

STUDIO LEGALE

Avvocato

Emanuele Carlo Mazzocchi

via Torre del Lebbroso, n°37

Tel. 0165 361421 Fax 0165 32052

11100 A O S T A

e-mail segreteria@studiolegalemazzocchi.it

avvemanuelemazzocchi@cnfpec.it

C.F.: MZZMLC57R12L219A

P.iva: 00431290071

TRIBUNALE DI AOSTA

AVVISO DI VENDITA DI IMMOBILI

Con vendita sincrona

• Procedura esecutiva immobiliare ruolo generale es. n. 64/2022

L'Avv. Emanuele Carlo Mazzocchi con studio in Aosta, Via Torre del Lebbroso n. 37, tel. 0165/361421, professionista delegato dal Giudice dell'Esecuzione presso il Tribunale di Aosta ex art. 591 bis c.p.c. con ordinanza in data 21/09/2023, visto il versamento del fondo spese,

AVVISA

Che il giorno **11 marzo 2025 ore 9,30** davanti al professionista delegato nell'aula al piano terreno del Tribunale di Aosta, via Ollietti n. 1 si darà luogo nella procedura esecutiva immobiliare indicata in epigrafe alla vendita senza incanto ex art. 570 c.p.c. e seguenti dei beni immobili sotto descritti.

Chiunque, salvo l'esecutato, intenda partecipare dovrà depositare l'offerta, in regola con il bollo e in busta chiusa e con allegata dichiarazione di avere preso visione della perizia, entro le ore **13,00** del giorno **10 marzo 2025** presso lo studio del sottoscritto professionista delegato in Aosta via Torre del Lebbroso, 37, o in via telematica secondo le condizioni di vendita previste nell'allegato A.

Descrizione degli immobili

Lotto unico:

1. Caratteristiche sommarie dei beni:

Oggetto della vendita è la **piena proprietà per la quota di 1/1** di un appartamento e di un'autorimessa ubicati in un piccolo condominio, denominato Condominio Bazei, composto da 4 piani fuori terra e siti in La Salle, Località Challancin 93, frazione sita in un'area periferica a destinazione prevalentemente agricola. L'appartamento della superficie commerciale di 73,50 mq è posto al piano terra con accesso dal vano scale condominiale, ed è composto da ingresso su soggiorno-cucina, due camere, un bagno con avambagno. I pavimenti sono di tipo rustico in legno naturale spazzolato, cosiccome parte dei rivestimenti dei muri, completati da intonaco rustico e da finiture in pietra. L'immobile ha riscaldamento a pavimento alimentato da impianto geotermico con pompa di calore e pannelli solari termici, (questi ultimi dichiarati fuori servizio dal CTU). Il terrazzino esterno lastricato in pietra è gravato da servitù di passaggio per l'accesso a locali tecnici. Il fabbricato in cui sono ubicati i garages, con accesso dalla corsia di manovra condominiale, è parzialmente interrato e posto a monte della struttura; l'autorimessa, gravata da vincolo di pertinenzialità a favore dell'appartamento oggetto della presente vendita, è individuata col sub catastale 42.

Il CTU nella propria perizia indica la presenza di piscina e centro benessere condominiali, allo stato disattivati per contenere le spese di gestione condominiale.

Identificazione catastale degli immobili oggetto di vendita:

Per l'alloggio: NCEU del Comune di La Salle, foglio 15 particella 175 sub. 21, categoria A/3, classe 2, consistenza 4 vani, rendita 439,52 Euro,

per l'autorimessa NCEU del Comune di La Salle foglio 15 particella 175 sub. 42, categoria C/6, classe 2, consistenza 14 mq, rendita 52,06 Euro,

Prezzo per il lotto unico per la quota di 1/1 della piena proprietà:

Prezzo complessivo per il valore di 1/1 della piena proprietà posto a base d'asta in perizia di € **367.000,00** (trecentosessantasettemilaeuro/00); ribassato per questo quinto esperimento in €. **168.300,00** € (centosessantaottomilatrecento/00), offerta minima ai sensi dell'art. 571 c.p.c 2° comma di €. **126.225,00** € (centoventiseimiladuecentoventicinque/00), aumento minimo in caso di gara di €. **5.000,00** (cinquemila/00).

Stato di occupazione degli immobili:

Al momento del sopralluogo gli immobili risultano liberi e il CTU non indica diritti da parte di terzi.

2. Certificato di attestazione energetica (APE):

L'attestazione energetica redatta dal Geom. Di Val Francesca in data 17 aprile 2023 classifica l'appartamento in classe energetica F.

3. Menzioni urbanistiche e giudizi di conformità:

Il CTU dichiara nella propria perizia che la ristrutturazione del fabbricato è iniziata in forza di concessione edilizia onerosa N. 864/09, per lavori di restauro e risanamento conservativo, presentata il 19/03/2009 con il n. 2790 di protocollo, rilasciata il 06/04/2010 con il n. 10/10 di protocollo e della successiva concessione in sanatoria e permesso di costruire varianti in corso d'opera N. 864/09 - 1407/11 - 1580/12, per lavori di varianti in corso d'opera , presentata il 27/03/2012 con il n. 3129 di protocollo, rilasciata il 27/02/2013 con il n. 12/2013 di protocollo, agibilità del 06/05/2014 con il n. 14/2014 di protocollo. Il CTU riferisce che l'immobile risulta conforme sia sotto il profilo della conformità urbanistica che sotto il profilo della conformità catastale.

4. Provenienze e servitù:

I beni oggetto della presente vendita sono pervenuti all'esecutato: per quanto riguarda l'appartamento per la quota di 1/1 in forza di atto stipulato il 06/07/2010 a ministero notaio Prinetti Luigi ai nn. 100049/17981 di repertorio, trascritto il 26/07/2010 a Aosta ai nn. 8520/6156 e ai nn. 8521/6157; per quanto riguarda l'autorimessa in forza di atto stipulato il 08/10/2013 a ministero Notaio Roveda Arrigo ai nn. 47783/16202 di repertorio, trascritto il 17/10/2013 a Aosta ai nn. 9229/6863.

Il CTU nella propria perizia segnala anche le seguenti servitù e/o asservimenti:

- servitù di passaggio coattivo, a favore del Comune di La Salle contro il condominio Basei su una striscia di m. 1,50 dell'area comune di copertura delle autorimesse a parte del mappale 175 del foglio 15 per la lunghezza parallela al parapetto esistente;
- atto di asservimento stipulato il 02/08/2013 a ministero Prinetti Federico ai nn. 1297/511 di repertorio, trascritto il 29/08/2013 a AOSTA ai nn. 7738/5856, derivante da vincolo di pertinenzialità tra appartamento sub 21 e garage sub 42 (rettificata con trascrizione n 8675/6493 del 25/09/2013).

5. Trascrizioni e iscrizioni da cancellarsi a cura della procedura

Iscrizioni ipotecarie:

- 5.1. ipoteca volontaria derivante da mutuo fondiario concesso il 08/10/2013 con atto a ministero Notaio Roveda Arrigo ai nn. 47784/16203 di repertorio, iscritta il 17/10/2013 presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Aosta ai nn. 9230/1120;
- 5.2. ipoteca volontaria, derivante da finanziamento concesso il 17/09/2010 con atto, a ministero Prinetti Luigi ai nn. 100194/18065 di repertorio, iscritta il 20/09/2010 presso la Conservatoria dei registri immobiliari ai nn. 10458/1720.

Trascrizioni pregiudizievoli:

5.3. verbale di pignoramento di immobili del 15/10/2022 cron. 983 trascritto il 15/11/2022 presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari ai nn. 11772/9167.

Gli immobili sono meglio descritti nella relazione del C.T.U. del 17 aprile 2023 a firma Geom. Massimo Fiabane e visionabile sui siti www.astalegale.net www.portaleaste.com www.asteimmobili.it www.astegiudiarie.it www.tribunale.aosta.it; www.pvp.giustizia.it e siti collegati.

*** ***** ***

Si avvisa che, qualora gli immobili oggetto di vendita presentino opere abusive realizzate in assenza o difformità di provvedimento amministrativo abilitativo, suscettibili di essere sanate con il rilascio del permesso di costruire in sanatoria in forza delle disposizioni di cui agli artt. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e 40 L. 28 febbraio 1985 n. 47, l'aggiudicatario, ricorrendone le condizioni di legge, potrà a sue spese presentare domanda di permesso di costruire in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento dell'immobile.

Gli immobili, le opere da realizzare e la situazione catastale, sono meglio descritti nella relazione del C.T.U. geom. Massimo Fabiane, di cui si richiamano integralmente il contenuto nel presente avviso e visionabili sui siti www.astalegale.net, www.portaleaste.com, www.asteimmobili.it, www.astegiudiarie.it www.tribunale.aosta.it e sul sito www.pvp.giustizia.it.

SI PRECISA CHE

Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (da intendersi integralmente richiamata e trascritta). Gli immobili vengono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto, anche urbanistico, in

cui si trovano e l'aggiudicatario sarà onerato di ogni eventuale responsabilità ed obbligo previsto dal DPR. 380/2001 (Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari 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 dal l'inquinamento e di impianti negli edifici. Gli immobili vengono posti in vendita con gli accessori, dipendenze, pertinenze, ragioni ed azioni, servitù attive e passive esistenti pesi e vincoli e diritti proporzionali sulle parti dell'edificio che devono ritenersi comuni a norma di legge (ed eventuale regolamento di condominio), ad eccezione:

- Delle pertinenze e degli accessori consistenti in beni identificati catastalmente in via autonoma da un proprio mappale o subalterno già al momento dell'inizio dell'esecuzione, di cui non sia stata fornita, nel pignoramento e nella nota di trascrizione, un'indicazione espressa;
- Delle pertinenze e degli accessori esclusivi (non costituenti beni condominiali) che, sebbene privi di un identificativo catastale autonomo, non siano stati affatto menzionati nel titolo di acquisto in favore dell'esecutato, a meno che siano riportati anche catastalmente nella stessa scheda planimetrica ove è riportato il rilievo del bene principale o siano identificate da particelle graffate catastalmente in planimetria con quelle che individuano il bene principale.

La vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La presente vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per i 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 quelli urbanistici ovvero derivanti dall'eventuale necessità di

adeguamento degli impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate del debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e 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. Rimarrà a carico dell'aggiudicatario, anche nel caso di mancata iscrizione/mentione nel certificato di destinazione urbanistica, 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. Sarà ordinata a cura e spese della procedura la cancellazione delle sole formalità previste dall'art. 586 c.p.c. Si precisa inoltre che ogni richiesta di agevolazione fiscale va indicata nella domanda.

Saranno a carico dell'aggiudicatario tutti i compensi, le spese e gli oneri, anche fiscali, per il trasferimento degli immobili ed accessori, anche per le operazioni successive alla vendita. Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge. Secondo i termini e le modalità di legge sarà affisso nell'albo del Tribunale di Aosta, sarà pubblicato per estratto sul giornale "*Gazzetta Matin*" e "Newspaper e sarà inserito sui siti internet www.astalegale.net, www.portaleaste.com, www.asteimmobili.it, www.tribunale.aosta.it, www.astegiudiziarie.it www.pvp.giustizia.it.

Si precisa che non sono autorizzate durante la seduta d'asta comunicazioni con l'esterno, neppure telefoniche. Avvisa che maggiori informazioni anche relative alla generalità del debitore, potranno essere fornite dalla cancelleria del Tribunale a chiunque Vi abbia interesse. A tal fine si specifica che a mente dell'art. 591 bis c.p.c.,

tutte le attività che a norma dell'art. 571 c.p.c. e seguenti devono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione sono delegate al sottoscritto professionista.

Maggiori informazioni, anche per quanto concerne la visita degli immobili, giusto il provvedimento del Giudice dell'Esecuzione, potranno richiedersi dal lunedì al giovedì dalle ore 9 alle ore 12,00 e dalle ore 15,00 alle ore 17,00 al Professionista delegato e Custode Giudiziario Avv. Emanuele Carlo Mazzocchi con Studio in Aosta via Torre del Lebbroso n. 37, tel. 0165/361421

Aosta 18/12/2024

Avv. Emanuele Mazzocchi

ALLEGATO A

CONDIZIONI di VENDITA SENZA INCANTO

L'offerta cartacea, in regola con il bollo, deve essere depositata entro **le ore 13,00** del giorno **10 marzo 2025** presso lo studio del sottoscritto professionista delegato (in Aosta via Torre del Lebbroso n. 37 // via Festaz 85) in busta chiusa. Si specifica che lo Studio riceverà le offerte in questi orari: dal lunedì al venerdì dalle ore 9,00 alle ore 13,00 e dalle ore 15,00 alle ore 17,00.

L'offerta telematica dovrà essere depositata secondo le modalità ed i tempi di cui al successivo punto h).

Nel caso che la vendita abbia ad oggetto più lotti, sarà necessario presentare offerte separate, ognuna contenuta in una busta chiusa separata, per ciascun lotto.

L'offerta cartacea o telematica dovrà contenere:

- a) se PERSONA FISICA: - cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio e residenza, stato civile, recapito telefonico dell'offerente; in caso detto offerente sia coniugato, il suo regime patrimoniale con indicazione - qualora coniugato in regime di comunione legale - delle generalità del coniuge (cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale). All'offerta dovranno essere allegati copie fotostatiche di un valido documento di identità e del tesserino di codice fiscale (anche del coniuge, se in comunione legale), (per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge partecipi all'udienza fissata per l'esame delle offerte e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c.). Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare, che dovrà essere inserita nella busta contenente l'offerta.
- b) se SOCIETÀ' o DITTA o ENTE: dati identificativi, inclusa la partita IVA e/o codice fiscale, recapito telefonico, nonché cognome, nome, luogo e data di nascita del legale rappresentante. All'offerta dovrà essere allegata copia fotostatica di un valido documento di identità e del tesserino del codice fiscale del detto offerente. All'udienza di esame delle offerte dovrà essere prodotto certificato C.C.I.A.A. (dal quale risulti lo stato della società o ente ed i poteri conferiti all'offerente).
- c) le offerte potranno essere presentate anche a mezzo di avvocati a norma dell'art. 579 c.p.c.;
- d) l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore di oltre un quarto al prezzo base indicato nell'avviso di vendita a pena di esclusione, l'indicazione del tempo e del modo del pagamento e ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta. Il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari, non potrà essere superiore a 120 giorni. Resta salva la possibilità per l'offerente di indicare nell'offerta

un termine più breve per il pagamento del saldo del prezzo, circostanza che verrà valutata ai fini dell'individuazione della migliore offerta. L'eventuale residuo prezzo dovrà essere versato entro e non oltre 120 giorni dalla data della aggiudicazione, pena la decadenza dalla aggiudicazione con perdita del 10% versato a titolo di cauzione.

e) in caso di offerta cartacea, la stessa dovrà essere accompagnata dal deposito a titolo di cauzione di assegno circolare intestato a “**Tribunale di Aosta Proc. Es. Immobiliare n. 64/2022**”, nella misura del 10% (dieci per cento) del prezzo offerto. Nella busta dovrà essere inserita copia fronte retro dell'assegno suddetto. Si precisa che in caso di mancata aggiudicazione, detto assegno sarà restituito immediatamente. Tale somma verrà trattenuta in caso di rifiuto all'acquisto.

In caso di offerta telematica il deposito della cauzione dovrà essere effettuato secondo le modalità di cui al successivo punto i)

f) gli offerenti dovranno dichiarare la propria residenza nel circondario del Tribunale di Aosta o eleggere domicilio in Aosta, in difetto le comunicazioni saranno effettuate presso la Cancelleria Civile – Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Aosta.

g) la dichiarazione di aver preso visione della perizia.

Si rammenta che: ai sensi dell'art. 571 c.p.c. l'offerta non è efficace se perviene oltre il termine sopra indicato, se è inferiore di oltre un quarto al prezzo determinato nell'avviso o se l'offerente non presta la cauzione con le modalità stabilite nell'ordinanza di vendita e più sopra riepilogate. L'offerta è irrevocabile salvo che il Giudice e/o il professionista delegato ordini l'incanto ovvero siano decorsi 120 giorni dalla sua presentazione, ed essa non sia stata accolta. La persona indicata nell'offerta come futura intestataria del bene è tenuta a presentarsi all'udienza sopra indicata, altrimenti in caso di mancata offerta il bene sarà comunque aggiudicato all'offerente

non presentatosi. L'importo degli oneri tributari e/o di trasferimento sarà comunicato all'aggiudicatario 10 giorni dopo l'aggiudicazione, da parte del professionista delegato. Detto importo dovrà essere versato nello stesso termine del saldo prezzo, in caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà la somma versata a titolo di cauzione ai sensi dell'art. 587 c.p.c.

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

All'esterno della busta contenente l'offerta cartacea sono annotati (a cura del professionista delegato o di un suo incaricato) il nome, previa identificazione di chi materialmente provvede al deposito: il nome del professionista delegato, la data fissata per l'esame delle offerte. Le buste contenenti le offerte saranno aperte nella data, luogo e ora sopra indicati per l'esame delle offerte stesse, alla presenza degli offerenti.

h) 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.astalegale.net.

Quando l'offerta è formulata da più persone alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al soggetto che si è registrato al sito www.astalegale.net. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine.

Una volta inseriti i dati ed i documenti necessari, il portale consentirà la generazione dell'offerta telematica criptata che dovrà essere inviata dal presentatore dell'offerta, entro le ore 13,00 del giorno **10 marzo 2025** mediante l'invio all'indirizzo PEC del Ministero offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

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

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

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

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

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

i) Versamento della cauzione.

Ciascun concorrente, per essere ammesso alla vendita telematica, deve comprovare l’avvenuta costituzione di una cauzione provvisoria a garanzia dell’offerta per un importo pari al 10% del prezzo offerto, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell’acquisto.

Il versamento della cauzione si effettua tramite bonifico bancario sul conto le cui coordinate sono: IBAN: IT95P0858701211000000002978 intestato a Tribunale di Aosta, es. imm. 64/2022.

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

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

Il bonifico dovrà contenere la descrizione "versamento cauzione" ed il "numero del lotto". 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.

1) Assistenza

Per ricevere assistenza l'utente potrà contattare Asta legale al numero 02 800 300 11.

Gli operatori rispondono dal lunedì al venerdì dalle 9:00 alle 13:00 e dalle 14:00 alle 18:00.

Partecipazione alle operazioni di vendita

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

Gli offerenti che hanno formulato l'offerta in forma tradizionale partecipano comparando innanzi al professionista delegato nel luogo fisico in cui si svolge la vendita; le buste presentate in forma tradizionale saranno aperte alla presenza del professionista delegato; tali offerte saranno riportate nel portale a cura del

professionista e rese visibili a coloro che partecipano alle operazioni di vendita con modalità telematiche.

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

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

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

La gara 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 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.

Si precisa che gli offerenti che hanno formulato l'offerta in via telematica dovranno necessariamente partecipare alle operazioni di vendita in modalità telematica, cosiccome gli offerenti che hanno formulato l'offerta in forma tradizionale dovranno necessariamente partecipare comparando innanzi al professionista delegato nel luogo fisico dell'aula ove si tiene la vendita.

Ai sensi dell'art. 572 c.p.c. si rammenta che:

In caso di offerta unica pari o superiore al prezzo base, indicato nell'avviso di vendita, la stessa verrà accolta.

In caso di offerta unica inferiore al prezzo base in misura non superiore ad un quarto, si provvederà ad aggiudicare il bene all'offerente, salvo che il professionista delegato ritenga che vi sia una seria possibilità di miglior vendita e sempre che non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c.

Il bene sarà aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto, anche se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo base d'asta in misura non superiore ad un quarto, salvo, in tale ultima ipotesi, che il delegato ritenga che vi sia una seria possibilità di miglior vendita e non siano presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c.

La gara si svolge a rilanci successivi e si conclude (diserzione) quando nel termine assegnato non sia stato proposto il primo aumento sul prezzo base oppure (aggiudicazione) quando l'ultimo rilancio non sia stato superato da uno maggiore nel termine.

Per essere efficace ciascun rilancio deve superare il prezzo base di incanto o l'offerta ultima almeno nella misura dell'aumento minimo.

Se la gara non avrà luogo per mancanza di adesione degli offerenti, si provvederà ad aggiudicare il bene a favore del soggetto che ha proposto l'offerta maggiore, sempre che sussistano le condizioni di cui all'art. 573 c.p.c.

L'aggiudicatario definitivo dovrà provvedere, entro il termine e con le modalità indicate nell'offerta (o in caso di gara alle condizioni indicate all'udienza), a versare il saldo della vendita, ovverosia il prezzo del bene aggiudicato nonché il fondo necessario a coprire gli oneri tributari e le spese di trasferimento determinato dal professionista (e da quest'ultimo comunicato all'aggiudicatario entro 10 giorni dall'aggiudicazione – salvo conguaglio che potrà essere richiesto a fronte di maggiori spese), detratto l'importo già versato per cauzione, con assegno circolare non trasferibile intestato a “**Tribunale di Aosta Esec. Immobiliare 64/2022**”, ovvero bonifico bancario.

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

L'aggiudicazione in sede di gara è definitiva non essendo ammesso l'aumento di quinto nelle vendite senza incanto.

Norme relative al credito fondiario.

In caso di richiesta ex art. 41 D.lgs. 01.09.1933 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 di aggiudicazione del lotto per cui è vendita, il creditore fondiario dovrà depositare, con modalità telematica entro il termine di dieci giorni dall'aggiudicazione, unitamente al piano di ammortamento del mutuo, un documento ove dovranno essere indicati: l'ammontare del credito per sorte capitale, rate scadute, interessi e spese, unitamente agli estremi del conto corrente bancario ove dovranno essere versate le somme di spettanza del creditore fondiario.

Nell'ipotesi in cui l'aggiudicatario intenda avvalersi della facoltà di cui all'art. 41 comma 5 D. lgs n° 385 del 1.09.1993) il creditore fondiario, dovrà depositare detta nota con le precisazioni delle condizioni alle quali l'aggiudicatario, ove ricorrano i presupposti, potrà esercitare detta facoltà.

Nell'ipotesi in cui l'aggiudicatario non intenda avvalersi della facoltà prevista dal citato art. 41 Dlgs. 385/93 sopracitato, il creditore fondiario dovrà depositare entro il termine di trenta giorni antecedenti a quello fissato per il saldo prezzo, una nota riepilogativa delle somme a lui spettanti nonché la conferma dell'indicazione del conto corrente sul quale dette somme andranno versate. L'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 41, comma 5. D. Lgs. 01.09.1993 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, purché provveda entro 15 (quindici) 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 saranno tenuti 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 R.E. 64/2022" da depositarsi presso lo studio del professionista delegato nei giorni dal lunedì al venerdì dalle ore 9,00 alle ore 12,30 e dalle ore 15,00 alle ore 17,00, 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 versato, come sopra indicato, 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.

Avv. Emanuele Mazzocchi

