

Studio legale

AVV. DAVIDE MELONI

Avenue du Conseil des Commis, 32 – 11100 Aosta (AO)

tel. 0165.1857749 - 0165.32662 - fax. 0165.44180 - cell. 329.1668203

e-mail: d.meloni@yahoo.it – pec: avvdavidemeloni@puntopec.it

TRIBUNALE DI AOSTA

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE – 6^ ASTA SENZA INCANTO

Procedura esecutiva immobiliare n. 69/2022 R.G.E.

L'**Avv. Davide Meloni**, (C.F: MLNDVD77B22Z130V), con studio in Aosta in Avenue du Conseil des Commis n. 32, tel. 0165.32662 – fax 0165.44180 – pec: avvdavidemeloni@puntopec.it, delegato dal Giudice dell'Esecuzione presso il Tribunale di Aosta ex art. 591 bis c.p.c. con Ordinanza del 04.05.2023

AVVISA

che il giorno **04.12.2024 alle ore 9:00** davanti al sottoscritto professionista delegato nell'aula al piano terreno del Tribunale di Aosta, Via Ollietti n. 1 si procederà al 6^ esperimento di **vendita senza incanto** dei beni immobili relativi all'immobile sotto indicato e meglio identificato e descritto nella perizia di stima a firma dell'Ing. Collé Stephanie datata 24.03.2023.

Chiunque intenda partecipare alla vendita senza incanto, escluso il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita, dovrà depositare l'offerta di acquisto, in regola con il bollo ed in busta chiusa, e con allegata dichiarazione di aver preso visione della perizia, entro le **ore 13:00 del giorno precedente la vendita** presso lo studio del professionista delegato in Aosta in Avenue du Conseil des Commis n. 32; ovvero, in alternativa, potrà presentare l'offerta secondo le modalità telematiche specificate nel presente avviso. Le "*condizioni di vendita senza incanto*" sono indicate nell'**allegato A**.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Sommatoria descrizione dell'immobile:

LOTTO UNICO

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

I beni oggetto della presente sono localizzati nel comune di Gressan in Frazione Pos 1 e ricompresi al piano primo sotterraneo del complesso denominato "Condominio Brenva", edificio inserito all'interno del complesso "Pila Ciel Bleu Residence", uno dei residence più grandi del comprensorio sciistico. L'edificio in oggetto è caratterizzato da due piani sotterranei e undici piani fuori terra; i beni pignorati sono così identificati al Catasto Fabbricati del comune di Gressan:

Fg	Mapp	Sub	Piano	Categoria	Classe
21	97	548	Sotterraneo 1	C/1	02
21	97	615	Sotterraneo 1	C/2	U

Nello stesso edificio sono presenti locali e pertinenze terzi rispetto a quelli indicati e non oggetto di pignoramento.

Le medesime informazioni sono riscontrabili nelle visure catastali allegare alla perizia dell'Ing. Collé Stephanie.

La descrizione dei beni contenuta nel presente capitolo è effettuata sulla base della documentazione catastale reperita nel corso delle operazioni peritali ed alla luce del sopralluogo effettuato in data 17.03.2023.

Dal punto di vista generale, l'edificio è raggiungibile da strada pubblica percorrendo una rampa di circa 40 m che connette il parcheggio al piano primo sotterraneo del complesso. L'accesso ai locali avviene attraverso un porticato su cui affacciano un locale deposito, il locale lavanderia a gettoni e l'ingresso ai locali interni tra i quali figura il locale pizzeria.

MENZIONI URBANISTICHE/ CATASTALI

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Sotterraneo 1 – Categoria C/1 – Classe 2 e Classe U. Non ricomprende terreni o aree urbane di pertinenza.

Identificazione catastale e descrizione del bene:

Foglio 21 – Mappale 97 - Sub 548: Catasto fabbricati nel Comune di Gressan, categoria C/1, classe 2, consistenza 159 m², rendita 4.434,30 Euro:

- Unità immobiliare in categoria C/1 “negozi e botteghe” identificato come pizzeria disposto su unico piano al livello primo sotterraneo composto da un ampio locale adibito a sala da pranzo, una zona cucina a Nord ed una zona servizi igienici a Nord-Est.
L'accesso alla suddetta unità dal piano primo sotterraneo avviene attraverso l'ingresso comune che insiste su un subalterno differente e non oggetto di pignoramento; Si segnala un secondo accesso attraverso una scala posta nella zona servizi che conduce al corridoio comune del piano terra.
Accedendo all'unità si entra nella sala da pranzo di circa 142 mq con pavimento in cotto e pareti in intonaco localmente rivestite in legno con inserti in pietra e travi in legno decorative a soffitto.
La parete di ingresso è caratterizzata da finestre nella parte alta che conferiscono una buona luminosità al locale; al centro della sala spicca un grande forno a legna incassato nella muratura.
Superando il bancone posto nella zona Nord, si accede mediante una porta basculante ai

locali adibiti a cucina caratterizzati da un pavimento in piastrelle, materiale che ritroviamo anche alle pareti sino ad un'altezza di circa 1,80 m, mentre il soffitto è in intonaco. La zona cucina affaccia sulla zona pranzo, oltre che tramite la porta di accesso, anche attraverso un'apertura utilizzata come passavivande.

A Nord-Est, superata la rampa di scale che conduce al piano superiore, attraversando un breve corridoio si giunge ad una stanza/ripostiglio con pavimento in resina e pareti in intonaco ed alla zona servizi con un antibagno e due servizi igienici ciechi, ma muniti di sistema di ventilazione funzionante. In tali locali il pavimento è anch'esso in resina e le pareti sono piastrelate sino a circa 1,80 m di altezza.

Foglio 21 – Mappale 97 - Sub 615: Catasto fabbricati nel Comune di Gressan, categoria C/2, classe U, consistenza 16 m², rendita 29,75 Euro:

- Unità immobiliare in categoria C/2 "Magazzini e locali di deposito" utilizzato come lavanderia a gettoni. Si tratta di un unico locale posto al piano primo sotterraneo al quale si accede dal porticato comune e composto da un pavimento e pareti in piastrelle e soffitto in intonaco. La porta di accesso è in acciaio e vetro, mentre le finestre sono in legno di cui due apribili ed una fissa.
Tutti i locali risultano essere in un buon stato conservativo e constano delle dotazioni minime atte a renderli subito operativi per le destinazioni d'uso attuali.

Una migliore e completa descrizione è stata effettuata in perizia dall'Ing. Collé Stephanie, di Aosta che integralmente si richiama.

CERTIFICAZIONE DI DESTINAZIONE URBANISTICA:

Non necessario

PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA

Dall'accesso agli atti effettuato in data 14/03/2023 dal CTU è emerso che sono state depositate le seguenti pratiche edilizie:

- Permesso di Costruire n. 46/1973 del 18/10/1973 inerente alla costruzione del complesso;
- Pratica Edilizia n. 150/B/1976 del 24/06/1976 relativa ad una prima variante al complesso;
- Pratica Edilizia n.164/76 del 30/12/1976 inerente ad una seconda variante al complesso;
- Abitabilità del 19/06/1980;
- Pratica di condono numero 61/CE/1985 autorizzata il 27/10/1995;
- Pratica Edilizia n. 188/2000 del 16/11/2000 inerente al cambio di destinazione d'uso del subalterno 615 da deposito a lavanderia a gettoni.

Le pratiche inerenti ai subalterni oggetto della presente sulle quali è stata effettuata la verifica di conformità urbanistica sono il condono approvato nel 1995 per quanto attiene al locale pizzeria ed il cambio di destinazione d'uso del 2000 per quanto attiene al locale lavanderia a gettoni.

La planimetria catastale di riferimento è quella depositata in data 08/07/1988 per il Sub. 548 (pizzeria) e quella del 23/01/1998 per il Sub. 615 (lavanderia a gettoni).

CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate dal Perito le seguenti difformità:

Subalterno 548 – pizzeria:

La pratica di riferimento per la definizione della verifica di conformità urbanistica è, nel caso specifico, la concessione in sanatoria 61/CE/85 del 27/10/1995. Confrontando le tavole grafiche allegate a tale pratica edilizia con lo stato di fatto e la planimetria catastale emerge:

1. La presenza di una finestra che dal locale sala da pranzo affaccia all'ingresso comune non indicata né nella documentazione di condono né nella planimetria catastale;
2. Una differente forma in pianta del locale ripostiglio nell'area dei servizi igienici. Nella documentazione di condono la parete di fondo è ortogonale a quelle laterali, mentre nella realtà essa è in posizione obliqua conformemente a quanto indicato nella planimetria catastale;
3. L'eliminazione del vano montacarichi di collegamento al piano superiore indicato, invece, nella documentazione di condono ed in quella catastale;
4. La presenza di una nicchia al di sotto della scala in corrispondenza del bancone bar non indicata né nella documentazione di condono, né in quella presente al catasto;
5. Realizzazione di tramezzature, non indicate nella documentazione presentata in comune, né in catasto, in corrispondenza del forno a legna e del bancone con differente posizione della porta di accesso alla cucina.

Dal punto di vista edilizio-urbanistico, tutte le differenze indicate non generano un abuso in quanto sono tutte riconducibili, ai sensi dell'art. 80bis della L.R. 11/98, alla definizione di tolleranza esecutiva (comma 2) e cioè un *“elemento della costruzione che già in sede di progettazione potrebbe essere stato rappresentato con differenti caratteristiche, senza che tali aspetti costituiscano oggetto di specifiche verifiche da parte della struttura comunale di controllo in quanto interessano aspetti progettuali non presidiati da disposizioni incidenti sull'attività edilizia”* come riportato dalla D.G.R. 670/2021 – *Modalità di applicazione degli adempimenti di cui all'art. 80bis della Legge Regionale 6 aprile 1998, n.11*. In tale delibera sono riportati alcuni casi generali esemplificativi di casistiche che ricadono nella normativa citata.

Subalterno 615 – lavanderia a gettoni:

Per tale locale la pratica edilizia sulla quale verificare la conformità urbanista è rappresentata dalla richiesta di cambio di destinazione d'uso concesso con protocollo 188/2000 del 16/11/2000. Lo stato di fatto è correttamente rappresentato nella documentazione presentata in comune a meno della differente collocazione di una finestra indicata adiacente alla porta di ingresso, ma, di fatto, realizzata sulla parete Nord e di una differente forma ed allineamento della parete Nord. Tali differenze sono riconducibili a tolleranze esecutive (comma 2, L.R. 11/98) identificabili, rispettivamente, come *“diversa esecuzione di elementi architettonici non strutturali”* e come *“irregolarità geometriche di minima entità”*.

CONFORMITÀ CATASTALE:

Subalterno 548 – pizzeria:

Per quanto attiene alla conformità catastale, si rilevano modifiche di minima entità alle tramezzature interne e la mancata rappresentazione della finestra sulla parete di Sud-Est, caratteristiche che non hanno influenza sulla consistenza.

Il locale pizzeria risulta, quindi, conforme.

Subalterno 615 – lavanderia a gettoni:

Per quanto attiene alla conformità catastale, nella planimetria del subalterno in oggetto è presente una corretta rappresentazione del locale, a meno della porta di ingresso e di una finestra sulla parete di Nord non indicate; ciò che risulta mal rappresentato è, invece, la posizione del subalterno stesso in quanto sembrerebbe venir indicata la presenza di un ulteriore locale di separazione tra lo stesso ed il porticato appartenente ad altro subalterno. Tuttavia, poiché la consistenza della lavanderia in planimetria è conforme allo stato di fatto, si ritiene che semplicemente il locale sia stato rappresentato spostato di circa 1,50 m più a Est. Non si ritiene, tuttavia, necessario procedere con una variazione catastale in quanto la consistenza risulta conforme.

STATO DI OCCUPAZIONE/ ATTO DI PROVENIENZA

Le unità oggetto della presente, alla data del sopralluogo, sono tutte a disposizione dell'intestatario, che ne risulta pieno proprietario per la quota di 1/1 in forza dei seguenti atti:

- Unità commerciale Sub 548:

Atto di compravendita a rogito del Notaio in Aosta, Dr. Guido Marcoz in data 17.09.1997 Rep. n. 129142/39637 trascritto in Aosta in data 24.09.1997 ai nn. 9601/6848

- Deposito Sub 615:

Atto di compravendita a rogito del Notaio in Aosta, Dr. Antonio Marzani in data 24.02.2000 Rep. n. 2576 registrato in Aosta il giorno 08.03.2000 al n. 80 e trascritto in Aosta in data 16.03.2000 ai nn. 2467/1838

CERTIFICATI DI ATTESTAZIONE ENERGETICA

Certificazione APE N. APE0075890 per quanto attiene al subalterno 548 (pizzeria) ed APE0075891 per quanto riguarda il subalterno 615 (lavanderia) entrambe datate 23.03.2023; ne risultano una classe energetica "B" per il primo locale ed una classe energetica "G" per il secondo

FORMALITÀ, VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Iscrizioni contro:

Ipoteca gravante sul solo Fg 21 Particella 97 Sub 548

Ipoteca legale ai sensi dell'art. 30 DPR 602/73 iscritta presso Agenzia del Territorio di Aosta in data 05.12.2022 ai nn. 12679/1694 per l'importo di euro 49.305,24 a seguito di cartella esattoriale di euro 24.652,62 emessa da AGENZIE DELLE ENTRATE – RISCOSSIONE con sede in Roma (RM), C.F. 13756881002, in data 01.12.2022 Rep. 945/522 (formalità indicata, per un mero disguido, come "pignoramento" nella perizia di stima)

Trascrizioni contro:

Pignoramento gravane sul Fg 21 Particella 97 Sub 548 e Sub 615

Pignoramento trascritto presso Agenzia del Territorio di Aosta in data 30.11.2022 ai nn. 12476/9721 derivante da Ingunzione dell'Ufficiale Giudiziario presso il Tribunale di Aosta in data 22.11.2022 Rep. 1186/2022 a favore del Condominio Brenva con sede in Gressan (AO), C.F. 80012250074

A seguito di assegnazione verranno cancellate a cura e spese della procedura le sole formalità indicate nell'art. 586 c.p.c.

Per ogni più ampio ragguaglio sulle caratteristiche tecniche e particolarità del lotto si rinvia alla perizia che deve intendersi qui integralmente richiamata e trascritta.

PREZZO DEL LOTTO UNICO

Prezzo base, come da perizia: € 297.000,00 (duecentonovatasettemila/00)

Prezzo base ribassato del 50% rispetto al prezzo base della vendita precedente: € 68.161,50 (sessantottomilacentosessantuno/50)

Offerta minima di partecipazione (-1/4): € 51.121,13 (cinquantunmilacentoventuno/13)

Offerta minima in aumento in caso di gara: € 2.000,00 (duemila/00)

Il trasferimento degli immobili ricade nel regime di esenzione IVA a meno che il soggetto esecutato eserciti l'opzione all'assoggettamento ai fini IVA con dichiarazione allegata al decreto di trasferimento.

Il compendio immobiliare è meglio descritto nella relazione del C.T.U. Ing. Collé Stephanie visionabile presso lo studio del sottoscritto professionista, sul sito www.astalegale.net ovvero www.astegiudiziarie.it sul portale delle vendite pubbliche all'indirizzo: venditepubbliche.giustizia.it

SI PRECISA CHE

- La consistenza dell'unità posta in vendita è meglio descritta nella sopraccitata perizia redatta dal C.T.U. Ing. Collé Stephanie che si deve qui intendere integralmente richiamata e trascritta.
- 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.
- La vendita avviene 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.
- 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 i vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: 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 considerato, anche se occulto e/o non evidenziato 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.

- L'onere reale per l'esecuzione degli interventi dagli artt. 239 e ss del D.Lgs. n. 152 del 2006, recante "Norme in materia ambientale", e successive modificazioni/integrazioni, rimarrà a carico dell'aggiudicatario, anche nel caso di mancata iscrizione/menzione nel certificato di destinazione urbanistica.
- Al momento della vendita saranno ordinate le cancellazioni ex art. 586 c.p.c. e saranno a carico dell'aggiudicatario gli **oneri** fiscali relativi al decreto di trasferimento, così come tutte le spese successive all'aggiudicazione relative alla procedura di trasferimento dell'immobile.
- Si precisa, inoltre, che ogni tipo di **beneficio e/o agevolazione fiscale** deve essere espressamente richiesta ed indicata nell'offerta di acquisto.
- Le **spese** relative alla cancellazione delle trascrizioni del pignoramento e delle ipoteche precedente e successive al pignoramento stesso saranno sostenute dalla procedura.
- Se l'immobile risultasse occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dello stesso sarà effettuata a cura del Custode Giudiziario.
- Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.
- Il presente avviso sarà notificato al debitore esecutato, al creditore procedente, ai creditori intervenuti, ai creditori iscritti non intervenuti.
- Maggiori informazioni anche relative alla generalità del debitore potranno essere fornite dalla Cancelleria del Tribunale a chiunque Vi abbia interesse.
- A tal fine si specifica che a mente dell'attuale comma 4 (già comma 3) dell'art. 591 *bis* c.p.c., tutte le attività che a norma dell'art. 571 c.p.c. e seguenti devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'esecuzione sono delegate al sottoscritto professionista presso il suo studio sito in Aosta in Avenue du Conseil des Commis n. 32.
- Avvisa l'aggiudicatario che, ai sensi di cui all'art.46, comma 5, del D.P.R. 06.11.2001 N.380 e dell'art.40, comma 6, della legge 28.02.1985 n.47, qualora l'immobile compreso nel singolo lotto si trovi 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 supra* 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.

Per le visite dell'immobile ed ogni profilo inerente la custodia è necessario rivolgersi al sottoscritto professionista nominato altresì custode giudiziario ai seguenti recapiti telefonici 0165.1857749 –

0165.32662 – 3291668203, dal lunedì al venerdì dalle ore 09,30 alle ore 12,30 e dalle ore 15,30 alle ore 18,30.

Per la visione dei beni immobili le richieste dovranno essere inoltrate esclusivamente dal Portale delle Vendite Pubbliche <https://pvp.giustizia.it> o dal portale avv.astalegale.net.

Secondo i termini e le modalità di legge il presente avviso sarà affisso nell'albo del Tribunale di Aosta, sarà pubblicato per estratto sul giornale "La Vallée Notizie" e sarà inserito sul sito internet www.astalegale.net – www.astegiudiziarie.it

Maggiori informazioni potranno essere richieste al professionista delegato previo appuntamento presso lo studio di Aosta in Avenue du Conseil des Commis n. 32 (Tel: 0165.1857749 – 0165.32662 – 329.1668203).

Aosta, 20.09.2024

Il professionista delegato

Avv. Davide Meloni

ALLEGATO A
CONDIZIONI DI VENDITA SENZA INCANTO

L'offerta può essere presentata personalmente o a mezzo procuratore legale anche a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c. sono esclusi dalla presentazione dell'offerta il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita.

L'offerta, cartacea o telematica, irrevocabile sino alla data dell'udienza fissata e, comunque, per almeno 120 giorni, in regola con le norme fiscali vigenti al momento della presentazione, dovrà contenere:

1. Disposizioni comuni

- se PERSONA FISICA: cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio e residenza, stato civile, recapito telefonico dell'offerente.

Nel caso in cui l'offerente sia coniugato, il suo regime patrimoniale con l'indicazione – qualora coniugato in regime di comunione legale – delle generalità del coniuge (cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale).

Per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge partecipi all'udienza fissata per l'esame delle offerte e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c.

Nel caso di offerta in nome di un minore dovrà essere inserita nella busta l'autorizzazione del giudice tutelare.

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

- se SOCIETA' o DITTA o ENTE: dati identificativi, inclusa la partita IVA e/o codice fiscale, recapito telefonico, nonché cognome, nome, luogo e data di nascita del legale rappresentante. All'offerta dovranno essere allegati sia una recente visura camerale (dalla quale risulti la costituzione della società o ente ed i poteri conferiti all'offerente in udienza) sia la copia fotostatica di un valido documento di identità del detto offerente.

2. In ogni caso, l'offerente dovrà dichiarare la residenza ed eleggere domicilio nel Comune di Aosta ai sensi dell'art. 582 c.p.c., in mancanza, le notificazioni e comunicazioni potranno essere effettuate presso la Cancelleria Civile – Esecuzioni del Tribunale di Aosta.

3. Il numero del lotto (se lotto unico, specificarlo), con i dati identificativi del bene che ne costituisce l'oggetto, l'indicazione del prezzo offerto (che non potrà essere inferiore di oltre $\frac{1}{4}$ rispetto al prezzo base sopra indicato, a pena di esclusione) e l'indicazione del tempo e del modo di pagamento del saldo prezzo. Non verranno prese in considerazione offerte che prevedono tempi di pagamento superiori a 120 giorni dall'aggiudicazione.

Resta salva la possibilità per l'offerente di indicare un termine più breve per il pagamento del saldo prezzo, circostanza che verrà valutata ai fini dell'individuazione della miglior offerta.

Il mancato versamento del saldo del prezzo entro il termine perentorio di 120 giorni dall'aggiudicazione comporterà la decadenza dall'assegnazione del bene con perdita della somma pari al 10% versato a titolo di cauzione.

4. Si precisa che in caso di mancata aggiudicazione, detto assegno sarà restituito immediatamente; mentre, tale somma sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto.
5. La dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.
6. La persona indicata nell'offerta come futura intestataria del bene è tenuta a presentarsi all'udienza indicata, altrimenti in caso di mancata offerta il bene sarà comunque aggiudicato all'offerente non presentatosi.
7. L'offerta non è efficace se perviene oltre il termine sopra indicato, se è inferiore di oltre $\frac{1}{4}$ rispetto al prezzo base d'asta o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata.
8. L'offerta è irrevocabile salvo che il Giudice e/o il professionista delegato ordini l'incanto, ovvero siano decorsi 120 giorni dalla sua presentazione, ed essa non sia stata accolta.

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

in forma CARTACEA:

L'offerta cartacea, in regola con il bollo (marca da € 16,00) deve essere depositata **in busta chiusa** entro le **ore 13,00 del giorno precedente all'udienza di vendita fissata in avviso** e presso lo studio del professionista delegato in Aosta, Avenue du Conseil des Commis n. 32, possibilmente previo appuntamento telefonico con il professionista.

All'interno della busta dovrà essere allegato, a titolo di cauzione di assegno circolare NON TRASFERIBILE intestato a **"Esecuzione Immobiliare n. 69/2022 RGE"** nella misura del 10% (dieci per cento) del valore dell'immobile come indicato nel presente avviso di vendita e comunque in misura non inferiore al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto, nonché fotocopia dell'assegno e del retro su unica facciata.

L'offerta deve essere sottoscritta personalmente dall'offerente e da tutti i soggetti a favore dei quali dovrà essere intestato il bene, con la precisazione delle quote dominicali o dei diritti che ciascuno intende acquistare.

All'esterno della busta contenente l'offerta sono annotati (a cura del professionista delegato o di un suo incaricato): il nome, previa identificazione di chi materialmente provvede al deposito, il nome del professionista delegato e la data fissata per l'esame delle offerte.

Le buste contenenti le offerte saranno aperte per l'esame delle offerte stesse nel giorno stabilito nell'avviso, alla presenza degli offerenti.

In forma 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**.

Una volta inseriti i dati ed i documenti necessari, il portale consentirà la generazione dell'offerta telematica criptata che dovrà essere inviata dal presentatore dell'offerta, **entro le ore 13,00 del giorno prima della celebrazione dell'asta**, mediante l'invio all'indirizzo PEC del Ministero offer-
tapvp.dgsia@giustiziacert.it.

Nella pagina web iniziale Modulo web ministeriale "Offerta Telematica" è disponibile il "**Manuale utente**" messo a disposizione dal Ministero della Giustizia contenente le indicazioni per la compilazione e l'invio dell'offerta telematica.

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

Onde evitare la non completa e quindi mancata trasmissione della documentazione, è consigliabile iniziare il processo di inserimento della stessa con largo anticipo rispetto al termine fissato.

Le offerte presentate sono IRREVOCABILI. Una volta trasmessa l'offerta telematica non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta d'asta e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate dal portale stesso in modo segreto.

Le comunicazioni per via telematica saranno effettuate all'indirizzo di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzato per effettuare l'invio dell'offerta.

Per le offerte telematiche: versamento della cauzione

Ciascun concorrente, per essere ammesso alla vendita telematica, deve comprovare l'avvenuta costituzione di una cauzione provvisoria a garanzia dell'offerta per un importo pari al 10% del prezzo offerto, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto. Il versamento della cauzione si effettua tramite bonifico bancario sul conto le cui coordinate sono:

Intestatario: "**Esecuzione Immobiliare n. 69/2022 RGE**"

Banca Monte dei Paschi di Siena sede di Aosta - **IBAN: IT48J010303173000002367576**

La cauzione si riterrà versata solamente se l'importo risulterà effettivamente accreditato sul conto corrente intestato alla procedura entro il termine per la presentazione delle offerte.

Il mancato accredito del bonifico sul conto indicato è causa di nullità dell'offerta ed è ad esclusivo carico dell'offerente.

Il bonifico dovrà contenere la descrizione: "**versamento cauzione es. imm. 69/2022**". La copia della contabile del versamento deve essere allegata nella busta telematica contenente l'offerta.

Dopo il termine della gara, i bonifici saranno restituiti, al netto degli oneri bancari, a coloro che non siano aggiudicatari.

Assistenza per le offerte presentate telematicamente: Per ricevere assistenza l'utente potrà inviare una e-mail all'indirizzo assistenza@astetelematiche.it, oppure contattare il gestore tecnico Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. al numero 0586/20141, dal lunedì al venerdì, dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 18:00.

VALUTAZIONE DELLE OFFERTE

Le buste saranno aperte per l'esame delle offerte alla presenza degli offerenti che compaiono.

In caso di **offerta unica** di importo pari o superiore al prezzo base dell'immobile la stessa è senz'altro accolta. In caso di unica offerta di un importo inferiore rispetto al prezzo base stabilito nell'avviso, ma comunque con un ribasso non superiore ad un quarto (offerta minima di partecipazione), l'offerente sarà dichiarato aggiudicatario solo se il professionista ritenga che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e sempre che non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c.

In caso di **pluralità di offerte** valide, gli offerenti saranno invitati ad una gara partendo dall'offerta più alta e con **rilancio minimo indicato in avviso**. Il termine per ciascun rilancio è di tre minuti.

Il bene sarà aggiudicato a chi avrà fatto il rilancio più alto e ciò anche se il prezzo offerto è inferiore al prezzo base d'asta in misura non superiore ad un quarto e salvo, in tale ultima ipotesi, che il professionista ritenga che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e sempre che non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c. (e dell'art. 589 c.p.c. richiamato dall'art. 588 c.p.c.).

In particolare, ai sensi dell'art. 573 co. 2, 3,4 cpc si prevede che:

- Se sono state presentate istanze di assegnazione ex art. 588 c.p.c. ed il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta indicata per prima è inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza di vendita, non avrà luogo la vendita e si procederà ad assegnazione, subordinando l'assegnazione al versamento, entro l'udienza fissata per la vendita, dell'importo delle spese determinato dal professionista delegato, nonché, in casi di necessità di conguaglio, di una cauzione pari al 10 % di tale conguaglio.
- Ai fini dell'individuazione della migliore offerta, il professionista tiene conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme, dei modi e dei tempi del pagamento, nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa.
- Se il prezzo offerto all'esito della gara di cui al primo comma dell'art. 573 c.p.c. è inferiore al valore dell'immobile stabilito nel presente avviso, non si fa luogo alla vendita quando sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c.

PARTECIPAZIONE ALLE OPERAZIONI DI VENDITA

Nelle tre ore precedenti l'inizio delle operazioni, e comunque entro mezz'ora dall'inizio delle stesse, Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. 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 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.

Si precisa che non sono autorizzate durante la seduta d'asta comunicazioni con l'esterno, neppure telefoniche.

La gara, che si svolgerà 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.

INCOMBENZE SUCCESSIVE

L'aggiudicatario definitivo dovrà provvedere, entro il termine e con le modalità indicate nell'offerta (o in caso di gara alle condizioni indicate all'udienza), a versare il saldo della vendita (detratta la somma già versata a titolo di cauzione), nonché il fondo necessario a coprire le spese di trasferimento determinato dal professionista con assegno circolare non trasferibile intestato a **"Esecuzione Immobiliare n. 69/2022 RGE"**.

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

Il deposito a titolo di cauzione sarà trattenuto nel caso di rifiuto dell'acquisto.

In caso di richiesta ex art. 41 TUB avanzata dal creditore fondiario al più tardi all'udienza in cui si è disposta l'aggiudicazione, e previo deposito da parte del creditore fondiario (entro il termine di 30 giorni antecedenti il versamento del residuo prezzo), di nota riepilogativa del credito (con indicazione al delegato degli estremi del conto ove vorrà che le somme ad esso spettanti 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 di 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. Così calcolate le somme dovute alla procedura, il professionista delegato determinerà:

- quale parte del residuo prezzo dovrà essere versato direttamente al creditore fondiario da parte dell'aggiudicatario o assegnatario che non intendano avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento prevista dal comma 5 del citato articolo 41 (norma in base alla quale *“l'aggiudicatario o l'assegnatario possono subentrare, senza autorizzazione del giudice dell'esecuzione, nel contratto di finanziamento stipulato dal debitore espropriato, assumendosi gli obblighi relativi, purché entro 15 giorni dal decreto previsto dall'art. 574 del codice di procedura civile ovvero dalla data dell'aggiudicazione o dell'assegnazione paghino alla banca le rate scadute, gli accessori e le spese. Nel caso di vendita in più lotti, ciascun aggiudicatario o assegnatario è tenuto a versare proporzionalmente alla banca le rate scadute, gli accessori e le spese”*)

e

- quale parte dovrà essere versata sul conto della procedura, il tutto entro il termine fissato per il versamento del residuo prezzo.

Fermo restando che:

- in base alla previsione dell'ultimo periodo del comma 4 del citato art. 41, l'aggiudicatario o l'assegnatario che non provvedano al versamento diretto alla banca nel termine stabilito sono considerati inadempienti ai sensi dell'art. 587 c.p.c.
- ai sensi del comma 6 del citato art. 41 *“il trasferimento del bene espropriato e il subentro nel contratto di finanziamento previsto dal comma 5 restano subordinati all'emanazione del decreto previsto dall'art. 586 del codice di procedura civile”*

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, 20.09.2024

Avv. Davide Meloni