

Studio legale Balì-Busso
Passage Folliex n. 3
11100 – Aosta
Tel. 0165.42062
studiolegale@balibusso.it

TRIBUNALE DI AOSTA

Avviso di vendita di immobili

Es. Imm. n. 41/2023

L'Avv. **Massimo Balì**, C.F. BLAMSM65T12A326I, con studio in Aosta, Passage Folliex n. 3, tel. 0165.42062, posta elettronica: studiolegale@balibusso.it, PEC: studiolegale@pec.massimobali.it, delegato dal Giudice dell'Esecuzione presso il Tribunale di Aosta ex art. 591 bis c.p.c. con ordinanza datata 1 agosto 2024 al compimento delle operazioni di vendita nella procedura esecutiva R.G. es. n. 41/2023),

AVVISA

che il giorno **venerdì 14 marzo 2025, ore 10:00**, davanti al professionista delegato, nell'aula al piano terreno del Tribunale di Aosta, via Ollietti n. 1, si darà luogo alla vendita senza incanto ex artt. 570 c.p.c. e seguenti dei beni immobili sotto descritti, secondo le condizioni previste nell'allegato A.

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 13 marzo 2025**, presso lo studio del sottoscritto professionista delegato (in Aosta, Passage Folliex n. 3), secondo le condizioni di vendita previste nell'allegato A.

Descrizione degli immobili

LOTTO UNO

Piena proprietà di:

- A) appartamento a Gressan (AO) Frazione Pos n. 4, della superficie commerciale di 50,31 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà;

Identificazione catastale:

L'appartamento oggetto di esecuzione immobiliare, entrostante al fondo distinto in Catasto Terreni al foglio 21, particella 97, ente urbano della superficie di mq. 20981, è censito al Catasto Urbano del Comune di Gressan, al foglio 21 particella 97, subalterno 553 (catasto fabbricati), classe U, consistenza 2,5 vani, rendita 387,34 euro, indirizzo catastale: Frazione Pos n. 4, piano 5, di piena proprietà dell'esecutato (ma ancora catastalmente intestato anche al coniuge, di cui l'esecutato è unico erede in forza di successione *ex lege* e di rinuncia all'eredità degli altri chiamati).

Coerenze: Alloggio: corridoio condominiale, alloggio di altra proprietà, affaccio su area comune e alloggio di altra proprietà - Cantine: intercapedine, cantina di altra proprietà, corridoio condominiale e cantina di altra proprietà.

L'intestazione catastale per mancate od errate volture è errata e non individua l'esatta ditta intestataria del bene.

Pratiche edilizie:

1) Permesso Edilizio N. 1, per lavori di costruzione nuovo edificio, rilasciata il 15/10/1973 con il n. 46/73 di protocollo, agibilità del 19/06/1980;

2) Concessione edilizia in sanatoria (Art.13 L.28/2/85 N.47), per lavori di OPERE ABUSIVE IMMOBILE SITO A PILA/POS FOGLIO 21 MAPPALI 96-97-188, presentata il 28/07/1986 con il n. 0493605204 di protocollo, rilasciata il 27/10/1995 con il n. 61/CE di protocollo, agibilità non ancora rilasciata;

Menzioni urbanistiche:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera GIUNTA REGIONALE N. 375 DEL 28 MARZO 2014, l'immobile ricade in zona Bd11. Norme tecniche di attuazione ed indici: Sottozona completamente edificata o completamente destinate prevalentemente alle attività ricettive turistiche - Attuazione a PUD - Vincolo paesaggistico DL 42/2004. Vincolo Paesaggistico (DL 42/2004 art.136);

Conformità edilizia:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa distribuzione degli spazi interni Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione rilievo stato di fatto e Dichiarazione distato legittimo da parte di tecnico abilitato ai sensi del comma 4 - art. 80bis - LR 11/98

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione:

Oneri professionali: € 2.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: un mese.

Le difformità rientrano nelle tolleranze costruttive ai sensi dell'art. 80bis della Legge Regionale 11/98;

Conformità catastale:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa distribuzione degli spazi interni

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di nuova planimetria catastale mediante pratica DOCFA da parte di tecnico abilitato.

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione:

oneri professionali: € 1.000,00

tributi catastali: € 50,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: un mese

Corrispondenza dati catastali/atto:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

(normativa di riferimento: L'intestazione catastale dell'immobile non è corretta)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Istanza al catasto per la correzione dell'intestazione.

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione:

tributi catastali e bolli: € 100,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: un mese

Conformità urbanistica: Nessuna difformità.

Corrispondenza dati catastali/atto: Nessuna difformità.

Classe Energetica:

L'immobile, ai fini della certificazione energetica, è classificato in classe **G** [428,31 KWh/m²/anno] Certificazione APE N. APE0083420 registrata in data 22/01/2024.

L'estimatore sottolinea che l'appartamento fa parte del condominio "Brenva" sito in frazione Pos del Comune di Gressan (AO) nel centro della stazione turistica di Pila. Il complesso condominiale ha vaste dimensioni e consistenze comprendendo 598 unità immobiliari di cui 274 appartamenti, 6 unità commerciali, 263 autorimesse e 55 locali magazzini/cantine.

L'appartamento comprende: un ampio locale soggiorno nel quale con divisioni mobili in legno trovano spazio la zona letto e la cucina, un locale accessorio di piccole dimensioni utilizzato come camera, un bagno dotato di quattro elementi sanitari (vasca da bagno) ed un balcone. Fanno parte dell'unità immobiliare due cantine ad essa contigue ma con accesso indipendente dal corridoio comune.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Quinto - livello 7, interno 7b1, scala B, ha un'altezza interna di m. 2,50.

Il tutto come meglio descritto nella relazione dell'estimatore Geom. Alberto Motta 01/02/2024, da intendersi qui richiamata e trascritta integralmente, visionabile sui siti www.astalegale.net e www.astegiudiziarie.it.

Prezzo:

Prezzo base di vendita: € **65.700,00**, oltre oneri di legge.

Offerta minima (ai sensi dell'art. 571 comma 2 c.p.c.): € **49.275,00** oltre oneri di legge.

Aumento, in caso di gara determinata dalla presenza di una pluralità di offerte: € **2.000,00**

Stato di occupazione:

Dalla relazione di stima emerge che l'immobile risulta occupato dall'esecutato.

Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura:

Formalità pregiudizievoli:

a) Iscrizioni:

nessuna

Trascrizioni pregiudizievoli:

1) pignoramento del 29/06/2023 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO ai nn. 725/2023 di repertorio, trascritto il 28/07/2023 a AOSTA ai nn. 7509/5992, a favore del creditore procedente, contro l'esecutato, derivante da ATTO GIUDIZIARIO.

LOTTO TRE

Piena proprietà di:

- DEPOSITO a Gressan (AO) Frazione Pos, della superficie commerciale di 121,07 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà.

Il lotto comprende 6 locali deposito di modeste dimensioni (superficie lorda mq. 15,80 ciascuno), dotati di bagno, posti al piano primo interrato

Identificazione catastale:

Il deposito oggetto di esecuzione immobiliare, entrostante al fondo distinto in Catasto Terreni al foglio 21, particella 97, ente urbano della superficie di mq. 20981, è censito al Catasto Urbano del Comune di Gressan, come segue:

- foglio 21 particella 97, subalterno 685 (catasto fabbricati), cat. D/2, classe U, rendita 255,00 euro, indirizzo catastale: Frazione Pos n. 4, piano S1, di piena proprietà dell'esecutato (ma ancora catastalmente intestato anche al coniuge, di cui l'esecutato è unico erede in forza di successione *ex lege* e di rinuncia all'eredità degli altri chiamati).

- foglio 21 particella 97 sub. 686 (catasto fabbricati), categoria D/2, rendita 255,00 Euro, indirizzo catastale: Frazione Pos n. 4, piano: S1, di piena proprietà dell'esecutato (ma ancora catastalmente intestato anche al coniuge, di cui l'esecutato è unico erede in forza di successione *ex lege* e di rinuncia all'eredità degli altri chiamati).

- foglio 21 particella 97 sub. 687 (catasto fabbricati), categoria D/2, rendita 255,00 Euro,

indirizzo catastale: Frazione Pos n. 4, piano: S1, di piena proprietà dell'esecutato (ma ancora catastalmente intestato anche al coniuge, di cui l'esecutato è unico erede in forza di successione *ex lege* e di rinuncia all'eredità degli altri chiamati).

- foglio 21 particella 97 sub. 688 (catasto fabbricati), categoria D/2, rendita 255,00 Euro,

indirizzo catastale: Frazione Pos n. 4, piano: S1, di piena proprietà dell'esecutato (ma ancora catastalmente intestato anche al coniuge, di cui l'esecutato è unico erede in forza di successione *ex lege* e di rinuncia all'eredità degli altri chiamati).

- foglio 21 particella 97 sub. 689 (catasto fabbricati), categoria D/2, rendita 255,00 Euro,

indirizzo catastale: Frazione Pos n. 4, piano: S1, di piena proprietà (ma ancora catastalmente intestato anche al coniuge, di cui l'esecutato è unico erede in forza di successione *ex lege* e di rinuncia all'eredità degli altri chiamati).

- foglio 21 particella 97 sub. 684 (catasto fabbricati), categoria D/2, rendita 255,00 Euro,

indirizzo catastale: Frazione Pos n. 4, piano: S1, di piena proprietà dell'esecutato (ma ancora catastalmente intestato anche al coniuge, di cui l'esecutato è unico erede in forza di successione *ex lege* e di rinuncia all'eredità degli altri chiamati).

Pratiche edilizie:

1) Concessione edilizia in sanatoria (Art.13 L.28/2/85 N.47) N. 2, per lavori di OPERE ABUSIVE IMMOBILE SITO A PILA/POS FOGLIO 21 MAPPALI 96-97-188, presentata il 28/07/1986 con il n. 0493605204 di protocollo, rilasciata il 27/10/1995 con il n. 61/CE di protocollo, agibilità non ancora rilasciata;

2) Permesso Edilizio N. 1, per lavori di costruzione nuovo edificio, rilasciata il 15/10/1973 con il n. 46/73 di protocollo, agibilità del 19/06/1980.

Menzioni urbanistiche:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera GIUNTA REGIONALE N. 375 DEL 28 MARZO 2014, l'immobile ricade in zona Bd11. Norme tecniche di attuazione ed indici: Sottozona completamente edificata o completamento destinate prevalentemente alle attività ricettive turistiche - Attuazione a PUD - Vincolo paesaggistico DL 42/2004. Vincolo Paesaggistico (DL 42/2004 art.136).

Conformità edilizia:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: a) nello stato di fatto non esiste l'estensione del subalterno 689 a sacpito del corridoio comune - b) il bagno del subalterno 689 non è riportato nell'elaborato planimetrico allegato alla pratica del condono edilizio

Le difformità sono regolarizzabili mediante: a) spostamento della porta di accesso al subalterno 689 - b) Presentazione rilievo stato di fatto e Dichiarazione di stato legittimo da parte di tecnico abilitato ai sensi del comma 4 - art. 80bis - LR 11/98

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione:

Opere edili: € 300,00

Oneri professionali: € 500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 2 mesi

Questa situazione è riferita solamente a subalterno 689.

La difformità di cui al punto b) rientra nelle tolleranze costruttive di cui art. 80bis della Legge Regionale 11/98

Corrispondenza dati catastali/atto:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

Sono state rilevate le seguenti difformità: L'intestazione catastale di tutti i corpi (subalterni) non è corretta.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Istanza al catasto per la correzione della ditta intestataria

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione:

Tributi catastali: € 600,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: un mese

Conformità urbanistica: Nessuna difformità.

Corrispondenza dati catastali/atto: Nessuna difformità.

Classe Energetica: non necessaria

L'estimatore sottolinea che l'immobile fa parte del condominio "Brenva" sito in frazione Pos del Comune di Gressan (Regione Autonoma della valle d'Aosta) nel centro della stazione turistica di Pila. Il complesso condominiale ha vaste dimensioni e consistenze comprendendo 598 unità immobiliari di cui 274 appartamenti, 6 unità commerciali, 263 autorimesse e 55 locali magazzini/cantine.

Il lotto comprende 6 locali deposito di modeste dimensioni (superficie lorda mq. 15,80 ciascuno), dotati di bagno, posti al piano primo interrato. L'insieme dei locali, disimpegnati da corridoio comune, come evidenziato dalla visura storica catastale, ha assunto nel corso degli anni differenti destinazioni: commerciale, abitativa e alberghiera. Destinazioni

verosimilmente accessorie agli attigui locali commerciali. I sei locali derivano da variazione del 2018 per frazionamento catastale assumendo, coerentemente allo stato di fatto, la destinazione di deposito (vedasi planimetrie catastali) con classamento proposto C/2, incomprensibilmente rettificata d'ufficio in D/2 - albergo.

Nella pratica di condono edilizio (primo condono), riguardante l'intero condominio i locali sono indicati con la destinazione "alloggi personale". Alla concessione in sanatoria non è seguito il rilascio dell'abitabilità. I locali in oggetto non potrebbero comunque conseguirla in quanto sono privi dei requisiti minimi igienico sanitari ai fini abitativi quali: ubicazione al piano interrato, non rispetto della superficie minima abitabile e dell'altezza minima utile interna e mancanza di rispetto dei rapporti aero-illuminanti. I locali con apertura priva di serramento si affacciano infatti su intercapedine di proprietà che prende luce ed aria da manufatto al disopra della soletta di copertura

I locali presentano finiture e dotazioni di scarso valore. Allo stato attuale alcune unità sono utilizzate come deposito/ripostiglio ed altre risultano in stato di abbandono e nel loro insieme presentano uno stato manutentivo e di conservativo insufficiente. La situazione di inutilizzo ed abbandono è riscontrabile nella medesima zona del piano interrato a destinazione commerciale. L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo interrato, ha un'altezza interna di m. 2,36.

Il tutto come meglio descritto nella relazione dell'estimatore Geom. Alberto Motta 01/02/2024, da intendersi qui richiamata e trascritta integralmente, visionabile sui siti www.astalegale.net e www.astegiudiziarie.it.

Prezzo:

Prezzo base di vendita determinato in sede di perizia: **€ 24.300,00** oltre oneri di legge.

Offerta minima (ai sensi dell'art. 571 comma 2 c.p.c.): **€ 18.225,00** oltre oneri di legge.

Aumento, in caso di gara determinata dalla presenza di una pluralità di offerte: **€ 800,00**

Stato di occupazione:

Dalla relazione di stima emerge che l'immobile risulta libero.

Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura:

Formalità pregiudizievoli:

a) Iscrizioni: nessuna

Trascrizioni pregiudizievoli:

1) pignoramento del 29/06/2023 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO ai nn. 725/2023 di repertorio, trascritta il 28/07/2023 a AOSTA ai nn. 7509/5992, a favore del creditore precedente, contro l'esecutato, derivante da ATTO GIUDIZIARIO.

Si precisa che:

- la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto, anche urbanistico, in cui i beni si trovano, e l'aggiudicatario sarà onerato di ogni eventuale responsabilità ed obbligo previsto dal D.P.R. 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 dall'inquinamento e di impianti negli edifici;

- gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (da intendersi richiamata e trascritta);

- l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle 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;

- la vendita avviene con tutte le eventuali pertinenze, accessori, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, pesi e vincoli, comprese le corrispondenti quote di partecipazione ai beni comuni in caso di edifici condominiali, ad eccezione:

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

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

La vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore – per qualsiasi motivo non 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.

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.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a cura e spese della procedura.

Si precisa inoltre che ogni richiesta di agevolazione fiscale (o di regimi particolari in materia di imposte) va indicata nella domanda, sia che si tratti di vendita con incanto che di vendita senza incanto.

Saranno ordinate le cancellazioni di cui all'art. 586 c.p.c. e sono a carico dell'aggiudicatario tutti gli oneri, anche fiscali, per il trasferimento degli immobili ed accessori, anche per le operazioni successive alla vendita.

Si informa che la custodia del compendio pignorato è stata affidata all'Avv. Massimo Balì.

Se l'immobile risulta occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la sua liberazione sarà effettuata a cura del Custode Giudiziario.

Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

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 "Newspaper" ed inserito sui siti www.asteimmobili.it, www.portaleaste.com, www.publicomonline.it, astegiudiziarie.it, astelegale.net e www.pvp.giustizia.it almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte, in particolare sul settimanale e sulla rivista e sul portale delle vendite pubbliche.

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.

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

Maggiori informazioni potranno richiedersi dal lunedì al giovedì dalle ore 15,00 alle ore 17,00 al Professionista delegato e Custode Avv. Massimo Balì, con Studio in Aosta, Passage Folliex n. 3, tel. 0165.42062.

Per le visite all'immobile occorre effettuare la prenotazione in via telematica al portale astegiudiziarie.it

Aosta, 7 gennaio 2025

Il professionista delegato

Avv. Massimo Balì

ALLEGATO A

CONDIZIONI di VENDITA SENZA INCANTO

Chiunque, salvo l'esecutato, intenda partecipare alla vendita senza incanto, dovrà depositare l'offerta di acquisto, in busta chiusa, cartacea o telematica, con allegata dichiarazione di aver preso visione della perizia, indicazione del prezzo, del tempo e del modo di pagamento ed ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta secondo le condizioni di seguito riportate, con termine ultimo fissato **entro le ore 13:00 del giorno 13 marzo 2025**.

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.

Si specifica che lo Studio riceverà le offerte in questi orari:

dal lunedì al venerdì dalle ore 15,00 alle ore 17,00 (previo, ove possibile, preavviso telefonico al numero sopra indicato).

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

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 dovranno essere allegati sia una recente visura camerale (dalla quale risulti lo stato della società o ente ed i poteri conferiti all'offerente) sia copia fotostatica di un valido documento di identità del detto 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 rispetto al prezzo base indicato nell'avviso di vendita a pena di esclusione, e l'indicazione del tempo e del modo del pagamento del saldo prezzo.

Il termine di pagamento del saldo prezzo e degli oneri tributari non potrà essere superiore a 120 giorni.

Il pagamento da parte dell'aggiudicatario dell'intero prezzo del bene aggiudicato nonché il versamento del fondo necessario a coprire le spese di trasferimento determinato dal professionista dovrà avere luogo entro il termine massimo di giorni novanta dall'aggiudicazione, pena la decadenza dalla aggiudicazione con perdita del 10% versato a titolo di cauzione.

e) il deposito a titolo di cauzione di assegno circolare intestato a

"Tribunale di Aosta Proc. Esec. 41/2023" nella misura del 10% (dieci percento) del prezzo offerto.

Si precisa che in caso di mancata aggiudicazione, detto assegno sarà restituito immediatamente.

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.

h) 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 al prezzo secondo le modalità specificate nel precedente capitolo d) o se l'offerente non presta la cauzione con le modalità stabilite nell'ordinanza di vendita e più sopra riepilogate.

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

L'offerta non è efficace se perviene oltre il termine sopra indicato, se è inferiore di oltre 1/4 rispetto al prezzo base di vendita determinato nel presente avviso per ciascun lotto o se l'offerente non presta la cauzione per ogni singolo lotto 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.

La persona indicata nell'offerta come futura intestataria del bene è tenuta a presentarsi all'udienza sopra indicata, restando inteso che, anche in sua assenza, e ove l'offerta presentata fosse unica o più elevata, il bene sarà comunque aggiudicato all'offerente non presentatosi.

l) L'importo degli oneri tributari sarà indicato all'aggiudicatario dopo l'aggiudicazione ed essi dovranno essere versati nello stesso termine del 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.

m) 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 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.

E', inoltre, ammessa in alternativa la modalità di presentazione dell'offerta telematica.

Le offerte telematiche dovranno essere conformi a quanto stabilito dagli artt. 12 ss. d.m. n. 32/2015 e depositate secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul Portale delle vendite pubbliche:

- l'offerta deve essere sottoscritta con firma digitale ai sensi dell'art. 12, c. 5, d.m. n. 32/2015: non è, allo stato, ammessa la trasmissione dell'offerta, ai sensi dell'art. 12, c. 4, d.m. n. 32/2015, a mezzo "casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica";

- il presentatore dell'offerta telematica deve, a pena di invalidità della stessa, coincidere con l'offerente (o con uno degli offerenti nell'ipotesi di offerta formulata congiuntamente da più persone ai sensi dell'art. 12, c. 5, II periodo, d.m. n. 32/2015);

L'offerta deve essere redatta mediante il modulo web ministeriale "Offerta Telematica" accessibile anche tramite apposita funzione "PARTECIPA" presente all'interno dell'annuncio pubblicato sul portale www.astetelematiche.it.

Una volta inseriti i dati ed i documenti necessari il portale consentirà la generazione dell'offerta telematica criptata che dovrà essere inviata dal presentatore dell'offerta, unitamente alla ricevuta di pagamento della marca da bollo digitale e all'ulteriore documentazione da allegare, entro il termine per la presentazione delle offerte suindicato, 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 delle stesse; a tale fine farà fede la data e ora in cui è generata la ricevuta di consegna della pec, quindi per 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.

Si consiglia agli interessati alla presentazione dell’offerta telematica di verificare con anticipo rispetto alla presentazione dell’offerta di possedere i necessari e idonei strumenti informatici e digitali per la presentazione dell’offerta.

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.

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 corrente le cui coordinate sono:

IBAN: IT80W0103001200000003034628.

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

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

Il bonifico dovrà contenere la descrizione: “versamento cauzione”. 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.

Per ricevere assistenza l'utente potrà consultare il sito internet <https://astetelematiche.it/contenuti/partecipazione> oppure consultare il "Manuale Utente" reperibile sul portale delle vendite pubbliche.

Ai sensi del d.m. 22.01.2008 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.

L'Ufficio si riserva di non far luogo ad aggiudicazione nell'ipotesi in cui, in presenza di un'unica offerta di importo inferiore rispetto al prezzo stabilito nell'ordinanza 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.

La presentazione delle offerte presuppone l'integrale conoscenza dell'ordinanza di delega, dell'avviso di vendita, della relazione di stima e di ogni altra informazione inerente alle modalità e alle condizioni della vendita e allo stato di fatto e di diritto del bene staggito, come desumibili dal fascicolo d'ufficio.

Un'eventuale offerta per persona da nominare, a norma dell'art. 579, c. 3, c.p.c., è valida solo ove all'avvocato sia rilasciata una procura notarile in data antecedente alla vendita, procura che deve essere consegnata al delegato in sede di gara.

Il delegato è autorizzato, sotto la propria responsabilità e qualora ritenga evidente che sia sufficiente una somma inferiore alla suddetta soglia prudenziale del 15%, a ridurre la misura percentuale delle spese di trasferimento a carico dell'aggiudicatario solo all'esito dell'esperimento di vendita e tenuto conto dell'imposizione fiscale relativa al trasferimento immobiliare, anche in considerazione delle agevolazioni di acquisto richieste dall'aggiudicatario. In ogni caso, ove detta somma dovesse risultare insufficiente, l'aggiudicatario sarà tenuto a 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.

Partecipazione alle operazioni di vendita

Gli offerenti che hanno formulato l'offerta in via telematica partecipano collegandosi al portale www.astetelematiche.it e seguendo le indicazioni riportate nel "Manuale utente" disponibile sul Portale delle Vendite Pubbliche; le buste presentate con modalità telematica saranno aperte attraverso il portale e rese visibili agli offerenti presenti innanzi al delegato.

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.

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.

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

n) In caso di unica offerta pari o superiore al prezzo base, la stessa verrà accolta.

o) Nel caso in cui l'offerta unica sia inferiore al prezzo base stabilito nell'avviso di vendita in misura non superiore al quarto, si provvederà (salvo dissenso del creditore precedente e salvo che il Giudice dell'Esecuzione e/o il professionista delegato ritenga che vi sia una possibilità di miglior vendita) ad aggiudicare il bene all'offerente.

p) In caso di pluralità di offerte, gli offerenti saranno – salvo quelli esclusi – invitati ad una gara sulla base dell'offerta più alta che si terrà lo stesso giorno e luogo successivamente

all'apertura delle buste. Il bene sarà aggiudicato a chi avrà effettuato la migliore offerta ove la stessa sia pari o superiore al prezzo base.

Ove fosse inferiore al prezzo base l'aggiudicazione non avverrà in presenza del dissenso del creditore procedente, ovvero nel caso in cui il Giudice dell'Esecuzione o il Professionista Delegato ritenga che sussista la possibilità di miglior offerta ovvero ancora siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c.

Ai fini dell'individuazione della migliore offerta si tiene conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme e dei modi di pagamento nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta.

Se la gara non ha luogo per mancanza di adesione agli offerenti, si provvederà ad aggiudicare il bene al miglior offerente o, a parità di offerte, a colui che ha presentato per primo l'offerta.

In ogni caso, se sono state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c. ed il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima è inferiore al prezzo base stabilito nell'avviso di vendita, il professionista delegato non farà luogo alla vendita e procederà all'assegnazione.

L'incanto 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. Il termine per il primo aumento e per ciascun rilancio successivo è di tre minuti.

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

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, ivi compresi gli oneri fiscali (detratta la somma già versata a titolo di cauzione) e la somma relativa agli oneri di registrazione e di trasferimento incombenti sull'aggiudicatario, con assegno circolare non trasferibile intestato a " **Tribunale di Aosta Proc. Esec. 41/2023**".

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

Qualora l'aggiudicatario non provveda nei termini sarà considerato inadempiente ex art. 587 c.p.c. e il professionista delegato formulerà istanza al Giudice dell'Esecuzione al fine di ottenere il decreto dichiarativo della decadenza e di perdita della cauzione già versata 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.

Ai sensi dell'articolo 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 immobiliare non può eseguire la trascrizione del decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca concessa dalla parte finanziata. Pertanto, gli eventuali aggiudicatari interessati all'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.

Nelle ipotesi in cui trovino applicazione le norme previste dal Testo Unico Bancario (c.d. T.U.B., d.lgs. 385/93) in tema di mutuo fondiario, la richiesta ex art. 41 T.U.B. potrà essere avanzata dal creditore fondiario al più tardi all'udienza in cui è disposta l'aggiudicazione, in tal caso:

- 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: il 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, 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; l'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 41 comma 5, D. Lgs. n. 385/93, 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 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 di più lotti, ciascun aggiudicatario o assegnatario sarà tenuto a versare proporzionalmente al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese;

- qualora invece l'aggiudicatario decida di non avvalersi della facoltà di cui al citato articolo: il creditore fondiario dovrà depositare con modalità telematica- entro il termine di 30 giorni antecedenti il versamento del residuo prezzo- una nota riepilogativa del credito nonché gli estremi del conto corrente bancario ove il creditore fondiario stesso vorrà che le somme ad esso spettanti gli vengano riversate. In tal caso sarà cura del professionista delegato, determinare, secondo i criteri di cui all'ordinanza di delega, quale parte del residuo prezzo dovrà essere versata dall'aggiudicatario direttamente al creditore fondiario e quale parte dovrà

essere versata sul conto intestato alla procedura, il tutto entro il termine fissato per il versamento del residuo prezzo.

Entro il medesimo termine l'aggiudicatario dovrà depositare al professionista delegato il documento attestante l'avvenuto versamento della parte del residuo prezzo versata direttamente al creditore fondiario sul conto corrente indicato da detto creditore.

In caso di mancato pagamento nei termini 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.

Si richiamano, per tutto quanto qui non previsto, le vigenti norme di legge nonché l'ordinanza che ha disposto la vendita da intendersi qui richiamata e trascritta.

Avv. Massimo Bali