

DFF S.R.L.
Via Torino n.7 (6° piano) - 11100 AOSTA
Tel 0165.238328
e-mail: esecuzioni@dffsrl.com - P.E.C. dffsrl@pec.it
P.Iva: 01151520077

TRIBUNALE DI AOSTA
AVVISO DI VENDITA DI IMMOBILE

Il Dottor Salvatore LAZZARO, con studio in Aosta, delegato dal Giudice delle Esecuzioni del Tribunale di Aosta con ordinanza del 04.05.2023 al compimento delle operazioni di vendita, nonché delle attività tutte connesse e conseguenti ex articolo 591 bis c.p.c., relative all'**esecuzione immobiliare n. 59/2022**, vista la perizia redatta dal Geom. Remigio Nigozo in data 26.04.2023:

AVVISA

che il giorno **27 settembre 2024** alle **ore 9,00**, ai sensi dell'art. 570 e ss. c.p.c., nell'aula di udienza sita al piano terreno del Tribunale di Aosta, Via Ollietti,1, davanti al Professionista Delegato, si procederà alla vendita senza incanto (in busta chiusa) secondo le condizioni di vendita previste nell'allegato "A", dei seguenti beni immobili qui di seguito descritti.

Prezzo di vendita: euro 185.357,23 (centoottantacinquemilatrecentocinquantasette/23).

Offerta minima (-25%): euro 139.017,92 (centotrentanovemiladiciasette/92).

Cauzione (10%) del prezzo offerto.

La vendita non è soggetta ad IVA.

Aumenti minimi in caso di gara: euro **5.000,00** (cinquemila/00).

Descrizione dei beni

LOTTO UNICO

In Comune di **VERRAYES** – Località Frayè n. 28:

Trattasi di unità immobiliari comprese in un fabbricato misto in parte a civile abitazione ed in parte a magazzino-deposito, composto da tre piani fuori terra oltre a due piani seminterrati con scala comune di collegamento tra i diversi piani e precisamente:

a) alloggio al piano primo e **soffitta** al rustico al piano secondo sottotetto. L'alloggio è composto da ingresso, cucina, soggiorno, due camere, bagno, disimpegno e ripostiglio con ampio terrazzo a sud-est ed altro terrazzo a ovest.

L'accesso avviene tramite vano scala comune.

L'alloggio è dotato di riscaldamento con bruciatore a gpl in piccolo vano esterno su area comune BCNC al piano primo seminterrato. I corpi scaldanti sono in acciaio. L'alloggio è dotato di impianto elettrico a norma di buona fattura. L'unità immobiliare è ottimamente esposta ed ubicata in area panoramica con vista sul fondovalle.

Al piano secondo nel sottotetto vi è un'ampia soffitta che occupa tutto il piano al rustico priva di tramezze ed impianti.

- porzione di **cantina-taverna** al piano 2° seminterrato (l'altra porzione è compresa nella consistenza del subalterno 9 in corso di costruzione. Di fatto si tratta di un ampio vano con wc adibito a taverna cantina rifinito in maniera egregia.

Riportato a Catasto Fabbricati con i seguenti dati:

Foglio 50 particella 407 sub. 5, Frazione Fraye n. 28, piani S2-1, categoria A/3, classe U, vani 5,5, rendita catastale euro 426,08;

Foglio 50 particella 407 sub. 6, Frazione Fraye n. 28, piano 2, categoria F/3;

b) terreni agricoli della superficie complessiva di mq. 648,00, a fianco del fabbricato. Trattasi di antichi vigneti ora adibiti a parcheggio, orto, frutteto e area verde pertinenziali; riportati a Catasto Terreni con i seguenti dati:

Foglio 50 particella 409, vigneto della superficie di mq. 450, reddito agrario euro 1,28, reddito dominicale euro 0,12;

Foglio 50 particella 408, vigneto della superficie di mq. 198, reddito agrario euro 0,56, reddito dominicale euro 0,05;

c) alloggio al rustico al piano terreno in corso di costruzione con solamente le murature perimetrali ed i solai con serramenti esterni ma privo di tramezze, intonaco, piastrelle e pavimenti nonché impianti al piano terra. Trattasi di un unico vano che costituisce l'intero piano terreno;

riportato a Catasto Fabbricati con i seguenti dati:

Foglio 50 particella 407 sub. 9, Frazione Fraye n. 28, piani S2-T, categoria F/3;

d) deposito artigianale al piano terreno in corso di costruzione.

Attualmente l'unità immobiliare è finita con tramezze interne intonaco serramenti ed impiantistica. Sono ancora da finire i pavimenti e rivestimenti e l'impianto di riscaldamento che risulta predisposto ma mancano i corpi scaldanti ed il collegamento al bruciatore. Esso è composto da più vani suddivisi e con impianti a prima vista già finalizzati ad ottenere un alloggio composto da 5 vani più corridoio;

riportato a Catasto Fabbricati con i seguenti dati:

Foglio 50 particella 407 sub. 3, Frazione Fraye n. 28, piano S1, categoria F/3;

e) box unico per due auto delle dimensioni nette di circa 40 mq posto al primo piano seminterrato, accessibile da rampa che si diparte dalla strada regionale a ovest del fabbricato che la contiene;

riportato a Catasto Fabbricati con i seguenti dati:

Foglio 50 particella 407 sub. 7, Frazione Fraye n. 28, piano S1, categoria C/6, classe 2, consistenza mq. 39, rendita catastale euro 138,98.

L'immobile nel suo complesso è costituito al piano secondo seminterrato da un alloggio di terzi (non interessato dalla procedura espropriativa) con accesso a sud.

Le unità immobiliari di cui al presente corpo detengono i diritti di comproprietà sui beni comuni non censibili di cui alla particella n. 407 sub 10 del Foglio 50 (comune ai sub 3-5-6-9) comprendenti corte (utilizzata quale cortile, camminamenti passaggi pedonali e carrai, parcheggi ed aree di manovra) e vano scala.

Al piano primo seminterrato sull'area comune di cui ai BCNC non correttamente indicata sull'elaborato planimetrico sono presenti due vani tecnici ed una tettoia regolarmente autorizzati dal Comune di Verrayes.

Si fa presente che sull'area che costituisce detto bene comune non censibile nella porzione all'estremo sud/ovest è presente una tettoia con soprastante impianto fotovoltaico la quale è stata realizzata dal proprietario confinante con regolare Scia depositata in Comune di Verrayes.

Sul subalterno 10 BCNC nell'area sud/ovest è presente un serbatoio GPL al servizio del fabbricato, regolarmente autorizzato.

Stato di possesso dei beni

Gli immobili sopradescritti vengono trasferiti per la piena proprietà.

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava occupato dal debitore.

Provenienza

Gli immobili sono pervenuti in forza di atti di vendita a rogito Notaio Enrico Sebastiani in data 02.08.2010, repertorio numero 118252/23477, trascritto ad Aosta il 10.08.2010 ai numeri 9348/6750 e in data 04.08.2010, repertorio numero 118257/23480, trascritto ad Aosta il 12.08.2010 ai numeri 9514/6687.

Regolarità edilizia ed urbanistica

Dalla relazione del CTU emerge quanto segue:

- Permesso Edilizio protocollo n. 27/1969, per lavori di costruzione di fabbricato a civile abitazione, rilasciata il 22.05.1969;

- DIA n. 38/2002, per lavori di posa serbatoio GPL, rilasciata il 05.06.2002 protocollo 2529.

Il titolo è riferito solamente all'area pertinenziale bcnc Fg. 50 n. 407 sub 10;

- Provvedimento di presa d'atto a firma del Sindaco del Comune di Verrayes n. 34/2007, per lavori di consistenza di immobile, rilasciata il 25.06.2007.

Il titolo è riferito solamente al fabbricato Fg. 50 n. 407;

- Concessione Edilizia protocollo n. 2011/04, per lavori di completamento di parte di edificio al 1° piano con nuova unità abitativa ed opere pertinenziali, rilasciata il 10.05.2011.

Il titolo è riferito solamente al Fg 50 n. 407 sub 3;

- Segnalazione Certificata di Inizio dell'attività Edilizia SCIA n. 15/2012, per lavori di impianto fotovoltaico su tettoia esistente, presentata il 22.12.2012, protocollo n. 7472.

Il titolo è riferito solamente alla porzione a sud dell'area pertinenziale bcnc Fg. 50 n. 407 sub 10.

- Segnalazione Certificata di Inizio dell'Attività Edilizia n. 15/2013, per lavori di ricovero attrezzi agricoli al servizio di terreno agricolo, presentata il 29.04.2013, protocollo n. 2645.

Il titolo è riferito solamente al Fg. 50 n. 407 sub 10.

Tettoia deposito realizzata sul Fg. 50 n. 407 sub 10 bcnc;

- Segnalazione Certificata di Inizio dell'Attività Edilizia n. 14/2015, per lavori di opere pertinenziali di completamento di parte di edificio (piano 1°), presentata l'11.06.2015, protocollo n. 2796.

Il titolo è riferito solamente al Fg. 50 n. 407 sub 3.

Trasformazione da abitazione di cui alla CE 04/2011 in locali ad uso magazzino/deposito.

Conformità edilizia

L'immobile risulta conforme.

La situazione è riferita solamente al Fg. 50 n. 407 sub 5-9.

Avvenuto spostamento, in epoca non definibile, di tramezza che divide cucina e soggiorno a sud/est dell'unità immobiliare che si ritiene possa avvenire in edilizia libera. Stessa situazione per le cantine e disimpegno al piano terreno (2° sottostrada) che sono state unite tra di loro in un unico vano senza modifiche di destinazione.

Conformità catastale

L'immobile risulta non conforme ma regolarizzabile.

Sono state rilevate le seguenti difformità: non rispondenza dello stato di fatto con le planimetrie depositate per quanto riguarda l'alloggio al piano primo sub 5 in cui vi sono alcune difformità delle tramezzature realizzate in edilizia libera.

Questa situazione è riferita solamente al Fg. 50 n. 407 sub 5.

In sede di rettifica dell'alloggio al piano primo deve essere regolarizzato l'avvenuto accorpamento del sub 9 con il sub 5 (cantina e taverna al piano secondo seminterrato) e l'elaborato planimetrico ed elenco subalterni.

Conformità urbanistica

L'immobile risulta conforme.

Corrispondenza dati catastali

Nessuna difformità

Attestato di prestazione energetica

Certificazione APE N. 0075267 registrata in data 06/03/2023.

Formalità pregiudizievoli

- iscrizione ipoteca volontaria in data 12.08.2010 ai nn. 9515/1554;
- iscrizione ipoteca legale in data 11.12.2019 ai nn. 12226/1724;
- iscrizione ipoteca legale in data 10.10.2022 ai nn. 10480/1430;
- trascrizione pignoramento in data 14.10.2022 ai nn. 10693/8331.

Con il decreto di trasferimento si ordinerà la cancellazione delle formalità indicate nell'art. 586 c.p.c.

SI PRECISA CHE

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

Nello specifico, a norma dell'art. 46, c. 5, D.P.R. n. 380/2001 del 06/11/2001 e dell'art. 40, c. 6, della legge n. 47/1985 del 28/02/1985, l'aggiudicatario, qualora gli immobili compresi nei lotti si trovino nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, per sanare violazioni quand'anche non riscontrate dal C.T.U. nella propria relazione, dovrà presentare a proprie esclusive spese domanda di permesso in sanatoria, entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

Del pari, in caso di insufficienza delle indicazioni ut sopra rese in punto permessi di costruire o permessi in sanatoria, tale da determinare le nullità di cui all'art. 46, c. 1 del citato D.P.R. n.380/2001, ovvero di cui all'art. 40, c. 2 della citata legge 28 febbraio 1985 n. 47, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle suindicate disposizioni di cui all'articolo 46, c. 5 del citato testo unico e di cui all'articolo 40, c. 6 della citata legge 28 febbraio 1985 n.47.

b) La vendita avviene nello stato di fatto e diritto in cui i beni si trovano, con ogni eventuale pertinenza, 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;

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

d) La presente vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo.

Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti - per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e/o comunque non evidenziati in perizia, nonché qualunque altra difformità o vizio anche rispetto allo stato dell'immobile al momento dell'accesso da parte dell'aggiudicatario per la visita, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni, così come da perizia.

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

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

g) Con il decreto di trasferimento a favore dell'aggiudicatario verrà ordinata - rispetto alle unità immobiliari oggetto di trasferimento - la cancellazione delle formalità pregiudizievoli ai sensi dell'art. 586 c.p.c., se queste ultime non si riferiscano ad obbligazioni assunte dall'aggiudicatario ex art. 508 c.p.c.

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

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

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

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

n) Il presente avviso di vendita sarà notificato al debitore esecutato, al creditore procedente e ai creditori intervenuti.

Il presente avviso sarà inoltre, secondo i termini e le modalità di legge, affisso all'albo del Tribunale di Aosta, pubblicato per estratto sul giornale "Gazzetta Matin" e sulla rivista "Newspaper" ed inserito sui siti www.asteimmobili.it, www.portaleaste.com, www.astetelematiche.it, www.publicomonline.it e www.pvp.giustizia.it almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte, in particolare sul settimanale, sulla rivista e sul portale delle vendite giudiziarie.

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

p) Non sono autorizzate durante l'udienza comunicazioni con l'esterno, neppure telefoniche.

q) Maggiori informazioni potranno essere richieste al Professionista delegato, dalle ore 09,00 alle 13,00 e dalle 14,30 alle 18,00 presso lo studio DFF S.R.L. in Aosta, Via Torino n.7 (6° piano), telefono 0165/238328.

Per ogni profilo inerente la custodia è necessario rivolgersi al Professionista Delegato, telefono 0165/238328 dal lunedì al venerdì dalle ore 09,00 alle ore 13,00 e dalle ore 14,30 alle ore 18,00, allo stesso possono essere richieste maggiori informazioni sul bene; mentre per la visione dei beni immobili le richieste dovranno essere inoltrate esclusivamente dal Portale delle Vendite Pubbliche <https://pvp.giustizia.it> o dal portale www.astalegale.net e dal sito www.tribunale.aosta.giustizia.it.

r) Ai sensi dell'art. 591 bis c. 3 c.p.c. tutte le attività che a norma degli artt. 571 c.p.c. e seguenti, devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'esecuzione o dal cancelliere e sono eseguite dal Professionista Delegato, solo l'udienza fissata per l'esame delle offerte e per l'eventuale gara fra gli offerenti per la vendita senza incanto avrà luogo nell'aula al piano terreno del Tribunale di Aosta in Via Ollietti n. 1, davanti al Professionista Delegato.

Aosta, 25 giugno 2024

Il Professionista Delegato

Dott. Salvatore Lazzaro

ALLEGATO “A”
CONDIZIONI DI VENDITA SENZA INCANTO

Termini e modalità dell'offerta CARTACEA

Chiunque, salvo l'esecutato, intenda partecipare alla vendita senza incanto, dovrà depositare l'offerta di acquisto, in busta chiusa, presso l'ufficio del delegato alla vendita, con termine ultimo fissato entro **le ore 13,00 del giorno 26 settembre 2024**.

Termini e modalità dell'offerta TELEMATICA

L'offerta telematica si intende tempestivamente depositata se la ricevuta di avvenuta consegna da parte del gestore di posta certificata del Ministero della Giustizia è generata entro **le ore 13,00 del giorno 26 settembre 2024**.

Contenuto dell'offerta

L'offerta dovrà contenere:

A) Se trattasi di offerta presentata da PERSONA FISICA:

* 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 indicate anche le generalità del coniuge (cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio e residenza) e l'eventuale volontà dell'offerente e del proprio coniuge di escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale con partecipazione di detto coniuge all'udienza fissata per l'esame delle offerte per ivi rendere la dichiarazione di cui all'art.179 c.c.;

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

* qualora l'offerente agisca in qualità di titolare di impresa o ditta individuale dovrà altresì essere indicata la partita IVA e l'indirizzo di posta elettronica certificata (nonché quello di posta elettronica ordinaria) e dovrà essere prodotta all'udienza certificato della C.C.I.A.A. in corso di validità;

* 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 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 allegati copie fotostatiche di un valido documento d'identità e del tesserino di codice fiscale dell'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.

Inoltre, ogni offerta dovrà contenere:

* l'indicazione del numero del singolo lotto per il quale l'offerta stessa è proposta, con l'identificazione dei beni che ne costituiscono l'oggetto;

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

* la dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e l'eventuale richiesta di agevolazioni fiscali;

* il deposito a titolo di cauzione sarà trattenuta in caso di rifiuto all'acquisto.

Modalità di presentazione dell'offerta cartacea.

Chiunque, salvo l'esecutato, intenda partecipare alla vendita senza incanto, dovrà depositare l'offerta cartacea, **in busta chiusa**, presso lo studio della DFF S.R.L. in Aosta, Via Torino n.7 (6° piano), previo appuntamento telefonico al numero tel.0165-238328, dal lunedì al venerdì dalle ore 9,00 alle ore 13,00 e dalle ore 14,30 alle ore 18,00 e con termine ultimo fissato per le **ore 13.00 del giorno 26 settembre 2024.**

All'interno della busta va inserito, a titolo di cauzione, anche assegno circolare non trasferibile, intestato a "Proc. Esec. Immob. **59/2022**", di importo pari al 10% (dieci per cento) 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, 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.

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.

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 o se l'offerente non presta la cauzione 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.

Nella pagina 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.

Quando l'offerta è formulata da più persone, occorre allegare copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata.

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 del bollo digitale, mediante l'invio all'indirizzo PEC del Ministero offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

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.

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

Pagamento del bollo.

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge in modalità telematica. Il pagamento si effettua sul sito <http://pst.giustizia.it> "Pagamenti di marche da bollo digitali" seguendo le istruzioni indicate nel manuale utente per l'invio dell'offerta. La ricevuta di pagamento del bollo dovrà essere allegata all'offerta trasmessa all'indirizzo PEC del Ministero.

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.

Il versamento della cauzione si effettua tramite bonifico bancario sul conto intestato a "Proc. Esec. Immob. **59/2022**", le cui coordinate sono: **IBAN: IT13/H/03268/01200/052501651520 Banca Sella.**

La cauzione si riterrà versata solamente se l'importo risulterà effettivamente visualizzato sull'estratto conto del conto corrente intestato alla procedura entro il termine stabilito per la presentazione delle offerte. Si consiglia pertanto di procedere all'effettuazione del bonifico bancario con congruo anticipo rispetto al termine stabilito per la presentazione delle offerte, onde consentire il corretto accredito della cauzione sul conto corrente intestato alla procedura esecutiva.

Il mancato accredito del bonifico sul conto indicato è causa di invalidità 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.

Al fine di semplificare le operazioni di restituzione della cauzione - in ipotesi di mancata aggiudicazione - si consiglia di inserire il dato relativo al proprio IBAN nell'apposita sezione prevista all'interno del modulo ministeriale di compilazione dell'offerta.

Assistenza.

Per ricevere assistenza l'utente potrà inviare una e-mail all'indirizzo garaimmobiliare@astalegale.net, oppure contattare il call-center al numero 848 780013 dalle ore 9.00 alle ore 13.00 e dalle ore 14.00 alle ore 18.00 dal lunedì al venerdì, esclusi festivi.

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 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 cartacea partecipano comparando innanzi al professionista delegato nel luogo fisico in cui si svolge la vendita; le buste presentate in forma cartacea 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 e seguendo le indicazioni riportate nel "Manuale utente" disponibile all'interno del portale stesso; le buste presentate con modalità telematica saranno aperte attraverso il portale e rese visibili agli offerenti presenti innanzi al delegato.

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

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

La gara, *che si svolgerà con 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. Tra un'offerta ed una successiva offerta potrà trascorrere un tempo massimo di tre minuti. I rilanci effettuati dai partecipanti presenti innanzi al delegato saranno riportati nel portale a cura del professionista 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.

A) In caso di offerta unica:

* se l'offerta è pari o superiore al prezzo base di vendita indicato nel presente avviso, essa sarà accolta e 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'art.588 c.p.c. (nel qual caso non si farà luogo alla vendita, ma si procederà all'assegnazione);

B) In caso di pluralità di offerte:

* 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 all'esito della gara è inferiore, rispetto al prezzo base di vendita indicato nel presente avviso, in misura non superiore ad un quarto, salvo, in tale ultima ipotesi, che 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 e 589 c.p.c.;

* 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 presenza di istanze di assegnazione a norma degli artt. 588 e 589 c.p.c., qualora il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima è inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita, non si farà luogo alla vendita e si procederà all'assegnazione;

* 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 5.000,00** il prezzo indicato nella più alta tra le offerte per ciascun lotto contenute nelle buste depositate; in caso di successivi rilanci le offerte in rilancio non sono efficaci se non superano di almeno **euro 5.000,00** l'offerta di cui all'ultimo rilancio precedente. I beni

immobili di ogni singolo lotto verranno aggiudicati a chi avrà effettuato l'ultima offerta in rilancio, senza che nei tre minuti successivi ne sia seguita un'altra;

* se la gara non ha luogo per mancanza di adesione degli offerenti si provvederà ad aggiudicare 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 - in misura non superiore ad un quarto, sempre che - 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 e 589 c.p.c.

Versamento del saldo del prezzo da parte dell'aggiudicatario

* L'aggiudicatario definitivo dovrà provvedere, entro il termine e con le modalità indicate nell'offerta (o in caso di gara alle condizioni indicate in udienza) a versare il saldo della vendita (detratta la somma versata a titolo di cauzione), oltre ad una somma, a titolo di fondo spese di trasferimento, necessaria a coprire le spese di trasferimento per un importo pari al 20% del prezzo finale di aggiudicazione, che verrà restituita all'aggiudicatario al netto delle spese di sua competenza.

* Il termine massimo per il versamento del saldo prezzo e del fondo spese è di 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione.

* 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.

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

* 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.

* Non è consentito il versamento del residuo prezzo a rate.

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

* In caso di richiesta ex art. 41 D.Lgs. 01.09.1993 n.385 T.U.B. da formularsi da parte del creditore titolare di credito derivante da mutuo fondiario al più tardi all'udienza in cui è disposta l'aggiudicazione, 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. Per l'ipotesi in cui l'aggiudicatario decida di non avvalersi della detta facoltà, 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 indicante l'ammontare dell'intero suo credito per capitale, accessori e spese, e 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.

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 "Proc. Esec. Immob. **59/2022**" da depositarsi presso lo studio della DFF S.R.L. nei giorni dal lunedì al venerdì dalle ore 9.00 alle ore 13.00 e dalle ore 14.30 alle ore 18.00, il tutto entro il termine fissato per il versamento del residuo prezzo.

Entro il medesimo termine l'aggiudicatario dovrà depositare al professionista delegato documento attestante l'avvenuto versamento della parte del residuo prezzo da versarsi 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, 25 giugno 2024

Il Professionista Delegato
Dott. Salvatore Lazzaro