

TRIBUNALE DI AOSTA

Esecuzioni Immobiliari

Procedura di espropriazione immobiliare R.G.Es. n. 35/2023, delegata per le operazioni di vendita all'Avv. Adriano Consol con ordinanza in data 21 febbraio 2024 (comunicata il 22 febbraio 2024) con studio in Châtillon (AO), Via E. Chanoux n. 102,

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

SENZA INCANTO

CON MODALITÀ TELEMATICA SINCRONA MISTA

III^ esperimento di vendita

Il professionista delegato, Avv. Adriano Consol

- vista l'ordinanza del Giudice dell'esecuzione con cui si è delegato il compimento delle operazioni di vendita ai sensi dell'art. 591-bis c.p.c., nominando quale gestore della vendita telematica la società Astalegale.net s.p.a.;
- visti gli atti della procedura ed i provvedimenti integrativi e modificativi dell'ordinanza di nomina;
- visti gli artt. 569 e ss. c.p.c.;
- ritenuto necessario fissare la vendita senza incanto sincrona mista del compendio pignorato;
- ritenuto che la vendita è soggetta alla normativa sul credito fondiario;

AVVISA CHE

il giorno 10 gennaio 2025, alle ore 10,00, presso l'aula al piano terreno del Tribunale di Aosta, Via Ollietti 1, nonché in via telematica tramite la piattaforma **www.astalegale.net**, procederà alla **vendita telematica sincrona a partecipazione mista**, nel rispetto dell'ordinanza di delega e della normativa regolamentare di cui all'art. 161 *ter* disp. att. c.p.c., nonché in base al decreto del Ministro della Giustizia 26.02.2015, n. 32, **tramite gestore delle vendite telematiche Astalegale.net s.p.a del bene immobile di seguito descritto:**

LOTTO UNICO:

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI POSTI IN VENDITA:

nel Comune di Aymavilles (AO), alla Fraz. Vieyes snc, in proprietà piena (1/1), entrostante un'area della superficie di 47,00 mq un fabbricato rustico oggetto di restauro/recupero tra il 2005 e il 2013 della superficie commerciale di 43,97 mq, libero su tre lati, posto all'interno del nucleo storico della frazione Vieyes e un terreno incolto E in stato di abbandono che è parte dell'area esterna (corte) del fabbricato.

In particolare, vengono posti in vendita:

-1) un'unità immobiliare urbana, consistente in un appartamento su due piani (piano terra e piano primo), distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Aymavilles come segue:

- Foglio 60, particella n. 809, categoria A/3, classe 2, consistenza 2,5 vani, Rendita Euro 259,85, frazione Vieyes snc, piano T-1, che - in base alla planimetria catastale - risulta composto da:

- piano terra: ingresso, camera, bagno e scala di collegamento con il piano primo;
- primo piano: cucina/ tinello con balcone.

L'appartamento ha dimensioni minime tali per cui il medesimo, secondo quanto previsto dalla vigente normativa igienico sanitaria, può essere occupato da una sola persona; in sede di sopralluogo il perito estimatore ha appurato che, contrariamente alle risultanze della concessione edilizia, l'appartamento si compone:

- al piano terra, da un locale destinato a cucina di 10,00 mq circa, da un bagno di circa 3,35 mq e da una scala di collegamento con il piano primo;
- al piano primo, da una camera della superficie di circa 14 mq e da un balcone.

L'immobile è dotato di impianto elettrico sottotraccia e da impianto di riscaldamento: quest'ultimo, riferisce l'esperto estimatore Arch. Claudio Borgis, *"pare essere affidato ad una stufa, vista la presenza di una canna fumaria e la mancanza di un impianto di distribuzione del calore"*.

-2) 'corte in Aymavilles, fraz. Vieyes snc, della superficie commerciale di 38,00 mq, distinta al Catasto Terreni del Comune di Aymavilles come segue:

-Foglio 60 particella n. 436, seminativo irriguo, classe 2, superficie 38 mq, reddito agrario 0,12 €, reddito dominicale 0,07 €.

Si tratta di un terreno attualmente incolto e in stato di abbandono che funge da area esterna (corte) del fabbricato di cui al punto 1 che precede (ossia, della part. 809, Fg. 60).

Per una migliore descrizione degli immobili oggetto del presente avviso di vendita (appartamento e corte) si richiama la relazione tecnico - estimativa giudiziaria redatta in data 24.10.2023 dell'esperto estimatore, Arch. Claudio Borgis - visionabile sui siti internet www.astalegale.net e www.astegiudiziarie.it, nonché sui portali immobiliari privati offerti da Aste Giudiziarie Inlinea s.p.a. e sul portale delle vendite pubbliche (portalevenditepubbliche.giustizia.it/pvp/) - che viene qui espressamente ed integralmente richiamata ed alla quale si fa espressamente rinvio recettizio per maggiori dettagli.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA:

L'appartamento (**Foglio 60, particella n. 809**), ai fini della certificazione energetica, è censito in **classe energetica F (293,1760 KWh/m²/anno)**, come da attestato (codice c.d. A.P.E.: APE0034921) rilasciato in data 10/09/2021 dal Geom. Michel Breuvé.

CONFINI:

Coerenze del fabbricato rustico part. 809 Fg. 60, da nord e procedendo in senso orario: particelle 436 e 283 del Fg. 60, fabbricato n. 284 del Fg. 60, part. 287 e 286 del Fg. 60.

Coerenze dell'area di terreno (corte) mappale 436 Fg. 60, da nord e procedendo in senso orario: particelle 285, 435 e 283 del Fg. 60, fabbricato part. 809 del Fg. 60, area esterna part. 809 del Fg. 60, part. 287 e 286 del Fg. 60.

MENZIONI URBANISTICHE E CATASTALI:

Il fabbricato rustico part. 809 Fg. 60 oggetto del presente avviso di vendita (lotto unico) è stato oggetto, tra il 2015 e il 2013, di un intervento di recupero/restauro in forza dei seguenti titoli edilizi:

-concessione edilizia n. 13/2005, rilasciata il 22/02/2006 con il numero 13/05 di protocollo, per lavori di recupero di fabbricato esistente, a seguito di richiesta presentata il 02/02/2005 prot. n. 744;

-concessione edilizia in variante n. 23/2009, rilasciata il 05/08/2009 con il numero 23/2009 di protocollo, per lavori di recupero di fabbricato esistente, a seguito di domanda di variante presentata il 27/01/2009 prot. n. 656/X/10;

-D.I.A. (Dichiarazione di Inizio Attività) n. 106/2009, presentata il 02/10/2009 prot. n. 7757 cat. 10 cl X, per lavori di allacciamento all'acquedotto e alla fognatura comunali a servizio dell'abitazione Fg. 60 n. 434 – 436 già autorizzata con concessione edilizia n. 23/2009.

Inoltre, il fabbricato ad uso civile abitazione (Fg. 60 n. 809, ex 434 - 436) è munito di **certificato di agibilità** rilasciato dal Comune di Aymavilles il 26/02/2013.

Nella relazione peritale l'esperto estimatore, Arch. Claudio Borgis, fa presente che, in sede di sopralluogo, sono state rilevate alcune difformità urbanistico-edilizie:

-il locale al piano terra è utilizzato come cucina mentre nella concessione edilizia è descritto come camera: la difformità, eseguita senza opere, contraria con la normativa igienico sanitaria;

-l'altezza del piano terra è di cm 2,25, mentre in progetto è di 2,20 cm;

-le dimensioni del balcone sono maggiori (è più lungo) rispetto a quelle progettuali.

Tali difformità suscettibili di sanatoria.

L'esperto estimatore segnala, altresì, che: 1) in forza della concessione edilizia rilasciata dal Comune di Aymavilles il fabbricato ha **destinazione d'uso ad abitazione permanente o principale**; 2) il PRGC ammette nella zona anche la destinazione d'uso ad abitazione temporanea (c.d. seconda casa), **ma è necessario**

verificare il rispetto degli equilibri funzionali di cui agli artt. 11, 12, 13, 14 e 15 delle NTA.

Il tutto è comunque meglio precisato nella perizia estimativa giudiziaria succitata a cui si rinvia, ove vengono quantificati anche i tempi e i costi per la regolarizzazione.

L'immobile non presenta per contro difformità sul piano catastale.

Si ricorda infine che, a norma dell'art. 46 comma 5 del d.p.r. n. 380/01 e dell'art. 40 comma 6 della legge n. 47/85, l'aggiudicatario, qualora l'immobile oggetto del presente avviso di vendita si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro 120 (centoventi) giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

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

PROVENIENZA, SERVITU' E ULTERIORI VINCOLI:

Gli immobili oggetto del presente avviso di vendita (**Foglio 60, particella n. 809, categoria A/3, classe 2, consistenza 2,5 vani, Rendita Euro 259,85, frazione Vieyes snc, piano T-1 e Foglio 60 particella n. 436, seminativo irriguo, classe 2, superficie 38 mq, reddito agrario 0,12 €, reddito dominicale 0,07 €.**) sono di proprietà piena in forza di successione, giusta denuncia di successione presentata all'Ufficio del registro di Aosta in data 13 novembre 1969 al n. 32 vol. 624, trascritta in Aosta il 4 marzo 1970 ai numeri 1276/1049 e di successiva denuncia di successione modificativa presentata all'Ufficio del registro di Aosta in data 8 marzo 1996 al n. 50 vol. 869, trascritta in Aosta il 26 maggio 2001 ai numeri 4563/3485, e di atto di divisione a rogito Notaio Emilio Chanoux del 29 dicembre 1981, rep. 14000/3892, registrato a Chatillon il 11/01/1982 al n. 43 vol. 129 e trascritto in Aosta il 26 gennaio 1982 ai numeri 504/401.

Il fabbricato ricade in zona Ad2 (Ad – Villages), sottozona di tipo A, del PRGC del Comune di Aymavilles ed è un classificato come edificio di pregio (tipo C) nella

tavola P4C1 del PRGC; inoltre, esso ricade in zona F3 delle aree a bassa pericolosità per frane.

Da ultimo si fa presente che l'accesso pedonale al fabbricato, Foglio 60 n. 809, e alla corte, Foglio 60 n. 436, avviene attraverso l'adiacente particella 283 di proprietà di terzi non gravata da servitù di passaggio ritualmente costituita e trascritta: al riguardo si fa presente che l'esperto estimatore, Arch. Claudio Borgis, nella relazione/perizia estimativa del 24.10.2023, precisa che *“nella nota di trascrizione della divisione le servitù sono citate in modo generico servitù attiva e passiva, passaggio di solito praticato. Non vi sono quindi documenti che definiscano specificatamente la servitù di accesso. Essendo l'immobile intercluso e avendo l'esecutato avuto accesso allo stesso utilizzando un passaggio pedonale, ritengo, questo sia acquisito; di tale passaggio si trova anche un richiamo nella trascrizione dell'iscrizione di ipotecaria volontaria che, nella sezione D, ulteriori informazioni, riporta avente accesso privato da strada comunale. Non è stata rinvenuta altra documentazione a supporto del diritto di accesso. Nella documentazione fotografica è visibile l'accesso che pare anche delimitato seppure in modo sommario”*.

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

1) Il **prezzo base**, determinato ai sensi dell'art. 568 c.p.c., è stabilito in € **29.970,00**.

L'**offerta minima efficace**, ai sensi degli artt. 571 e 572 c.p.c., è pari a € **22.477,50** (prezzo base detratto il 25%).

Il **rilancio minimo** in caso di gara non potrà essere inferiore a € **1.000,00**.

La vendita **NON** è soggetta ad IVA, ma è soggetta a imposta proporzionale di registro, ipotecaria e catastale.

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). A tal riguardo si precisa che un'eventuale offerta per persona da nominare, a

norma dell'art. 579, comma 3 c.p.c., è valida solo se all'avvocato sia stata rilasciata una procura speciale notarile in data antecedente alla vendita. In caso di aggiudicazione per persona da nominare l'avvocato dovrà dichiarare, entro e non oltre tre giorni dalla vendita, le generalità del soggetto a cui l'immobile deve essere definitivamente intestato ai sensi dell'art. 583 c.p.c.

3) Modalità di presentazione delle offerte

A) Offerta con modalità analogica (cartacea)

L'offerta analogica, in bollo da € 16,00, unitamente al relativo assegno per la cauzione, dovrà essere depositata in busta chiusa, priva di qualsiasi segno di identificazione, a pena di inefficacia, **entro le ore 13,00 del giorno 9 gennaio 2025**, presso lo studio del Professionista delegato *Avv. Adriano Consol, in Chatillon (AO) via E. Chanoux n. 102.*

A tal fine si rende noto che il deposito potrà essere effettuato presso lo studio legale dell'Avv. Adriano Consol, in Chatillon (AO) via E. Chanoux n. 102, dalle ore 9.00 alle ore 13.00 e delle ore 15.00 alle 18.00 dei giorni feriali, con esclusione del sabato. Resta inteso che nell'ultimo giorno utile per la presentazione delle offerte, il deposito potrà essere effettuato dalle ore 9.00 fino alle ore 13.00.

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

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

- **l'ufficio giudiziario** presso il quale pende la procedura, l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- **le generalità dell'offerente** con l'indicazione, se persona fisica, del codice fiscale, stato civile e, se coniugato, 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 giorni 120;
- 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, dell'ordinanza di delega nonché di conoscere lo stato di fatto e di diritto del bene così come desumibile dal fascicolo processuale;
- ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta.

L'offerente dovrà allegare:

- assegno circolare o vaglia postale non trasferibile intestato a ***"ES. IMM. 35/2023 TRIBUNALE DI AOSTA, lotto unico"*** pari ad almeno il 10% del prezzo offerto;
- 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, fotocopia 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: Astalegale.net s.p.a.

L'offerta telematica di acquisto deve essere presentata, **a pena di inefficacia, entro le ore 13.00 del 9 gennaio 2025**, 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.astalegale.net.

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 unico*". Ai fini della validità

dell'offerta il bonifico deve essere effettuato in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta (ovvero **l'accredito della cauzione sul conto corrente della procedura deve avvenire entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica, ossia entro il giorno 9 gennaio 2025**). 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 “ES. IMM. 35/2023 TRIBUNALE DI AOSTA” intrattenuto presso Banca Sella s.p.a., ag. di Châtillon e recante codice iban IT 22 C 03268 31540 052939742460 e BIC SELBIT2BXXX.**

- **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 call-center attivo dal lunedì al venerdì dalle ore 8:30 alle ore 13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 18:30 mediante i seguenti mezzi di contatto:
numero 02/80030021 - 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 10 gennaio 2025, alle ore 10,00***, presso l'aula al piano terreno del Tribunale di Aosta, Via Ollietti 1, nonché in via telematica tramite la piattaforma del gestore ***www.astalegale.net***:

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

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

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

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

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

Qualora, in base a quanto disposto dall'art. 161-bis disp. att. c.p.c., sia stato richiesto il rinvio della vendita, lo stesso può essere disposto solo con il consenso del creditore procedente e dei creditori intervenuti nonché degli offerenti che abbiano prestato cauzione ai sensi dell'art. 571 c.p.c., consenso che deve essere manifestato in modo espresso non oltre il momento dell'inizio della vendita sincrona mista e non prima dell'apertura delle offerte criptate e analogiche al fine dell'identificazione dell'offerente. Il delegato è, altresì, autorizzato a sospendere la vendita sincrona mista

solo previo provvedimento in tal senso emesso dal Giudice dell'esecuzione e a non celebrare la vendita sincrona mista quando il creditore procedente e i creditori intervenuti abbiano espressamente rinunciato all'espropriazione con atto scritto previamente depositato in cancelleria.

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

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

§§§§

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

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

Al riguardo, si precisa quanto segue:

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

In caso di adesione alla gara, l'offerta in aumento non potrà essere inferiore *ad € 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 **3 minuti successivi**, fatte salve le precisazioni per l'eventuale ipotesi di presentazione

di istanze di assegnazione. Ed infatti, qualora, all'esito della gara, il prezzo offerto sia inferiore al prezzo base dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita, il Professionista Delegato disporrà l'aggiudicazione a condizione che non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c. (anche a favore di un terzo secondo il disposto dell'art. 590 *bis* c.p.c.), contenenti l'offerta di pagamento di una somma, non soltanto non inferiore al prezzo base stabilito nel presente avviso di vendita, ma anche alla somma prevista nell'art. 506 I comma c.p.c. (cioè non inferiore alle spese di esecuzione e ai crediti aventi diritto di prelazione anteriore a quello dell'offerente). Laddove invece il prezzo offerto all'esito della gara sia pari o superiore al prezzo base dell'immobile stabilito nel presente avviso di vendita, il Delegato disporrà l'aggiudicazione, anche in caso di istanze di assegnazione.

In caso di presentazione di un'unica offerta valida e/o efficace, ai sensi dell'art. 572 c.p.c., se essa è pari o superiore al valore del lotto stabilito nel presente avviso di vendita, essa è senz'altro accolta. Se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo base del lotto stabilito nel presente avviso di vendita in misura non superiore ad un quarto, il professionista delegato disporrà l'aggiudicazione in favore dell'unico offerente, qualora ritenga che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 590 *bis* c.p.c., contenenti l'offerta di pagamento di una somma, non soltanto non inferiore al prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita, ma anche alla somma prevista nell'art. 506, comma 1, c.p.c. (cioè non inferiore alle spese di esecuzione e ai crediti aventi diritto di prelazione anteriore a quello dell'offerente).

§§§§§

Si avverte che nell'ipotesi in cui, in presenza di un'unica offerta di importo inferiore rispetto al prezzo base stabilito nell'avviso di vendita, sia pervenuta istanza di assegnazione dei beni o si ravvisi la concreta possibilità di vendere ad un prezzo maggiore di quello offerto con un nuovo tentativo di vendita, ovvero ancora, in

presenza di una pluralità di offerte tutte di importo inferiore al prezzo base, sia pervenuta istanza di assegnazione e gli offerenti non partecipino alla gara, oppure, pur partecipandovi, il prezzo raggiunto sia inferiore a quello base, l'Ufficio si riserva di non far luogo ad aggiudicazione.

6) Fase successiva all'aggiudicazione

In caso di aggiudicazione, l'aggiudicatario, entro il termine indicato nell'offerta d'acquisto o, in difetto d'indicazione, entro ~~giorni~~ giorni centoventi dall'aggiudicazione **(termine soggetto alla sospensione feriale dall'1 al 31 agosto)**, dovrà versare la parte del saldo prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione), secondo gli importi e le modalità che gli verranno specificati dal professionista delegato. A tal fine, **trattandosi di vendita soggetta alla normativa sul credito fondiario**, in caso di richiesta ex art. 41 T.U.B. (d.lgs. n. 385/1993) avanzata dal creditore fondiario al più tardi all'udienza in cui è disposta l'aggiudicazione, il professionista delegato inviterà la banca o l'istituto titolare di credito fondiario a precisare per iscritto, entro dieci giorni dall'aggiudicazione stessa, il proprio complessivo credito e a fornire anche il codice IBAN del conto su cui accreditare il saldo prezzo, in modo da consentire all'aggiudicatario di conoscere l'importo da versare direttamente a tale banca o istituto, nei limiti del credito assistito dal privilegio fondiario; nei dieci giorni successivi il professionista delegato comunicherà all'aggiudicatario la parte di saldo prezzo da versare direttamente al fondiario da parte dell'aggiudicatario o assegnatario che non intendano avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento prevista dall'art. 41, c. 5, T.U.B. (in base alla quale *"L'aggiudicatario o l'assegnatario possono subentrare, senza autorizzazione del giudice dell'esecuzione, nel contratto di finanziamento stipulato dal debitore espropriato, assumendosi gli obblighi relativi, purché entro quindici giorni dal decreto previsto dall'art. 574 del codice di procedura civile ovvero dalla data dell'aggiudicazione o dell'assegnazione paghino alla banca le rate scadute, gli accessori e le spese. Nel caso di vendita in più lotti, ciascun*

aggiudicatario o assegnatario è tenuto a versare proporzionalmente alla banca le rate scadute, gli accessori e le spese”) e la parte da versare direttamente sul conto corrente della procedura 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, fermo restando che:

a) in base all’art. 41, c. 4, T.U.B., l’aggiudicatario o l’assegnatario che non provvedano al versamento diretto alla banca nel termine stabilito sono considerati inadempienti ai sensi dell’art. 587 c.p.c.;

b) ai sensi dell’art. 41, c. 6, T.U.B. *“Il trasferimento del bene espropriato e il subentro nel contratto di finanziamento previsto dal comma 5 restano subordinati all’emanazione del decreto previsto dall’art. 586 del codice di procedura civile”*.

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 il creditore fondiario non formuli l’istanza ex art. 41 T.U.B. e/o non precisi per iscritto, entro dieci giorni dall’aggiudicazione, il proprio complessivo credito e le coordinate IBAN, ovvero nel termine di 20 giorni decorrenti dall’aggiudicazione l’aggiudicatario non riceva la suddetta comunicazione, lo stesso dovrà 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 **“ES. IMM. 35/2023 TRIBUNALE DI AOSTA”**, intrattenuto presso Banca Sella s.p.a., ag. di Châtillon e recante codice iban IT 22 C 03268 31540 052939742460 e BIC SELBIT2BXXX, con la causale **“Proc. Esec. Imm. n. 35/2023 RG Es. versamento**

saldo prezzo lotto unico”, ovvero a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato a **“ES. IMM. 35/2023 TRIBUNALE DI AOSTA - saldo prezzo lotto unico**”, da consegnare al professionista delegato.

Entro il medesimo termine massimo di centoventi giorni dalla data di aggiudicazione o nel minor termine indicato nell’offerta di acquisto, dovrà altresì versare i diritti e le spese di trasferimento nella misura del 15% del prezzo di aggiudicazione, a mezzo bonifico bancario sul conto intestato a **“ES. IMM. 35/2023 TRIBUNALE DI AOSTA”** intrattenuto presso Banca Sella s.p.a., ag. di Châtillon e recante codice iban IT 22 C 03268 31540 052939742460, con la causale **“Proc. Esec. Imm. n. 35/2023 RG Es. versamento spese lotto unico**” ovvero a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato a **“ES. IMM. 35/2023 TRIBUNALE DI AOSTA - spese lotto unico**”, da consegnare al professionista delegato.

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

In caso di versamento del saldo prezzo e dei diritti e delle spese di trasferimento direttamente sul conto corrente della procedura, il creditore fondiario parteciperà alla distribuzione del ricavato dalla vendita all’esito dell’udienza ex art. 596 c.p.c.

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

Il Delegato precisa che, solo all’esito dell’esperimento di vendita e tenuto conto dell’imposizione fiscale relativa al trasferimento immobiliare, anche in considerazione delle agevolazioni di acquisto eventualmente richieste dall’aggiudicatario, qualora ritenga evidente che sia sufficiente una somma inferiore alla suddetta soglia prudenziale del 15%, potrà ridurre la misura percentuale delle spese di trasferimento a carico dell’aggiudicatario. In ogni caso, ove detta somma dovesse risultare insufficiente, l’aggiudicatario sarà tenuto ad integrarla nella misura comunicatagli dal

delégato, 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.

Inoltre, l'aggiudicatario dovrà, entro e non oltre il suddetto termine di 120 giorni dall'aggiudicazione o nel minor termine indicato nell'offerta di acquisto, rendere **la dichiarazione antiriciclaggio come previsto dall'art. 585, 4^a comma, c.p.c.** secondo cui *“nel termine fissato per il versamento del prezzo, l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, fornisce al giudice dell'esecuzione o al professionista delegato le informazioni prescritte dall'articolo 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231”*, segnalando – fin d'ora - che la mancata consegna della dichiarazione in questione comporta l'impossibilità di emettere il decreto di trasferimento e, in conseguente prospettiva, la revoca dell'aggiudicazione.

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

8) In ordine alla dotazione o meno degli attestati di qualificazione e di certificazione energetica e alla conformità agli impianti, si rimanda a quanto sul punto eventualmente riportato nella perizia a firma dell'esperto stimatore.

9) Regolarità urbanistica ed edilizia

Con riferimento alla vigente normativa urbanistica ed edilizia, si rimanda alla relazione di stima predisposta dall'esperto *Arch. Claudio Borgis* ove è stato evidenziato che in sede di sopralluogo sono state rilevate alcune difformità urbanistico-edilizie:

-il locale al piano terra è utilizzato come cucina mentre nella concessione edilizia è descritto come camera: la difformità, eseguita senza opere, contraria con la normativa igienico sanitaria;

-l'altezza del piano terra è di cm 2,25, mentre in progetto è di 2,20 cm;

-le dimensioni del balcone sono maggiori (è più lungo) rispetto a quelle progettuali.

Tali difformità suscettibili di sanatoria.

Il perito estimatore segnala, altresì, che: 1) in forza della concessione edilizia rilasciata dal Comune di Aymavilles il fabbricato ha **destinazione d'uso ad abitazione permanente o principale**; 2) il PRGC ammette nella zona anche la destinazione d'uso ad abitazione temporanea (c.d. seconda casa), **ma è necessario verificare il rispetto degli equilibri funzionali** di cui agli artt. 11, 12, 13, 14 e 15 delle NTA.

L'immobile non presenta per contro difformità sul piano catastale.

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 e www.astegiudiziarie.it, nonché sui portali immobiliari privati offerti da Aste Giudiziarie Inlinea s.p.a. e sul portale delle vendite pubbliche (portalevenditepubbliche.giustizia.it/pvp/)

10) L'immobile viene posto in vendita nello stato di fatto, di diritto ed urbanistico in cui si trova, meglio e più specificatamente descritto nella relazione del perito in atti, alla quale si fa espresso riferimento, con tutti i relativi diritti ed obblighi, pertinenze, accessioni, dipendenze, vincoli, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; 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.

Gli immobili oggetto del presente avviso di vendita sono attualmente liberi.

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 **Dott. Jean-Claude Favre**, contattandolo telefonicamente nei giorni e negli orari di ricevimento o tramite e-mail (tel. 0165238853 - fax n. 0165238338, e-mail favre@bffcommercialisti.it, PEC jeanclaudio.favre@dottori-commercialisti.legalmail.it).

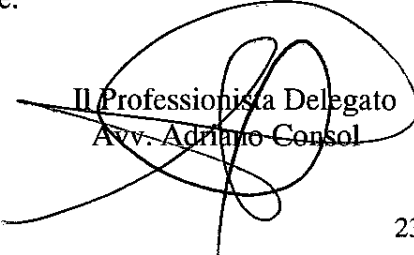
Si precisa che eventuali richieste di visita al compendio immobiliare posto in vendita potranno essere effettuate tramite il Portale delle Vendite Pubbliche (<http://venditepubbliche.giustizia.it>), attraverso la funzione “PRENOTA VISITA IMMOBILE” presente nel dettaglio di ogni annuncio ivi pubblicato.

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 e www.astegiudiziarie.it, nonché sui portali immobiliari privati offerti di Aste Giudiziarie Inlinea s.p.a.

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.

Châtillon, il 24 ottobre 2024


Il Professionista Delegato
Avv. Adriano Consol