

STUDIO LEGALE  
Avv. **Giulia CECCHIN**  
Via Roma, 34 - 11020 Donnas (AO)  
Via IV Novembre, 19 - 10010 Quincinetto (TO)  
Tel. 329.7146260 - fax 0125.43222

## TRIBUNALE DI AOSTA

### Esecuzioni Immobiliari

#### Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Giulia De Luca

Procedura di espropriazione immobiliare R.G.Es. n. 39/2023, delegata per le operazioni di vendita all'Avv. Giulia Cecchin (delegata con ordinanza del 09.04.2024, notificata il 10.04.2024), Cod. Fisc: CCCGLI82H48E379A, con studio in 11020 Donnas (AO), Via Roma n. 34, tel. 329.7146260, pec: avvgiuliacecchin@puntopec.it, fax: 0125.43222,

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

#### Primo esperimento di vendita

Il professionista delegato Avv. Giulia Cecchin,

- 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 s.p.a.;
- 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;
- ritenuto che la vendita è soggetta alla normativa sul credito fondiario e che è stata formulata nei termini istanza *ex art.* 41 T.U.B.;

#### AVVISA CHE

**il giorno 11 MARZO 2025, alle ore 10,00**, presso l'aula di udienza al piano terreno del Tribunale di Aosta, Via Ollietti 1, nonché in via telematica tramite la piattaforma **www.spazioaste.it**, procederà alla **vendita telematica sincrona a partecipazione mista** (con offerte in busta chiusa cartacea o telematica), 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 s.p.a., dei beni immobili di seguito descritti:**

#### **LOTTO UNICO:**

**Piena proprietà (1/1) di:**

**nel Comune di AOSTA (AO), Via Torino n. 33**, appartamento della superficie commerciale di 96,30 mq.

L'appartamento è situato al quinto piano (sesto fuori terra) in Via Torino n. 33, nella zona centrale/CENTRO STORICO-SUD del Comune di Aosta (AO), di fronte allo stadio comunale, e fa parte di un fabbricato con 7 piani fuori terra e un piano interrato. L'appartamento è raggiungibile dal vano scala dotato di ascensore. L'appartamento gode di tre affacci, sud-est, nord-est e nord-ovest, tutti dotati di balconi verso l'esterno. Il balcone del soggiorno/sala da pranzo e quello della cabina armadio sono chiusi con una veranda. A piano interrato si trova la cantina, accessibile dal vano scala. L'alloggio è composto da un ingresso, un soggiorno/sala da pranzo/cucinino, due camere, di cui una con cabina armadio e un bagno. Il servizio igienico è dotato di tutti e quattro gli elementi sanitari (lavandino, wc, bidet e doccia). Immobile costruito nel 1962.

Il tutto come meglio e più ampiamente descritto nella relazione stimativa giudiziaria del 27.12.2023 dell'Arch. Laura Vuillermoz, a cui si rinvia e che viene espressamente e integralmente richiamata, visionabile sui siti internet [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), nonché sui portali immobiliari privati offerti dalla società Astalegale S.p.a. e dalla società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a.e sul portale delle vendite pubbliche (<https://portalevenditepubbliche.giustizia.it/pvp/>)

#### **Identificazione catastale:**

L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare è censito al Catasto Fabbricati del **Comune di AOSTA (A326) (AO), al Foglio 39 Particella 363 Subalterno 23**, zona censuaria 1, categoria A/2, classe 2, consistenza 5 vani, rendita catastale euro 903,80, indirizzo catastale: Via Torino n. 33, piano S1-5, dati di superficie: totale 91 m<sup>2</sup>. Totale escluse aree scoperte: 86 m<sup>2</sup>, derivante da Variazione toponomastica del 21/02/2022 Pratica n. AO0005083 in atti dal 21/02/2022 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 1450.1/2022).

Coerenze, partendo da nord e proseguendo in senso orario sono 314, 254, 169, 269, 271, 365, strada comunale, 282.

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

1) **Il PREZZO BASE** (per questo esperimento), determinato ai sensi dell'art. 568 c.p.c., è stabilito in **€ 176.200,00 (centosettantaseimiladuecento virgola zero zero Euro)**.

**L'OFFERTA MINIMA** efficace, ai sensi degli artt. 571 e 572 c.p.c., è pari a **€ 132.150,00 (centotrentaduemilacentocinquanta, virgola zero zero Euro, prezzo base detratto il 25%)**.

**Cauzione:** 10% (dieci per cento) del prezzo offerto.

**Il rilancio minimo** in caso di gara non potrà essere inferiore a **€ 5.000,00 (cinquemila virgola zero zero)**.

La vendita NON è soggetta ad IVA. Il bene è intestato a privati e non a società.

**Pratiche edilizie:**

- Permesso edilizio N. 72/1962, intestato a (*omissis*), per lavori di costruzione di un fabbricato di civile abitazione in Aosta, Via Festaz, presentata il 19/04/1962, rilasciata il 25/05/1962.

- Inizio lavori in data 3/10/1962.

- Dichiarazione di abitabilità del 5/5/1964

**Menzioni urbanistiche:**

PRG - piano regolatore generale vigente: l'immobile ricade in zona Aa1 (Centro Storico di Aosta). L' area di cui al Fg. 39 n. 363 non risulta compresa negli ambiti inedificabili di cui agli artt. 33-34-35-36-37 della legge regionale 11/98. Per maggiori informazioni si rimanda all'allegato A07-Certificato di Destinazione Urbanistica, della perizia del 27.12.2023 dell'Arch. Laura Vuillermoz.

**Conformità edilizia:**

Nell'elaborato peritale dell'esperto estimatore nominato dal Tribunale, Arch. Laura Vuillermoz, del 27.12.2023 si legge: **“Criticità bassa. Sono state rilevate le seguenti difformità: è stata eliminata porzione della tramezza del soggiorno/sala da pranzo; è stata chiusa la porta della camera più piccola che si apriva sull'ingresso ed è stata realizzata un'apertura tra una delle camere e la camera centrale trasformando quest'ultima in cabina armadio. Il DGR 378 del 12/04/2021 prevede il rifacimento, la demolizione, realizzazione e spostamento di limitata entità, non interessanti parti strutturali ed eventuali elementi di pregio per le parti interne dell'edificio (pareti non portanti) con un intervento di manutenzione ordinaria (MO), per il quale non è richiesto nessun titolo abilitativo. Le trasformazioni devono in ogni caso essere conformi alle prescrizioni delle norme cogenti e prevalenti del PTP, degli strumenti urbanistici comunali, dei regolamenti edilizi e della disciplina urbanistico edilizia vigente e comunque nel rispetto delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, delle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie, di abbattimento delle barriere architettoniche, di quelle relative all'efficienza energetica, di tutela dal rischio idrogeologico, nonché delle disposizioni contenute nel D.lgs. 42/2004. Esaminata la situazione e verificati i rapporti aero-illuminanti, si può appurare che l'immobile risulta conforme. Dovrà comunque essere aggiornata la planimetria catastale (vedere capitolo 8.2).”**

Ed ancora: **“Criticità media. Sono state rilevate le seguenti difformità: i balconi del soggiorno/sala da pranzo e della cabina armadio sono chiusi a veranda. In data 16/11/2023 è stata effettuata una ricerca presso l'Ufficio di Conservatoria dei Registri Immobiliari di Aosta. Nell'atto di compravendita trascritto ai nn. 8001/5641 in data 8 luglio 2008, a seguito di atto**

notarile pubblico per Notaio Saia Francesco di Aosta del 27 giugno 2008, numero di repertorio 91867/20496, si legge che gli acquirenti acquistano “unità immobiliare facente parte di fabbricato ad uso civile abitazione sito in Via Torino, distinto in mappa al foglio 39 mappale 363 e precisamente: alloggio sito in piano quinto (sesto fuori terra composto da entrata, cucina, bagno, tre camere e balconi con annessa cantina in piano interrato” e “...omissis...la parte venditrice... omissis... dichiara inoltre ... omissis... che, relativamente alle unità immobiliari in oggetto, non sono state effettuate opere di trasformazione o mutamento che avrebbero richiesto licenze o concessione o autorizzazione e ne garantisce quindi la regolarità edilizia anche dal punto di vista amministrativo.”

“Il Regolamento edilizio di Aosta all' Art. 80, Elementi complementari degli immobili, lettera c, esclude la realizzazione di verande nelle sottozone di tipo A. Inoltre si sottolinea l'importanza, nel caso di condomini situati in altre zone, di garantire l'uniformità di facciata e la costruzione contestuale sull'intero prospetto e l'aerazione diretta dei locali comunicanti con la stessa.

*Le difformità sono regolarizzabili mediante: eliminazione delle verande.*

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

*Costi di regolarizzazione: rimozione delle chiusure in ferro e vetro: € 350,00; manodopera per sistemazione balconi e trasporto materiale di risulta a piano terra: € 400,00; oneri di discarica (compreso il trasporto): € 100,00; spese tecniche indicative e oneri comunali: € 170,00. Costi di regolarizzazione pari a circa 1.020,00 € oltre agli oneri previsti dalla legge. Il computo è stato redatto con l'elenco prezzi della Regione Valle d'Aosta 2023 (D.G.R. 200 del 08/03/2023). I costi di regolarizzazione sono indicativi e possono subire delle variazioni, sia dovute dai continui ed eccezionali aumenti dei costi, sia per le scelte progettuali che verranno messe in pratica.*

**Conformità catastale:**

Nell'elaborato peritale dell'esperto estimatore nominato dal Tribunale, Arch. Laura Vuillermoz, del 27.12.2023 si legge: “**Criticità media.** Sono state rilevate le **seguenti difformità:** Attualmente le piante catastali riferite l'immobile non sono corrispondenti allo stato reale in quanto non sono state aggiornate rispetto ai lavori di manutenzione ordinaria sopracitati. Le difformità sono regolarizzabili mediante: variazione catastale. **L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.** Costi di regolarizzazione: variazione catastale: €1.000,00. Costi di regolarizzazione pari a circa 1.000,00 € oltre agli oneri previsti dalla legge.”

**Conformità urbanistica:** l'immobile risulta **conforme**, secondo quanto indicato dal perito

estimatore.

**Corrispondenza dati catastali/atto:** l'immobile risulta **conforme**, secondo quanto indicato dal perito estimatore.

**Certificazione energetica:** l'immobile è in classe energetica D (indice di prestazione 132,12 Kwh/m<sup>2</sup>/anno) come risulta dalla certificazione APE N. APE0042671 registrata in data 27.12.2023.

**Stato di occupazione:**

Alla data di redazione della perizia estimativa l'unità immobiliare era occupata dall'esecutata e da altro componente della sua famiglia.

Attualmente l'unità immobiliare è abitata dall'esecutata e da altro componente della sua famiglia ed all'interno sono presenti beni mobili degli stessi.

**Provenienza:** l'unità immobiliare è pervenuta alla debitrice esecutata in forza di atto di compravendita a rogito Dott. Francesco Saia Notaio in Aosta, stipulato in data 27.06.2008 rep. 91867/20496, trascritto presso l' Agenzia del Territorio-Servizio di pubblicità immobiliare di Aosta il 08.07.2008 ai nn. 8001/5641, a favore della debitrice esecutata per la quota di 1/1 del diritto di nuda proprietà, di (*omissis*) per la quota di ½ del diritto di usufrutto, di (*omissis*) per la quota di ½ del diritto di usufrutto; nonché in forza di ricongiungimento di usufrutto in capo a (*omissis*) a seguito della morte di (*omissis*) avvenuta in data 31.12.2015, con diritto di accrescimento in favore di (*omissis*) e in forza di consolidamento *ex lege* della piena proprietà in capo alla debitrice esecutata, già nuda proprietaria per la quota di 1/1 del bene immobile oggetto di vendita, a seguito della morte di (*omissis*), avvenuta in data 19.06.2024.

A sua volta l'unità immobiliare è pervenuta ai precedenti proprietari in forza di: atto di donazione a rogito Dott. Francesco Saia Notaio in Aosta, stipulato in data 06.09.1995 repertorio 5354, trascritto presso l' Agenzia del Territorio-Servizio di pubblicità immobiliare di Aosta il 15.09.1995 ai nn. 7400/5593, a favore di (*omissis*), per la quota di ½ del diritto di nuda proprietà, contro (*omissis*) per la quota dei ½ del diritto di nuda proprietà; certificato di denunciata successione, trascritto ai nn. 1850/1580 in data 6 marzo 1978, a seguito di atto amministrativo per Ufficio del Registro di Chatillon, Den. 45-Vol. 233, contro l'eredità di (*omissis*), per la quota di 1/2 del diritto di proprietà, devoluta, in virtù di testamento olografo registrato il 12 settembre 1975, a favore di (*omissis*); verbale di pubblicazione di testamento, trascritto ai nn. 6057/4688 in data 4 ottobre 1975, a seguito di atto notarile pubblico per notaio Guido Marcoz del 6 settembre 1975 numero di repertorio 16000, a favore (*omissis*), contro (*omissis*), deceduta addì 7 agosto 1975; compravendita, trascritta ai nn. 5379/4716 in data 22 dicembre 1694, a seguito di atto notarile pubblico per Notaio Luigi Berton 18 novembre 1964,

a favore di (*omissis*), e (*omissis*), contro (*omissis*).

**Formalità pregiudizievoli /vincoli:**

**a) Formalità pregiudizievoli:**

- ipoteca giudiziale iscritta presso l’Agenzia del Territorio-Servizio di pubblicità immobiliare di Aosta in data 06.05.2022 ai numeri 4807/650, in forza di decreto ingiuntivo del Tribunale di Aosta del 27.04.2021, repertorio 160/2021, a favore di (*omissis*), per la quota di 1/1 del diritto di nuda proprietà e contro (*omissis*), per la quota di 1/1 del diritto di nuda proprietà;

- ipoteca volontaria iscritta presso l’Agenzia del Territorio-Servizio di pubblicità immobiliare di Aosta in data 28.10.2019 ai numeri 10524/1514, a favore di (*omissis*), per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, contro (*omissis*), per la quota di 1/1 del diritto di nuda proprietà e contro (*omissis*), per la quota di 1/1 del diritto di usufrutto, ipoteca a garanzia di mutuo fondiario di cui ad atto pubblico Dott. Francesco Saia Notaio in Aosta del 24.10.2019 n. rep. 116602/38702.

**b) Trascrizioni pregiudizievoli:**

- pignoramento immobiliare trascritto presso l’Agenzia del Territorio-Servizio di pubblicità immobiliare di Aosta in data 17.07.2023 ai numeri 7069/5655, a favore di (*omissis*) per la quota di 1/1 del diritto di proprietà e contro (*omissis*) per la quota di 1/1 del diritto di nuda proprietà e contro (*omissis*) per la quota di 1/1 del diritto di usufrutto, in forza di verbale di pignoramento immobiliare notificato dall'Ufficiale Giudiziario di Aosta in data 29 giugno 2023, repertorio 721;

- pignoramento immobiliare trascritto presso l’Agenzia del Territorio-Servizio di pubblicità immobiliare di Aosta in data 22.05.2024 ai numeri 4921/4030, a favore di (*omissis*) per la quota di 1/2 del diritto di nuda proprietà e contro (*omissis*) per la quota di 1/2 del diritto di nuda proprietà, in forza di verbale di pignoramento immobiliare notificato dall'Ufficiale Giudiziario di Aosta in data 11.05.2024, repertorio 764/2024.

**Si precisa che a seguito di aggiudicazione verranno cancellate soltanto le formalità indicate nell'art. 586 c.p.c.**

**Tutte le spese e/o gli oneri per la regolarizzazione edilizia, urbanistica e/o catastale sono a carico dell'aggiudicatario.**

2) Ognuno, tranne il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita, 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.

In caso di pluralità di lotti lo stesso offerente potrà depositare anche offerte per più lotti ma per ogni lotto dovrà essere presentata un'autonoma offerta, contenente indicazione del numero del lotto, e ciascuna offerta dovrà essere inserita in una busta (cartacea o telematica) distinta e separata dall'altra.

### **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 10 MARZO 2025 (“*termine per la presentazione delle offerte*”)** in una busta chiusa, in regola con con la marca da bollo da Euro 16,00 e con le regole fiscali vigenti al momento della presentazione.

A tal fine si rende noto che il deposito dell'offerta cartacea, previo appuntamento telefonico (329.7146260), potrà essere effettuato presso lo studio legale dell'Avv. Giulia Cecchin in 11020 Donnas (AO), Via Roma n. 34, dalle ore 8,30 alle ore 13,00 dei giorni feriali, 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 e l'indicazione della data dell'asta per cui si formula l'offerta;

- le generalità dell'offerente con l'indicazione:

a) se PERSONA FISICA, di cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio e residenza, stato civile, recapito telefonico dell'offerente (e, se disponibili, numero telefax, indirizzo di posta elettronica ed indirizzo PEC dell'offerente); in caso detto offerente sia coniugato, il suo regime patrimoniale di cui alla legge n. 151 del 19 maggio 1975, con indicazione – qualora coniugato in regime di comunione legale – delle 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.

Qualora detta persona fisica dovesse partecipare in qualità di titolare di omonima ditta individuale o per conto e a nome di impresa, dovranno essere indicati i dati identificativi (tra cui denominazione e sede legale) della ditta o impresa, inclusa la partita IVA e/o codice fiscale e l'indirizzo di posta elettronica certificata (nonché quello di posta elettronica ordinaria) e all'udienza dovrà essere prodotto visura camerale aggiornata dalla quale risulti la vigenza e i poteri di rappresentanza dell'offerente;

b) se SOCIETA' o ENTE, i dati identificativi (tra cui denominazione e sede legale), inclusa la partita IVA e/o codice fiscale, recapito telefonico, indirizzo di posta elettronica certificata (nonché quello di posta elettronica ordinaria), nonché cognome, nome, luogo e data di nascita e codice fiscale del legale rappresentante.

All'offerta dovrà essere allegata una copia fotostatica di un valido documento di identità e del tesserino del codice fiscale del detto offerente e visura camerale aggiornata dalla quale risulti la vigenza e i poteri di rappresentanza dell'offerente.

Si precisa che in caso di comunione legale tra i coniugi, per escludere il bene dalla predetta comunione è necessario che il coniuge partecipi all'udienza fissata per l'esame delle offerte e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 del Codice Civile.

In caso di offerta in nome e per conto di un minore dovrà essere inserita nella busta l'autorizzazione del Giudice Tutelare.

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;

- la descrizione, i dati catastali e il numero del sinoglo lotto dell'immobile per il quale l'offerta è proposta (se lotto unico, specificarlo)

- l'indicazione del prezzo offerto, che a pena di inefficacia non potrà essere inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base di vendita indicato e, pertanto, dell'offerta minima valida indicata nel presente avviso;

- il modo e il tempo (che deve essere specificato con l'indicazione esatta del giorno, del mese e dell'anno) del pagamento del prezzo, non prorogabile, che non potrà essere superiore a giorni 120 dall'aggiudicazione e che è soggetto a sospensione feriale dal 1 al 31 agosto.

**Non verranno prese in considerazione offerte che prevedono tempi, non prorogabili, di pagamento del saldo prezzo e degli oneri tributari superiori a 120 (centoventi) giorni**

**dall'aggiudicazione, termine soggetto a sospensione feriale dal 1 al 31 agosto;**

- la dichiarazione di residenza o l'elezione di domicilio nel Comune di Aosta. In mancanza le comunicazioni e le notificazioni 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 e di averne compreso il contenuto, nonché di conoscere lo stato di fatto e di diritto del bene così come desumibile dal fascicolo processuale;

- ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta.

**Ogni richiesta di agevolazione fiscale (o di regimi particolari in materia di imposte) va indicata nella domanda.**

L'offerta è irrevocabile sino alla data dell'udienza e, comunque, salvo che siano decorsi 120 (centoventi) giorni dalla sua presentazione ed essa non sia stata accolta.

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 e dei diritti che ciascuno intende acquistare.

**L'offerente dovrà allegare:**

- assegno circolare **non trasferibile** intestato a ***“ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 39/2023 TRIBUNALE AOSTA”*** e con causale ***“versamento cauzione lotto unico professionista delegata Avv. Giulia Cecchin”*** pari ad almeno il 10% (diecipercento) del prezzo offerto, a titolo di cauzione.

Il deposito a titolo di cauzione sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto;

- fotocopia dell'assegno e del retro dello stesso su unica facciata.

Si precisa che in caso di mancata aggiudicazione, detto assegno sarà immediatamente restituito all'offerente non aggiudicatario senza interessi mediante la riconsegna dell'assegno;

- se persona fisica, copia del documento d'identità in corso di validità e del tesserino del codice fiscale;

- se persona fisica coniugata in regime di comunione dei beni, fotocopia del documento d'identità in corso di validità e del tesserino 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 e del tesserino del codice fiscale del legale rappresentante offerente; 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 base di vendita (offerta minima efficace) sopra indicato e nel caso di cauzione non versata o versata in modo e/o entità difforme.**

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

**GESTORE DELLA VENDITA: Società Astalegale s.p.a.**

L'offerta telematica di acquisto deve essere presentata, **a pena di inefficacia, entro le ore 13,00 del 10 MARZO 2025, (“termine per la presentazione delle offerte”), in regola con con la marca da bollo da Euro 16,00 e con le regole fiscali vigenti al momento della presentazione,** tramite il **modulo web “offerta telematica”,** messo a disposizione dal Ministero della Giustizia, che permette la compilazione guidata, accessibile tramite apposita funzione “INVIA OFFERTA” presente all'interno dell'annuncio pubblicato sul portale **www.spazioaste.it**, e a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del gestore **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** 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.

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 antecedente la data fissata per la vendita, ovvero entro le ore 13,00 del 10 Marzo 2025, e non saranno accettate offerte trasmesse dopo detto termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta.**

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

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.

**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>, 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) 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 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 sul conto corrente intestato alla procedura dovrà avvenire entro le ore 13,00 del giorno precedente l'udienza di vendita telematica ed essere quindi effettivamente visualizzato sull'estratto conto del conto corrente intestato alla procedura entro detto termine per la presentazione delle offerte**). Ove la cauzione – versata mediante bonifico bancario entro e non oltre il suddetto termine – non risulterà accreditata sul conto della procedura (e dunque visualizzabile sull'estratto conto del conto corrente intestato alla procedura) entro le ore 13,00 del giorno antecedente l'udienza di vendita telematica, l'offerta

sarà esclusa. **La cauzione, pari almeno al 10% del prezzo offerto, dovrà essere versata a mezzo bonifico bancario, con causale “versamento cauzione lotto unico”, sul conto corrente bancario intestato a “ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 39/2023 TRIBUNALE AOSTA”, intrattenuto presso Unicredit s.p.a., Agenzia di Pont Saint Martin (AO) e recante codice iban IT64Y0200831650000107092876.**

Il deposito a titolo di cauzione sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto;

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

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

**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 e-mail all'indirizzo **garaimmobiliare@astalegale.net**, oppure contattare il call center al numero 848 780013 dalle ore 9.00 alle ore 13.00 e dalle ore 14.00 alle ore 18.00 dal lunedì al venerdì, esclusi festivi.

**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), nel caso di cauzione non versata o versata in misura inferiore e, nel caso di offerte telematiche, se non sono conformi a quanto stabilito dagli artt. 12 ss d.m. n. 32/2015 e/o non sono depositate secondo le indicazioni riportate nel “Manuale Utente” pubblicato sul Portale delle vendite pubbliche.**

S'intende per cauzione non versata anche la cauzione che non risulterà accreditata sul conto della procedura entro il termine indicato per la valida presentazione delle offerte.

In caso di mancata aggiudicazione, **la cauzione verrà restituita mediante bonifico, con identica modalità di pagamento**, al netto di eventuali oneri bancari, **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 11 MARZO 2025, alle ore 10,00**, presso l'aula di udienza al piano terreno del Tribunale di Aosta, Via Ollietti 1, nonché in via telematica tramite la piattaforma del gestore, società Astalegale s.p.a., **www.spazioaste.it**, o altro sito indicato dallo stesso gestore della vendita telematica, **società Astalegale.net s.p.a.**

**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 del gestore della vendita telematica, società Astalegale s.p.a., **www.spazioaste.it**, o altro sito indicato dallo stesso gestore della vendita, 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 procedente 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.

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

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 € **5.000,00 (cinquemila virgola zero zero)**.

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 dei **2 minuti successivi**, 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 caso di gara, alle condizioni indicate all'udienza) o, in difetto d'indicazione, entro giorni centoventi dall'aggiudicazione (termine non prorogabile e soggetto alla sospensione feriale dall'1 al 31 agosto), 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 **“ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 39/2023 TRIBUNALE AOSTA” intrattenuto presso Unicredit s.p.a., Agenzia di Pont Saint Martin (AO) e recante codice iban IT64Y0200831650000107092876, con la causale “Proc. Esec. Imm. n. 39/2023 RGEs. versamento saldo prezzo lotto unico”**, ovvero a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato a **“ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 39/2023 TRIBUNALE AOSTA – saldo prezzo lotto unico”**, 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 **“ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 39/2023 TRIBUNALE AOSTA” intrattenuto presso Unicredit s.p.a., Agenzia di Pont Saint Martin (AO) e recante codice iban IT64Y0200831650000107092876, con la causale “Proc. Esec. Imm. n. 39/2023 RGEs. versamento spese lotto unico”** ovvero a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato a **“ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 39/2023 TRIBUNALE AOSTA - spese lotto unico”**, 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.

Non è consentito il versamento del residuo prezzo a rate.

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.

9) **L'immobile pignorato è posto in vendita nella consistenza indicata nella consulenza estimativa giudiziaria redatta dalla stimatrice Arch. Laura Vuillermoz in data 27.12.2023, da intendersi qui richiamata ed integralmente trascritta.**

**La consulenza estimativa giudiziaria su citata, l'ordinanza di vendita ed il presente avviso potranno essere consultati dagli interessati presso lo studio del professionista delegato, previo appuntamento telefonico (tel. 329.7146260) o sui siti internet www.astalegale.net e www.astegiudiziarie.it nonché sul portale delle vendite pubbliche (portalevenditepubbliche.giustizia.it/pvp/).**

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. Nello specifico si ricorda che, a norma dell'art. 46 comma 5 del d.p.r. n. 380/01 e dell'art. 40 comma 6 della legge n. 47/85, l'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, per sanare eventuali violazioni, quand'anche non riscontrate dal C.T.U. nella propria relazione, dovrà presentare, a propria cura e a proprie esclusive spese, domanda di permesso in sanatoria entro 120 (centoventi) giorni dalla notifica del decreto di trasferimento. Del pari, in caso di insufficienza delle indicazioni rese in tema di menzioni urbanistiche ed edilizie e permessi in sanatoria, tali da determinare la nullità di cui all'art. 46, comma 1, del citato testo unico, ovvero di cui all'articolo 40, secondo comma, della citata legge 28 febbraio 1985 n. 47, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone in presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'articolo 46, comma 5 del citato testo unico e di cui all'art. 40, sesto comma, della citata legge 28 febbraio 1985, n. 47.

**10)** L'immobile viene posto in vendita nello stato di fatto, di diritto ed urbanistico in cui si trova, 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, comprese le corrispondenti quote di partecipazione ai beni comuni in caso di edifici condominiali; 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.

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”*. 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, 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 e nella determinazione del prezzo.

Si avverte l'aggiudicatario che l'onere reale per l'esecuzione degli interventi previsti dagli artt. 239 e segg. del decreto legislativo n. 152 del 2006 ("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.

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.

**Ogni richiesta di agevolazione fiscale (o di regimi particolari in materia di imposte) va indicata nella domanda.**

La vendita viene fatta ed accettata sotto l'osservanza del regolamento di condominio, ove presente.

Si avverte che, 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.

Si evidenzia che attualmente l'unità immobiliare è abitata dall'esecutata e da altro componente della sua famiglia ed all'interno sono presenti beni mobili degli stessi.

**11) L'unità immobiliare posta in vendita sarà trasferita libera 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 tutte le spese effettivamente sostenute per

l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale, così come ogni onere fiscale derivante dalla vendita o relativo al decreto di trasferimento (imposta di registro, imposta sul valore aggiunto, ove dovuta, imposte ipotecarie e catastali), anche per le operazioni successive alla vendita. 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**

Ogni altra e maggiore informazioni, potranno essere richieste da chiunque vi abbia interesse alla cancelleria del Tribunale, al professionista delegato e custode, Avv. Giulia Cecchin, con studio in Donnas (AO), Via Roma n. 34, tel. 329.7146260, fax 0125.43222, pec: avvgiuliacecchin@puntopec.it, e-mail: avv.giulia.cecchin@gmail.com, dal lunedì al venerdì dalle ore 8.30 alle 12.30.

Per le visite in ordine agli immobili ed ogni profilo inerente alla custodia gli interessati dovranno rivolgersi al sottoscritto custode giudiziario, con le modalità ed ai recapiti sovra indicati.

**Si precisa che eventuali richieste di appuntamento per visite al compendio immobiliare posto in vendita dovranno essere inoltrate esclusivamente tramite il portale delle vendite pubbliche ([portalevenditepubbliche.giustizia.it/pvp/](http://portalevenditepubbliche.giustizia.it/pvp/)), 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.net](http://www.astalegale.net) e [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), nonché sui portali immobiliari privati offerti dalla società Astalegale.net S.p.a. e dalla società Aste Giudiziarie Inlinea s.p.a. e sul portale delle vendite pubbliche ([portalevenditepubbliche.giustizia.it/pvp/](http://portalevenditepubbliche.giustizia.it/pvp/)) e sarà pubblicato per**

estratto e per una sola volta sul settimanale locale “*La Vallée Notizie*” e sul “*Newspaper Aste Tribunale di Aosta*”.

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

Per tutto quanto non previsto nel presente avviso si applicano le vigenti disposizioni di legge.

Aosta, lì 03.12.2024

Il Professionista Delegato