

**TRIBUNALE ORDINARIO DI BELLUNO***Ufficio Esecuzioni Immobiliari***Avviso di vendita di beni immobili**

(art. 591-bis)

Il professionista delegato, dott.ssa Monica Bino con studio in Ponte nelle Alpi (BL) Viale Dolomiti n. 21/B tel. 0437/990539, fax 0437/990571, vista l'ordinanza di delega emessa dal Giudice dell'esecuzione in data 17 ottobre 2023 nella procedura esecutiva immobiliare n. **99/2022** a carico di OMISSIS, visto il provvedimento del G.E. datato 20/04/2024,

**a v v i s a**

che il giorno **25/06/2024 alle ore 11:00** presso il Tribunale di Belluno - Via Segato, 1 - Aula delle Udienze Civili al piano terra, si procederà alla **vendita senza incanto – IN MODALITA' SINCRONA TELEMATICA**, individuando quale gestore della vendita telematica EDICOM FINANCE S.r.l., a mezzo del suo portale [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it) - dei seguenti beni immobili oggetto di esecuzione forzata:

**LOTTO 1: piena proprietà 1/1:**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Cortina d'Ampezzo Località Sotto Le Rive, Via Roma n° 52:** trattasi di appartamento-attico al P.3-4 del fabbricato denominato Condominio Villa Colle con posto auto in autorimessa.

I beni oggetto di pignoramento si trovano in via Roma in prossimità del centro pedonale Corso Italia via principale di Cortina D'Ampezzo dove si trovano tutte le attività commerciali-direzionali - amministrative e luoghi di culto. Nelle vicinanze si trovano anche le scuole primarie e secondarie. Nella zona dello stadio del ghiaccio ci sono gli impianti di risalita per le Tofane e dalla stazione vi sono quelli del Faloria.

I beni ricadono nella Zona Omogenea A/1-centro civico del P.R.G. Comunale.

Il fabbricato in cui si trovano i beni è composto da n°4 piani, un sottotetto ed un piano seminterrato sotto strada risalente alla fine dell'800 pertanto contrariamente ad altri edifici esistenti ristrutturati in quella zona si presenta un po' datato con la scala originale in legno e senza l'ascensore. L'appartamento si compone di un ingresso/corridoio di distribuzione ai vari locali al P.3 ossia alla camera con bagno esclusivo (completo lavabo, bidet, vaso e vasca), alla cucina abitabile e al

soggiorno-pranzo che presenta un ampio terrazzo con vista verso sud-est; dal soggiorno tramite una scala in legno si accede al sottotetto dove è stato ricavato sulla parte aperta (soppalco) verso il soggiorno una zona relax con studiolo e tramite una porta si accede ad una vano utilizzato quale camera con bagno(completo di doccia, lavabo, bidet e vaso) e ripostiglio. L'accesso all'unità abitativa avviene dal vano scale al P.T. con portoncino (lato nord) che da direttamente sul piazzale antistante al fabbricato direttamente da Via Roma.

Il posto auto si trova al P.S1 in autorimessa ed è accessibile tramite un cancello in ferro sito al Piano strada Via Roma lato nord-est del fabbricato tramite un percorso oggi a prato (su p.f. 1979/2) oppure tramite l'unità abitativa al P.S1 e il vano scale interno. Si rende noto che dall'esame effettuato dall'esperto stimatore all'Ufficio Tavolare di Cortina d'Ampezzo, la planimetria allegata all'atto del 17/02/2004 GN 107 /2004 (iscritto in partita tavolare 5812 e 5479) che fa riferimento all'atto di permuta /costituzione servitù del 16/06/1999 GN 460/1999 risulta istituita una servitù di parcheggio a favore della p.ed 621 porz 8 su p.ed 3106 porz 4.

#### **IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI:**

Comune di Cortina D'Ampezzo - località Sotto Le Rive:

a) nel fabbricato al fg. 69 identificato con la p.ed. 621 in P.T. 5479 del Libro Fondiario di Cortina d'Ampezzo, la porzione "otto" così descritta nel foglio di consistenza: "A piano terzo, appartamento composto da: corridoio, soggiorno/pranzo, cucina, bagno, corridoio antistante, camera, poggolo sul versante sud, scala che da questo piano porta al piano quarto; al piano quarto due vani accessori, bagno, ripostiglio".

**Risulta riportato nel catasto Fabbricati del detto Comune di Cortina D'Ampezzo (BL) al foglio 69, mappale .621 sub. 39, p. 3-4, categ. A/2, cl. 2, vani 5, RC Euro 1.497,73.**

A detta porzione sono rispettivamente congiunte le quote di:

- 211/1000 (duecentoundici millesimi) di: a piano primo sottostrada, tratto di area antistante il garage, tratto di corridoio interno, vano scale che dal piano primo sottostrada porta al piano terzo; al piano terra atrio;

- 148/1000 (centoquarantotto millesimi) di quant'altro è presunto comune dall'art.1117 del Codice Civile;

b) nel fabbricato al fg. 69 identificato con la p.ed. 3106 in P.T. 5812 del Libro Fondiario di Cortina d'Ampezzo, la porzione "due" così descritta nel foglio di consistenza: "Al piano interrato autorimessa in centro".

**Risulta riportato nel Catasto Fabbricati al fg. 69, mappale.3106 sub. 5, p.S1, categ. C/6, cl. 4,**

**mq. 12, RC Euro 44,62.**

### **CONFORMITÀ EDILIZIA:**

L'esperto stimatore ha riscontrato le seguenti irregolarità:

- difformità nell'unità abitativa al P.3 in corrispondenza accesso cucina ossia è stato eliminato il piccolo disimpegno realizzando l'accesso diretto dal corridoio.
- Regularizzabili mediante: Pratica di sanatoria (SCIA e/o CILA).
- Descrizione delle opere da sanare: Eliminazione tramezze in corrispondenza cucina e costruzione muro tra disimpegno e cucina. Realizzazione foro porta in corrispondenza corridoio di collegamento cucina.
- Rilievo, compilazione pratica, sanzioni, diritti di segreteria esclusi oneri di legge: € 2.000,00.
- Oneri Totali: € 2.000,00 esclusi oneri di legge,

**Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia.**

### **CONFORMITA' CATASTALE:**

L'esperto stimatore ha riscontrato le seguenti irregolarità:

- Difformità in corrispondenza accesso a cucina.
- Regularizzabili mediante: Pratica di variazione catastale.
- Descrizione delle opere da sanare: Eliminazione tramezze e chiusura foro tra cucina e disimpegno.
- Pratica di variazione catastale docfa +diritti di segreteria esclusi oneri di legge: € 700,00.
- Oneri Totali: € 700,00

**Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale.**

### **ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese di gestione condominiale: **circa € 1.300,00.**

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: **nessuna.**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€ 1.010,46.**

Millesimi di proprietà condominiale: **166/1000 scale; 90,23/1000 spesa piazzali (neve); 147/1000 spese generali; 147/1000 spese ordinarie;**

Attestazione Prestazione Energetica: **Presente.**

Indice di prestazione energetica: **Classe Energetica F**

## **STATO DI POSSESSO DEI BENI PIGNORATI**

Libero (seconda casa). Si precisa che il custode giudiziario procederà alla liberazione, a spese della procedura, salvo esonero dell'aggiudicatario o dell'assegnatario, da comunicarsi al custode in tempo utile e con apposita istanza scritta e sottoscritta.

Il perito stimatore, a pagina 18 della perizia, rende noto che il posto auto al P.S1 (Foglio n°69 mappale .3106 sub 5) è oggetto di contratto di comodato del 19/02/2004.

Il tutto come meglio precisato all'interno della perizia di stima cui si rimanda integralmente.

**Prezzo base: € 1.633.300,00**

**Offerta minima: (75% del prezzo base d'asta) € 1.224.975,00**

**Rilanci minimi in caso di gara fra più offerenti € 5.000,00**

## **CONDIZIONI DELLA VENDITA**

1) La vendita avverrà nello stato di fatto e di diritto in cui si trova il compendio immobiliare, a corpo e non a misura con tutte le eventuali pertinenze, servitù attive e passive, accessioni, ragioni ed azioni; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo. Sarà cura degli interessati **verificare con anticipo mediante la consultazione dell'elaborato peritale, da intendersi qui integralmente richiamato e disponibile per la consultazione da parte degli interessati sui siti internet [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it), [www.asteavvisi.it](http://www.asteavvisi.it), [www.rivistaastegiudiziarie.it](http://www.rivistaastegiudiziarie.it), [www.tribunale.belluno.giustizia.it](http://www.tribunale.belluno.giustizia.it), [www.corteappello.venezia.it](http://www.corteappello.venezia.it) oltre alla diffusione a rotazione sui siti commerciali non obbligatori previsti dal servizio Gestionale Aste (Casa.it; Immobiliare.it; e-bay kijiji; idealista.com; Attico.it; Bakeca.it; secondamano.it) e tramite il Custode Giudiziario - Istituto Vendite Giudiziarie di Belluno (tel/fax 0437-942822, [www.ivgbelluno.it](http://www.ivgbelluno.it))** che potrà essere contattato da ogni interessato anche per eventuali visite e sopralluoghi. Il presente avviso sarà pubblicato sul portale del Ministero della Giustizia in un'area pubblica denominata "portale delle vendite pubbliche" ai sensi dell'art. 490, comma 1 e dell'art. 631 bis c.p.c.; il medesimo, unitamente all'elaborato peritale e all'ordinanza di vendita, sarà pubblicizzato almeno 45 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte con la diffusione, oltre che sui siti internet citati, anche su Rivista delle Aste Giudiziarie, Postal Target, Il Gazzettino/Corriere delle Alpi/Amico del Popolo (questi ultimi alternativi, secondo il modulo pubblicitario stabilito all'interno dell'Ordinanza di Vendita), attraverso la trasmissione della scheda video su Canale Aste Web TV, oltre alla diffusione a rotazione sui siti commerciali non obbligatori

previsti dal servizio Gestionale Aste, e sul servizio di geo-localizzazione dell'immobile attraverso l'App per smartphone GPS Aste.

2) Si precisa 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 dall'eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso, 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.

Per la destinazione urbanistica del terreno, di cui all'articolo 30 del d.p.r. 6 giugno 2001, n. 380, e le notizie previste dall'articolo 46 del medesimo d.p.r. e dall'articolo 40 della legge 28 febbraio 1985, 47, si fa rinvio alla perizia di stima. Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina di cui all'articolo 40 della legge 28 febbraio 1985, n. 47, come integrato e modificato dall'articolo 46 del d.p.r. 6 giugno 2001 n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento. 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, dispensa 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.

3) 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 della procedura. Se l'immobile è ancora occupato dal debitore, o da terzi senza titolo opponibile alla procedura, nel decreto di trasferimento sarà ordinato l'immediato sgombero, mentre l'azione legale eventualmente necessaria ad ottenere coattivamente la liberazione dei locali sarà svolta dal Custode Giudiziario senza oneri per l'acquirente.

4) Ogni onere fiscale derivante dalla vendita, oltre al compenso per le operazioni di cui all'art. 591, n. 11) c.p.c., dovuto al Professionista delegato ed all'ausiliario di cui sia eventualmente richiesta la collaborazione, sarà a carico dell'aggiudicatario.

5) La proprietà del/dei bene/i ed i conseguenti oneri saranno a favore ed a carico dell'aggiudicatario dalla data di efficacia del decreto di trasferimento e, in ogni caso, non prima del versamento dell'intero prezzo e dell'importo delle spese, diritti ed oneri conseguenti al trasferimento.

6) Ai sensi e per gli effetti dell'art. 588 c.p.c., ogni creditore, nel termine di dieci giorni prima della data dell'udienza fissata per la vendita, può presentare istanza di assegnazione.

7) Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

## **MODALITA' TELEMATICA DI PRESENTAZIONE E CONTENUTO DELLE OFFERTE**

Le offerte criptate contenenti le domande di partecipazione per la vendita sincrona telematica sono segrete ed irrevocabili; saranno aperte ed esaminate esclusivamente il giorno fissato per l'asta tenuta dal Delegato presso l'AULA di udienza sita al piano terra il via Girolamo Segato 1 a Belluno, ed alla presenza degli offerenti on line. **Le offerte telematiche di acquisto devono pervenire dai presentatori dell'offerta entro le ore 12.00 del giorno precedente all'esperimento della vendita mediante l'invio all'indirizzo di PEC del Ministero offertapvp.dgsia@giustiziacert.it utilizzando esclusivamente il modulo precompilato reperibile all'interno del portale ministeriale <http://venditepubbliche.giustizia.it>, precisandosi, per le sole offerte telematiche, che il bonifico relativo alla cauzione dovrà essere eseguito in tempo utile affinché la stessa risulti accreditata, al momento dell'apertura delle buste, sul conto corrente intestato alla procedura; (si avverte che entro l'orario indicato dovrà essere generata anche la ricevuta di consegna).**

Per quanto attiene il sistema delle vendite telematiche ed in particolare le modalità di presentazione e trasmissione delle offerte, si precisa che gli interessati possono consultare i manuali utenti reperibili sul sito <https://pvp.giustizia.it>.

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

### ***Art. 12*** Modalità di presentazione dell'offerta e dei documenti allegati

*1. L'offerta per la vendita telematica deve contenere: a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA; b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura; c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura; d) il numero o altro dato identificativo del lotto; e) la descrizione del bene; f) l'indicazione del referente della procedura; g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita; h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento, salvo che si tratti di domanda di partecipazione all'incanto; 5 i) l'importo versato a titolo di cauzione; l) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione; m) il codice IBAN del conto sul quale e' stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l); n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 o, in alternativa, quello di cui al comma 5, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento; o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento. 2. Quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato, e non risulti attribuito il codice fiscale, si deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'International Organization for Standardization. 3. L'offerta*

per la vendita telematica è redatta e cifrata mediante un software realizzato dal Ministero, in forma di documento informatico privo di elementi attivi e in conformità alle specifiche tecniche di cui all'articolo 26 del presente decreto. Il software di cui al periodo precedente è messo a disposizione degli interessati da parte del gestore della vendita telematica e deve fornire in via automatica i dati di cui al comma 1, lettere b), c), d), e), f) e g), nonché i riferimenti dei gestori del servizio di posta elettronica certificata per la vendita telematica iscritti a norma dell'articolo 13, comma 4. 4. L'offerta è trasmessa mediante la casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La trasmissione sostituisce la firma elettronica avanzata dell'offerta, sempre che l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'articolo 6, comma 4 del decreto del Presidente della Repubblica, 11 febbraio 2005, n. 68 e che il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso in conformità a quanto previsto dall'articolo 13, commi 2 e 3. Quando l'offerta è formulata da più persone alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine. 5. L'offerta, quando è sottoscritta con firma digitale, può essere trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata anche priva dei requisiti di cui all'articolo 2, comma 1, lettera n). Si applica il comma 4, terzo periodo, e la procura è rilasciata a colui che ha sottoscritto l'offerta a norma del presente comma. 6. I documenti sono allegati all'offerta in forma di documento informatico o di copia informatica, anche per immagine, privi di elementi attivi. I documenti allegati sono cifrati mediante il software di cui al comma 3. Le modalità di congiunzione mediante strumenti informatici dell'offerta con i documenti alla stessa allegati sono fissate dalle specifiche tecniche di cui all'articolo 26.

**Art. 13** Modalità di trasmissione dell'offerta 1. L'offerta e i documenti allegati sono inviati a un apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero mediante la casella di posta elettronica certificata indicata a norma dell'articolo 12, comma 1, lettera n). 2. Ciascun messaggio di posta elettronica certificata per la vendita telematica contiene, anche in un allegato, l'attestazione del gestore della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica di aver provveduto al rilascio delle credenziali previa identificazione del richiedente a norma del presente regolamento. 3. Quando l'identificazione è eseguita per via telematica, la stessa può aver luogo mediante la trasmissione al gestore di cui al comma 1 di una copia informatica per immagine, anche non sottoscritta con firma elettronica, di un documento analogico di identità del richiedente. La copia per immagine è priva di elementi attivi ed ha i formati previsti dalle specifiche tecniche stabilite a norma dell'articolo 26. Quando l'offerente non dispone di un documento di identità rilasciato da uno dei Paesi dell'Unione europea, la copia per immagine deve essere estratta dal passaporto. 4. Il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero verifica, su richiesta dei gestori di cui al comma 1, che il procedimento previsto per il rilascio delle credenziali di accesso sia conforme a quanto previsto dal presente articolo e li iscrive in un'apposita area pubblica del portale dei servizi telematici del Ministero.

**Art. 14** Deposito e trasmissione dell'offerta al gestore per la vendita telematica 6 1. L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del ministero della giustizia. 2. L'offerta pervenuta all'indirizzo di posta elettronica certificata di cui all'articolo 13, comma 1, è automaticamente decifrata non prima di centottanta e non oltre centoventi minuti antecedenti l'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita. 3. Il software di cui all'articolo 12, comma 3, elabora un ulteriore documento testuale, privo di restrizioni per le operazioni di selezione e copia, in uno dei formati previsti dalle specifiche tecniche dell'articolo 26. Il documento deve contenere i dati dell'offerta, salvo quelli di cui all'articolo 12, comma 1, lettere a), n) ed o). 4. L'offerta e il documento di cui al

comma 2 sono trasmessi ai gestori incaricati delle rispettive vendite nel rispetto del termine di cui al comma 1.

**Art. 15 Mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia 1.** Il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del ministero comunica preventivamente ai gestori della vendita telematica i casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia. I gestori ne danno notizia agli interessati mediante avviso pubblicato sui propri siti internet e richiedono di pubblicare un analogo avviso ai soggetti che gestiscono i siti internet ove è eseguita la pubblicità di cui all'articolo 490 del codice di procedura civile. Nei casi di cui al presente comma le offerte sono formulate a mezzo telefax al recapito dell'ufficio giudiziario presso il quale è iscritta la procedura, indicato negli avvisi di cui al periodo precedente. Non prima del giorno precedente l'inizio delle operazioni di vendita il gestore ritira le offerte formulate a norma del presente comma dall'ufficio giudiziario. 2. Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati a norma del comma 1, l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente. Il gestore è tenuto a permettere la partecipazione alle operazioni di vendita dell'offerente che documenta la tempestiva presentazione dell'offerta a norma del periodo precedente.

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

**La cauzione, pari al 20% del prezzo offerto, dovrà essere versata mediante bonifico sul C/C intestato alla procedura "Tribunale di Belluno – Esecuzione Immobiliare n. 99/2022" al seguente IBAN: IT 78 K 08511 61240 000000501115.**

## **MODALITÀ DI SVOLGIMENTO DELLA VENDITA SENZA INCANTO**

1) Le buste contenenti le offerte telematiche saranno aperte all'udienza fissata per la vendita, con la partecipazione via web degli offerenti. L'aggiudicazione è definitiva e sarà disposta nel rispetto dei criteri stabiliti dall'art. 572 cpc.

2) Il gestore della vendita telematica a norma dell'art. 16 del DM 32/2015 provvederà, non meno di trenta minuti prima delle operazioni di vendita, ad inviare all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato dall'offerente telematico in fase di compilazione dell'offerta, un invito a connettersi e le relative credenziali di accesso per accedere alla consolle lato utente.

3) Il professionista delegato provvederà a dichiarare inefficaci o inammissibili le offerte presentate in modo non conforme a quanto disposto in questa ordinanza.

4) La deliberazione sulle offerte avverrà con le seguenti modalità:

▪ **In caso di offerta unica:**

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



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

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

Nel corso degli esperimenti di vendita successivi al primo se l'unica offerta sia inferiore, nei limiti di un quarto, al prezzo base, si opera come segue:

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

▪ **In caso di pluralità di offerte:**

qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà alla gara sulla base dell'offerta più alta; nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di 1 (un) minuto, non potrà essere inferiore al rilancio minimo.

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

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

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

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

I rilanci effettuati in via telematica dovranno essere riportati nel portale del gestore della vendita telematica. Il termine di 1 (un) minuto per il rilancio sarà gestito dal portale.

5) In caso di aggiudicazione, l'offerente è tenuto al versamento - con le modalità comunicate dal professionista delegato - del saldo prezzo e degli oneri, diritti e spese di vendita nel termine indicato in offerta e comunque entro 120 giorni dalla aggiudicazione. Nello stesso termine dovrà essere effettuato il deposito per il pagamento degli oneri fiscali e spese, nella misura che sarà resa nota dal professionista delegato all'atto dell'aggiudicazione o, in ogni caso, comunicata non oltre 10 giorni dalla stessa e sempre salvo conguaglio od ulteriore integrazione su richiesta del professionista. In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà tutte le somme versate.

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

7) Non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara.

8) Nell'ipotesi in cui il procuratore legale, cioè avvocato, abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al professionista delegato, nei tre giorni successivi alla vendita, il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa.

9) Il creditore che è rimasto assegnatario a favore di un terzo dovrà dichiarare al professionista delegato, nei cinque giorni dal provvedimento di assegnazione, il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito l'immobile, depositando la dichiarazione del terzo di volerne profittare, con sottoscrizione autenticata da pubblico ufficiale e i documenti comprovanti gli eventualmente necessari poteri ed autorizzazioni. In mancanza, il trasferimento è fatto a favore del creditore. In ogni caso, gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione sono esclusivamente a carico del creditore.

10) in caso di richiesta ex art. 41 T.U.B. avanzata dal creditore fondiario, l'aggiudicatario avrà facoltà - sempreché ne ricorrano le condizioni - di subentrare nel contratto di finanziamento fondiario stipulato dal debitore con l'istituto fondiario, assumendo gli obblighi relativi, ove provveda, nel termine di 15 giorni dall'aggiudicazione, al pagamento allo stesso delle rate scadute, accessori e spese (art. 41 co.5 D. Lgs. 1/09/1993, n. 385 TU leggi in materia bancaria e creditizia); ove non intenda profittare del mutuo e sia stata formulata istanza di pagamento anticipato, è necessario che il creditore fondiario precisi il proprio credito, in linea capitale, interessi e spese, nei 20 giorni successivi alla comunicazione della aggiudicazione, avendo cura di inviare la precisazione del credito al

professionista delegato e, per conoscenza e completezza del fascicolo, al G.E.; il professionista delegato, una volta controllata la correttezza della precisazione del credito, comunicherà all'aggiudicatario la parte del saldo prezzo che lo stesso dovrà versare direttamente al creditore fondiario, con la specificazione che, in ogni caso, detto versamento non potrà essere superiore all'80% del prezzo di aggiudicazione, al lordo della cauzione; la parte residua del prezzo, comprensiva degli oneri di trasferimento, dovrà essere versata alla procedura secondo le modalità sopra descritte.

11) Qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo intenda fare ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, egli dovrà indicare nella propria domanda di partecipazione l'istituto di credito mutuante; entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo le somme dovranno essere erogate direttamente dall'istituto di credito mutuante mediante bonifico sul conto della procedura.

Ponte nelle Alpi, 23 febbraio 2024

Il professionista delegato  
dott.ssa Monica Bino

