IVA e/o codice fiscale, recapito telefonico, indirizzo di posta elettronica, nonché cognome, nome, luogo e data di nascita del legale rappresentante e fotocopia di un valido documento di identità. All'udienza di vendita il legale rappresentante dovrà produrre a corredo della domanda presentata in busta chiusa un certificato della C.C.I.A.A. in corso di validità dalla quale risulti lo stato della società o ente ed i poteri conferiti all'offerente;

c) il numero del lotto (se lotto unico specificarlo) l'indicazione del prezzo offerto (che, ai sensi dell'art. 571 c.p.c., non potrà essere inferiore di oltre un quarto al prezzo base sopra indicato, a pena di esclusione) e l'indicazione del tempo e del modo del pagamento (bonifico bancario o assegno circolare non trasferibile). Si precisa che il pagamento da parte dell'aggiudicatario dell'intero prezzo del bene aggiudicato nonché il versamento del fondo necessario a coprire le spese di trasferimento determinato dal professionista (e da quest'ultimo comunicato all'aggiudicatario entro 10 giorni dall'aggiudicazione), detratto l'importo già versato per cauzione, deve avere luogo entro il termine massimo di giorni 120 dall'aggiudicazione (termine entro il quale dovrà essere consegnata al professionista delegato la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo). 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. Non verranno prese in considerazione offerte che prevedono tempi di pagamento superiori a 120 giorni dall'aggiudicazione.

d) il pagamento di cauzione nella misura del 10% (dieci per cento) del valore dell'immobile indicato nel presente avviso di vendita e comunque in misura non inferiore al 10% del prezzo offerto (che, ai sensi dell'art. 571 c.p.c., non potrà essere inferiore di oltre un quarto al prezzo base sopra indicato, a pena di esclusione), secondo le modalità che verranno descritte nel prosieguo. Il deposito della cauzione sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

e) la dichiarazione di residenza o elezione del domicilio nel Comune di Aosta, in difetto le comunicazioni saranno effettuate presso la cancelleria civile – esecuzioni immobiliari di Aosta (art. 174 disp. Att. c.p.c.);

f) la dichiarazione di aver preso visione della perizia.

L'offerta non è efficace se perviene oltre il termine sopra indicato (termine per la presentazione delle offerte), se è inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo determinato nell'avviso o se l'offerente non presta la cauzione nella misura sopra indicata.

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

L'offerta deve essere sottoscritta personalmente dall'offerente e da tutti i soggetti a favore dei quali dovrà essere intestato il bene, con la precisazione delle quote dominicali o dei diritti che ciascuno intende acquistare.

2. Modalità di presentazione dell'offerta telematica.

L'offerta deve essere redatta mediante il Modulo web ministeriale "Offerta Telematica" accessibile anche tramite apposita funzione "PARTECIPA" presente all'interno dell'annuncio pubblicato sul portale www.spazioaste.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, unitamente alla ricevuta di pagamento della marca da bollo digitale e all'ulteriore documentazione da allegare, entro il termine per la presentazione delle offerte suindicato, 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 delle stesse; a tale fine farà fede la data e ora in cui è generata la ricevuta di consegna

della pec, quindi per 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.

Si consiglia agli interessati alla presentazione dell'offerta telematica di verificare con anticipo rispetto alla presentazione dell'offerta di possedere i necessari e idonei strumenti informatici e digitali per la presentazione dell'offerta.

2.1 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 le cui coordinate IBAN sono: IT 24 F 02008 01210 000104963245 intestato a "PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE 50/2017 TRIBUNALE DI AOSTA" indicando come causale "versamento cauzione".

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 entro

tale termine è causa di nullità dell'offerta ed è ad esclusivo carico dell'offerente. 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 risultati aggiudicatari.

A tal fine si suggerisce di indicare nell'offerta telematica l'IBAN su cui si vuole ricevere la restituzione della cauzione.

2.2 Assistenza

Per ricevere ASSISTENZA, l'utente potrà inviare una e-mail all'indirizzo garaimmobiliare@astalegale.net oppure contattare il numero 02/80030011 dalle ore 9.00 alle ore 13.00 e dalle ore 14.00 alle ore 18.00 dal lunedì al venerdì, esclusi i festivi.

3. modalità di presentazione di offerta cartacea.

L'offerta, in regola con il bollo (€ 16) va effettuata in busta chiusa, all'interno della quale vanno inseriti tutti i dati e i documenti richiesti al punto 1 che precede, nonché:

- assegno circolare non trasferibile nella misura del 10% (diecipercento) del prezzo offerto, a titolo di cauzione, intestato a "PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE 50/2017 TRIBUNALE DI AOSTA";
- fotocopia dell'assegno e del retro dello stesso su unica facciata.

In caso di mancata aggiudicazione, detto assegno sarà immediatamente restituito senza interessi.

Si rammenta che l'offerta 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'articolo 571 c.p.c. è consentita l'offerta per persona da nominare, a mezzo di procuratore legale.

La busta contenente l'offerta ed i relativi allegati deve essere depositata presso lo studio del Professionista Delegato, sito in Aosta, viale dei Partigiani n. 18, entro il termine per la presentazione delle offerte.

All'esterno della busta contenente l'offerta sono annotati (a cura del professionista delegato o di un suo incaricato) il nome, previa identificazione, di chi materialmente provvede al deposito, il nome del professionista delegato, e la data fissata per l'esame delle offerte e ogni ulteriore dato richiesto dalla legge o dall'ordinanza del Giudice.

Le buste contenenti le offerte saranno aperte all'udienza fissata per l'esame delle offerte alla presenza degli offerenti.

4. operazioni di vendita e esame delle offerte.

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

Gli offerenti che hanno formulato l'offerta in via telematica partecipano collegandosi al portale www.spazioaste.it e seguendo le indicazioni riportate nel "Manuale utente" disponibile sul Portale delle Vendite Pubbliche; le buste presentate con modalità telematica saranno aperte attraverso il portale e rese visibili agli offerenti presenti innanzi al delegato.

Gli offerenti che hanno formulato l'offerta in forma cartacea 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 telematico e rese visibili a coloro che partecipano alle operazioni di vendita con modalità telematiche.

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

In caso di offerta unica, se l'offerta è pari o superiore al prezzo base di vendita indicato nel presente avviso 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 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 purché non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'articolo 588 c.p.c. (nel qual caso non si farà luogo alla vendita, ma si procederà all'assegnazione).

In caso di pluralità di offerte valide, gli offerenti saranno invitati ad una gara partendo dall'offerta più alta e con il rilancio minimo indicato dall'avviso per ciascun lotto. Il termine per ciascun rilancio è di tre minuti.

La gara, che si svolgerà con modalità 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.

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

I rilanci effettuati dai partecipanti in via telematica connessi al portale saranno resi

visibili tramite il portale ai partecipanti presenti innanzi al delegato e agli altri partecipanti in modalità telematica.

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.

Il bene sarà aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto; se la gara non avrà luogo per mancanza di adesione degli offerenti, si provvederà ad aggiudicare il bene a favore del migliore offerente o, a parità di offerte, a colui che ha presentato per primo l'offerta.

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

Se sono state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c. ed il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima è inferiore al prezzo base stabilito nell'avviso di vendita, non si farà luogo alla vendita e si procederà all'assegnazione.

5. Versamento del prezzo da parte dell'aggiudicatario.

L'aggiudicatario dovrà provvedere, entro il termine e con le modalità indicate nell'offerta (o in caso di gara alle condizioni indicate all'udienza), a versare il saldo della vendita (detratta la somma già versata a titolo di cauzione) nonché al versamento del fondo necessario a coprire le spese di trasferimento determinato dal professionista (e da quest'ultimo comunicato all'aggiudicatario entro 10 giorni dall'aggiudicazione) mediante bonifico sul conto corrente intestato alla procedura.

Qualora l'aggiudicatario non provveda nei termini sarà considerato inadempiente ex art. 587 c.p.c. e il professionista delegato formulerà istanza al Giudice dell'Esecuzione al fine di ottenere il decreto dichiarativo della decadenza e di perdita della cauzione già versata 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.

Ai sensi dell'articolo 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 immobiliare 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.

Nelle ipotesi in cui trovino applicazione le norme previste dal Testo Unico Bancario (c.d. T.U.B., d.lgs. 385/93) in tema di mutuo fondiario, la richiesta ex art. 41 T.U.B. potrà essere avanzata dal creditore fondiario al più tardi all'udienza in cui è disposta l'aggiudicazione, in tal caso:

- 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: il 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, 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; l'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 41 comma 5, D.Lgs. n. 385/93, 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 di più lotti, ciascun aggiudicatario o assegnatario sarà tenuto a versare proporzionalmente al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese;

- qualora invece l'aggiudicatario decida di non avvalersi della facoltà di cui al citato articolo: il creditore fondiario dovrà depositare con modalità telematica- entro il termine di 30 giorni antecedenti il versamento del residuo prezzo- una nota riepilogativa del credito nonché gli estremi del conto corrente bancario ove il creditore fondiario stesso vorrà che le somme ad esso spettanti gli vengano riversate. In tal caso sarà cura del professionista delegato, determinare, secondo i criteri di cui all'ordinanza di delega, quale parte del residuo prezzo dovrà essere versata dall'aggiudicatario direttamente al creditore fondiario e quale parte dovrà essere versata sul conto intestato alla procedura, il tutto entro il termine fissato per il versamento del residuo prezzo.

Entro il medesimo termine l'aggiudicatario dovrà depositare al professionista delegato il documento attestante l'avvenuto versamento della parte del residuo prezzo versata

direttamente al creditore fondiario sul conto corrente indicato da detto creditore.

In caso di mancato pagamento nei termini 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 richiamano, per tutto quanto qui non previsto, le vigenti norme di legge nonché l'ordinanza che ha disposto la vendita da intendersi qui richiamata e trascritta.