

## TRIBUNALE DI AOSTA

### Esecuzioni Immobiliari

Procedura di espropriazione immobiliare R.G.Es. n. 63/2023, delegata per le operazioni di vendita all'Avv. Silvia Caveri (Delega del 01/08/2024) con studio in Aosta via Torino n. 7

### AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO CON MODALITÀ TELEMATICA SINCRONA MISTA

#### 1° esperimento di vendita

Il professionista delegato Avv. Silvia Caveri

- vista l'ordinanza del Giudice dell'esecuzione con cui si è delegato il compimento delle operazioni di vendita ai sensi dell'art. 591-bis c.p.c., nominando quale gestore della vendita telematica la società Astalegale spa;
- visti gli atti della procedura ed i provvedimenti integrativi e modificativi dell'ordinanza di nomina;
- visti gli artt. 569 e ss. c.p.c.;
- ritenuto necessario fissare la vendita senza incanto sincrona mista del compendio pignorato;

#### AVVISA CHE

**il giorno 17 dicembre 2024, alle ore 10.00**, presso l'aula di udienza sita al piano terreno del Tribunale di Aosta, Via Ollietti 1, nonché in via telematica tramite la piattaforma [www.pvp.giustizia.it](http://www.pvp.giustizia.it) procederà alla **vendita telematica sincrona a partecipazione mista**, nel rispetto dell'ordinanza di delega e della normativa regolamentare di cui all'art. 161 ter disp. att. c.p.c., nonché in base al decreto del Ministro della Giustizia 26.02.2015, n. 32, **tramite gestore delle vendite telematiche Astalegale spa** del bene immobile di seguito descritto:

#### LOTTO UNICO:

**appartamento** ad AOSTA Piazza Battaglione Cervino 41, quartiere Dora, della superficie commerciale di **114,98** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà.

L'alloggio è così composto: ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, gabinetto con bagno, n. 3 camere n. 2 ripostigli, 2 balconi e una cantina in piano seminterrato.

L'alloggio inserito nel condominio denominato "condominio INA CASA Lotto E" fa parte di un complesso di fabbricati di edilizia popolare, realizzati tra il 1959 e il 1963 e denominato quartiere Dora. Il fabbricato è elevato a 3 piani fuori terra e un piano seminterrato. Il fabbricato, di tipo condominiale, è stato costruito dall'Istituto Autonomo delle Case Popolari con permesso edilizio del 04/05/1959 e reso agibile in data 23/11/1962, l'Istituto Autonomo delle Case Popolari ha successivamente ceduto agli assegnatari gli alloggi.

L'alloggio oggetto di stima non ha subito particolari interventi di ristrutturazione se non il rifacimento del bagno e la sostituzione dei serramenti, interventi che comunque datano di parecchi anni. I pavimenti sono ceramici, piuttosto datati, i serramenti esterni in pvc con cassonetto, i serramenti interni sono in legno tamburato. L'impianto elettrico è sottotraccia, l'impianto di riscaldamento è allacciato alla rete del teleriscaldamento e la distribuzione avviene con radiatori. Il condominio e di conseguenza l'alloggio oggetto della presente relazione, è allacciato alle reti dei sottoservizi (acquedotto, fognatura, rete elettrica, rete telefonica).

La posizione cartografica dell'immobile, definita mediante la lettura delle coordinate desunte dal Navigatore Cartografico SCT, messo a disposizione dalla Regione Autonoma Valle d'Aosta, risulta essere la seguente:

Coordinate UTM - ED50: X 370970,47 / Y 5066466,03

Coordinate UTM WGS84: X 370888,27 / Y 5066267,39

Coordinate Geografiche - WGS84: lat. 45° 44' 16,473" " / long. 7° 20' 25,435"

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano RIALZATO, ha un'altezza interna di 2,68.

Identificazione catastale: foglio 58 particella 166 sub. 34 (catasto fabbricati), zona censuaria 3, categoria A/3, classe 1, consistenza 6,5 vani, rendita 402,84 Euro

indirizzo catastale: QUARTIERE DORA N 132, piano: T

Coerenze: Elencate a partire da sud e procedendo in senso orario. Alloggio: Cortile comune (foglio 58 particella 166 sub. 91) su due lati , pensilina di copertura all'accesso al piano seminterrato ( foglio 58 particella 166 sub 121) , cortile comune (foglio 58 particella 166 sub 91), vano scale (foglio 58 particella 166 sub 121), alloggio foglio 58 particella 116 sub. 35. Cantina: corridoio comune (foglio 58 particella 166 sub. 121) su due lati, muro perimetrale, cantina foglio 58 particella 166 sub. 35. Beni in comune di Aosta.

Per le coerenze si fa riferimento all'elaborato planimetrico del 11/05/2022 in quanto quelli successivi presentano degli errori proprio al riguardo degli immobili trattati.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 (seminterrato) piano interrato. Immobile costruito nel 1959.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: €. 18.991,53

La vendita si terrà secondo modalità, condizioni e termini che di seguito si indicano:

**1) Il prezzo base, determinato ai sensi dell'art. 568 c.p.c., è stabilito in € 131.000,00. L'offerta minima efficace, ai sensi degli artt. 571 e 572 c.p.c., è pari a € 98.250,00 (prezzo base detratto il 25%). Il rilancio minimo in caso di gara non potrà essere inferiore a € 4.000.**

2) Ognuno, tranne il debitore, è ammesso ad offrire per l'acquisto del bene pignorato, personalmente o a mezzo di avvocato anche a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c. (non sono ammesse offerte presentate da procuratori speciali che non siano avvocati). A tal riguardo si precisa che un'eventuale offerta per persona da nominare, a norma dell'art. 579, comma 3 c.p.c., è valida solo se all'avvocato sia stata rilasciata una procura speciale notarile in data antecedente alla vendita. In caso di aggiudicazione per persona da nominare l'avvocato dovrà dichiarare, entro e non oltre tre giorni dalla vendita, le generalità del soggetto a cui l'immobile deve essere definitivamente intestato ai sensi dell'art. 583 c.p.c.

### **3) Modalità di presentazione delle offerte**

#### **A) Offerta con modalità analogica (cartacea)**

L'offerta analogica, in bollo da € 16,00, unitamente al relativo assegno per la cauzione, dovrà essere depositata in busta chiusa, priva di qualsiasi segno di identificazione, a pena di inefficacia, **entro le ore 13.00 del giorno 16.12.2024** presso lo studio del Professionista delegato Avv. Silvia Caveri, in Aosta via Torino 7.

**A tal fine si rende noto che il deposito potrà essere effettuato presso lo studio legale dell'Avv. Silvia Caveri, in Aosta, via Torino 7, dalle ore 8.30 alle ore 12.30 e dalle 14.30 alle 18.30 dei giorni feriali (mercoledì pomeriggio chiuso al pubblico), con esclusione del sabato. Resta inteso che nell'ultimo giorno utile per la presentazione delle offerte, il deposito potrà essere effettuato dalle ore 8.30 fino alle ore 13.00.**

A cura dell'addetto alla ricezione dell'offerta, saranno annotati sulla busta il nome, previa identificazione, di chi materialmente provvede al deposito, la data della presentazione

della busta, il nome del professionista delegato alle operazioni di vendita, la data fissata per l'esame delle offerte.

**L'offerta, in bollo da € 16,00, irrevocabile ai sensi dell'art. 571 c.p.c., dovrà specificare:**

- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura, l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- le generalità dell'offerente con l'indicazione, se persona fisica, del codice fiscale, stato civile e, se coniugato, regime patrimoniale, ovvero denominazione, sede legale, partita IVA e identificazione del legale rappresentante se società o altro ente;
- la descrizione, i dati catastali e il numero del lotto dell'immobile per il quale l'offerta è proposta;
- l'indicazione del prezzo offerto, che a pena di inefficacia non potrà essere inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo di vendita indicato e, pertanto, dell'offerta minima valida indicata nel presente avviso;
- il modo e il tempo del pagamento del prezzo che non potrà essere superiore a giorni 120;
- la dichiarazione di residenza o l'elezione di domicilio nel Comune di Aosta. In mancanza le comunicazioni saranno effettuate presso la Cancelleria della sezione esecuzioni immobiliari del Tribunale di Aosta;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima, del presente avviso di vendita, dell'ordinanza di delega nonché di conoscere lo stato di fatto e di diritto del bene così come desumibile dal fascicolo processuale, dispensando gli organi della procedura dalla produzione sia della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza che della certificazione/attestato di qualificazione energetica, con manifestazione della volontà di provvedere direttamente a siffatte incombenze;
- ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta.

**L'offerente dovrà allegare:**

- assegno circolare o vaglia postale non trasferibile intestato a "Procedura esecutiva immobiliare 63/2023" pari ad almeno il 10% del prezzo offerto;
- se persona fisica, copia del documento d'identità in corso di validità e del codice fiscale;
- se persona fisica coniugata in regime di comunione dei beni, fotocopia del documento d'identità in corso di validità e del codice fiscale del coniuge;
- se società o altro ente, visura camerale aggiornata dalla quale risulti la vigenza e i poteri di rappresentanza dell'offerente, nonché copia del documento di identità in corso di validità del legale rappresentante; nel caso in cui la società non abbia nell'oggetto sociale

l'acquisto di beni immobili, sarà necessaria la produzione del verbale di assemblea di delibera alla presentazione di offerta di acquisto e partecipazione ad eventuale gara;

- se si tratta di offerta presentata nell'interesse di un minore, inabilitato o interdetto, dovrà essere allegata l'autorizzazione del Giudice Tutelare o dell'Autorità Giudiziaria competente.

L'offerta sarà inefficace se perverrà oltre il termine perentorio indicato nel presente avviso, se il prezzo offerto è inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo di vendita (offerta minima efficace) sopra indicato e nel caso di cauzione non versata o versata in modo e/o entità difforme.

Nel caso in cui più soggetti vorranno partecipare, ciascuno pro quota, alla vendita di un unico lotto, dovrà essere presentata un'unica offerta con l'indicazione della quota e del diritto per il quale ciascun offerente partecipa.

Nell'ipotesi di mancata aggiudicazione, la cauzione verrà restituita all'offerente non aggiudicatario mediante la riconsegna dell'assegno depositato presso lo studio del Professionista delegato.

## **B) OFFERTA CON MODALITÀ TELEMATICA**

**GESTORE DELLA VENDITA: Società Astalegale spa.**

L'offerta telematica di acquisto deve essere presentata, a pena di inefficacia, entro le ore 13.00 del giorno 16/12/2024, tramite il modulo web "offerta telematica" messo a disposizione dal Ministero della Giustizia, che permette la compilazione guidata, e a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del gestore [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it)

L'offerta, sottoscritta con firma digitale ai sensi dell'art. 12 comma 5° del D.M. n. 32/15, unitamente ai documenti allegati, dovrà essere depositata secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul Portale delle vendite Pubbliche (<http://venditepubbliche.giustizia.it>) inviandola all'indirizzo pec del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it) e s'intenderà depositata nel momento in cui sarà generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

Dal momento del deposito l'offerta è irrevocabile ai sensi dell'art. 571 c.p.c.

**Non è allo stato ammessa la trasmissione dell'offerta ai sensi dell'art. 12 comma 4° D.M. n. 32/15 a mezzo casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica.**

**Il presentatore dell'offerta telematica deve, a pena d'invalidità della stessa, coincidere con l'offerente** (o con uno degli offerenti nell'ipotesi di offerta formulata congiuntamente da più persone).

A norma degli artt. 12 ss. del D.M. 32/15 l'offerta per la vendita telematica, con bollo virtuale da € 16,00 da pagarsi a mezzo carta di credito o bonifico bancario tramite il servizio "pagamento di bolli digitali" presente sul Portale dei servizi Telematici <https://pst.giustizia.it>, deve contenere:

- i dati identificativi dell'offerente (nome, cognome, luogo e data di nascita) con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA. Ai sensi dell'art. 12 n. 2 del D.M. 32/15 se l'offerente risiede fuori dallo Stato Italiano ed è, dunque, privo di codice fiscale, dovrà indicare il codice fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo;
- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura, l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero del lotto e la descrizione del bene;
- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto e il termine per il versamento del saldo prezzo e delle spese;
- l'importo della cauzione versata, che non potrà essere inferiore al 10% del prezzo offerto;
- la data, l'ora, il numero di CRO o di TRN del bonifico effettuato per la cauzione e il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma. **Il bonifico deve indicare la causale "versamento cauzione esecuzione immobiliare Tribunale di Aosta 63/2023 lotto unico"**.

Ai fini della validità dell'offerta il bonifico deve essere effettuato in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta (ovvero l'accredito entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica). Ove la cauzione – versata mediante bonifico bancario entro e non oltre il suddetto termine – non risulterà accreditata sul conto della procedura al momento dell'apertura della busta, l'offerta sarà esclusa. **La cauzione, pari almeno al 10% del prezzo offerto, dovrà essere versata a mezzo bonifico sul conto corrente bancario intestato a "Procedura Esecutiva Immobiliare 63/2023", intrattenuto presso Banca Sella filiale di Aosta e recante codice iban IT37A0326801200052893619630;**

- indirizzo di posta elettronica certificata e numero di cellulare al quale ricevere le comunicazioni previste.

L'offerente dovrà allegare gli stessi documenti elencati al presente avviso per l'offerta analogica, oltre la copia del bonifico eseguito a titolo di cauzione (in luogo dell'assegno), in forma di documento informatico o di copia informatica anche per immagine, privi di elementi attivi.

Se l'offerta è presentata da più persone dovrà essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La procura dovrà essere redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e potrà essere allegata anche in copia per immagine.

In ogni caso, ai fini della presentazione della offerta telematica e dei relativi adempimenti ad essa connessi, è previsto un servizio di assistenza a cura del Gestore della vendita telematica tramite attivo dal lunedì al venerdì dalle 9.00 alle ore 13.00 e dalle ore 14.00 alle ore 18.00 mediante i seguenti mezzi di contatto: 02 80030021.

L'offerta sarà inefficace se risulterà depositata oltre il termine perentorio indicato nel presente avviso, se il prezzo offerto è inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo di vendita previsto per ciascun lotto (offerta minima efficace) e nel caso di cauzione non versata o versata in misura inferiore.

S'intende per cauzione non versata anche la cauzione che non risulterà accreditata sul conto della procedura al momento dell'apertura della busta.

In caso di mancata aggiudicazione, la cauzione verrà restituita mediante bonifico, con identica modalità di pagamento, a favore dello stesso conto da cui è pervenuta la somma accreditata, da indicarsi all'interno dell'offerta.

#### **4) Istanze di assegnazione**

Ogni creditore, nel termine di dieci giorni prima della data fissata per la vendita, può presentare istanza di assegnazione, per sé o a favore di un terzo, a norma degli articoli 588 e 589 c.p.c. per il caso in cui la vendita non abbia luogo. L'istanza di assegnazione deve contenere l'offerta di pagamento di una somma non inferiore a quella prevista nell'art. 506 c.p.c. ed al prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita per cui è presentata (cioè non inferiore alle spese di esecuzione ed ai crediti aventi diritto di prelazione anteriori a quello dell'offerente, somma che potrebbe essere superiore anche al prezzo base fissato per l'esperimento della presente vendita). Il creditore che è rimasto assegnatario a favore di un terzo deve dichiarare, nei cinque giorni dalla pronuncia del provvedimento di assegnazione ovvero dalla comunicazione, il nome del terzo a favore

del quale deve essere trasferito l'immobile, depositando la dichiarazione del terzo di volerne profittare. In mancanza, il trasferimento è fatto a favore del creditore.

### **5) Celebrazione della vendita**

La vendita telematica sincrona a partecipazione mista avrà luogo **il giorno 17 dicembre 2024, alle ore 10.00, presso l'aula piano terra del Tribunale di Aosta, Via Ollietti 1, nonché in via telematica tramite la piattaforma del gestore [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it):**

**A)** In presenza di offerte analogiche, il professionista delegato procederà all'apertura delle buste e all'inserimento nella piattaforma del gestore;

**B)** Coloro che hanno scelto la presentazione telematica dell'offerta, dovranno partecipare online ovunque si trovino, esclusivamente tramite l'area riservata del sito [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it), accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta ed ivi indicata. A tal fine gli stessi riceveranno, altresì, almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, dal gestore della vendita telematica all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta ovvero tramite un sms al numero di telefonia mobile indicato nell'offerta, un invito a connettersi al proprio portale.

Si precisa che sarà cura del professionista delegato verificare la validità delle offerte presentate, anche per quanto attiene alla cauzione versata, sia telematiche che analogiche, la completezza della documentazione richiesta e procedere alla successiva abilitazione di ciascun offerente alla partecipazione alla vendita.

Coloro che hanno presentato offerta telematica parteciperanno alle operazioni di vendita con le medesime modalità, accedendo al portale con le credenziali fornite dal gestore ed effettuando i rilanci attraverso lo stesso.

Coloro che hanno presentato offerta su supporto analogico parteciperanno alle operazioni di vendita comparando all'indirizzo indicato dinanzi al professionista delegato che riporterà nel portale i rilanci rendendoli visibili ai partecipanti con modalità telematica.

Qualora, in base a quanto disposto dall'art. 161-bis disp. att. c.p.c., sia stato richiesto il rinvio della vendita, lo stesso può essere disposto solo con il consenso del creditore precedente e dei creditori intervenuti nonché degli offerenti che abbiano prestato cauzione ai sensi dell'art. 571 c.p.c., consenso che deve essere manifestato in modo espresso non oltre il momento dell'inizio della vendita sincrona mista e non prima dell'apertura delle offerte criptate e analogiche al fine dell'identificazione dell'offerente. Il delegato è, altresì, autorizzato a sospendere la vendita sincrona mista solo previo provvedimento in

tal senso emesso dal Giudice dell'esecuzione e a non celebrare la vendita sincrona mista quando il creditore procedente e i creditori intervenuti abbiano espressamente rinunciato all'espropriazione con atto scritto previamente depositato in cancelleria.

Si sottolinea che l'istanza di sospensione volontaria della procedura esecutiva, a norma dell'art. 624-bis c.p.c., è ammissibile soltanto se proposta almeno venti giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte di acquisto.

Per quanto non espressamente riportato nel presente avviso si fa riferimento a quanto previsto dal D.M. n. 32/2015.

#### §§§§

**In caso di pluralità di offerte valide e/o efficaci**, il professionista delegato inviterà in ogni caso tutti gli offerenti a una gara sull'offerta più alta, partendo come prezzo base dal valore dell'offerta più alta. Ai fini dell'individuazione della migliore offerta, il Delegato si atterrà ai seguenti criteri, in ordine graduato: miglior prezzo offerto; entità della cauzione; i tempi più ridotti di pagamento rispetto al termine massimo di 120 giorni previsto a pena di decadenza. Nel caso in cui sia stato determinante per l'aggiudicazione il termine indicato dell'offerente per il pagamento, l'aggiudicatario dovrà obbligatoriamente rispettare il termine dallo stesso indicato a pena di decadenza. Alla gara potranno partecipare, tramite connessione telematica, tutti gli utenti le cui offerte saranno ritenute valide nonché gli offerenti analogici, presenti personalmente in Sala Aste avanti il professionista delegato, le cui offerte saranno anch'esse ritenute valide e/o efficaci.

La gara, che si svolgerà in 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 online e/o presenti personalmente, che siano stati ammessi alla gara sincrona mista.

Al riguardo, si precisa quanto segue:

**In caso di mancata adesione alla gara**, se sono state presentate istanze di assegnazione ex art. 588 c.p.c. (anche a favore di un terzo secondo il disposto dell'art. 590 bis c.p.c.) – contenenti l'offerta di pagamento di una somma, non soltanto non inferiore al prezzo base stabilito nel presente avviso per l'esperimento della vendita, ma anche alla somma prevista nell'art. 506 I comma c.p.c. (cioè non inferiore alle spese di esecuzione ed ai crediti aventi diritto di prelazione anteriore a quello dell'offerente, somma quest'ultima che potrebbe anche superare il prezzo base dell'esperimento di vendita) - e il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima è inferiore al prezzo base

stabilito nel presente avviso, il Delegato procederà all'assegnazione, senza far luogo alla vendita. Diversamente, qualora non siano state presentate istanze di assegnazione o queste non possano essere accolte poiché non contenenti i requisiti sopra indicati, il Delegato, ove ritenga che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita, disporrà l'aggiudicazione a favore del migliore offerente, oppure, nel caso di offerte dello stesso valore, a favore di colui che ha presentato l'offerta per primo. **Ai fini dell'individuazione della migliore offerta**, il Delegato si atterrà ai seguenti criteri, in ordine graduato: miglior prezzo offerto; entità della cauzione; i tempi più ridotti di pagamento rispetto al termine massimo di 120 giorni previsto a pena di decadenza. Nel caso in cui sia stato determinante per l'aggiudicazione il termine indicato dall'offerente per il pagamento, l'aggiudicatario dovrà obbligatoriamente rispettare il termine dallo stesso indicato a pena di decadenza.

**In caso di adesione alla gara**, l'offerta in aumento non potrà essere inferiore ad € **4.000,00**.

Si precisa, altresì, che l'aggiudicazione verrà disposta in favore di colui che avrà presentato l'offerta in aumento più elevata, non seguita da ulteriori offerte nell'arco di 1-2 minuto/i successivo/i, fatte salve le precisazioni per l'eventuale ipotesi di presentazione di istanze di assegnazione. Ed infatti, qualora, all'esito della gara, il prezzo offerto sia inferiore al prezzo base dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita, il Professionista Delegato disporrà l'aggiudicazione a condizione che non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c. (anche a favore di un terzo secondo il disposto dell'art. 590 bis c.p.c.), contenenti l'offerta di pagamento di una somma, non soltanto non inferiore al prezzo base stabilito nel presente avviso di vendita, ma anche alla somma prevista nell'art. 506 I comma c.p.c. (cioè non inferiore alle spese di esecuzione e ai crediti aventi diritto di prelazione anteriore a quello dell'offerente). Laddove invece il prezzo offerto all'esito della gara sia pari o superiore al prezzo base dell'immobile stabilito nel presente avviso di vendita, il Delegato disporrà l'aggiudicazione, anche in caso di istanze di assegnazione.

**In caso di presentazione di un'unica offerta valida e/o efficace, ai sensi dell'art. 572 c.p.c.**, se essa è pari o superiore al valore del lotto stabilito nel presente avviso di vendita, essa è senz'altro accolta. Se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo base del lotto stabilito nel presente avviso di vendita in misura non superiore ad un quarto, il professionista delegato disporrà l'aggiudicazione in favore dell'unico offerente, qualora ritenga che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova

vendita e non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 590 bis c.p.c., contenenti l'offerta di pagamento di una somma, non soltanto non inferiore al prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita, ma anche alla somma prevista nell'art. 506, comma 1, c.p.c. (cioè non inferiore alle spese di esecuzione e ai crediti aventi diritto di prelazione anteriore a quello dell'offerente).

§§§§§

Si avverte che nell'ipotesi in cui, in presenza di un'unica offerta di importo inferiore rispetto al prezzo base stabilito nell'avviso 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, l'Ufficio si riserva di non far luogo ad aggiudicazione.

#### **6) Fase successiva all'aggiudicazione**

In caso di aggiudicazione, l'aggiudicatario, entro il termine indicato nell'offerta d'acquisto o, in difetto d'indicazione, entro giorni centoventi dall'aggiudicazione, dovrà versare la parte del saldo prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione), secondo gli importi e le modalità che gli verranno specificati dal professionista delegato. A tal fine, **trattandosi di vendita soggetta alla normativa sul credito fondiario**, il professionista delegato inviterà la banca o l'istituto titolare di credito fondiario a precisare per iscritto, entro dieci giorni dall'aggiudicazione stessa, il proprio complessivo credito e a fornire anche il codice IBAN del conto su cui accreditare il saldo prezzo, in modo da consentire all'aggiudicatario di conoscere l'importo da versare direttamente a tale banca o istituto, nei limiti del credito assistito dal privilegio fondiario; nei dieci giorni successivi il professionista delegato comunicherà all'aggiudicatario la parte di saldo prezzo da versare direttamente al fondiario che dovrà avvenire entro e non oltre il suddetto termine massimo di 120 giorni dall'aggiudicazione o nel minor termine indicato nell'offerta di acquisto. Si precisa che, sempre nei limiti del credito assistito da privilegio, al creditore fondiario potrà essere versato un importo non superiore all'80% del saldo prezzo, mentre il restante 20% dovrà essere versato sul conto corrente della procedura a garanzia della copertura delle spese prededucibili non ancora quantificabili. Tale comunicazione conterrà, pertanto, le coordinate IBAN dei conti correnti del creditore fondiario e della procedura sui quali effettuare i suddetti versamenti, ovvero le modalità di intestazione dell'assegno

circolare non trasferibile. Ove nel termine di 20 giorni decorrenti dall'aggiudicazione, l'aggiudicatario non riceva detta comunicazione, lo stesso è legittimato a versare, comunque sempre entro e non oltre il suddetto termine di 120 giorni dall'aggiudicazione o nel minor termine indicato nell'offerta di acquisto, il saldo prezzo direttamente sul conto intestato a **“Procedura Esecutiva Immobiliare 63/2023”, intrattenuto presso Banca Sella filiale di Aosta e recante codice iban IT37A0326801200052893619630 con la causale “Proc. Esec. Imm. n. 63/2023 RGEs. versamento saldo prezzo lotto unico”**, ovvero a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato a **“Procedura Esecutiva Immobiliare 63/2023”** da consegnare al professionista delegato.

Entro il medesimo termine massimo di centoventi giorni dalla data di aggiudicazione o nel minor termine indicato nell'offerta di acquisto, dovrà altresì versare i diritti e le spese di trasferimento nella misura del 15% del prezzo di aggiudicazione, a mezzo bonifico bancario sul conto intestato a **Procedura Esecutiva Immobiliare 63/2023 intrattenuto presso Banca Sella filiale di Aosta e recante codice iban IT37A0326801200052893619630 con la causale “Proc. Esec. Imm. n. 63/2023 RGEs. versamento spese lotto unico”** ovvero a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato a **“Procedura Esecutiva Immobiliare 63/2023”**, da consegnare al professionista delegato.

**Nel caso di bonifico bancario il termine di versamento del saldo prezzo e delle spese si intenderà rispettato con l'accredito sul conto della procedura.**

Nell'ipotesi di mancato rispetto dei superiori termini, il Giudice dell'esecuzione dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa, salvo il risarcimento del danno ex art. 587 c.p.c.

Il Delegato precisa che, solo all'esito dell'esperimento di vendita e tenuto conto dell'imposizione fiscale relativa al trasferimento immobiliare, anche in considerazione delle agevolazioni di acquisto eventualmente richieste dall'aggiudicatario, qualora ritenga evidente che sia sufficiente una somma inferiore alla suddetta soglia prudenziale del 15%, potrà ridurre la misura percentuale delle spese di trasferimento a carico dell'aggiudicatario. In ogni caso, ove detta somma dovesse risultare insufficiente, l'aggiudicatario sarà tenuto ad integrarla nella misura comunicatagli dal delegato, entro il termine di quindici giorni dalla predetta comunicazione (da inviarsi a mezzo pec o raccomandata a.r.), **pena la decadenza dall'aggiudicazione.**

Ai sensi dell'art. 585 c.p.c., si fa presente che vi è la possibilità per i partecipanti alle aste di ottenere mutui ipotecari per un importo fino ad un massimo del 70%-80% del valore

dell'immobile a tassi e condizioni prestabiliti da ogni singola banca e che l'elenco delle banche aderenti a tale iniziativa è disponibile sul sito [www.abi.it](http://www.abi.it). Si invita, pertanto, a contattare la sede delle agenzie o filiali incaricate dalle banche stesse, in relazione alle quali denominazione, ubicazione e recapiti telefonici sono reperibili presso il sito internet suindicato.

7) Il Professionista Delegato precisa che la presentazione dell'offerta (sia telematica che analogica/cartacea) e la partecipazione alla vendita presuppongono l'integrale conoscenza dell'ordinanza di delega, dell'avviso di vendita, della perizia di stima e di ogni altra informazione inerente alle modalità e condizioni della vendita, nonché lo stato di fatto e di diritto del bene staggito, come desumibili dal fascicolo processuale.

8) In ordine alla dotazione o meno degli attestati di qualificazione e di certificazione energetica e alla conformità agli impianti, si rimanda a quanto sul punto eventualmente riportato nella perizia a firma dell'esperto stimatore, con espressa avvertenza che resta a carico dell'aggiudicatario, a tal fine dichiaratosi edotto in seno all'offerta dei contenuti dell'ordinanza di vendita e delle descrizioni contenute nell'elaborato peritale in ordine agli impianti ed avendo esplicitamente dispensato dalla relativa produzione la procedura esecutiva, l'onere di dotare l'immobile sia della certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme di sicurezza che della certificazione/attestato di qualificazione energetica.

#### **9) Regolarità urbanistica ed edilizia**

Con riferimento alla vigente normativa urbanistica ed edilizia, si rimanda alla relazione di stima predisposta dall'esperto Arch.Claudio Borgis, ove è stato rilevato quanto segue: *“Il fabbricato, nel quale è ubicato l'alloggio oggetto della presente relazione di Consulenza Tecnica Estimativa è stato costruito in forza del Permesso Edilizio, rilasciato dal Sindaco del comune di Aosta, in data 04 maggio 1959 n. 125/59.*

*Titolare del permesso edilizio era la “Gestione I.N.A. Casa” (e per detta l'Istituto Autonomo Case Popolari).*

*Il fabbricato fa parte di un complesso di edilizia economico popolare, quindi di **edilizia pubblica**, composto da 16 fabbricati e 216 alloggi.*

*Il fabbricato è stato reso abitabile (agibile) in data 23 novembre 1962.*

*Durante l'accesso agli atti si è presa visione della domanda di abitabilità nella quale si trova la seguente annotazione:*

*“il complesso residenziale di n. 16 fabbricati è stato eseguito in conformità al progetto approvato. Si concede il nulla osta al rilascio del decreto di abitabilità.”*

*L'accatastamento è stato depositato dall'Istituto Autonomo Case Popolari nel 1964 ed è sostanzialmente conforme a quanto realizzato, ad eccezione della posizione di alcune finestre e di una tramezza del bagno.*

### ***Difformità***

*Le difformità planimetriche sono chiaramente visibili confrontando le piante di cui al punto 8.1 da cui si evince che vi sono differenza sia nella distribuzione interna che nel perimetro.*

#### *Difformità nel perimetro:*

*Il balcone nord risulta rientrante mentre nel P.E. non vi sono rientranze.*

*Il balcone sud, che è realizzato con una rientranza lungo il perimetro, è posto in posizione diversa ed ha dimensioni differenti da quanto indicato nel P.E. 125/1959.*

*Nonostante tali difformità le dimensioni complessive di m. 11,50 x 10,50 sono sostanzialmente rispettate, lo stesso dicasi per la superficie lorda infatti la superficie da P.E. è di mq 110,66 mentre quella rilevata è di mq 110,55 quindi ampiamente nelle tolleranze previste dall'articolo 34bis del DPR 380/2001.*

#### *Finestre:*

*Alcune finestre sono state realizzate in posizione diversa da quella prevista in progetto e indicata nella planimetria catastale, ma verificato che lo stesso vale per tutti i piani, ritengo che tali difformità siano state eseguite in fase costruttiva e che la planimetria catastale presenti delle imprecisioni su tali dettagli.*

#### *Difformità planimetriche*

*Quanto rilevato è sostanzialmente conforme a quanto riportato nella planimetria catastale ad eccezione della parete del bagno che è stata leggermente spostata.*

#### *Rapporti aero illuminati*

*I rapporti aero illuminati sono rispettati in tutti i locali ad eccezione della camera sul lato sud-ovest dove il rapporto è di 1/10 contro il previsto rapporto di 1/8, parametro che è stato introdotto solo nel 1975 (D.M. 05 luglio 1975). Non avendo i locali subito modifiche dal rilascio dell'agibilità, essendo riportata nella domanda di agibilità la relazione dell'ufficiale sanitario che certifica che gli stessi "rispondono ai requisiti sanitari richiesti dalle vigenti leggi" si ritiene che tale differenza non infici la regolarità dell'alloggio dal punto di vista igienico sanitario. Inoltre il punto 3bis lettera C della L.R.*

11/98 consente in caso di opere di ristrutturazione di fabbricati esterni alle zone di tipo A, realizzati in data antecedente alla data di entrata in vigore del decreto ministeriale 5 luglio 1975 l'utilizzo del parametro di 1/16 nei rapporti aero illuminanti.

#### Altezza interna dell'alloggio

Il progetto prevede un'altezza interna di m 2,95 mentre l'altezza rilevata è di circa m 2,68. Tale difformità, che peraltro comporta una diminuzione di volume, non inficia la regolarità dell'alloggio dal punto di vista igienico sanitario essendo l'altezza minima richiesta pari a m 2,55 (art. 95 L.R. 11/98).

#### Posizione del fabbricato

Per quanto possibile verificare il fabbricato risponde, per la posizione a quanto indicato in progetto.

La verifica sommaria è stata eseguita confrontando l'estratto di mappa e la planimetria generale di progetto. Evidentemente si tratta di una verifica empirica.

#### **Conclusioni**

Le difformità tra il progetto approvato e quanto realizzato non comportano aumento di superficie e di volume, ma si limitano a differenze nella distribuzione interna, nella posizione di alcune finestre e interessano marginalmente il perimetro.

Le difformità, ad eccezione della posizione della parete del bagno, spostamento peraltro possibile in edilizia libera, risalgono all'epoca della costruzione del fabbricato, come testimoniato dalla planimetria catastale e da quanto appurato in sede di sopralluogo.

Tutte le opere, ad eccezione dello spostamento della parete del bagno, furono eseguite dall'Istituto Autonomo delle Case Popolari (I.A.C.P.) che ha ceduto agli assegnatari gli immobili costruiti (riscatto).

Ciò premesso in considerazione che quanto realizzato è stato eseguito prima del 1967, che le difformità non incidono sui parametri volumetrici e di superficie, che l'immobile è stato reso agibile con sopralluogo dell'ufficio tecnico comunale si ritiene che l'alloggio possa essere considerato regolare.

Prudenzialmente si è valutata la presentazione della richiesta di un Permesso di Costruire in Sanatoria e delle incertezze si è tenuto conto valore di vendita giudiziaria (ffv).

Inoltre l'aggiudicatario potrà avvalersi, ricorrendone i presupposti, delle vigenti disposizioni di cui agli articoli 17 comma 5 e 40 comma 6 della legge 47/85 in materia di trasferimenti immobiliari derivanti da procedure esecutive purché presenti domanda

*di concessione o permesso in sanatori entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.*

**CONFORMITÀ EDILIZIA:**

*Sono state rilevate le seguenti difformità: PLANIMETRICHE (normativa di riferimento: PRGC -L.R. 11/98)*

*Le difformità sono regolarizzabili mediante: PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA*

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

*Costi di regolarizzazione:*

*SANZIONE AMMINISTRATIVA: €.516,45*

*SPESE TECNICHE: €.1.500,00*

*Tempi necessari per la regolarizzazione: 120 GIORNI.*

**CONFORMITÀ CATASTALE:**

*Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa posizione della finestra della camera nord, mancata esecuzione di una finestra della camera sud. Spostamento di parte di una tramezza del bagno. (normativa di riferimento: D.L. 31 maggio 2010 n. 78)*

*Le difformità sono regolarizzabili mediante: PRESENTAZIONE PRATICA DOCFA. Si tratta di difformità che non incidono sulla rendita se non per il fatto che aggiornando la planimetria sarà necessario identificare l'alloggio e la cantina con due diversi subalterni e quindi redigere due planimetrie catastali, come da nota dell'Agenzia delle Entrate prot. n. 223119 del 4 Giugno 2020 e aggiornare l'elaborato planimetrico.*

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

*Costi di regolarizzazione:*

*diritti per pratica DOCFA (due U.I.U.): €.100,00*

*spese tecniche per n. 2 planimetrie catastali e aggiornamento elaborato planimetrico comprendente l'intero complesso immobiliare composto da 119 subalterni : €.700,00*

*Tempi necessari per la regolarizzazione: 90 giorni.*

**CONFORMITÀ URBANISTICA:**

*CRITICITÀ: NESSUNA*

*(normativa di riferimento: PRGC - L.R. 11/98)*

*L'immobile risulta **conforme.***

**CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:**

*CRITICITÀ: NESSUNA*

*Conformità titolarità/corrispondenza atti:*

*L'immobile risulta conforme.*

**ALTRE CONFORMITÀ:**

*Conformità tecnica impiantistica:*

*Sono state rilevate le seguenti difformità: L'immobile essendo antecedente alla normativa ex legge 10/90 e D.M. 37/2008 non ha il certificato di conformità riguardante gli impianti (normativa di riferimento: D.M. 37/2008)*

*Le difformità sono regolarizzabili mediante: adeguamento impianto elettrico - certificato di rispondenza*

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

*Costi di regolarizzazione:*

*eventuali adeguamenti dell'impianto elettrico: €.500,00*

*spese tecniche per certificato di rispondenza: €.450,00*

*Tempi necessari per la regolarizzazione: 90 giorni.*

*Si possono stimare i costi per la redazione del certificato di rispondenza, ma non è possibile quantificare correttamente eventuali costi per l'adeguamento degli impianti che si determinano in € 500,00 considerando esclusivamente l'importo per eventuali interventi minimi per la messa a norma dell'impianto elettrico”*

L'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma V, del T.U. 6/6/2001, n. 380 e di cui all'art. 40, comma VI, della legge 28/2/1985, n. 47. La relazione su citata potrà essere consultata dagli interessati sui siti internet [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) e [astegiudiziarie.it](http://astegiudiziarie.it).

**10)** L'immobile viene posto in vendita nello stato di fatto, di diritto ed urbanistico in cui si trova/trovano, meglio e più specificatamente descritto nella relazione del perito in atti, alla quale si fa espresso riferimento, con tutti i relativi diritti ed obblighi, pertinenze, accessioni, dipendenze, vincoli, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. 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 comunque non evidenziati nella perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o

riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni e nella determinazione del prezzo. L'immobile risulta occupato dall'attuale proprietario.

**11)** Il lotto sarà trasferito libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti, secondo quanto disposto dall'art. 586 c.p.c. Sono a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario la metà del compenso spettante al Delegato per la fase di trasferimento del bene (che verrà liquidato dal Giudice dell'esecuzione al momento del deposito del decreto di trasferimento), nonché le relative spese generali (nella misura di legge), oneri fiscali e previdenziali e le spese effettivamente sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale e l'imposta sul valore aggiunto, ove dovuta. Sono, invece, a carico della procedura le spese necessarie alla cancellazione delle trascrizioni e iscrizioni gravanti sull'immobile trasferito. In presenza di giustificati motivi il compenso a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario potrà essere determinato dal G.E. in misura diversa da quella prevista dal periodo precedente.

#### **12) Visite degli immobili**

Per maggiori informazioni rivolgersi al Custode Giudiziario Avv. Silvia Caveri contattandolo telefonicamente al n. 016531287 dal lunedì al venerdì dalle 8.30 alle 12.30 e dalle 14.30 alle 18.30 (mercoledì pomeriggio chiuso al pubblico) o tramite e-mail [avvocatosilviacaveri@gmail.com](mailto:avvocatosilviacaveri@gmail.com) o pec [avvsilviacaveri@cnfpec.it](mailto:avvsilviacaveri@cnfpec.it). Si precisa che eventuali richieste di visita al compendio immobiliare posto in vendita potranno essere effettuate tramite il Portale delle Vendite Pubbliche (<http://venditepubbliche.giustizia.it>), attraverso la funzione "PRENOTA VISITA IMMOBILE" presente nel dettaglio di ogni annuncio ivi pubblicato.

**13)** Ove l'immobile aggiudicato sia occupato dal debitore o da terzi in difetto di titolo opponibile alla procedura, l'aggiudicatario, **con dichiarazione da riportare a verbale di vendita**, può richiederne la liberazione a cura del Custode Giudiziario, con avvertimento che, in difetto, quest'ultimo si intenderà esonerato dal provvedere alla liberazione. Si sottolinea che la richiesta di liberazione a cura della custodia dovrà pervenire entro e non oltre la chiusura della vendita.

**14)** La vendita è soggetta alle forme di pubblicità previste dalla legge e di quelle ulteriormente indicate nell'ordinanza di delega e successive integrazioni. A tal fine copia del presente avviso verrà pubblicata sul Portale delle Vendite Pubbliche, nonché - unitamente alla relazione di stima, completa di planimetrie e fotografie del compendio immobiliare pignorato - sui siti internet [www.astalegale.it](http://www.astalegale.it) e [astegiudiziarie.it](http://astegiudiziarie.it)

15) In ottemperanza a quanto disposto in seno all'ordinanza di delega, il presente avviso di vendita viene comunicato ai creditori e notificato al debitore esecutato, nonché, ove sussistenti, ai creditori iscritti non intervenuti, ai comproprietari, ai coniugi separati o divorziati assegnatari dell'immobile.

Aosta, li 10 settembre 2024

Il Professionista Delegato

