

**TRIBUNALE DI AOSTA**  
**SECONDO AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI**  
**Procedura esecutiva immobiliare n. 43/2023**  
**Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Giulia De Luca**

Il dott. Com  Ivano, con studio in Aosta (AO), Piazza Chanoux 30/c – c/o **Studio Parini & Partners**, tel. 0165 236302 /fax.0165 234294 email: ivano.come@parini.biz, PEC: [ivano.come@dottori-commercialisti.legalmail.it](mailto:ivano.come@dottori-commercialisti.legalmail.it) delegato al compimento delle operazioni di vendita ex art.591 bis c.p.c. nell'esecuzione R.G.E. n. 43/2023 dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Aosta, Dott.ssa Giulia De Luca, con ordinanza del 12/02/2024

**VISTA**

- la perizia dell'Arch. Massimo Martocchia;
- il primo esperimento di vendita andato deserto;

**AVVISA**

che il giorno **25/10/2024 alle ore 12:30** nell'aula di udienza sita al piano terreno del Tribunale di Aosta, Via Ollietti,1, davanti al Professionista Delegato, avverr  la VENDITA SENZA INCANTO, ai sensi degli artt.570 e ss. c.p.c., dei beni immobili di seguito indicati e descritti secondo le condizioni di vendita indicate nell'Allegato A).

\*\*\*

**LOTTO UNICO (Abitazione indipendente):**

Prezzo di vendita: **€ 225.250,00** (riduzione del 15% rispetto al precedente esperimento).

Offerta minima ( - 25%): **€ 168.937,50.**

Cauzione (**10%**) del prezzo offerto.

A seguito di aggiudicazione, in aggiunta al prezzo di vendita, andranno versate le imposte vigenti.

Aumenti minimi in caso di gara: in caso di gara, le offerte in aumento (da effettuare entro 3 minuti dall'ultima offerta) sull'offerta pi  alta non potranno essere inferiori a **€ 5.000,00.**

Si precisa che, il perito ha stimato il valore di vendita giudiziaria facendo le seguenti considerazioni:

- Applicazione di una riduzione del 10% per lo stato di occupazione;
- Applicazione di alcuna riduzione in ragione dell'assenza della garanzia per vizi nella vendita forzata.

Viste le indicazioni del G.E., che prevedono che non vada operata alcuna riduzione di valore in ragione dell'occupazione dell'immobile da parte del debitore, ma che vada, invece, operata una riduzione del 10% in ragione dell'assenza della garanzia per vizi nella vendita forzata, il professionista delegato ha proceduto a ricalcolare il valore di vendita giudiziaria.

Si riporta, di seguito, una tabella con evidenza dei valori ricalcolati:

	<b>Perizia</b>	<b>Ricalcolo</b>
<b>Valore intero</b>	<b>294.515,00</b>	<b>294.515,00</b>
riduzione 10% per occupazione debitore	- 29.451,50	
riduzione 10% per assenza garanzia per vizi		- 29.451,50
<b>Valore di Mercato</b>	<b>265.063,50</b>	<b>265.063,50</b>
Arrotondamento	-63,50	-63,50
<b>Valore vendita giudiziaria</b>	<b>265.000,00</b>	<b>265.000,00</b>

## **DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

### **LOTTO UNICO (Abitazione indipendente):**

I beni sono censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Champdepraz, in Frazione Viering n. 45:

*Foglio 23 Particella 767 Sub. 4 (alloggio con accessori)*

*Categoria: A/7*

*Classe: U*

*Consistenza: 7 vani*

*Rendita: 795,34 €*

*Piano: T-1-2-S1*

*Foglio 23 Particella 767 Sub. 5 (autorimessa)*

*Categoria: C/6*

*Classe: U*

*Consistenza: 59 mq*

*Rendita: 210,25 €*

*Piano: S1*

*Foglio 23 Particella 767 Sub. 6 (corte)*

*Bene comune non censibile*

*Piano: T*

Abitazione indipendente con terreno circostante di pertinenza composta da autorimessa, disimpegno e cantina in piano interrato, soggiorno con angolo cottura, terrazzo e ripostiglio esterno in piano terra, disimpegno, due camere, bagno, due balconi e ripostiglio esterno in piano primo e camera, bagno e cabina armadio in piano secondo. Da estratto di mappa i confini dell'immobile, partendo da nord e proseguendo in senso orario, sono la strada comunale e i mappali 687, 768, 1025, 1024 e 398 del Foglio 23.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1930 ristrutturato nel 2011.

## **CLASSE ENERGETICA**

**D** [156.1 KWh/m<sup>2</sup>/anno]

Certificazione APE N. ACE-C596-112-I-001 registrata in data 30/10/2014

## **STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:**

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.

**VINCOLI ED ONERI GIURIDICI** (Le cancellazioni che saranno disposte con il decreto di trasferimento riguarderanno solo le formalità previste dall'art. 586 c.p.c.):

- **VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:**

Nessuno

- **VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:**

*Iscrizioni:*

**Ipoteca volontaria** iscritta il 16/06/2011 ai nn. 6185/1069

**ipoteca volontaria** iscritta il 12/06/2012 ai nn. 6057/633

*Trascrizioni:*

**Pignoramento** trascritto il 03/08/2023 ai nn. 7750/6173

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

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: €. 1.500,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: €. 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: €. 0,00

## **PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### ***PRATICHE EDILIZIE***

Concessione edilizia N. 06/97 per lavori di risanamento conservativo con realizzazione di aut rimessa interrata, rilasciata il 05/05/1997

Concessione edilizia N. 19/01 per lavori di completamento dei lavori di cui alla c.e. 06/97, rilasciata il 18/12/2001

Concessione edilizia N. 10/11 per lavori di risanamento conservativo con realizzazione di auto rimessa interrata, rilasciata il 26/09/2011

Concessione edilizia N. 05/2013 per lavori di variante in corso d'opera alla c.e. 10/11, rilasciata il 17/06/2013, agibilità del 19/02/2015

### ***SITUAZIONE URBANISTICA***

PRG - piano regolatore generale adottato, in forza di delibera di Consiglio comunale n. 64 del 01/10/2015 che ha accolto le modificazioni proposte dalla Giunta regionale con provvedimento n. 1215 del 21/08/2015, l'immobile ricade in zona Ad1.

## **GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

### ***CONFORMITA' EDILIZIA/URBANISTICA***

Nessuna criticità.

### ***CONFORMITA' CATASTALE***

Nessuna criticità.

### ***CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO***

Nessuna criticità.

Gli immobili sono meglio descritti nella relazione del CTU e negli allegati alla medesima.

\*\*\*

## **SI PRECISA CHE**

A) Gli immobili sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (da intendersi richiamata e trascritta);

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

Nello specifico, a norma dell'art.46, comma 5, del D.P.R. N.06.11.2001 N.380 e dell'art.40, comma 6, della legge 28.02.1985 n.47, l'aggiudicatario, qualora l'immobile compreso nel singolo lotto si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, per sanare violazioni quando anche non riscontrate dal C.T.U. nella propria relazione, **dovrà presentare a proprie esclusive spese domanda di permesso in sanatoria, entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.**

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, comma 1, del citato D.P.R. N.380/2001, ovvero di cui all'art.40, secondo comma, della citata legge 28 febbraio 1985 n.47, l'aggiudicatario di ciascun lotto potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle suindicate disposizioni di cui all'articolo 46, comma 5, del citato testo unico e di cui all'articolo 40, sesto comma, della citata legge 28 febbraio 1985 n.47;

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

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

privi di un identificativo catastale autonomo, non siano stati affatto menzionati nel titolo di acquisto in favore dell'esecutato, a meno che siano riportati anche catastalmente nella stessa scheda planimetrica ove è riportato il rilievo del bene principale o siano identificate da particelle graffate catastalmente in planimetria con quelle che individuano il bene principale;

D) 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";

E) La presente vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore-, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e/o comunque non evidenziati in perizia, nonché qualunque altra difformità o vizio anche rispetto allo stato dell'immobile al momento dell'accesso da parte dell'aggiudicatario per la visita, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, **essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni, così come descritto nella perizia o nel presente avviso;**

F) 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;

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

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

**Si precisa che le cancellazioni che saranno disposte con il decreto di trasferimento riguarderanno solo le formalità previste dall'art. 586 c.p.c.;**

**I) Si precisa che ogni richiesta di agevolazione fiscale va indicata nella domanda;**

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

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

L) 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;

M) Ai sensi del d.m. 22 gennaio 2008 n. 37 e del d.lgs. n. 192/2005 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, dispenserà esplicitamente la procedura esecutiva dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme di sicurezza che la certificazione/attestato di qualificazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze;

N) L'Ufficio si riserva di non far luogo ad aggiudicazione nell'ipotesi in cui, in presenza di un'unica offerta di importo inferiore rispetto al prezzo stabilito nell'ordinanza di vendita, sia pervenuta istanza di assegnazione dei beni o si ravvisi la concreta possibilità di vendere ad un prezzo maggiore di quello offerto con un nuovo tentativo di vendita ovvero ancora, in presenza di una pluralità di offerte tutte di importo inferiore al prezzo base, sia pervenuta istanza di assegnazione e gli offerenti non partecipino alla gara oppure, pur partecipandovi, il prezzo raggiunto sia inferiore a quello base;

O) Le spese derivanti dal trasferimento dei beni (imposta di registro, imposta sul valore aggiunto ove dovuta, imposte ipotecarie e catastali, oltre al 50% del compenso spettante al delegato per la fase di trasferimento dei beni ed al relativo importo delle spese generali) sono a carico dell'acquirente, mentre le spese necessarie per la cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni gravanti sull'immobile trasferito sono a carico della procedura;

P) La vendita si svolgerà con modalità telematica, sincrona mista;

Q) La presentazione delle offerte presuppone l'integrale conoscenza dell'ordinanza di delega, dell'avviso di vendita, della relazione di stima e di ogni altra informazione inerente alle modalità e alle condizioni della vendita e allo stato di fatto e di diritto del bene staggito, come desumibili dal fascicolo d'ufficio;

R) Il presente avviso di vendita sarà notificato al debitore esecutato, al creditore procedente ed al creditore intervenuto;

S) 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 "La Vallée notizie" E "Newspaper Aste Tribunale di Aosta" ed inserito sui siti [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), [www.asteimmobili.it](http://www.asteimmobili.it), [www.portaleaste.com](http://www.portaleaste.com), [www.publicomonline.it](http://www.publicomonline.it) e [www.pvp.giustizia.it](http://www.pvp.giustizia.it) e [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte, in particolare sul settimanale e sulla rivista e sul portale delle vendite pubbliche;

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

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

V) Maggiori informazioni, anche sul regime fiscale della vendita, potranno essere richieste al PROFESSIONISTA DELEGATO, che svolge anche l'attività di custodia, con l'indicazione dei numeri e degli orari di recapito;

W) Per ogni profilo inerente la **custodia** è necessario rivolgersi al professionista delegato, allo stesso possono essere richieste maggiori informazioni sul bene; **per la visione dei beni immobili** le richieste, oltre che al professionista, potranno essere inoltrate anche dal Portale delle Vendite Pubbliche <https://pvp.giustizia.it> o dal portale [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) e dal sito [www.tribunale.aosta.giustizia.it](http://www.tribunale.aosta.giustizia.it)

X) Ai sensi dell'art. 591 bis comma 4 cpc tutte le attività che a norma degli artt. 571 cpc e seguenti, devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'esecuzione o dal cancelliere o dal Giudice dell'esecuzione, sono eseguite dal Professionista Delegato presso il proprio studio in Aosta, Piazza Chanoux 30/c - c/o Studio Parini & Partners; **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,1, davanti al Professionista Delegato.**

Aosta, lì 06/07/2024

*Il professionista delegato*  
*Dott. Ivano Comé*

## **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**, con termine ultimo fissato **entro le ore 13:00 del giorno 24/10/2024**;

#### 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 24/10/2024**;

#### Contenuto dell'offerta

L'offerta dovrà contenere:

A) Se trattasi di offerta presentata da PERSONA FISICA:

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

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

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

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

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

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

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

\* denominazione, sede legale, Partita Iva, codice fiscale, recapito telefonico e telefax, indirizzo di posta elettronica certificata (nonchè quello di posta elettronica ordinaria) nonché dati identificativi del legale rappresentante (cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale);  
\* Dovrà essere prodotta all'udienza certificato della C.C.I.A.A. in corso di validità dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente in udienza. All'offerta dovranno essere allegata copia fotostatica di un valido documento di identità e del tesserino del codice fiscale di detto offerente.

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

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

**D) ogni offerta dovrà contenere l'indicazione del prezzo offerto per ogni singolo lotto (che a pena inefficacia dell'offerta- non potrà essere inferiore di oltre 1/4 al prezzo base di vendita indicato nel presente avviso per ciascun lotto), del tempo (che non potrà essere superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione e che deve essere specificato con l'indicazione esatta del giorno, del mese e dell'anno) e del modo del pagamento;  
Si precisa che il termine di pagamento sarà comunque soggetto alla sospensione feriale dall'1 al 31 agosto.**

E) ogni offerta dovrà contenere la dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima, del C.D.U. e l'eventuale richiesta di agevolazione fiscale.

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.

L'offerta deve essere in regola con le norme fiscali vigenti al momento della presentazione.

#### Modalità di presentazione dell'offerta TELEMATICA

Le offerte telematiche dovranno essere conformi a quanto stabilito dagli artt. 12 ss. d.m. n. 32/2015 e depositate secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul Portale delle vendite pubbliche:

- l'offerta deve essere sottoscritta con firma digitale ai sensi dell'art. 12, c. 5, d.m. n. 32/2015: non è, allo stato, ammessa la trasmissione dell'offerta, ai sensi dell'art. 12, c. 4, d.m. n. 32/2015, a mezzo *“casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica”*;

- **il presentatore dell'offerta telematica deve, a pena di invalidità della stessa, coincidere con l'offerente** (o con uno degli offerenti nell'ipotesi di offerta formulata congiuntamente da più persone ai sensi dell'art. 12, c. 5, Il periodo, d.m. n. 32/2015);

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, 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 [offer-tapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offer-tapvp.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 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.

### **Pagamento del bollo**

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto in modalità telematica, salvo esenzioni di legge.

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, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto. Il versamento della cauzione si effettua tramite bonifico bancario sul conto corrente acceso presso la BCC Valdostana – Filiale di via Gramsci – Aosta. Gli estremi del conto corrente sono i seguenti:

**IBAN: IT69K0858701211000000003377**

**BIC: CCRIT2TVAL**

La cauzione si riterrà versata solamente se l'importo risulterà effettivamente *visualizzato sull'estratto conto* del conto corrente intestato alla procedura entro il termine per la presentazione delle offerte previsto per il giorno **24/10/2024** alle ore **13:00**.

**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.

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](mailto: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.

### **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.- Procedura esecutiva N. 43/2023" nella misura del 10% (dieci per cento) del valore del PREZZO OFFERTO, nonché fotocopia dell'assegno e del retro dello stesso su unica facciata. Si precisa che in caso di mancata aggiudicazione, detto assegno sarà immediatamente restituito senza interessi.

L'offerta cartacea deve essere depositata presso lo studio del Professionista Delegato, sito in Aosta, Piazza Chanoux 30/c - c/o Studio Parini & Partners, previo appuntamento telefonico al numero tel. 0165 236302, e con termine ultimo fissato **entro le ore 13:00 del giorno 24/10/2024**.

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.

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 nominativo di chi deposita la busta, il nome del professionista delegato, la data fissata per l'esame delle offerte, 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** 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 purchè non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art.588 c.p.c. ( nel qual caso non si farà luogo alla vendita, ma si procederà all'assegnazione);

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

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

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

- in caso di gara, essa si svolgerà a rilanci successivi; il termine per il primo aumento e per i rilanci successivi è di tre minuti; le offerte in rilancio non sono efficaci se non superano di almeno Euro (vedi importi differenziati per ciascun lotto) 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 (stesso importo di cui sopra) l'offerta di cui all'ultimo rilancio precedente. I beni immobili di ogni singolo lotto verranno aggiudicati a chi avrà effettuato l'ultima offerta in rilancio, senza che nei tre minuti successivi ne sia seguita un'altra;

- **se la gara non ha luogo per mancanza di adesione degli offerenti si provvederà ad aggiudicare il singolo lotto al miglior offerente, o a parità di 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

- a) L'aggiudicatario definitivo dovrà provvedere, entro il termine e con le modalità indicate nell'offerta a versare il saldo della vendita (detratta la somma versata a titolo di cauzione), oltre ad una somma a titolo di fondo spese necessaria a coprire le spese di trasferimento nella misura del 15% del prezzo di aggiudicazione o per il minor 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, mediante bonifico o assegno circolare non trasferibile intestato a "Tribunale di Aosta - Procedura esecutiva n.43/2023" da depositarsi presso lo studio del professionista delegato - **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, purchè provveda entro 15 giorni dall'aggiudicazione, al pagamento diretto a favore del creditore fondiario medesimo sul conto corrente come sopra indicato delle rate scadute, degli accessori e delle spese.

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

All'aggiudicatario che, invece, non intenda avvalersi della predetta facoltà di subentro nel predetto contratto di mutuo fondiario, il Professionista Delegato indicherà quale parte del residuo prezzo dovrà essere versata dall'aggiudicatario direttamente al creditore fondiario sul conto corrente come sopra indicato da detto creditore e quale parte dovrà invece essere versata sul conto della procedura, a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato a " Tribunale di Aosta - Procedura esecutiva. N. 43/2023" da depositarsi presso lo studio del professionista delegato, 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 versando 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, lì 06/07/2024

*Il professionista delegato*  
*Dott. Ivano Comé*