

Avv. Davide Torrione  
Piazza Narbonne n. 16  
11100 Aosta  
Tel. 0165/261236  
Fax 0165/234317

## **TRIBUNALE DI AOSTA**

### **V AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI**

#### **Procedura esecutiva immobiliare n. 28/2023**

#### **Giudice dell'Esecuzione: Dottorssa De Luca Giulia**

L'Avv. Davide Torrione con studio in Aosta, piazza Narbonne n. 16, tel. 0165/261236 - fax. 0165/234317 - email: davide.torrione@studiolegaletorrione.it, PEC: avvdavidetorrione@cnfpec.it, delegato al compimento delle operazioni di vendita ex art. 591 bis c.p.c. nell'esecuzione R.G.E. 28/2023 dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Aosta, Dott. Paolo De Paola, con provvedimento in data 28.11.2023

#### **AVVISA**

che il giorno **28 febbraio 2025 alle ore 10:00** nell'aula di udienza sita al piano terreno del Tribunale di Aosta, Via Ollietti,1, davanti al Professionista Delegato, avverrà la VENDITA SENZA INCANTO, ai sensi degli artt. 570 e ss. c.p.c., dei beni immobili di seguito indicati e descritti secondo le condizioni di vendita indicate nell'Allegato A).

#### **DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**

##### **LOTTO UNICO**

##### **COMUNE DI PONT SAINT MARTIN**

**Appartamento** a Pont Saint Martin (AO), in via Verna n. 14 per la quota di 1/1 di piena proprietà dell'esecutata, posta al terzo piano, unitamente alla cantina posta al piano sotterraneo.

##### **CARATTERISTICHE SOMMARIE FABBRICATO**

L'edificio è raggiungibile da strada pubblica e l'accesso allo stesso avviene attraverso un atrio comune dal quale si possono raggiungere le scale che portano ai piani superiori, l'ascensore e la porta di accesso al piano scantinato.

##### **DESCRIZIONE DETTAGLIATA**

L'unità abitativa è costituita da un alloggio al piano terzo lato Sud-Ovest e da una cantina di pertinenza al piano sotterraneo.

Alloggio al piano terzo: L'accesso alla suddetta unità avviene o mediante le scale condominiali o attraverso l'ascensore. L'ingresso è costituito da un portone in legno blindato che conduce al corridoio su cui si aprono tre differenti ambienti: una camera da letto matrimoniale di circa 13 mq con porta finestra per l'accesso ad un

Avv. Davide Torrione  
Piazza Narbonne n. 16  
11100 Aosta  
Tel. 0165/261236  
Fax 0165/234317

balcone privato, un bagno con finestra verso l'esterno, un tinello con cucinino dotati di porta finestra e finestra su un secondo balcone privato.

I pavimenti di tutti i locali sono rivestiti con piastrelle presenti anche alle pareti del bagno e del cucinino sino ad un'altezza di circa 1,50 m. I serramenti sono tutti in legno con vetro singolo; anche le porte interne sono in legno.

Tutti i locali sono illuminati e scaldati con impianto centralizzato a gas e terminali in ogni stanza, l'acqua calda sanitaria viene gestita da un boiler elettrico.

Cantina al piano sotterraneo: La cantina si trova al primo piano interrato al quale si accede mediante un corpo scala dal piano terra. Il locale è separato da una porta in ferro che dà accesso ad una stanza di forma rettangola di circa 7,50 mq munita di illuminazione e finestra, con pavimento in battuto di cemento.

Tutti i locali risultano essere in un buono stato conservativo e constano delle dotazioni minime atte a renderli subito operativi per le destinazioni d'uso attuali.

#### **IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

Comune di Pont Saint Martin: foglio 3 particella 184 subalterno 16 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe U, consistenza 3 vani, indirizzo catastale Via Verna n. 14,

#### **PROPRIETA'**

I beni sono intestati all'esecutata che ne possiede la piena proprietà

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

##### **Pratiche edilizie:**

Permesso di Costruire n. 320a del 07/09/1966 inerente alla costruzione del complesso;

- Abitabilità del 09/09/1967;
- Pratica Edilizia n. 631/2005 inerente alla sostituzione dell'impianto termico;
- Pratica Edilizia n. 721/2006 inerente alla modifica dei prospetti per l'inserimento di canne fumarie;
- Pratica Edilizia n. 1305/2012 per la sostituzione del manto di copertura;
- Pratica Edilizia n. 1781/2017 inerente al rifacimento del bagno dell'alloggio in oggetto.

##### **Pratiche urbanistiche:**

La planimetria catastale di riferimento è quella depositata in data 01/02/1968; dall'esame delle pratiche edilizie elencate, confrontate con la suddetta planimetria catastale e lo stato di fatto, è emerso quanto segue:

Alloggio al piano terzo:

Avv. Davide Torrione  
Piazza Narbonne n. 16  
11100 Aosta  
Tel. 0165/261236  
Fax 0165/234317

La pratica di riferimento per la definizione della verifica di conformità urbanistica è, nel caso specifico, la SCIA numero 1781/2017 del 08/11/2017. Confrontando le tavole grafiche allegate a tale pratica edilizia con lo stato di fatto e la planimetria catastale emerge una piena corrispondenza di tutti gli elementi; **è, quindi, possibile dichiarare la piena conformità urbanistico-edilizia e catastale.**

*Cantina al piano sotterraneo:*

La pratica di riferimento per la definizione della verifica di conformità urbanistica è, nel caso specifico, la Concessione Edilizia 320A del 07/06/1966. Confrontando le tavole grafiche allegate a tale pratica edilizia con lo stato di fatto e la planimetria catastale emerge una corrispondenza tra queste ultime due, ma un'essenziale differenza con la documentazione allegata alla concessione edilizia iniziale. Emerge, infatti, una diversa disposizione delle cantine nella loro posizione in pianta e forma. Poiché lo stato di fatto coincide con quanto presentato nella planimetria catastale del 01/02/1968, si può dedurre che tale disposizione delle cantine sia già avvenuta in fase di realizzazione dell'edificio e che, come era di prassi all'epoca, tale modifica non sia stata, poi, comunicata al comune. Poiché la data di ultimazione dei lavori, come risultante dalla documentazione reperita in comune è antecedente al 01/09/1967, allora, ai sensi della D.G.R. 670/2021, "*[...]...lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto (riferite al primo accatastamento), o da altri documenti probanti, ..., e dal titolo abilitativo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali*". Le differenze indicate, quindi, non sono identificabili come abusi ed **è pertanto dichiarabile la conformità urbanistico-edilizia e catastale del locale cantina.**

Per quanto indicato al punto precedente, non è necessario procedere con una sanatoria.

Nelle visure catastali e negli atti di compravendita del ventennio, i beni oggetto di pignoramento non risultano gravati da censi, livelli ed usi civici.

**SPESE CONDOMINIALI**

L'immobile, come risultante dal bilancio preventivo di esercizio anno 2023/2024, è gravato da spese condominiali per una somma pari a € 587,14.

Si precisa che dal bilancio consuntivo relativo all'esercizio 2022/2023 risulta un debito verso il condominio pari a € 2.886,96 somma questa che è stata riportata a debito nel bilancio preventivo relativo all'esercizio 2023/2024 e sommata alle

Avv. Davide Torrione  
Piazza Narbonne n. 16  
11100 Aosta  
Tel. 0165/261236  
Fax 0165/234317

spese ordinarie come sopra indicate, così comportando un debito complessivo per spese condominiali relative al corrente esercizio pari a € 3.474,10.

Si precisa altresì che l'assemblea del condominio ha deliberato lavori di rifacimento delle facciate dell'edificio per le quali è stata fatta richiesta di preventivo a due imprese. Nel corso dell'assemblea condominiale del 21.09.2023 sono state definite modifiche da apportare al capitolato d'appalto originario per le quali dovrà essere richiesto un aggiornamento dei preventivi.

### **FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI**

Sull'immobile di cui al presente LOTTO UNICO risulta la seguente formalità pregiudizievole:

- Pignoramento immobiliare trascritto in data 01.06.2023 ai nn. RG 5411/RP 4266.

Di dette formalità, in caso di aggiudicazione del bene, si ordinerà la cancellazione con il decreto di trasferimento ai sensi e per gli effetti dell'art. 586 c.p.c..

### **ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA**

In base alla documentazione analizzata la prestazione energetica dell'unità immobiliare risulta essere la seguente: Classe energetica "F".

### **STATO DI OCCUPAZIONE**

L'unità in oggetto risulta essere occupata in forza di contratto di locazione stipulato in data 27.12.2022 e registrato in Chatillon il 29.11.2022 serie n. 2504.

### **ULTERIORI INFORMAZIONI**

Per una più compiuta descrizione dell'immobile posto in vendita si rimanda alla relazione di stima e suoi allegati a firma dell'ing. Collé Stephanie.

**PREZZO BASE DI VENDITA** (per questo primo esperimento): **Euro 45.441,00**

**OFFERTA MINIMA DI PARTECIPAZIONE** (ai sensi dell'art. 571 comma 2° c.p.c.): **Euro 34.080,75.**

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

**Aumenti minimi** (in caso di gara): Euro 1.500 (duemila virgola zero zero)

**La vendita NON è soggetta ad I.V.A.**

### **SI PRECISA CHE**

**A) La vendita è disposta nello stato di fatto e di diritto, anche urbanistico, in cui attualmente si trovano i beni,** e l'aggiudicatario sarà onerato di ogni eventuale responsabilità ed obbligo previsto dal Decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001 n.380 (Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamenti in

materia edilizia) nonché delle vigenti disposizioni in materia amministrativa, di sicurezza del lavoro, sanitaria, di prevenzione incendi, di tutela dell'atmosfera e delle acque, dall'inquinamento e di impianti degli edifici.

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

Del pari, in caso di insufficienza delle indicazioni sopra rese in punto "permessi di costruire o permessi in sanatoria" tale da determinare le nullità di cui all'art.46, comma 1, del citato D.P.R. N.380/2001, ovvero di cui all'art.40, secondo comma, della citata legge 28 febbraio 1985 n.47, l'aggiudicatario del 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.

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

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

- delle pertinenze e degli accessori esclusivi (non costituenti beni condominiali) che, sebbene privi di un identificativo catastale autonomo, non siano stati affatto menzionati nel titolo di acquisto in favore dell'esecutato, a meno che siano riportati anche catastalmente nella stessa scheda planimetrica ove è riportato il rilievo del bene principale o siano identificate da particelle graffate catastalmente in planimetria con quelle che individuano il bene principale.

**C) La vendita è a corpo e non a misura**; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun reclamo, risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. Per le spese condominiali arretrate e non pagate relative all'unità immobiliare in oggetto, qualora non possano venire soddisfatte dalla procedura

esecutiva per mancanza dei presupposti di legge, si applica l'art. 63, secondo comma, disp. att. c.c.: "Chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato, solidalmente con questo, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente";

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

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

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

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

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

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

Avv. Davide Torrione  
Piazza Narbonne n. 16  
11100 Aosta  
Tel. 0165/261236  
Fax 0165/234317

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

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

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

O) Il presente avviso sarà inoltre, secondo i termini e le modalità di legge, affisso all'albo del Tribunale di Aosta, pubblicato per estratto sul giornale "La Vallée Notizie" e sulla rivista "Newspaper Aste Tribunale di Aosta" ed inserito sui siti [www.asteimmobili.it](http://www.asteimmobili.it), [www.portaleaste.com](http://www.portaleaste.com), [www.publicomonline.it](http://www.publicomonline.it), [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) e [www.pvp.giustizia.it](http://www.pvp.giustizia.it) almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte, in particolare sul settimanale, sulla rivista e sul portale delle vendite pubbliche.

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

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

R) Maggiori informazioni potranno essere richieste al PROFESSIONISTA DELEGATO avv. Davide Torrione, piazza Narbonne n. 16 (AO), [davide.torrione@studiolegaletorrione.it](mailto:davide.torrione@studiolegaletorrione.it), tel. 0165 261236.

S) Per ogni profilo inerente la **custodia** è necessario rivolgersi al custode/Professionista Delegato avv. Davide Torrione, piazza Narbonne n. 16 (AO), [davide.torrione@studiolegaletorrione.it](mailto:davide.torrione@studiolegaletorrione.it), tel. 0165261236 e allo stesso possono essere richieste maggiori informazioni sul bene; mentre per la **visione dei beni immobili** le richieste dovranno essere inoltrate **esclusivamente** dal Portale delle Vendite Pubbliche <https://pvp.giustizia.it> o dal portale [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) o [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) e dal sito [www.tribunale.aosta.giustizia.it](http://www.tribunale.aosta.giustizia.it).

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

Avv. Davide Torrione  
Piazza Narbonne n. 16  
11100 Aosta  
Tel. 0165/261236  
Fax 0165/234317

Aosta, il 16 dicembre 2024

Il delegato alla vendita

Avv. Davide Torrione



## ALLEGATO A

### CONDIZIONI DI VENDITA SENZA INCANTO

#### Termini e modalità dell'offerta CARTACEA

Chiunque, salvo l'esecutato, intenda partecipare alla vendita senza incanto, dovrà depositare, personalmente o a mezzo di procuratore legale anche a norma dell'art. 579, ultimo co, l'offerta di acquisto, **in busta chiusa**, con termine ultimo fissato **entro le ore 13 del giorno 27.02.2025**.

#### Termini e modalità dell'offerta TELEMATICA

L'offerta telematica si intende tempestivamente depositata se la ricevuta di avvenuta consegna da parte del gestore di posta certificata del Ministero della Giustizia è generata entro le **ore 13** del giorno **27.02.2025**.

#### Contenuto dell'offerta

L'offerta dovrà contenere:

A) *se trattasi di offerta presentata da PERSONA FISICA:*

- \* il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio e residenza, stato civile, recapito telefonico (e, se disponibili, numero telefax, indirizzo di posta elettronica ed indirizzo PEC) dell'offerente;
- \* nel caso in cui l'offerente sia coniugato, l'offerta deve altresì indicare il regime patrimoniale della famiglia e, in caso di regime di comunione legale, dovranno essere indicati anche le generalità del coniuge ( cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio e residenza) e l'eventuale volontà dell'offerente e del proprio coniuge di escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale con partecipazione di detto coniuge all'udienza fissata per l'esame delle offerte per ivi rendere la dichiarazione di cui all'art.179 c.c.;
- \* all'offerta dovranno essere allegate copie fotostatiche di un valido documento d'identità e del tesserino di codice fiscale dell'offerente (anche del coniuge, se in comunione legale);
- \* qualora l'offerente agisca in qualità di titolare di impresa o ditta individuale dovrà altresì essere indicata la partita IVA e l'indirizzo di posta elettronica certificata (nonché quello di posta elettronica ordinaria) e dovrà essere prodotta all'udienza certificato della C.C.I.A.A. in corso di validità dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente in udienza;
- \* se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare;

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

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

\* denominazione, sede legale, Partita Iva, codice fiscale, recapito telefonico e telefax, indirizzo di posta elettronica certificata (nonché quello di posta elettronica ordinaria) nonché dati identificativi del legale rappresentante (cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale);

\* dovrà essere prodotta all'udienza certificato della C.C.I.A.A. in corso di validità dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente in udienza. All'offerta dovranno essere allegate copie fotostatiche di un valido documento di identità e del tesserino del codice fiscale dell'offerente.

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

C) Ogni offerta dovrà contenere l'indicazione del numero del singolo lotto per il quale l'offerta stessa è proposta con l'indicazione dei beni che ne costituiscono l'oggetto.

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

E) Ogni offerta dovrà contenere la dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e l'eventuale richiesta di agevolazione fiscale.

F) Il deposito a titolo di cauzione sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto.

Avv. Davide Torrione  
Piazza Narbonne n. 16  
11100 Aosta  
Tel. 0165/261236  
Fax 0165/234317

### **Modalità di presentazione dell'offerta cartacea**

Chiunque, salvo l'esecutato, intenda partecipare alla vendita senza incanto, dovrà depositare l'offerta cartacea **in busta chiusa**, presso lo Studio Legale Avvocato Davide Torrione, in Aosta, Piazza Narbonne n. 16, previo appuntamento telefonico al numero tel. 0165/261236, dal lunedì al venerdì dalle 9,00 alle 12,00, e con termine ultimo fissato **entro le ore 13 del giorno 27.02.2025**.

All'interno della busta va inserito, a titolo di cauzione, anche assegno circolare NON TRASFERIBILE, intestato a "Tribunale di AOSTA. es. imm. n. 28/2023" nella misura del 10% (dieci per cento) del valore del PREZZO OFFERTO, nonché fotocopia dell'assegno e del retro dello stesso su unica facciata. Si precisa che in caso di mancata aggiudicazione, detto assegno sarà immediatamente restituito senza interessi.

L'offerta, in regola con il bollo e con le regole fiscali vigenti al momento della presentazione, deve essere **sottoscritta** da parte di tutti i soggetti a favore dei quali dovrà essere intestato il bene, con la precisazione delle quote dominicali o dei diritti che ciascuno intende acquisire. A norma dell'art. 571 c.p.c. è consentita l'offerta per persona da nominare, a mezzo di procuratore legale.

All'esterno della busta contenente l'offerta sono annotati, a cura del Professionista Delegato o di un suo incaricato, previa identificazione di chi materialmente provvede al deposito: il nome del Professionista Delegato, il nome del giudice dell'esecuzione, la data fissata per l'esame delle offerte, il nominativo di chi deposita la busta, data e ora della ricezione.

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

L'offerta non è efficace se perviene oltre il termine sopra indicato, se è inferiore di oltre 1/4 (un quarto) rispetto al prezzo di base di vendita determinato nel presente avviso o se l'offerente non presta la cauzione con le modalità e nella misura sopra indicata.

L'offerta è irrevocabile salvo che siano decorsi 120 giorni dalla sua presentazione ed essa non sia stata accolta.

### **Modalità di presentazione dell'offerta TELEMATICA**

L'offerta deve essere redatta mediante il **Modulo web ministeriale "Offerta Telematica"** accessibile tramite apposita funzione "INVIA OFFERTA" presente all'interno dell'annuncio pubblicato sul portale **www.spazioaste.it**.

Avv. Davide Torrione  
Piazza Narbonne n. 16  
11100 Aosta  
Tel. 0165/261236  
Fax 0165/234317

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

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

Una volta inseriti i dati ed i documenti necessari, il portale consentirà la generazione dell’offerta telematica criptata che dovrà essere inviata dal presentatore dell’offerta, unitamente alla ricevuta di pagamento del bollo digitale, mediante l’invio all’indirizzo PEC del Ministero [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it).

L’offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

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

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

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

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

### **Pagamento del bollo**

L’offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge in modalità telematica.

Il pagamento si effettua sul sito <http://pst.giustizia.it> “Pagamenti di marche da bollo digitali” seguendo le istruzioni indicate nel manuale utente per l’invio dell’offerta.

La ricevuta di pagamento del bollo dovrà essere allegata all’offerta trasmessa all’indirizzo PEC del Ministero.

### **Versamento della cauzione**

Ciascun concorrente, per essere ammesso alla vendita telematica, deve comprovare l'avvenuta costituzione di una cauzione provvisoria a garanzia dell'offerta per un importo pari al 10% del prezzo offerto, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto. Il versamento della cauzione si effettua tramite bonifico bancario sul conto intestato a "procedura esecutiva immobiliare n. 28/2023 Tribunale di Aosta" le cui coordinate IBAN sono: **IT 48J010300120000002975777 – Banca Monte dei Paschi di Siena.**

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

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

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

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

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

### **Assistenza**

Per ricevere assistenza l'utente potrà inviare una e-mail all'indirizzo [garaimmobiliare@astalegale.net](mailto:garaimmobiliare@astalegale.net) oppure contattare il call-center al numero 848780013 dalle ore 9.00 alle ore 13.00 e dalle ore 14.00 alle ore 18.00 dal lunedì al venerdì, esclusi festivi.

## **PARTECIPAZIONE ALLE OPERAZIONI DI VENDITA**

Nelle tre ore precedenti l'inizio delle operazioni, e comunque entro mezz'ora delle stesse, Astalegale.net invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzato per effettuare l'invio dell'offerta, le credenziali per l'accesso al portale [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it) e un avviso a connettersi entro l'orario previsto per l'avvio delle operazioni di vendita.

Gli offerenti che hanno formulato l'offerta in forma cartacea partecipano comparando innanzi al Professionista Delegato nel luogo fisico in cui si svolge la vendita; le buste presentate in forma cartacea saranno aperte alla presenza del Professionista Delegato; tali offerte saranno riportate nel portale a cura del professionista e rese visibili a coloro che partecipano alle operazioni di vendita con modalità telematiche.

Gli offerenti che hanno formulato l'offerta in via telematica partecipano collegandosi al portale [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it) e seguendo le indicazioni riportate nel "Manuale utente" disponibile all'interno del portale stesso; le buste presentate con modalità telematica saranno aperte attraverso il portale e rese visibili agli offerenti presenti innanzi al delegato.

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

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

La gara, *che si svolgerà con modalità sincrona mista*, avrà inizio al termine delle operazioni per l'esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal Professionista Delegato al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti ammessi alla gara. Tra un'offerta ed una successiva offerta potrà trascorrere un tempo massimo di 3 minuti.

I rilanci effettuati dai partecipanti presenti innanzi al delegato saranno riportati nel portale a cura del professionista e rese visibili a coloro che partecipano alle operazioni di vendita con modalità telematiche.

I rilanci effettuati dai partecipanti connessi al portale saranno resi visibili tramite il portale ai partecipanti presenti innanzi al delegato.

La gara telematica sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo senza che vi siano state offerte migliorative rispetto all'ultima offerta valida.

L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario provvisorio del bene.

### **Esito dell'esame delle offerte**

\* in caso di offerta unica per ogni singolo lotto:

- se l'offerta è pari o superiore al prezzo base di vendita indicato nel presente avviso per il singolo lotto cui detta offerta si riferisce, essa sarà accolta ed i beni verranno aggiudicati all'offerente;

- se invece il prezzo offerto è inferiore – rispetto al prezzo base di vendita indicato nel presente avviso per il singolo lotto cui detta offerta si riferisce- in misura non superiore ad un quarto, l'offerta sarà accolta qualora il Professionista Delegato ritenga che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e purchè non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c. ( nel qual caso non si farà luogo alla vendita, ma si procederà all'assegnazione);

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

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

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

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

- in caso di gara, essa si svolgerà a rilanci successivi; il termine per il primo aumento e per i rilanci successivi è di tre minuti; le offerte in rilancio non sono efficaci se non superano di almeno Euro 1.500,00 il prezzo indicato nella più alta

tra le offerte per ciascun lotto contenute nelle buste depositate; in caso di successivi rilanci le offerte in rilancio non sono efficaci se non superano di almeno Euro 1.500,00 l'offerta di cui all'ultimo rilancio precedente. I beni immobili di ogni singolo lotto verranno aggiudicati a chi avrà effettuato l'ultima offerta in rilancio, senza che nei tre minuti successivi ne sia seguita un'altra;

- se la gara non ha luogo per mancanza di adesione degli offerenti si provvederà ad aggiudicare il singolo lotto al miglior offerente, o a parità di offerte a colui che ha presentato per primo l'offerta, e ciò anche se il prezzo da quest'ultimo offerto è inferiore- rispetto al prezzo base di vendita indicato nel presente avviso per il singolo lotto cui detta offerta si riferisce - in misura non superiore ad un quarto, qualora - in tale ultima ipotesi - il Professionista Delegato ritenga che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita, e purché non siano state presentate istanze di assegnazione ex art. 588 c.p.c. ( nel qual caso non si farà luogo alla vendita, ma si procederà all'assegnazione).

#### **Versamento del saldo del prezzo da parte dell'aggiudicatario**

a) L'aggiudicatario definitivo dovrà provvedere, entro il termine e con le modalità indicate nell'offerta (o in caso di gara alle condizioni indicate in udienza) a versare il saldo della vendita (detratta la somma versata a titolo di cauzione), oltre ad una somma a titolo di fondo spese necessaria a coprire le spese di trasferimento per l'importo che sarà determinato dal Professionista Delegato e da quest'ultimo comunicato all'aggiudicatario entro 10 giorni dall'aggiudicazione.

b) Il termine massimo per il versamento del saldo prezzo e del fondo spese - da effettuarsi, salvo il caso di richiesta ex art.41 T.U.B. di creditore fondiario di cui infra, con assegno circolare non trasferibile intestato a "Tribunale di Aosta proc. es. imm. n. 28/23 " da depositarsi presso lo studio del Professionista Delegato nei giorni dal lunedì al giovedì dalle ore 15 alle ore 18,00, ovvero tramite bonifico bancario alle coordinate sopra indicate - **è di 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione.**

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

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



e) In caso di inadempienza dell'aggiudicatario il Professionista Delegato presenterà (ai sensi dell'art. 587 c.p.c. e 176 e 177 c.p.c. delle disp.att. del c.p.c.) istanza al giudice dell'esecuzione al fine di ottenere il decreto dichiarativo della decadenza e all'esito della nuova vendita il Professionista Delegato chiederà al giudice dell'esecuzione di emettere il decreto di condanna dell'aggiudicatario decaduto al pagamento della differenza.

f) Non è consentito il versamento del residuo prezzo a rate.

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

h) In caso di richiesta ex art.41 D.Lgs. 01.09.1993 n.385 T.U.B. da formularsi da parte del creditore che fosse titolare di credito derivante da mutuo fondiario al più tardi all'udienza in cui è disposta l'aggiudicazione di ogni singolo lotto, detto creditore fondiario dovrà depositare con modalità telematica – entro il termine di sette giorni dall'aggiudicazione- unitamente al piano di ammortamento del mutuo un documento ove saranno indicati l'ammontare del suo credito per rate scadute, accessori e spese (per l'ipotesi in cui l'aggiudicatario intenda avvalersi della facoltà di cui all'art.41, comma 5, D.Lgs. 01.09.1993 n.385), con precisazione delle condizioni alle quali l'aggiudicatario potrà esercitare detta facoltà e con indicazione degli estremi del conto corrente bancario ove il creditore fondiario vorrà che le somme ad esso spettanti gli vengano riversate; il creditore fondiario dovrà altresì depositare con modalità telematica- entro il termine di 30 giorni antecedenti il versamento del residuo prezzo- una nota riepilogativa del credito ove indichi l'ammontare dell'intero suo credito per capitale, accessori e spese ( per l'ipotesi in cui l'aggiudicatario decida di non avvalersi della facoltà di cui al citato articolo) e confermi gli estremi del conto corrente bancario ove il creditore fondiario stesso vorrà che le somme ad esso spettanti gli vengano riversate. Il Professionista Delegato provvederà a calcolare le somme necessarie per la

Avv. Davide Torrione  
Piazza Narbonne n. 16  
11100 Aosta  
Tel. 0165/261236  
Fax 0165/234317

liquidazione dei compensi del professionista e del custode, delle imposte e delle spese per registrazione e trascrizione del decreto di trasferimento e per cancellazione dei gravami esistenti, nonché per l'eventuale definitiva liberazione del bene, ove una tale attività sia ancora da compiere, e di eventuali ulteriori spese della procedura.

L'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 41, comma 5, D.Lgs. 07.09.1993 n.385, avrà facoltà- sempre che ne ricorrano le condizioni- di subentrare nel contratto di mutuo fondiario stipulato dall'esecutato con il creditore fondiario, assumendosi gli obblighi relativi, purchè provveda entro 15 giorni dall'aggiudicazione, al pagamento diretto a favore del creditore fondiario medesimo sul conto corrente come sopra indicato delle rate scadute, degli accessori e delle spese.

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

All'aggiudicatario che, invece, non intenda avvalersi della predetta facoltà di subentro nel predetto contratto di mutuo fondiario, il Professionista Delegato indicherà quale parte del residuo prezzo dovrà essere versata dall'aggiudicatario direttamente al creditore fondiario sul conto corrente come sopra indicato da detto creditore e quale parte dovrà invece essere versata sul conto della procedura, a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato a "Tribunale di Aosta esec. Imm. 28/23", da depositarsi presso lo studio del Professionista Delegato nei giorni dal lunedì al giovedì dalle ore 15 alle ore 18, ovvero tramite bonifico bancario alle coordinate sopra indicate, il tutto entro il termine fissato per il versamento del residuo prezzo.

Entro il medesimo termine l'aggiudicatario dovrà depositare al Professionista Delegato documento attestante l'avvenuto versamento della parte del residuo prezzo da versarsi come sopra direttamente al creditore fondiario sul conto corrente indicato da detto creditore.

In caso di mancato pagamento nel termine di cui sopra, l'aggiudicatario sarà considerato inadempiente ai sensi dell'art. 587 c.p.c.

Nel caso in cui il creditore fondiario non formuli l'istanza e/o non depositi la nota riepilogativa del credito nei termini indicati, l'aggiudicatario provvederà al versamento del saldo del prezzo sul conto intestato alla procedura ed il creditore fondiario parteciperà alla distribuzione all'esito dell'udienza ex art. 596 c.p.c.

Avv. Davide Torrione  
Piazza Narbonne n. 16  
11100 Aosta  
Tel. 0165/261236  
Fax 0165/234317

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

Aosta, il 16 dicembre 2024

Il Professionista Delegato

Avv. Davide Torrione