

## TRIBUNALE DI AOSTA

### AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE ( 7° esperimento)

#### Esecuzioni immobiliari 26/2020 + 15/2022

L'Avv. Orazio Giuffrida con studio in Aosta, via De Lostan n. 24, delegato dal Giudice dell'Esecuzione presso il Tribunale di Aosta, con ordinanza dell'11 ottobre 2022, al compimento delle operazioni di vendita relative all'esecuzione immobiliari riunite n 26/2020 + 15/2022 R.G.E.

#### **AVVISA**

Che il giorno **30 ottobre 2024 alle ore 9.00** nell'aula di udienza sita al piano terreno del Tribunale di Aosta, in Aosta, Via Ollietti n. 1, avanti al professionista delegato, si procederà, secondo le condizioni di vendita indicate nell'allegato A, alla **vendita senza incanto** ex art. 570 e seguenti c.p.c. del bene immobile di seguito indicato ed analiticamente descritto nella perizia predisposta dall'architetto Mario Bernasconi , alla quale si fa espresso rinvio per tutto ciò che concerne l'identificazione e la consistenza dei beni oggetto di esecuzione, l'esistenza di eventuali pesi ed oneri a qualsiasi titolo gravanti sullo stesso ed ogni altro dato ad esso relativo. La perizia è pubblicata sui siti internet [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) e [www.tribunale.aosta.it](http://www.tribunale.aosta.it), oltre che disponibile presso lo studio del professionista delegato.

#### **DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**

**Lotto unico: piena proprietà così composto**

## **A) fabbricato bifamiliare**

Immobile sito nel Comune di Arvier (AO) Fraz. La Cret, della superficie commerciale di 215,65, per la quota 1/1 di piena proprietà.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è così identificata

Foglio 17 mappale 733 (catasto fabbricati)

Foglio 17 mappale 731 sub 2 (catasto fabbricati)

Foglio 17 mappale 214 sub 3 (catasto terreni)

Il fabbricato è situato in Fra. La Crete, nella zona centrale/capoluogo e frazioni del comune di Arvier (AO), possiede tre piani, di cui uno seminterrato ed è composto da due appartamenti (in seguito descritti quali appartamento 1 e appartamento 2).

La struttura portante del fabbricato, nonché le sue facciate sono in pietra e malta e possiedono alcune caratteristiche architettoniche che gli conferiscono il titolo di "Edificio Documento". Si possono, infatti ammirare alcuni particolari decorativi storici intorno ai serramenti, le aperture tipiche dei vecchi fienili e le antiche mensole lignee fuoriuscenti dal perimetro del fabbricato. I serramenti sono in legno con vetrocamera. Maggiori informazioni sono disponibili sulla perizia a disposizione dei possibili soggetti interessati

### **Appartamento n.1**

L'ingresso si trova a piano seminterrato sul prospetto nord. L'appartamento si sviluppa su due piani (seminterrato e terra). Al piano seminterrato si trova la cucina/pranzo. Il

soggiorno, un ripostiglio sottoscala, un piccolo bagno e il vano scala. Il piano primo è composto da una zona letto, una libreria spogliatoio e un bagno. I locali sono sgomberi da mobilio. Il bagno a piano seminterrato è di tipo cieco, parzialmente rivestito in piastrelle e dotato di lavandino e wc. Il sistema di ventilazione forzata deve essere ultimato.

A piano terra, dove sbarca la scala, si trova la caldaia murale a GPL per il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria. L'impianto di riscaldamento è di tipo autonomo con radiatori.

Si evidenziano problemi di umidità per infiltrazioni e dirisalita, soprattutto a piano seminterrato.

Gli immobili ad oggi risultano liberi e non abitato da oltre dieci anni.

## **Appartamento n. 2**

L'ingresso si trova a piano terreno sul prospetto sud. La porta d'ingresso è sormontata da una decorazione storica. L'appartamento si sviluppa su due piani (terra e primo). A piano terra si trova un piccolo ingresso da dove si innesta sulla destra una scala per raggiungere il piano superiore. Al piano primo si apre una grande zona giorno molto luminosa e caratterizzata da grandi "Brèches" esposte ad este e a s sud.

Una scala in legno permette di raggiungere un soppalco non abitabile che si estende al di sopra del bagno e delle due camere. I locali sono sgomberi da mobilio.

La caldaia murale a GPL per il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria si trova nella zona giorno. L'impianto di riscaldamento è di tipo autonomo con radiatori.

### **Identificazione catastale dei beni pignorati**

Foglio 17 particella 733 (catasto fabbricati, categoria A/4, classe 1, consistenza 3 vani, rendita 100,71 euro.

Coerenze: partendo da nord e proseguendo in senso orario sono 761,734, strada vicinale, 735 e 731

foglio 17, particella 731, sub 2 (catasto fabbricati), categoria C/2 classe U, consistenza 9 mq, rendita 13,94 euro

coerenze : partendo da nord e proseguendo in senso orario sono 761,733,732 e 729

foglio 17, particella 214 sub 3 (catasto terreni), qualità / classe porz. Rur. Fp, superficie 0.

Coerenze: partendo da nord e proseguendo in senso orario sono 761, 733, 732 e 729.

### **Classificazione energetica D**

ape n. 0015466 registrato in data 16.3.2021, classe energetica G

ape n. 0015467 registrato in data 16,3,2021, classe energetica F

**Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura ai sensi dell'art. 586 c.p.c.**

Di seguito si elencano i vincoli e gli oneri giuridici riportati sui certificati notarili:

**Per quanto riguarda il Fg. 17 mapp. 731 sub. 2 e il Fg. 17 mapp. 733**

**Ipoteca Volontaria** registro generale n. 1268 registro particolare n. 126 del 30.01.2004

per la piena proprietà - atto D'ippolito Salvatore del 16.01.2004 per € 240.000,00 di cui



L'impianto termico di entrambi gli alloggi è collegato ad un bombolone di GPL situato nei pressi del fabbricato. Più precisamente si trova su terreno censito a catasto a Fg. 17 mapp. 758 del Comune di Arvier (AO), intestato a soggetto terzo. Sarà pertanto necessario prevedere, per esempio, un contratto di comodato d'uso con il proprietario. Nonostante non vi sia nessuna servitù trascritta con precisione, visto lo stato dei luoghi, l'esercizio di passaggio all'appartamento n° 1 avviene unicamente da strada vicinale e da passaggio pedonale su mappale 734; l'esercizio di passaggio all'appartamento n° 2 avviene attraverso strada vicinale e passaggio pedonale su mappale 735.

del suindicato fabbricato.

#### **PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA DELL'INTERO LOTTO**

Concessione edilizia N. **01/22** rilasciata per lavori di restauro di fabbricato rurale da adibire a civile abitazione in Fraz. La Crete, presentata il 02/03/2001 con il n. 690 di protocollo, rilasciata il 29/04/2002.

Il titolo è riferito solamente a Fg. 17 mappale 215 (attuale Fg. 17 mapp. 733).

Inizio lavori in data 01/04/2003.

Concessione edilizia N. **05/06**, intestata al debitore pignorato, per lavori di completamento opere di restauro di un fabbricato esistente in Fraz. La Crete , presentata il 16/03/2006 con il n. 1242 di protocollo, rilasciata il 09/05/2007.

Il titolo è riferito solamente a Fg. 17 mapp. nn 214 e 215 (attuali mappali 731 e 733).

Progetto di variante a concessione edilizia n. 01/22 del 29/04/2002. Inizio lavori in data

05/05/2008.

Non è mai stata consegnata la fine lavori né l'agibilità.

**SITUAZIONE URBANISTICA:**

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona Ad2\* (Village - Parti di territorio costituite da agglomerati di interesse storico, artistico, documentario o ambientale (Art. 44 delle NTA).

**GIUDIZI DI CONFORMITA'**

**CONFORMITÀ EDILIZIA:**

**CRITICITÀ: ALTA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: a piano seminterrato e a piano terra alcuni elementi edilizi come pareti contro terra, solaio in cemento armato (nel disimpegno della scala) e alcune tramezze manifestano gravi problemi di umidità. Inoltre, sul prospetto nord dovrà essere ripristinata la muratura in pietra a vista su cui sono state effettuate delle tracce impiantistiche. I pluviali dovranno essere sistemati.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Opere specifiche e mirate per il risanamento delle murature e degli elementi edilizi ammalorati dall'umidità contro terra e di risalita. E' prevista anche la sistemazione dell'ingresso dell'appartamento n° 2. La pietra a vista esterna dovrà essere ripristinata con un intervento "scuci-cuci".

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- risanamento/sistemazione murature ed elementi ammalorati: €22.400,00

Costi di regolarizzazione pari a circa 22.400,00 € oltre agli oneri previsti dalla legge.

Il computo è stato aggiornato con l'elenco prezzi della Regione Valle d'Aosta (D.G.R. 815 del 18.07.2022). I costi di regolarizzazione sono indicativi e possono subire delle variazioni, sia dovute dai continui ed eccezionali aumenti dei costi di alcuni prodotti da costruzione, sia per le scelte progettuali che verranno messe in pratica.

### **CRITICITÀ: ALTA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: A piano seminterrato altezza interna inferiore ai minimi di legge.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Opere edilizie atte a riportare le altezze come da progetto.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- opere edilizie atte a riportare le altezze come da progetto: €19.200,00

Questa situazione è riferita solamente a piano seminterrato.

Costi di regolarizzazione pari a circa 19.200,00 € oltre agli oneri previsti dalla legge.

Il computo è stato aggiornato con l'elenco prezzi della Regione Valle d'Aosta (D.G.R. 815 del 18.07.2022). I costi di regolarizzazione sono indicativi e possono subire delle variazioni, sia dovute dai continui ed eccezionali aumenti dei costi di alcuni prodotti da costruzione, sia per le scelte progettuali che verranno messe in pratica.



### **CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: A piano primo manca il vetro del serramento del bagno.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Posa di nuovo vetro su telaio in legno esistente.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Fornitura e posa di vetro camera: €450,00

Questa situazione è riferita solamente al serramento del bagno a piano primo.

Costi di regolarizzazione pari a circa 450,00 € oltre agli oneri previsti dalla legge.

Il computo è stato aggiornato con l'elenco prezzi della Regione Valle d'Aosta (D.G.R. 815 del 18.07.2022). I costi di regolarizzazione sono indicativi e possono subire delle variazioni, sia dovute dai continui ed eccezionali aumenti dei costi di alcuni prodotti da costruzione, sia per le scelte progettuali che verranno messe in pratica.

### **CRITICITÀ: MEDIA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Sistemazione impianti termici e ventilazione forzata.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: lavori di manutenzione su impianti termici e ventilazione forzata.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- manutenzione impianti: €4.500,00

Costi di regolarizzazione pari a circa 4.500,00 € oltre agli oneri previsti dalla legge.

Il computo è stato aggiornato con l'elenco prezzi della Regione Valle d'Aosta (D.G.R. 815 del 18.07.2022). I costi di regolarizzazione sono indicativi e possono subire delle variazioni, sia dovute dai continui ed eccezionali aumenti dei costi di alcuni prodotti da costruzione, sia per le scelte progettuali che verranno messe in pratica.

#### **CONFORMITÀ CATASTALE:**

#### **CRITICITÀ: MEDIA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Attualmente le piante catastali riferite agli immobili censiti a Fg. 17 mapp 731 sub. 2 e Fg. 17 mapp 733 non sono corrispondenti allo stato reale in quanto non sono state aggiornate (i lavori di restauro non sono mai stati conclusi).

Le difformità sono regolarizzabili mediante: variazione catastale dopo aver sistemato attraverso sanatoria la parte burocratica amministrativa. Compresa nella variazione catastale anche l'accorpamento del mapp. 214 sub. 3 (Catasto Terreni PORZ RUR FP).

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- variazione catastale: €1.000,00

Costi di regolarizzazione pari a circa 1.000,00 € oltre agli oneri previsti dalla legge.

## **CONFORMITÀ URBANISTICA:**

### **CRITICITÀ: ALTA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Lo stato di fatto non corrisponde interamente al progetto licenziato

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Sanatoria e successiva agibilità.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile.**

Costi di regolarizzazione:

- oneri comunali: €2.000,00
- spese tecniche: €3.800,00

La stima dei costi degli oneri comunali è stata fornita dall'Ufficio tecnico di Arvier. Costi di regolarizzazione tecnica pari a circa 3.800,00 € oltre agli oneri previsti dalla legge.

## **CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ**

### **ALTRE CONFORMITÀ:**

### **CRITICITÀ: MEDIA**

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Mancano le dichiarazioni di conformità degli impianti (elettrico e idro-termo sanitario).

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Dichiarazioni di rispondenza degli impianti e certificazione degli impianti

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile.**

Costi di regolarizzazione:

- dichiarazione di rispondenza impianti elettrici: €800,00
- certificazione impianti idro-termo sanitari: €570,00

Costi di regolarizzazione pari a circa 1.370,00 € oltre agli oneri previsti dalla legge.

**Prezzo base dell'intero lotto al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova e del ribasso di legge € 37.000,00**

**Offerta minima in aumento in caso di gara o di incanto:**

**euro 1.500,00.**

**La vendita è soggetta ad IVA che verrà determinata nella misura di legge in relazione alla destinazione dell'immobile staggito.**

#### **SI PRECISA CHE**

Gli immobili vengono posti in vendita a corpo e non a misura, con diritti, azioni o ragioni, dipendenze e pertinenze e servitù attive e passive inerenti, nello stato di fatto e diritto in cui si trovano. La vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per i vizi e 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 quelli urbanistici ovvero derivanti dall'eventuale necessità di adeguamento degli impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate del 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.

Sono a carico dell'aggiudicatario i compensi e le spese per il trasferimento degli immobili. In caso di un mutuo fondiario gravante sui beni pignorati, nei cinque giorni successivi all'aggiudicazione, l'Istituto mutuante dovrà depositare presso lo studio del professionista delegato, unitamente al piano di ammortamento del mutuo fondiario, un documento indicante sia 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, del D.lgs n. 385/1993) nonché indicare a quali condizioni l'aggiudicatario potrà esercitare la facoltà di cui al citato articolo, sia l'ammontare dell'intero suo credito per capitale, accessori e spese (per l'ipotesi in cui l'aggiudicatario decida di non avvalersi di detta facoltà).

Il Giudice dell'Esecuzione, in deroga a quanto previsto nel IV comma dell'art. 41 del D.lgs n. 385/1993, ha ordinato che, in ogni caso, l'aggiudicatario, che intenda ovvero non intenda profittare del mutuo fondiario, versi il saldo del prezzo sul conto corrente intestato alla procedura, onerando il creditore fondiario di voler comunicare tempestivamente al professionista delegato gli estremi del conto corrente ove vorrà che le somme ad esso spettanti gli vengano riversate

Il presente avviso di vendita sarà affisso nell'albo del Tribunale di Aosta, sarà

pubblicato per estratto sul giornale "La Vallée Notizie" e sarà inserito sui siti internet [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) e [www.tribunale.aosta.it](http://www.tribunale.aosta.it).

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

Maggiori informazioni, anche inerenti le visite agli immobili e ogni altro profilo relativo alla custodia, i soggetti interessati potranno rivolgersi presso lo studio del professionista delegato e custode dei beni pignorati avv. Orazio Giuffrida, con studio in Aosta, Via De Lostan n. 24, tel. 0165.32007, email [giuffridaorazio@libero.it](mailto:giuffridaorazio@libero.it). E' gradito un appuntamento telefonico.

**Se l'immobile risulta occupato dal debitore o da terzi senza titolo, l'aggiudicatario, nel caso in cui intenda avvalersi del custode per l'attuazione dell'ordine di liberazione, dovrà presentare apposita istanza scritta al delegato contestualmente al versamento del saldo prezzo o al più tardi nel termine di trenta giorni dal detto versamento. Il custode provvederà alla liberazione dell'immobile secondo le modalità e i tempi di cui all'art. 560, comma 6, c.p.c. come modificato dalla legge n. 8 del 28 febbraio 2020. Le spese di liberazione dell'immobile in tale caso verranno poste a carico della procedura";**

Il presente avviso sarà notificato al debitore esecutato, al creditore precedente ed ai creditori intervenuti e iscritti.

Tutte le attività che, a norma dell'art. 571 c.p.c e seguenti, devono essere compiute in

cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione sono eseguite dal professionista delegato presso il proprio studio come sopra indicato.

Aosta, 17 luglio 2024

Il professionista delegato e Custode

Avv. Orazio Giuffrida

**ALLEGATO A**

## **CONDIZIONI DI VENDITA SENZA INCANTO**

### **Termini e modalità dell'offerta**

Chiunque, salvo l'esecutato, intenda partecipare alla vendita senza incanto, dovrà depositare 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 13.00 del 29 ottobre 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 allegati 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 (nonché 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 minorenni, 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, pari ad un'offerta minima di euro 27.750,00), 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.spazioaste.it](http://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, **entro le ore 13.00 del giorno prima della celebrazione dell'asta**, mediante l'invio all'indirizzo PEC del Ministero [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto: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 le cui coordinate sono: IBAN IT 29 Y 01030 01200 000002945092 - beneficiario: esecuzioni immobiliari riunite n. 26/2020 e n. 15/2022.

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.

### **Assistenza**

Per ricevere assistenza l'utente potrà contattare il call-center al numero 0586/20141

dalle ore 9.00 alle ore 13.00 e dalle ore 14.00 alle ore 18.00 dal lunedì al venerdì, esclusi festivi.

#### **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 "Tribunale di Aosta. Esecuzione immobiliare n. 26/2020 + 15/2022" 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 Avv. Orazio Giuffrida, sito in Aosta via de Lostan n. 24, previo appuntamento telefonico al numero tel. 016532007, dal lunedì al venerdì dalle 15.00 alle 18.30 e con termine ultimo fissato entro le ore 13.00 del giorno 29 ottobre 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 DI VENDITA**

Nelle tre ore precedenti l'inizio delle operazioni, e comunque entro mezz'ora dall'inizio delle stesse, Astalegale.net 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 [www.spazioaste.it](http://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 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.spazioaste.it](http://www.spazioaste.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 SVOLGERA' 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 purché 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 1.500,00** il prezzo indicato nella più alta tra le offerte per ciascun lotto contenute nelle buste depositate;

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 offerte, a 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**

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 "Tribunale di Aosta esecuzione immobiliare 26/2020 + 15/2022" da depositarsi presso lo studio del professionista delegato nei giorni dal lunedì al venerdì dalle ore 15.00 alle ore 18.30- 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 alla 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, purché 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 " Tribunale di Aosta esecuzione immobiliare riunite n. 26/2022 e 15/2022" da depositarsi presso lo studio del professionista delegato nei giorni dal lunedì al venerdì dalle ore 15.00 alle ore 18.30, il tutto entro il termine fissato per il versamento del residuo prezzo. E' gradito un appuntamento telefonico. 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.

Aosta, 16 luglio 2024

Avv. Orazio Giuffrida