

TRIBUNALE DI AOSTA
Procedura Esecutiva RGE n. 5/2023



SECONDO AVVISO di VENDITA di IMMOBILI

L'avv. Alessandro Quagliolo, delegato dal Giudice dell'Esecuzione, dott. Paolo De Paola ai sensi dell'art. 591-bis c.p.c., quest'ultimo sostituito in data 22.01.2024 dalla dott.ssa Giulia De Luca

AVVISA

che il giorno **9 luglio 2024 alle ore 10.30 e seguenti** davanti al sottoscritto professionista delegato nell'aula al piano terreno del Tribunale di Aosta, Via Olliotti n. 1, si procederà alla **vendita senza incanto** dei beni immobili relativi ai lotti sottoindicati, secondo le condizioni indicate nell'ALLEGATO A.

Chiunque intenda partecipare alla vendita senza incanto (escluso il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita) dovrà depositare l'offerta di acquisto, cartacea o telematica, in regola con il bollo ed in busta chiusa (in caso di offerta cartacea), entro le ore 13:00 del 29 aprile 2024 (giorno precedente alla vendita).

* * * *

LOTTO 1

Caratteristiche sommarie.

Nel Comune di Valtournenche (AO), frazione Breuil-Cervinia, località Cielo Alto, Strada Piolet n. 38, nel contesto di un condominio denominato "La Grand'Ourse", piena proprietà di:

* **autorimessa**, sita al piano primo sotterraneo della superficie lorda di 17.00 mq

Dati catastali:

Catasto Fabbricati, Comune di Valtournenche (AO), foglio 7, particella 700, sub. 148, piano S1, categoria C/6, classe 4, consistenza 16.00 mq, rendita 97,15 euro.

Valore finale di stima

Euro 17.986,00

Prezzo base di vendita per questo SECONDO esperimento

Euro 16.187,40

Offerta minima di partecipazione (-1/4)

Euro 12.140,55

Offerta minima in aumento in caso di gara

Euro 1.000,00

NB. il debitore esecutato è un soggetto passivo IVA e potrebbe pertanto derogare al regime naturale di esenzione esercitando l'opzione per l'imponibilità.

ALTRE CARATTERISTICHE DEL LOTTO

Coerenze: le coerenze della particella 700, partendo da nord e procedendo in senso orario, sono i mappali 1397, 922, 921 e 801.

Stato di fatto: si segnala che non è stato possibile accedere all'immobile in oggetto in quanto la zona è temporaneamente inagibile.

Stato di occupazione: l'unità immobiliare risulta libera e nella piena disponibilità dell'esecutato.

Regolarità catastale, urbanistica e edilizia: sul punto si rimanda alla perizia di stima (pagg. 14-17)

Formalità pregiudizievoli:

- ipoteca giudiziale iscritta il 04/08/2014 ai nn. 972/7246 derivante da decreto ingiuntivo – Tribunale di Aosta gravante sul diritto di piena proprietà

- trascrizione pignoramento immobiliare del 26/01/2023 ai nn. 659/820 gravante sul diritto di proprietà.

Con il decreto di trasferimento si ordinerà la cancellazione delle formalità indicate nell'art. 586 c.p.c. Per maggiori dettagli si rimanda alla perizia di stima.

Vincoli ed oneri condominiali: a luglio 2023 le spese condominiali insolute ammontano complessivamente (relative a tutti i lotti della presente procedura) ad €. 13.836,47. Vedasi conteggio allegato alla perizia di stima.

Imposte comunali insolute (IMU): con riferimento al lotto in oggetto risultano oneri comunali insoluti (IMU) per €. 761,75. Vedasi conteggio allegato alla perizia di stima.

* * * *

LOTTO 2

Caratteristiche sommarie.

Nel Comune di Valtournenche (AO), frazione Breuil-Cervinia, località Cielo Alto, Strada Piolet n. 38, nel contesto di un condominio denominato “*La Grand'Ourse*”, piena proprietà di:

* **autorimessa**, sita al piano primo sotterraneo della superficie lorda di 17.00 mq

Dati catastali:

Catasto Fabbricati, Comune di Valtournenche (AO), foglio 7, particella 700, sub. 149, piano S1, categoria C/6, classe 4, consistenza 16.00 mq, rendita 97,15 euro.

Valore finale di stima

Euro 17.986,00

Prezzo base di vendita per questo SECONDO esperimento

Euro 16.187,40

Offerta minima di partecipazione (-1/4)

Euro 12.140,55

Offerta minima in aumento in caso di gara

Euro 1.000,00

NB. il debitore esecutato è un soggetto passivo IVA e potrebbe pertanto derogare al regime naturale di esenzione esercitando l'opzione per l'imponibilità.

ALTRE CARATTERISTICHE DEL LOTTO

Coerenze: le coerenze della particella 700, partendo da nord e procedendo in senso orario, sono i mappali 1397, 922, 921 e 801.

Stato di fatto: si segnala che non è stato possibile accedere all'immobile in oggetto in quanto la zona è temporaneamente inagibile.

Stato di occupazione: l'unità immobiliare risulta libera e nella piena disponibilità dell'esecutato.

Regolarità catastale, urbanistica e edilizia: sul punto si rimanda alla perizia di stima (pagg. 14-17)

Formalità pregiudizievoli:

- ipoteca giudiziale iscritta il 04/08/2014 ai nn. 972/7246 derivante da decreto ingiuntivo – Tribunale di Aosta gravante sul diritto di piena proprietà

- trascrizione pignoramento immobiliare del 26/01/2023 ai nn. 659/820 gravante sul diritto di proprietà.

Con il decreto di trasferimento si ordinerà la cancellazione delle formalità indicate nell'art. 586 c.p.c. Per maggiori dettagli si rimanda alla perizia di stima.

Vincoli ed oneri condominiali: a luglio 2023 le spese condominiali insolute ammontano complessivamente (relative a tutti i lotti della presente procedura) ad €. 13.836,47. Vedasi conteggio allegato alla perizia di stima.

Imposte comunali insolute (IMU): con riferimento al lotto in oggetto risultano oneri comunali insoluti (IMU) per €. 761,75. Vedasi conteggio allegato alla perizia di stima.

* * * *

LOTTO 3

Caratteristiche sommarie.

Nel Comune di Valtournenche (AO), frazione Breuil-Cervinia, località Cielo Alto, Strada Piolet n. 38, nel contesto di un condominio denominato "La Grand'Ourse", piena proprietà di:

* **appartamento**, sito al piano terzo composto da ingresso, ampio soggiorno, angolo cottura, corridoio che disimpegna su n. 2 camere e n. 2 bagni. A completamento dell'alloggio vi sono due balconi con annessi ripostiglio.

Dati catastali:

Catasto Fabbricati, Comune di Valtournenche (AO), foglio 7, particella 700, sub. 353 (ex 62), piano 3, categoria A/2, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita 994,18 euro.

Valore finale di stima

Euro 304.516,40

Prezzo base di vendita per questo SECONDO esperimento

Euro 274.064,76

Offerta minima di partecipazione (-1/4)

Euro 205.548,57

Offerta minima in aumento in caso di gara

Euro 6.851,62

NB. il debitore esecutato è un soggetto passivo IVA e potrebbe pertanto derogare al regime naturale di esenzione esercitando l'opzione per l'imponibilità.

ALTRE CARATTERISTICHE DEL LOTTO

Coerenze: le coerenze della particella 700, partendo da nord e procedendo in senso orario, sono i mappali 1397, 922, 921 e 801.

Stato di occupazione: l'unità immobiliare risulta libera e nella piena disponibilità dell'esecutato. All'interno sono presenti alcuni effetti personali del proprietario.

Regolarità catastale, urbanistica e edilizia: sono state riscontrate delle difformità. Sul punto si rimanda alla perizia di stima (pagg. 14-17). L'esperto riferisce che tali difformità non sono sanabili. Per maggiori dettagli si rimanda alla perizia (pag. 17).

Formalità pregiudizievoli:

- trascrizione pignoramento immobiliare del 19.07.2005 ai nn. 6186/8322 (su ex sub. 62)
- iscrizione ipoteca giudiziale del 16.05.2008 ai nn. 1085/5488 (su ex sub. 62)
- trascrizione pignoramento immobiliare del 07.11.2008 ai nn. 9115/12694 (su sub. 353)
- iscrizione ipoteca giudiziale del 04.08.2014 ai nn. 972/7246 (su sub. 353)
- trascrizione pignoramento immobiliare del 26.01.2023 ai nn. 659/820 (su sub. 353)

Con il decreto di trasferimento si ordinerà la cancellazione delle formalità indicate nell'art. 586 c.p.c. Per maggiori dettagli si rimanda alla perizia di stima.

Vincoli ed oneri condominiali: al 12.07.2023 vi sono spese condominiali arretrate per complessivi €. 13.836,47 (il conteggio aggiornato e la ripartizione del dovuto per ogni singolo lotto verrà effettuata dall'amministratore).

Imposte comunali insolute (IMU): con riferimento al lotto in oggetto, risultano imposte comunali IMU insoluti per complessivi €. 8.635,07 e più precisamente: €. 1.553,31 (anno 2018) ed €. 1.770,44 (anni da 2019 a 2022). Vedasi conteggio allegato alla perizia di stima.

A.P.E. – attestazione di prestazione energetica: è stato compilato e caricato sul portale Beauclimat in data 21/08/2023 dall'ing. Alessandro Berlier (codice APE0078676)

* * * *

LOTTO 4

Caratteristiche sommarie.

Nel Comune di Valtournenche (AO), frazione Breuil-Cervinia, località Cielo Alto, Strada Piolet n. 38, nel contesto di un condominio denominato "La Grand'Ourse", piena proprietà di:

* **autorimessa**, sita al piano S6 della superficie lorda di 15.30 mq

Dati catastali:

Catasto Fabbricati, Comune di Valtournenche (AO), foglio 7, particella 922, sub.171, piano S6, categoria C/6, classe 4, consistenza 15.00 mq, rendita 91,41 euro.

Valore finale di stima

Euro 15.293,69

Prezzo base di vendita per questo SECONDO esperimento

Euro 13.764,32

Offerta minima di partecipazione (-1/4)

Euro 10.323,24

Offerta minima in aumento in caso di gara

Euro 1.000,00

NB. il debitore esecutato è un soggetto passivo IVA e potrebbe pertanto derogare al regime naturale di esenzione esercitando l'opzione per l'imponibilità.

ALTRE CARATTERISTICHE DEL LOTTO

Coerenze: le coerenze della particella 922, partendo da nord e procedendo in senso orario, sono i mappali 1397 al vertice, 1400, 1395, 924, 923, 920. 921 al vertice e 700.

Stato di occupazione: l'unità immobiliare risulta libera e nella piena disponibilità dell'esecutato.

Regolarità catastale, urbanistica e edilizia: sono state riscontrate delle difformità. In particolare, l'accesso al subalterno non risulta conforme a quanto concesso. Sul punto si rimanda alla perizia di stima (pag. 16). Le due autorimesse (sub. 171 e sub. 172) sono collegate all'interno da apertura non autorizzata.

Formalità pregiudizievoli:

- iscrizione ipoteca giudiziale del 04.08.2014 ai nn. 972/7246

- trascrizione pignoramento immobiliare del 26.01.2023 ai nn. 659/820

Con il decreto di trasferimento si ordinerà la cancellazione delle formalità indicate nell'art. 586 c.p.c. Per maggiori dettagli si rimanda alla perizia di stima.

Vincoli ed oneri condominiali: al 12.07.2023 vi sono spese condominiali arretrate per complessivi € 13.836,47 (il conteggio aggiornato e la ripartizione del dovuto per ogni singolo lotto verrà effettuata dall'amministratore).

Imposte comunali insolute (IMU): con riferimento al lotto in oggetto, risultano imposte comunali IMU insolute per complessivi € 714,10 e più precisamente: € 1.553,31 (anno 2018) ed € 1.770,44 (anni da 2019 a 2022). Vedasi conteggio allegato alla perizia di stima.

* * * *

LOTTO 5

Caratteristiche sommarie.

Nel Comune di Valtournenche (AO), frazione Breuil-Cervinia, località Cielo Alto, Strada Piolet n. 38, nel contesto di un condominio denominato "La Grand'Ourse", piena proprietà di:

* **autorimessa**, sita al piano S6 della superficie lorda di 15.30 mq

Dati catastali:

Catasto Fabbricati, Comune di Valtournenche (AO), foglio 7, particella 922, sub.172, piano S6, categoria C/6, classe 4, consistenza 15.00 mq, rendita 91,41 euro.

Valore finale di stima

Euro 16.793,69

Prezzo base di vendita per questo SECONDO esperimento

Euro 15.114,32

Offerta minima di partecipazione (-1/4)

Euro 11.335,74

Offerta minima in aumento in caso di gara

Euro 1.000,00

NB. il debitore esecutato è un soggetto passivo IVA e potrebbe pertanto derogare al regime naturale di esenzione esercitando l'opzione per l'imponibilità.

ALTRE CARATTERISTICHE DEL LOTTO

Coerenze: le coerenze della particella 922, partendo da nord e procedendo in senso orario, sono i mappali 1397 al vertice, 1400, 1395, 924, 923, 920. 921 al vertice e 700.

Stato di occupazione: l'unità immobiliare risulta libera e nella piena disponibilità dell'esecutato.

Regolarità catastale, urbanistica e edilizia: sono state riscontrate delle difformità. In particolare, l'accesso al subalterno non risulta conforme a quanto concessionato. Sul punto si rimanda alla perizia di stima (pag. 16). Le due autorimesse (sub. 171 e sub. 172) sono collegate all'interno da apertura non autorizzata.

Formalità pregiudizievoli:

- iscrizione ipoteca giudiziale del 04.08.2014 ai nn. 972/7246
- trascrizione pignoramento immobiliare del 26.01.2023 ai nn. 659/820

Con il decreto di trasferimento si ordinerà la cancellazione delle formalità indicate nell'art. 586 c.p.c. Per maggiori dettagli si rimanda alla perizia di stima.

Vincoli ed oneri condominiali: al 12.07.2023 vi sono spese condominiali arretrate per complessivi € 13.836,47 (il conteggio aggiornato e la ripartizione del dovuto per ogni singolo lotto verrà effettuata dall'amministratore).

Imposte comunali insolute (IMU): con riferimento al lotto in oggetto, risultano imposte comunali IMU insoluti per complessivi €. 714,10 e più precisamente: €. 1.553,31 (anno 2018) ed €. 1.770,44 (anni da 2019 a 2022). Vedasi conteggio allegato alla perizia di stima.

* * * *

INFORMAZIONI GENERALI

SI PRECISA CHE

Gli immobili pignorati vengono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore geom. Erik Evolandro da intendersi qui integralmente richiamata e trascritta.

Gli immobili vengono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con gli accessori, dipendenze, pertinenze, servitù attive e passive esistenti e diritti proporzionali sulle parti dell'edificio che devono ritenersi comuni a norma di legge (ed eventuale regolamento di condominio), ad eccezione:

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

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.

Se il bene acquistato rientra nel demanio culturale, il professionista delegato presenterà denuncia al Ministero dei Beni Culturali entro trenta giorni dalla aggiudicazione, ai sensi dell'art. 59, comma 2, lettera b) del decreto legislativo n. 42/2004; in tal caso, il decreto di trasferimento verrà emesso a seguito del mancato esercizio della prelazione a favore dello Stato.

Le vendite sono fatte a corpo e non a misura (eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo).

Le vendite forzate non sono soggette alle norme concernenti la garanzia per i 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 considerato, anche se occulto e/o non evidenziato 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.

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

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

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

Del pari, in caso di insufficienza delle indicazioni *ut supra* rese in punto permessi di costruire o permessi in sanatoria, tale da determinare le nullità di cui all'art.46, comma 1, del citato D.P.R. n. 380/2001, ovvero di cui all'art. 40, secondo comma, della citata legge 28 febbraio 1985 n. 47, l'aggiudicatario di ciascun lotto potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle suindicate disposizioni di cui all'articolo 46, comma 5, del citato testo unico e di cui all'articolo 40, sesto comma, della citata legge 28 febbraio 1985 n.47.

Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti, che, se esistenti al momento della vendita, saranno cancellate a cura della procedura esecutiva che si assumerà le relative spese. Con il decreto di trasferimento a favore dell'aggiudicatario verrà ordinata – rispetto alle unità immobiliari oggetto di trasferimento – la cancellazione delle formalità pregiudizievoli qualora queste ultime non si riferiscano ad obbligazioni assunte dall'aggiudicatario ex art. 508 c.p.c.

Sono a carico dell'aggiudicatario tutte le spese di trasferimento degli immobili, così come ogni onere fiscale derivante dalla vendita

Ogni tipo di beneficio e/o agevolazione fiscale deve essere espressamente richiesta ed indicata nell'offerta di acquisto.

Qualora i beni immobili fossero occupati dal debitore o da terzi senza titolo, la loro liberazione sarà effettuata a cura del custode giudiziario.

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

* * * *

In caso di richiesta ex art. 41 TUB avanzata dal creditore fondiario al più tardi all'udienza in cui è disposta l'aggiudicazione e previo deposito da parte del medesimo (entro il termine di 30 giorni antecedenti il versamento del residuo del prezzo) di nota riepilogativa del credito (con indicazione al delegato degli estremi del conto ove vorrà che le somme ad esso spettanti gli vengano riversate), il professionista delegato provvederà a stimare le somme necessarie per la liquidazione dei compensi del professionista delegato e del custode giudiziario, delle imposte e delle spese per registrazione e trascrizione del decreto di trasferimento e per la cancellazione dei gravami esistenti, nonché per l'eventuale e definitiva liberazione del bene e di eventuali ulteriori spese della procedura, al fine di determinare quale parte del residuo prezzo dovrà essere versato dall'aggiudicatario direttamente al creditore fondiario e quale parte dovrà essere versato sul conto intestato alla procedura, il tutto entro il termine fissato per il versamento del residuo prezzo.

L'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 41, comma 5 D.Lgs 385/1993, avrà facoltà – sempre che ne ricorrano le condizioni – di subentrare nel contratto di mutuo fondiario stipulato dall'esecutato con l'istituto bancario (precedente), titolare di credito derivante da mutuo fondiario, assumendosi gli obblighi relativi, purché provveda a pagare entro 15 giorni dall'aggiudicazione, le rate scadute, gli accessori e le spese a favore del creditore fondiario precedente a mezzo assegno circolare intestato a "**Tribunale di Aosta es. imm. n. 5/2023**" da depositarsi presso lo studio del professionista delegato. Quest'ultimo – previo versamento di tale assegno circolare sul conto corrente bancario intestato alla procedura – provvederà quindi a riversare senza indugio al creditore precedente fondiario le somme così accreditate.

L'aggiudicatario che, invece, non intenda avvalersi della predetta facoltà di subentro nel contratto di mutuo fondiario dovrà pagare, entro il termine indicato nell'offerta, e comunque non oltre il termine di 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione, il saldo del prezzo, dedotta la cauzione già versata, a mezzo assegno circolare intestato a "**Tribunale di Aosta es. imm. n. 5/2023**" da depositarsi presso lo studio del professionista delegato; quest'ultimo – previo versamento di tale assegno circolare sul conto corrente bancario intestato alla procedura – provvederà quindi a riversare senza indugio al creditore precedente fondiario la parte del prezzo corrispondente al complessivo credito dell'istituto fondiario stesso. In caso di mancato pagamento nel termine di cui sopra, l'aggiudicatario sarà considerato inadempiente ai sensi dell'art. 587 c.p.c.

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

* * * *

Per ogni questione inerente alla custodia è necessario rivolgersi al sottoscritto professionista.

PRENOTAZIONE VISITA ALL'IMMOBILE

Per quanto concerne le visite agli immobili: **È OBBLIGATORIO FORMULARE LA RICHIESTA DI VISITA A MEZZO DEL PORTALE DELLE VENDITE PUBBLICHE <https://pvp.giustizia.it/pvp/> o dal portale www.astalegale.net o dal sito www.tribunale.aosta.giustizia.it.**

Secondo i termini e le modalità di legge, il presente avviso sarà affisso nell'Albo pretorio del Tribunale di Aosta, sarà pubblicato per estratto sul giornale "*La Vallée Notizie*" o sul settimanale "*GazzettaMatin*" e sarà inserito sul sito www.spazioaste.it nonché sul sito <https://pvp.giustizia.it/pvp/> e sui portali immobiliari privati.

INFORMAZIONI

Maggiori informazioni potranno essere richieste al professionista delegato, ai seguenti recapiti: tel: 0165-261121, mail: studio@quagliolo.191.it. Orario studio: dal lunedì al venerdì, dalle ore 9.00 alle 13.00 e dalle 15.00 alle 18.30.

* * * *

Ai sensi dell'art. 591-bis, comma 3 c.p.c, tutte le attività che, a norma dell'art. 571 e ss. c.p.c., devono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione o dal cancelliere o dal giudice dell'esecuzione, sono eseguite dal professionista delegato presso il proprio studio in Aosta (AO). Via Festaz n. 52; solo l'udienza fissata per l'esame delle offerte e per l'eventuale gara fra gli offerenti per la vendita senza incanto avrà luogo nell'aula sita al piano terra del Tribunale di Aosta in via Olliotti n. 1, davanti al professionista delegato.

Aosta, 7 maggio 2024

Il professionista delegato
avv. Alessandro Quagliolo

ALLEGATO A

CONDIZIONI DI VENDITA SENZA INCANTO



Termini e modalità dell'offerta CARTACEA

Chiunque, salvo l'esecutato, intenda partecipare alla vendita senza incanto, dovrà depositare l'offerta di acquisto, in **busta chiusa**, presso lo studio dell'avv. Alessandro Quagliolo, professionista delegato, in via Festaz n. 52, terzo piano, preferibilmente previo appuntamento telefonico al n. 0165/261121, con termine ultimo fissato **entro le ore 13.00 del giorno 8 luglio 2024** (giorno antecedente l'esame delle offerte).

Termini e modalità dell'offerta TELEMATICA

L'offerta telematica si intende tempestivamente depositata **se la ricevuta di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia è generata entro le ore 13.00 del giorno luglio 2024**

Sia l'offerta cartacea che l'offerta telematica devono essere in regola con il **bollo** (€ 16,00).

L'offerta deve contenere:

a) se l'offerente è **PERSONA FISICA**: cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio e residenza, stato civile, recapito telefonico (e, se disponibili, indirizzo di posta elettronica e indirizzo PEC) dell'offerente.

Nel caso in cui l'offerente sia coniugato, l'offerta deve altresì indicare il regime patrimoniale della famiglia e, in caso di regime di comunione legale, anche le generalità del coniuge (cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale).

Si precisa che per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge dell'offerente partecipi all'udienza fissata per l'esame delle offerte per ivi rendere la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c.

Qualora l'offerente agisca in qualità di titolare di impresa o ditta individuale dovrà altresì essere indicata la P.IVA e allegata recente visura camerale dell'impresa o ditta individuale non anteriore ai 15 giorni.

Nel caso in cui l'offerente sia minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare e copia del provvedimento di autorizzazione dovrà essere inserito all'interno della busta contenente l'offerta.

All'offerta dovranno essere allegati copie fotostatiche di un valido documento di identità e del tesserino di codice fiscale dell'offerente (anche del coniuge, se in regime di comunione legale).

Non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta.

b) se l'offerente è **SOCIETÀ** o **ENTE**: dati identificativi, inclusa la partita IVA e/o codice fiscale, recapito telefonico, indirizzo PEC, nonché cognome, nome, luogo e data di nascita del legale rappresentante e copia fotostatica di un valido documento di identità e del tesserino di codice fiscale del detto offerente.

All'offerta dovranno essere altresì allegata una recente visura camerale non anteriore ai 15 giorni (dalla quale risulti lo stato della società o ente e i poteri conferiti all'offerente),

Inoltre, all'udienza dovrà essere prodotto certificato della C.C.I.A.A. in corso di validità dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente in udienza.

Sia nel caso sub a) che nel caso sub b), l'offerente dovrà dichiarare la propria residenza nel circondario del Tribunale di Aosta oppure eleggere domicilio nel Comune di Aosta. In difetto, ai sensi dell'art. 582 c.p.c., le notificazioni e le comunicazioni saranno effettuate all'offerente presso la Cancelleria Civile – Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Aosta.

c) il **numero del lotto** (se lotto unico, specificarlo), l'indicazione del **prezzo offerto** (che non potrà essere inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base indicato nel presente avviso di vendita, a pena di esclusione), l'indicazione del **tempo** - indicando in maniera specifica giorno, mese, anno - e del **modo del pagamento**. Non verranno prese in considerazione offerte che prevedono tempi di pagamento superiori a **120 giorni** dall'aggiudicazione. È fatta salva la possibilità per l'offerente di indicare un termine più breve per il pagamento, circostanza quest'ultima che verrà valutata ai fini dell'individuazione della migliore offerta. **NB.** Il mancato versamento del saldo del prezzo entro il termine comporterà le decadenze dall'assegnazione del bene con perdita della somma pari al 10% versato a titolo di cauzione.

d) il deposito a titolo di **cauzione** nella misura non inferiore al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto. Si precisa che in caso di mancata aggiudicazione, detta cauzione verrà restituita. La cauzione sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto.

e) la **dichiarazione di aver preso visione della perizia**.

f) l'eventuale richiesta di voler usufruire di agevolazioni fiscali.

g) la sottoscrizione dell'offerente o degli offerenti (in caso di pluralità di soggetti dovrà essere sottoscritta da tutti, con la precisazione delle quote dominicali o dei diritti che ciascuno intende acquistare). A norma dell'art. 571 c.p.c. è consentita l'offerta per persona da nominare, a mezzo di procuratore legale. Nel caso in cui l'offerente incarichi un terzo per la partecipazione alla gara, il terzo dovrà essere munito di procura notarile speciale. Non è possibile fare l'offerta in busta chiusa (nella vendita senza incanto) mediante procuratore generale o speciale. È possibile dare mandato speciale, per atto notarile, per partecipare alla gara sull'offerta più alta nella vendita senza incanto. Soltanto gli avvocati possono fare offerte per sé o per persona da nominare.

L'offerta **non è efficace** se perviene oltre il termine sopra indicato, o se è inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base d'asta o se l'offerente non presta la cauzione, come sopra indicata.

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

MODALITÀ' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA CARTACEA.

L'offerta va effettuata in busta chiusa, all'interno della quale va inserito anche l'assegno circolare non trasferibile relativo alla cauzione, intestato a "**Tribunale di Aosta es. imm. n. 5/2023**" nella misura del 10% (dieci per cento) del valore del prezzo offerto, nonché fotocopia dell'assegno stesso, fronte e retro, su unica facciata. Si precisa che in caso di mancata aggiudicazione, detto assegno verrà immediatamente restituito senza interessi.

L'offerta cartacea deve essere depositata presso lo studio del professionista delegato, avv. Alessandro QUAGLIOLO, sito in Aosta (AO) alla via Festaz n. 52 (III piano), con termine ultimo fissato **entro le ore 13.00 del giorno 8 luglio 2024**.

Si precisa che le offerte verranno ricevute dal lunedì al venerdì, dalle ore 9.00 alle ore 13.00 e dalle ore 15.00 alle ore 18.30, preferibilmente previo appuntamento al n. 0165/261121.

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

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

MODALITÀ' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA TELEMATICA.

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

Una volta inseriti i dati ed i documenti necessari (tra cui copia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente) il portale consentirà la generazione dell'offerta telematica criptata che dovrà essere inviata dal presentatore dell'offerta, **entro le ore 13.00 del giorno 8 luglio 2024**, 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 ispezione dal Ministero della Giustizia contenete le indicazioni per la compilazione e l'invio dell'offerta telematica.

Non saranno accettate offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione delle offerte d'asta.

ATTENZIONE: è necessario essere in possesso di una firma digitale.

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% (dieci per cento) del prezzo offerto, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto. Il versamento della cauzione si effettua tramite bonifico bancario sul conto intestato a "**Tribunale di Aosta es. imm. n. 5/2023**" le cui coordinate sono: **IBAN- IT 02 D 02008 01210 000106949863**.

ATTENZIONE: La cauzione si riterrà versata solamente se la valuta risulterà effettivamente accreditata sul conto corrente intestato alla procedura entro il termine per la presentazione delle offerte. Il mancato accredito del bonifico (per qualsiasi ragione, ivi comprese problematiche connesse all'istituto bancario) sul conto indicato entro il termine in parola è causa di invalidità dell'offerta ed è ad esclusivo carico dell'offerente.

Il bonifico dovrà contenere la descrizione: "*versamento cauzione lotto n.....*". La copia della contabile del versamento deve essere inserita 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 inviare una e-mail all'indirizzo garaimmobiliare@astalegale.net oppure contattare il numero **02/80030011** dalle ore 9.00 alle ore 13.00 e dalle ore 14.00 alle ore 18.00 dal lunedì al venerdì, esclusi i festivi.

* * * *

PARTECIPAZIONE ALLE OPERAZIONI DI VENDITA

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

Gli offerenti che hanno formulato l'offerta in forma cartacea partecipano comparando innanzi al professionista delegato presso il Tribunale di Aosta, via Ollietti n. 1, nell'aula al piano terreno, sita di fronte all'ingresso principale; le buste presentate in forma tradizionale saranno aperte alla presenza del professionista delegato; tali offerte saranno riportate nel portale a cura del professionista e rese visibili a coloro che partecipano alle operazioni di vendita con modalità telematiche.

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

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 (tre) minuti.

I rilanci effettuati dai partecipanti presenti innanzi al delegato saranno riportati nel portale a cura del professionista e resi 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.

In caso di offerta unica di importo pari o superiore al prezzo base dell'immobile la stessa è senz'altro accolta. In caso di unica offerta di un importo inferiore rispetto al prezzo base stabilito nell'avviso di vendita, ma comunque con un ribasso non superiore ad un quarto (offerta minima di partecipazione), l'offerente sarà dichiarato aggiudicatario solo se il professionista ritenga che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e sempre che non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c.

In caso di pluralità di offerte valide, gli offerenti saranno invitati ad una gara partendo dall'offerta più alta e con rilancio minimo indicato in avviso. Il termine per ciascun rilancio è di 3 (tre) minuti.

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

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

Se sono state presentate istanze di assegnazione ex art. 588 c.p.c. ed il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta indicata per prima è inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza di vendita, non avrà luogo la vendita e si procederà ad assegnazione.

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

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), in ogni caso in un termine massimo di 120 giorni, a versare il **saldo** della vendita (detratta la somma già versata a titolo di cauzione) oltre alla somma che verrà comunicata dal professionista, a seguito di aggiudicazione, quale fondo spese di

trasferimento con bonifico sul conto della procedura con assegno circolare non trasferibile intestato a “Tribunale di Aosta es. imm. n. 5/2023” da depositare presso lo studio del delegato.

In ogni caso, il delegato, entro 10 giorni dall’aggiudicazione, comunicherà all’aggiudicatario l’ammontare del prezzo da versare, dedotto l’importo già versato a titolo di cauzione.

Qualora l’aggiudicatario non provvedesse al pagamento nei termini sarà considerato inadempiente ai sensi dell’art. 587 c.p.c.

Non è consentito il versamento del residuo prezzo a rate.

Ai sensi dell’art. 585 comma 3 c.p.c., se il versamento del prezzo avviene con l’erogazione a seguito di contratto di finanziamento che preveda il versamento diretto delle somme erogate in favore della procedura e la garanzia ipotecaria di primo grado sul medesimo immobile oggetto di vendita, nel decreto di trasferimento deve essere indicato tale atto e il conservatore dei registri immobiliari non può eseguire la trascrizione del decreto se non unitamente all’iscrizione dell’ipoteca concessa dalla parte finanziata. Pertanto, gli eventuali aggiudicatari interessati 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.

In caso di richiesta ex art. 41 T.U.B. – Testo Unico Bancario (D.lgs 01/09/1993 n. 385) da formularsi da parte del creditore che fosse titolare di credito derivante da mutuo fondiario, quest’ultimo dovrà depositare con modalità telematica – entro il termine di sette giorni dall’aggiudicazione – unitamente al piano di ammortamento del mutuo, un documento ove saranno indicati l’ammontare del suo credito per rate scadute, accessori e spese (per l’ipotesi in cui l’aggiudicatario intenda avvalersi della facoltà di cui all’art. 41, comma 5 T.U.B.), con precisazione delle condizioni alle quali l’aggiudicatario potrà esercitare detta facoltà e con indicazione degli estremi del conto corrente bancario ove il creditore fondiario vorrà che le somme ad esso spettanti gli vengano riversate; il creditore fondiario dovrà altresì depositare con modalità telematiche – entro il termine di 30 giorni antecedenti il versamento del residuo prezzo – una nota riepilogativa del credito ove indichi l’ammontare dell’intero suo credito per capitale, accessori e spese (per l’ipotesi in cui l’aggiudicatario decida di non avvalersi della facoltà di cui al citato articolo) e confermi gli estremi del conto corrente bancario ove il creditore fondiario stesso vorrà che le somme ad esso spettanti gli vengano riversate. Il professionista delegato provvederà a calcolare le somme necessarie per la liquidazione dei compensi del professionista e del custode, delle imposte e delle spese per registrazione e trascrizione del decreto di trasferimento e per cancellazione dei gravami esistenti, nonché per eventuale definitiva liberazione del bene, ove una tale attività sia ancora da compiere, e di eventuali ulteriori spese della procedura.

L’aggiudicatario, ai sensi dell’art. 41, comma 5 T.U.B., 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 in più lotti, ciascun aggiudicatario o assegnatario saranno tenuti a versare proporzionalmente al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese.

All’aggiudicatario che, invece, non intenda avvalersi della predetta facoltà di subentro nel predetto contratto di mutuo fondiario, il professionista delegato indicherà quale parte del residuo prezzo dovrà essere versata dall’aggiudicatario direttamente al creditore fondiario sul conto corrente come sopra indicato da detto creditore e quale parte dovrà invece essere versata sul conto della procedura, a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato a “Tribunale di Aosta es imm. n. 5/2023” da depositarsi presso lo studio del professionista delegato entro il termine fisato per il versamento del residuo prezzo.

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

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

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

Aosta, lì 7 maggio 2024

Il professionista delegato.
Avv. Alessandro Quagliolo



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it