TRIBUNALE DI AOSTA

Esecuzioni Immobiliari

Procedura di espropriazione immobiliare R.G.Es. n. 52/2024, delegata per le operazioni di vendita all'Avv. Eleonora Bono, con studio in Aosta, Via Festaz n. 66, e-mail: avveleonorabono@gmail.com; pec: avveleonorabono@pec.it; cell: 3407256798.

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

SENZA INCANTO

CON MODALITÀ TELEMATICA SINCRONA MISTA

Iº esperimento di vendita

Il professionista delegato Avv. Eleonora Bono,

vista l'ordinanza del Giudice dell'esecuzione, Dott.ssa Giulia De Luca, del 29/07/2026, con la quale sono stati delegati alla sottoscritta il compimento delle operazioni di vendita ai sensi dell'art. 591-bis c.p.c. e gli altri adempimenti ivi previsti, ed è stata nominata quale gestore della vendita telematica la società Astalegale s.p.a.;

visti gli atti della procedura e i provvedimenti integrativi e modificativi dell'ordinanza di nomina, ivi compreso l'ordine di liberazione ex art. 560 c.p.c. emesso in pari data;

visti gli artt. 569 e ss. c.p.c., e in particolare l'art. 569, quarto comma, c.p.c. in tema di modalità telematiche della vendita;

ritenuto necessario fissare la vendita senza incanto sincrona mista del compendio pignorato;

dato atto che la vendita non è soggetta alla normativa sul credito fondiario,

AVVISA CHE

il giorno **19 gennaio 2027, alle ore 12:00**, presso la Sala Aste, piano terra, del Tribunale di Aosta, Via Ollietti 1, nonché in via telematica tramite la piattaforma www.spazioaste.it, procederà alla vendita telematica sincrona a partecipazione mista dei beni immobili di seguito descritti. La vendita si terrà nel rispetto dell'ordinanza di delega e della normativa regolamentare di cui all'art. 161-ter disp. att. c.p.c., nonché in base al decreto del Ministro della Giustizia 26.02.2015, n. 32, tramite il gestore delle vendite telematiche Astalegale s.p.a.

LOTTO UNO

Piena proprietà per la quota di 1/1 di fabbricato ad uso abitativo sito in Comune di Verrayes (AO), Frazione Rapy n. 25, della superficie commerciale di mq 100,20.

Ubicazione e classificazione: si trova all'interno del centro storico della Frazione ed è classificato urbanisticamente come edificio "Documento".

Consistenza: quattro piani (S1-T-1-2) non collegati internamente, così composti:

al piano seminterrato, tre cantine;

al piano terreno, una camera e un locale adibito a peglio, con terrazzo e corte esterna di circa mq 15;

al piano primo, una camera collegata mediante botola al piano secondo sottotetto.
Stato: l'edificio è stato realizzato prima del 1900 e non è mai stato ristrutturato. È disabitato da molti anni, privo di impianti e in pessimo stato di manutenzione e di grave degrado, con pavimenti in legno fortemente deteriorati e in più punti pericolanti.
Accesso e parcheggio: accesso da strada comunale; non vi sono posti auto di pertinenza.
Censito al Catasto Fabbricati del Comune di Verrayes al foglio 35, particella 1461, cat. A/4, classe 1, consistenza 4 vani, rendita € 144,61, Frazione Rapy, piano S1-T-1-2 (ex foglio 35 n. 549 sub. 1-2-3 e n. 552).
Coerenze, da nord in senso orario: strada comunale, fabbricato su mappale 1481, mappale 555, fabbricato in aderenza su mappale 550, strada comunale.
VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO
DELL'ACQUIRENTE:
Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: ***Nessuna.***
Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: ***Nessuna.***
Atti di asservimento urbanistico: ***Nessuno.***
Altre limitazioni d'uso: ***Nessuno.***
VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:
Iscrizioni: ipoteca giudiziale attiva, stipulata il 05/01/2002 a firma di TRIBUNALE DI TORINO ai nn. 14/2002 di repertorio, iscritta il 16/05/2019 ai nn. 659/4882, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.
Importo ipoteca: € 365.000,00.
Importo capitale: € 182.810,56.
La formalità è riferita solamente a immobili esecutati e altri
Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali: pignoramento, stipulata il 22/08/2024 a firma di TRIBUNALE DI AOSTA ai nn. 1247 di repertorio, trascritta il 09/10/2024 ai nn. 7899/9653, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE. La formalità è riferita solamente a immobili esecutati.
Altre trascrizioni: ***Nessuna.***
Altre limitazioni d'uso: ***Nessuna.***
La vendita si terrà secondo le modalità, condizioni e termini di seguito indicati:
1) Il prezzo base è determinato ai sensi dell'art. 568 c.p.c., è stabilito in euro 45.090,00.
L'offerta minima efficace, ai sensi degli artt. 571 e 572 c.p.c., è pari al prezzo base detratto il 25%, ossia euro 33.817,50.
Il rilancio minimo in caso di gara non potrà essere inferiore ad euro 1.000,00.

2) Ognuno, tranne il debitore, è ammesso ad offrire per l'acquisto del bene pignorato, personalmente o a mezzo di avvocato, anche a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c.. Non sono ammesse offerte presentate da procuratori speciali che non siano avvocati.

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

In caso di aggiudicazione per persona da nominare, l'avvocato dovrà dichiarare, entro e non oltre tre giorni dalla vendita, le generalità del soggetto a cui l'immobile deve essere definitivamente intestato, ai sensi dell'art. 583 c.p.c.

LOTTO DUE

Piena proprietà per la quota di 1/1 di fabbricato rurale ad uso strumentale (stalla e fienile) sito in Comune di Verrayes (AO), Frazione Rapy n. 25, della superficie commerciale di mq 98,50.

Ubicazione e classificazione: si trova all'interno del centro storico della Frazione ed è classificato urbanisticamente come "E1 – edificio inserito nell'ambiente".

Consistenza: due piani (S1-T) non collegati internamente, così composti:

al piano seminterrato, una stalla ad uso deposito di altezza pari a circa cm 180;

al piano terreno, un ampio fienile/deposito di altezza media pari a circa cm 300.

Stato: l'edificio è stato realizzato prima del 1900 e versa in discreto stato di manutenzione.

Accesso: da strada comunale.

Censito al Catasto Fabbricati del Comune di Verrayes al foglio 35, particella 507 sub. 2, graffato al n. 508 sub. 2, cat. D/10, rendita € 363,20, Frazione Rapy, piano S1-T (ex foglio 35 n. 507 sub. 2-3-4 e n. 508 sub. 2-3).

Coerenze, da nord in senso orario: strada comunale, fabbricato in aderenza su mappale 508 e 509, strada comunale.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: ***Nessuna.***

Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: ***Nessuna.***

Atti di asservimento urbanistico: ***Nessuno.***

Altre limitazioni d'uso: ***Nessuno.***

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

Iscrizioni: ipoteca giudiziale attiva, stipulata il 05/01/2002 a firma di TRIBUNALE DI TORINO ai nn. 14/2002 di repertorio, iscritta il 16/05/2019 ai nn. 659/4882, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: € 365.000,00.

Importo capitale: € 182.810,56.

La formalità è riferita solamente a immobili esecutati e altri.

Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali: pignoramento, stipulata il 22/08/2024 a firma di TRIBUNALE DI AOSTA ai nn. 1247 di repertorio, trascritta il 09/10/2024 ai nn. 7899/9653, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***, derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE. La formalità è riferita solamente a immobili esecutati.

Altre trascrizioni: ***Nessuna.***

Altre limitazioni d'uso: ***Nessuna.***

La vendita si terrà secondo le modalità, condizioni e termini di seguito indicati:

1) **Il prezzo base è determinato ai sensi dell'art. 568 c.p.c., è stabilito in euro 31.500,00.**

L'offerta minima efficace, ai sensi degli artt. 571 e 572 c.p.c., è pari al prezzo base detratto il 25%, ossia euro 23.625,00.

Il rilancio minimo in caso di gara non potrà essere inferiore ad euro 1.000,00.

2) Ognuno, tranne il debitore, è ammesso ad offrire per l'acquisto del bene pignorato, personalmente o a mezzo di avvocato, anche a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c.. Non sono ammesse offerte presentate da procuratori speciali che non siano avvocati.

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

In caso di aggiudicazione per persona da nominare, l'avvocato dovrà dichiarare, entro e non oltre tre giorni dalla vendita, le generalità del soggetto a cui l'immobile deve essere definitivamente intestato, ai sensi dell'art. 583 c.p.c.

3) Modalità di presentazione delle offerte

A) Offerta con modalità analogica (cartacea)

L'offerta analogica, in bollo da € 16,00, unitamente al relativo assegno per la cauzione, dovrà essere depositata in busta chiusa, priva di qualsiasi segno di identificazione, a pena di inefficacia. **Il deposito va effettuato entro le ore 13:00 del giorno 18 gennaio 2027 presso lo studio del Professionista delegato Avv. Eleonora Bono, in Aosta, Via B. Festaz n. 66.**

Il deposito potrà essere effettuato presso lo studio, in Aosta, Via B. Festaz n. 66, dalle ore 9:00 alle ore 18:00 dei giorni feriali, con esclusione del sabato. Nell'ultimo giorno utile per la presentazione delle offerte, il deposito potrà essere effettuato dalle ore 9:00 fino alle ore 13:00.

Sulla busta saranno annotati, a cura dell'addetto alla ricezione dell'offerta, il nome, previa identificazione, di chi materialmente provvede al deposito, la data della presentazione della busta, il nome del professionista delegato alle operazioni di vendita, la data fissata per l'esame delle offerte.

L'offerta, in bollo da € 16,00, irrevocabile ai sensi dell'art. 571 c.p.c., dovrà specificare:

- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura (Tribunale di Aosta), l'anno e il numero di ruolo generale della procedura (R.G.Es. n. 52/2024);
- le generalità dell'offerente con l'indicazione, se persona fisica, del codice fiscale, dello stato civile e, se coniugato, del regime patrimoniale, ovvero denominazione, sede legale, partita IVA e identificazione del legale rappresentante se società o altro ente;
- la descrizione, i dati catastali e il numero del lotto dell'immobile per il quale l'offerta è proposta;
- l'indicazione del prezzo offerto, che a pena di inefficacia non potrà essere inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo di vendita indicato e, pertanto, dell'offerta minima valida indicata nel presente avviso;
- il modo e il tempo del pagamento del prezzo, che non potrà essere superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione;
- la dichiarazione di residenza o l'elezione di domicilio nel Comune di Aosta. In mancanza, le comunicazioni saranno effettuate presso la Cancelleria della sezione esecuzioni immobiliari del Tribunale di Aosta;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima, del presente avviso di vendita e dell'ordinanza di delega nonché di conoscere lo stato di fatto e di diritto del bene come desumibile dal fascicolo processuale, dispensando gli organi della procedura dalla produzione sia della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza e della certificazione/attestato di qualificazione energetica, manifestando la volontà di provvedere direttamente a tali incombenze;
- ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta.

L'offerente dovrà allegare:

- assegno circolare o vaglia postale non trasferibile, di importo pari ad almeno il 10% del prezzo offerto, intestato a **"Tribunale di Aosta – Esec. Imm. RG n. 52/2024 – Avv. Eleonora Bono – Lotto n. ___ ";**
- se persona fisica, copia del documento d'identità in corso di validità e del codice fiscale;
- se persona fisica coniugata in regime di comunione dei beni, copia del documento d'identità in corso di validità e del codice fiscale del coniuge;
- se società o altro ente, visura camerale aggiornata dalla quale risulti la vigenza e i poteri di rappresentanza dell'offerente, nonché copia del documento di identità in corso di validità del legale rappresentante; nel caso in cui la società non abbia nell'oggetto sociale l'acquisto di beni immobili, sarà necessaria la produzione del verbale di assemblea di delibera alla presentazione di offerta di acquisto e partecipazione ad eventuale gara;
- se si tratta di offerta presentata nell'interesse di un minore, inabilitato o interdetto, dovrà essere allegata l'autorizzazione del Giudice Tutelare o dell'Autorità Giudiziaria competente.

L'offerta sarà inefficace se perverrà oltre il termine perentorio indicato nel presente avviso, se il prezzo offerto è inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo di vendita (offerta minima efficace) sopra indicato e nel caso di cauzione non versata o versata in modo e/o entità difforme.

Nel caso in cui più soggetti vorranno partecipare, ciascuno *pro quota*, alla vendita di un unico lotto, dovrà essere presentata un'unica offerta con l'indicazione della quota e del diritto per il quale ciascun offerente partecipa.

Nell'ipotesi di mancata aggiudicazione, la cauzione verrà restituita all'offerente non aggiudicatario mediante la riconsegna dell'assegno depositato presso lo studio del Professionista delegato.

B) OFFERTA CON MODALITÀ TELEMATICA

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

L'offerta telematica di acquisto deve essere presentata, **a pena di inefficacia, entro le ore 13:00 del 18 GENNAIO 2027, giorno antecedente la data fissata per la vendita,** tramite il modulo web "offerta telematica" messo a disposizione dal Ministero della Giustizia, che permette la compilazione guidata, e a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del gestore www.spazioaste.it.

L'offerta, sottoscritta con firma digitale ai sensi dell'art. 12 comma 5° del D.M. n. 32/15, unitamente ai documenti allegati, dovrà essere depositata secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul Portale delle vendite Pubbliche (http://venditepubbliche.giustizia.it) inviandola all'indirizzo pec del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it e s'intenderà depositata nel momento in cui sarà generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

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

Non è allo stato ammessa la trasmissione dell'offerta ai sensi dell'art. 12 comma 4° D.M. n. 32/15 a mezzo casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica.

Il presentatore dell'offerta telematica deve, a pena d'invalidità della stessa, coincidere con l'offerente (o con uno degli offerenti nell'ipotesi di offerta formulata congiuntamente da più persone).

A norma degli artt. 12 ss. del D.M. 32/15 l'offerta per la vendita telematica, con bollo virtuale da € 16,00 da pagarsi a mezzo carta di credito o bonifico bancario tramite il servizio "pagamento di bolli digitali" presente sul Portale dei servizi Telematici https://pst.giustizia.it, deve contenere:

- i dati identificativi dell'offerente (nome, cognome, luogo e data di nascita) con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA. Ai sensi dell'art. 12 n. 2 del D.M. 32/15 se l'offerente risiede fuori dallo Stato italiano ed è, dunque, privo di codice fiscale, dovrà indicare il codice fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo;
- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura, l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero del lotto e la descrizione del bene;

- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto e il termine per il versamento del saldo prezzo e delle spese;
- l'importo della cauzione versata, che non potrà essere inferiore al 10% del prezzo offerto;
- la data, l'ora, il numero di CRO o di TRN del bonifico effettuato per la cauzione e il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma. **Il bonifico deve indicare la causale *"versamento cauzione lotto n. ____".*** Ai fini della validità dell'offerta il bonifico deve essere effettuato in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta (ovvero l'accredito entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica). Ove la cauzione – versata mediante bonifico bancario entro e non oltre il suddetto termine – non risulterà accreditata sul conto della procedura al momento dell'apertura della busta, l'offerta sarà esclusa. **La cauzione, pari almeno al 10% del prezzo offerto, dovrà essere versata a mezzo bonifico sul conto corrente bancario intestato a "TRIBUNALE DI AOSTA - *ESEC. IMM. RG 52/2024 – AVV. BONO*", intrattenuto presso Banca Passadore & C. S.p.a. – Filiale di Aosta, e recante codice IBAN IT79Y0333201200000002520611;**
- indirizzo di posta elettronica certificata e numero di cellulare al quale ricevere le comunicazioni previste.

L'offerente dovrà allegare gli stessi documenti elencati al presente avviso per l'offerta analogica, oltre la copia del bonifico eseguito a titolo di cauzione (in luogo dell'assegno), in forma di documento informatico o di copia informatica anche per immagine, privi di elementi attivi.

Se l'offerta è presentata da più persone dovrà essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La procura dovrà essere redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e potrà essere allegata anche in copia per immagine.

In ogni caso, ai fini della presentazione della offerta telematica e dei relativi adempimenti ad essa connessi, è previsto un servizio di assistenza a cura del Gestore della vendita telematica tramite Astalegale.net, attraverso la compilazione di un modulo online sul loro sito, per domande su partecipazione, firma digitale e PEC, oppure usare il servizio SupportoAste.it per assistenza tecnica e compilazione offerte, visitando Astalegale.net e Spazioaste.it., oppure contattando telefonicamente un operatore ai numeri 02 800 300 21 e 02 800 300 11, attivi da lunedì al venerdì dalle 9:00 alle 13:00 e dalle 14:00 alle 18:00, o utilizzando l'indirizzo e-mail garaimmobiliare@astalegale.net.

L'offerta sarà inefficace se risulterà depositata oltre il termine perentorio indicato nel presente avviso, se il prezzo offerto è inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo di vendita previsto per ciascun lotto (offerta minima efficace) e nel caso di cauzione non versata o versata in misura inferiore.

S'intende per cauzione non versata anche la cauzione che non risulterà accreditata sul conto della procedura al momento dell'apertura della busta.

In caso di mancata aggiudicazione, la cauzione verrà restituita mediante bonifico, con identica modalità di pagamento, a favore dello stesso conto da cui è pervenuta la somma accreditata, da indicarsi all'interno dell'offerta.

4) Istanze di assegnazione

Ogni creditore, nel termine di dieci giorni prima della data fissata per la vendita, può presentare istanza di assegnazione, per sé o a favore di un terzo, a norma degli articoli 588 e 589 c.p.c. per il caso in cui la vendita non abbia luogo. L'istanza di assegnazione deve contenere l'offerta di pagamento di una somma non inferiore a quella prevista nell'art. 506 c.p.c. ed al prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita per cui è presentata (cioè, non inferiore alle spese di esecuzione ed ai crediti aventi diritto di prelazione anteriori a quello dell'offerente, somma che potrebbe essere superiore anche al prezzo base fissato per l'esperimento della presente vendita). Il creditore che è rimasto assegnatario a favore di un terzo deve dichiarare, nei cinque giorni dalla pronuncia del provvedimento di assegnazione ovvero dalla comunicazione, il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito l'immobile, depositando la dichiarazione del terzo di volerne profittare. In mancanza, il trasferimento è fatto a favore del creditore.

5) Celebrazione della vendita

La vendita telematica sincrona a partecipazione mista avrà luogo ***il giorno 19 GENNAIO 2027, alle ore 12:00,*** presso l'aula sita al piano terreno del Tribunale di Aosta, Via Ollietti 1, nonché in via telematica tramite la piattaforma del gestore www.spazioaste.it;

A) In presenza di offerte analogiche, La professionista delegata procederà all'apertura delle buste e all'inserimento nella piattaforma del gestore;

B) Coloro che hanno scelto la presentazione telematica dell'offerta, dovranno partecipare online ovunque si trovino, esclusivamente tramite l'area riservata del sito www.spazioaste.it, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta ed ivi indicata. A tal fine gli stessi riceveranno, altresì, almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, dal gestore della vendita telematica all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta ovvero tramite un sms al numero di telefonia mobile indicato nell'offerta, un invito a connettersi al proprio portale.

Si precisa che sarà cura del professionista delegato verificare la validità delle offerte presentate, anche per quanto attiene alla cauzione versata, sia telematiche che analogiche, la completezza della documentazione richiesta e procedere alla successiva abilitazione di ciascun offerente alla partecipazione alla vendita.

Coloro che hanno presentato offerta telematica parteciperanno alle operazioni di vendita con le medesime modalità, accedendo al portale con le credenziali fornite dal gestore ed effettuando i rilanci attraverso lo stesso.

Coloro che hanno presentato offerta su supporto analogico parteciperanno alle operazioni di vendita comparendo all'indirizzo indicato dinanzi al professionista delegato che riporterà nel portale i rilanci rendendoli visibili ai partecipanti con modalità telematica.

Qualora, in base a quanto disposto dall'art. 161-*bis* disp. att. c.p.c.., sia stato richiesto il rinvio della vendita, lo stesso può essere disposto solo con il consenso del creditore procedente e dei creditori intervenuti nonché degli offerenti che abbiano prestato cauzione ai sensi dell'art. 571 c.p.c., consenso che deve essere manifestato in modo espresso non oltre il momento dell'inizio della vendita sincrona mista e non prima dell'apertura delle offerte criptate e analogiche al fine dell'identificazione dell'offerente. La Delegata è, altresì, autorizzato a sospendere la vendita sincrona mista solo previo provvedimento in tal senso emesso dal Giudice dell'esecuzione e a non celebrare la vendita sincrona mista quando il creditore procedente e i creditori intervenuti abbiano espressamente rinunciato all'espropriazione con atto scritto previamente depositato in cancelleria.

Si sottolinea che l'istanza di sospensione volontaria della procedura esecutiva, a norma dell'art. 624-*bis* c.p.c., è ammissibile soltanto se proposta almeno venti giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte di acquisto.

Per quanto non espressamente riportato nel presente avviso si fa riferimento a quanto previsto dal D.M. n. 32/2015.

§§§§

In caso di pluralità di offerte valide e/o efficaci, La professionista delegata inviterà in ogni caso tutti gli offerenti a una gara sull'offerta più alta, partendo come prezzo base dal valore dell'offerta più alta. Ai fini dell'individuazione della migliore offerta, La Delegata si atterrà ai seguenti criteri, in ordine graduato: miglior prezzo offerto; entità della cauzione; i tempi più ridotti di pagamento rispetto al termine massimo di 120 giorni previsto a pena di decadenza. Nel caso in cui sia stato determinante per l'aggiudicazione il termine indicato dell'offerente per il pagamento, l'aggiudicatario dovrà obbligatoriamente rispettare il termine dallo stesso indicato a pena di decadenza. Alla gara potranno partecipare, tramite connessione telematica, tutti gli utenti le cui offerte saranno ritenute valide nonché gli offerenti analogici, presenti personalmente in Sala Aste avanti La professionista delegata, le cui offerte saranno anch'esse ritenute valide e/o efficaci.

La gara, che si svolgerà in modalità sincrona mista, avrà inizio al termine delle operazioni per l'esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal professionista delegato al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti online e/o presenti personalmente, che siano stati ammessi alla gara sincrona mista.

Al riguardo, si precisa quanto segue:

In caso di mancata adesione alla gara, se sono state presentate istanze di assegnazione *ex* art. 588 c.p.c. (anche a favore di un terzo secondo il disposto dell'art. 590 bis c.p.c.) – contenenti l'offerta di pagamento di una somma, non soltanto non inferiore al prezzo base stabilito nel presente avviso per l'esperimento della vendita, ma anche alla somma prevista nell'art. 506 I comma c.p.c. (cioè non inferiore alle spese di esecuzione ed ai crediti aventi diritto di prelazione anteriore a quello dell'offerente, somma quest'ultima che potrebbe anche superare il prezzo base dell'esperimento di vendita) - e il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima è inferiore al prezzo base stabilito nel presente avviso, La Delegata procederà all'assegnazione, senza far luogo alla vendita. Diversamente, qualora non siano state presentate istanze di assegnazione o queste non possano essere accolte poiché non contenenti i requisiti sopra indicati, il Delegato, ove ritenga che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita, disporrà l'aggiudicazione a favore del migliore offerente, oppure, nel caso di offerte dello stesso valore, a favore di colui che ha presentato l'offerta per primo. **Ai fini dell'individuazione della migliore offerta**, La Delegatasi atterrà ai seguenti criteri, in ordine graduato: miglior prezzo offerto; entità della cauzione; i tempi più ridotti di pagamento rispetto al termine massimo di 120 giorni previsto a pena di decadenza. Nel caso in cui sia stato determinante per l'aggiudicazione il termine indicato dall'offerente per il pagamento, l'aggiudicatario dovrà obbligatoriamente rispettare il termine dallo stesso indicato a pena di decadenza.

In caso di adesione alla gara, l'offerta in aumento *non potrà essere inferiore ad* ***€ 1.000,00.***

Si precisa, altresì, che l'aggiudicazione verrà disposta in favore di colui che avrà presentato l'offerta in aumento più elevata, non seguita da ulteriori offerte nell'arco di 2 minuti successivi*,* fatte salve le precisazioni per l'eventuale ipotesi di presentazione di istanze di assegnazione. Ed infatti, qualora, all'esito della gara, il prezzo offerto sia inferiore al prezzo base dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita, La professionista delegata disporrà l'aggiudicazione a condizione che non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c. (anche a favore di un terzo secondo il disposto dell'art. 590 *bis* c.p.c.), contenenti l'offerta di pagamento di una somma, non soltanto non inferiore al prezzo base stabilito nel presente avviso di vendita, ma anche alla somma prevista nell'art. 506 I comma c.p.c. (cioè non inferiore alle spese di esecuzione e ai crediti aventi diritto di prelazione anteriore a quello dell'offerente). Laddove invece il prezzo offerto all'esito della gara sia pari o superiore al prezzo base dell'immobile stabilito nel presente avviso di vendita, La Delegata disporrà l'aggiudicazione, anche in caso di istanze di assegnazione.

In caso di presentazione di un'unica offerta valida e/o efficace, ai sensi dell'art. 572 c.p.c., se essa è pari o superiore al valore del lotto stabilito nel presente avviso di vendita, essa è senz'altro accolta. Se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo base del lotto stabilito nel presente avviso di vendita in misura non superiore ad un quarto, La professionista delegata disporrà l'aggiudicazione in favore dell'unico

offerente, qualora ritenga che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 590 *bis* c.p.c., contenenti l'offerta di pagamento di una somma, non soltanto non inferiore al prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita, ma anche alla somma prevista nell'art. 506, comma 1, c.p.c. (cioè non inferiore alle spese di esecuzione e ai crediti aventi diritto di prelazione anteriore a quello dell'offerente).

§§§§

Si avverte che nell'ipotesi in cui, in presenza di un'unica offerta di importo inferiore rispetto al prezzo base stabilito nell'avviso di vendita, sia pervenuta istanza di assegnazione dei beni o si ravvisi la concreta possibilità di vendere ad un prezzo maggiore di quello offerto con un nuovo tentativo di vendita, ovvero ancora, in presenza di una pluralità di offerte tutte di importo inferiore al prezzo base, sia pervenuta istanza di assegnazione e gli offerenti non partecipino alla gara, oppure, pur partecipandovi, il prezzo raggiunto sia inferiore a quello base, l'Ufficio si riserva di non far luogo ad aggiudicazione.

6) Fase successiva all'aggiudicazione

In caso di aggiudicazione, l'aggiudicatario, entro il termine indicato nell'offerta d'acquisto o, in difetto d'indicazione, entro giorni centoventi dall'aggiudicazione, dovrà versare la parte del saldo prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione), secondo gli importi e le modalità che gli verranno specificati dal professionista delegato. A tal fine, trattandosi di vendita soggetta alla normativa sul credito fondiario, la professionista delegata inviterà la banca o l'istituto titolare di credito fondiario a precisare per iscritto, entro dieci giorni dall'aggiudicazione stessa, il proprio complessivo credito e a fornire anche il codice IBAN del conto su cui accreditare il saldo prezzo, in modo da consentire all'aggiudicatario di conoscere l'importo da versare direttamente a tale banca o istituto, nei limiti del credito assistito dal privilegio fondiario; nei dieci giorni successivi La professionista delegata comunicherà all'aggiudicatario la parte di saldo prezzo da versare direttamente al fondiario che dovrà avvenire entro e non oltre il suddetto termine massimo di 120 giorni dall'aggiudicazione o nel minor termine indicato nell'offerta di acquisto. Si precisa che, sempre nei limiti del credito assistito da privilegio, al creditore fondiario potrà essere versato un importo non superiore all'80% del saldo prezzo, mentre il restante 20% dovrà essere versato sul conto corrente della procedura a garanzia della copertura delle spese prededucibili non ancora quantificabili. Tale comunicazione conterrà, pertanto, le coordinate IBAN dei conti correnti del creditore fondiario e della procedura sui quali effettuare i suddetti versamenti, ovvero le modalità di intestazione dell'assegno circolare non trasferibile. Ove nel termine di 20 giorni decorrenti dall'aggiudicazione, l'aggiudicatario non riceva detta comunicazione, lo stesso è legittimato a versare, comunque sempre entro e non oltre il suddetto termine di 120 giorni dall'aggiudicazione o nel minor termine indicato nell'offerta di acquisto, il saldo prezzo direttamente sul conto intestato a **"TRIBUNALE DI AOSTA - *ESEC. IMM. RG 52/2024 – AVV. BONO*", intrattenuto presso Banca Passadore & C. S.p.a. – Filiale di Aosta, e recante codice IBAN IT79Y0333201200000002520611, con la causale *"Proc. Esec. Imm. n.***

52/2024 RGEs. versamento saldo prezzo lotto n. ___", ovvero a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato a **"TRIBUNALE DI AOSTA - *ESEC. IMM. RG 52/2024 – AVV. BONO – saldo prezzo lotto n. ____*",** da consegnare al professionista delegato.

Entro il medesimo termine massimo di centoventi giorni dalla data di aggiudicazione o nel minor termine indicato nell'offerta di acquisto, dovrà altresì versare i diritti e le spese di trasferimento nella misura del 15% del prezzo di aggiudicazione, a mezzo bonifico bancario sul conto intestato a **"TRIBUNALE DI AOSTA - *ESEC. IMM. RG 52/2024 – AVV. BONO"* intrattenuto presso la Banca Passadore & C. S.p.a. – filiale di Aosta, e recante codice IBAN IT79Y0333201200000002520611, con la causale *"Proc. Esec. Imm. n. 52/2024 RGEs. versamento spese lotto n. ___"*** ovvero a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato a **"TRIBUNALE DI AOSTA - *ESEC. IMM. RG 52/2024 – AVV. BONO - spese lotto n. _____*",** da consegnare al professionista delegato.

Nel caso di bonifico bancario il termine di versamento del saldo prezzo e delle spese si intenderà rispettato con l'accredito sul conto della procedura.

Nell'ipotesi di mancato rispetto dei superiori termini, il Giudice dell'esecuzione dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa, salvo il risarcimento del danno *ex* art. 587 c.p.c.

La Professionista delegata precisa che, solo all'esito dell'esperimento di vendita e tenuto conto dell'imposizione fiscale relativa al trasferimento immobiliare, anche in considerazione delle agevolazioni di acquisto eventualmente richieste dall'aggiudicatario, qualora ritenga evidente che sia sufficiente una somma inferiore alla suddetta soglia prudenziale del 15%, potrà ridurre la misura percentuale delle spese di trasferimento a carico dell'aggiudicatario.

In ogni caso, ove detta somma dovesse risultare insufficiente, l'aggiudicatario sarà tenuto ad integrarla nella misura comunicatagli dal delegato, entro il termine di quindici giorni dalla predetta comunicazione (da inviarsi a mezzo pec o raccomandata a.r.), **pena la decadenza dall'aggiudicazione**.

Ai sensi dell'art. 585 c.p.c., si fa presente che vi è la possibilità per i partecipanti alle aste di ottenere mutui ipotecari per un importo fino ad un massimo del 70%-80% del valore dell'immobile a tassi e condizioni prestabiliti da ogni singola banca e che l'elenco delle banche aderenti a tale iniziativa è disponibile sul sito www.abi.it. Si invita, pertanto, a contattare la sede delle agenzie o filiali incaricate dalle banche stesse, in relazione alle quali denominazione, ubicazione e recapiti telefonici sono reperibili presso il sito internet suindicato.

7) La professionista delegata precisa che la presentazione dell'offerta (sia telematica che analogica/cartacea) e la partecipazione alla vendita presuppongono l'integrale conoscenza dell'ordinanza di delega, dell'avviso di vendita, della perizia di stima e di ogni altra informazione inerente alle modalità e condizioni della vendita, nonché lo stato di fatto e di diritto del bene staggito, come desumibili dal fascicolo processuale.

8) In ordine alla dotazione o meno degli attestati di qualificazione e di certificazione energetica e alla conformità agli impianti, si rimanda a quanto sul punto eventualmente riportato nella perizia a firma dell'esperto stimatore, con espressa avvertenza che resta a carico dell'aggiudicatario, a tal fine dichiaratosi edotto in seno all'offerta dei contenuti dell'ordinanza di vendita e delle descrizioni contenute nell'elaborato peritale in ordine agli impianti ed avendo esplicitamente dispensato dalla relativa produzione la procedura esecutiva, l'onere di dotare l'immobile sia della certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme di sicurezza che della certificazione/attestato di qualificazione energetica.

9) <u>Regolarità urbanistica ed edilizia</u>

Con riferimento alla vigente normativa urbanistica ed edilizia, si rimanda alla relazione di stima predisposta dall'esperto Geom. Stefano Carlotto ove è stato rilevato quanto segue:

<u>LOTTO 1</u>

"A seguito di verifica della conformità edilizia eseguita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Verrayes, il sottoscritto stimatore sottolinea che per gli immobili esecutati non è presente in archivio nessuna pratica edilizia, situazione dettata anche dal fatto che trattasi di fabbricato realizzato prima del 17 agosto 1942 e/o prima del 1° settembre 1967 e che non è mai stato oggetto di ristrutturazione.

PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera del Consiglio comunale di Verrayes n. 53 del 27.12.2011 che ha accolto integralmente le proposte di modificazione contenute nella deliberazione della Giunta regionale n. 2970 del 09.12.2011, l'immobile ricade in zona Ae25 – Parti di territorio comprendenti agglomerati che presentano interesse storico, artistico, documentario o ambientale e dai relativi elementi complementari o integrativi - Trattasi di edificio classificato come B4 - DOCUMENTO. Norme tecniche di attuazione ed indici: vedasi art. 44 (Sottozone di tipo "A") e art. 45 (Classificazione degli edifici e delle aree ubicati nelle sottozone di tipo "A")

GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ

CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ".

<u>LOTTO 2</u>

"A seguito di verifica della conformità edilizia eseguita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Verrayes, il sottoscritto stimatore sottolinea che per gli immobili esecutati non è presente in archivio nessuna pratica edilizia, situazione dettata anche dal fatto che trattasi di fabbricato realizzato prima del 17 agosto 1942 e/o prima del 1° settembre 1967 e che non è mai stato oggetto di ristrutturazione.

PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera del Consiglio comunale di Verrayes n. 53 del 27.12.2011 che ha accolto integralmente le proposte di modificazione contenute nella deliberazione della Giunta regionale n. 2970 del 09.12.2011, l'immobile ricade in zona Ae25- Parti di territorio comprendenti agglomerati che presentano interesse storico, artistico, documentario o ambientale e dai relativi elementi complementari o integrativi- Trattasi di edificio classificato come E1- Edificio inserito nell'ambiente. Norme tecniche di attuazione ed indici: vedasi art. 44 (Sottozone di tipo "A") e art. 45 (Classificazione degli edifici e delle aree ubicati nelle sottozone di tipo "A")

GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ

CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ".

L'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma V, del T.U. 6/6/2001, n. 380 e di cui all'art. 40, comma VI, della legge 28/2/1985, n. 47.

La relazione su citata potrà essere consultata dagli interessati sui siti internet www.astalegale.net, www.astegiudiziarie.it, nonché sul Portale delle Vendite Pubbliche.

10) L'immobile viene posto in vendita nello stato di fatto, di diritto ed urbanistico in cui si trova/trovano, meglio e più specificatamente descritto nella relazione del perito in atti, alla quale si fa espresso riferimento, con tutti i relativi diritti ed obblighi, pertinenze, accessioni, dipendenze, vincoli, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; 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. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore - per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati nella perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni e nella determinazione del prezzo. L'immobile è attualmente libero da persone.

11) Il lotto sarà trasferito libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti, secondo quanto disposto dall'art. 586 c.p.c. Sono a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario la metà del compenso spettante al Delegato per la fase di trasferimento del bene (che verrà liquidato dal Giudice dell'esecuzione al momento del deposito del decreto di trasferimento), nonché le relative spese generali (nella misura di

legge), oneri fiscali e previdenziali e le spese effettivamente sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale e l'imposta sul valore aggiunto, ove dovuta. Sono, invece, a carico della procedura le spese necessarie alla cancellazione delle trascrizioni e iscrizioni gravanti sull'immobile trasferito.

In presenza di giustificati motivi il compenso a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario potrà essere determinato dal G.E. in misura diversa da quella prevista dal periodo precedente.

12) Visite degli immobili

Per maggiori informazioni rivolgersi al Custode Giudiziario *Avv. Eleonora Bono,* contattandolo telefonicamente nei giorni e negli orari di ricevimento o tramite e-mail (*cell: 3407256798; e-mail: e.bono@studiolegaleabfm.it; pec: avveleonorabono@pec.it).*

Si precisa che eventuali richieste di visita al compendio immobiliare posto in vendita potranno essere effettuate tramite il Portale delle Vendite Pubbliche (http://venditepubbliche.giustizia.it), attraverso la funzione "PRENOTA VISITA IMMOBILE" presente nel dettaglio di ogni annuncio ivi pubblicato.

13) Ove l'immobile aggiudicato sia occupato dal debitore o da terzi in difetto di titolo opponibile alla procedura, l'aggiudicatario, **con dichiarazione da riportare a verbale di vendita**, può richiederne la liberazione a cura del Custode Giudiziario, con avvertimento che, in difetto, quest'ultimo si intenderà esonerato dal provvedere alla liberazione. Si sottolinea che la richiesta di liberazione a cura della custodia dovrà pervenire entro e non oltre la chiusura della vendita.

14) La vendita è soggetta alle forme di pubblicità previste dalla legge e di quelle ulteriormente indicate nell'ordinanza di delega e successive integrazioni. A tal fine copia del presente avviso verrà pubblicata sul Portale delle Vendite Pubbliche, nonché - unitamente alla relazione di stima, completa di planimetrie e fotografie del compendio immobiliare pignorato - sui siti internet www.astalegale.net, www.astegiudiziarie.it.

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

Aosta, 20.11.2026

La professionista delegata

Avv. Eleonora Bono

Firmato digitalmente da

ELEONORA BONO

CN = ELEONORA BONO
C = IT