

TRIBUNALE ORDINARIO DI AOSTA

 ASTE
GIUDIZIARIE
Esecuzioni Immobiliari
G.E. Dott. Paolo Bernardini ASTE
GIUDIZIARIE

Procedura di espropriazione immobiliare R.G.Es. n. 25 /2024, delegata per le operazioni di vendita all' Avv. Arcangelo Tataranno, con studio in Hône (AO), via Stazione n.38 tel.0125.1969036 – posta elettronica: avv.tataranno@tiscali.it - PEC: avvarcangelotataranno@cnfpec.it,

 ASTE
GIUDIZIARIE ASTE
GIUDIZIARIE

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE
SENZA INCANTO
CON MODALITÀ TELEMATICA SINCRONA MISTA
Primo esperimento di vendita

Il professionista delegato Avv. Arcangelo Tataranno,

- 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 Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.;
- visti gli atti della procedura;
- visti gli art.569 e ss. c.p.c.;
- vista la consulenza estimativa giudiziaria del Geom. Remigio Nigozo;
- ritenuto necessario fissare la vendita senza incanto sincrona mista del compendio pignorato;
- ritenuto che la vendita è soggetta alla normativa sul credito fondiario e che è stata formulata nei termini istanza ex art.41 T.U.B.;

 ASTE
GIUDIZIARIE ASTE
GIUDIZIARIE ASTE
GIUDIZIARIE

AVVISA CHE

che il giorno **7 ottobre 2026**, alle ore **9,00**, presso l'aula sita al piano rialzato del Tribunale di Aosta, Via Ollietti,1, nonché in via telematica tramite la piattaforma **www. astetelematiche.it**, 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

 ASTE
GIUDIZIARIE ASTE
GIUDIZIARIE ASTE
GIUDIZIARIE

base al decreto del Ministro della Giustizia 26.02.2015, n.32, **tramite gestore delle vendite telematiche**

Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. del bene immobile di seguito descritto:

LOTTO UNICO: piena proprietà per la quota di 1/1 nel Comune di Verrès (AO)

In fabbricato di sei alloggi più seminterrato ubicato in via Circonvallazione n. 30 un appartamento al piano primo con cantina nel piano seminterrato della superficie commerciale di mq 80,42, con accesso da vano scala condominiale, composto da ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, bagno e due camere con terrazzo sul lato sud/ovest e cantina nel piano seminterrato, il tutto identificato al **Catasto dei Fabbricati del Comune di Verrès (AO) al foglio n. 6 particella n. 716 subalterno 4**, Cat.A/3, Classe 1, consistenza 5,5 vani, superficie catastale 83 mq, rendita catastale € 374,95 con i diritti sugli impianti e parti comuni.

La palazzina è contornata da area verde comune discretamente mantenuta.

Essa non è dotata di parcheggi e tanto meno di autorimesse pertinenziali per cui gli occupanti devono servirsi di posti auto pubblici o privati nelle vicinanze.

Il descritto stato dei luoghi corrisponde all'identificazione catastale.

La suddetta unità immobiliare è stata costruita sulla base dell'autorizzazione del Sindaco del Comune di Verrès n. 106/R.E. del 03/02/1954; non risulta presente dichiarazione o SCIA di agibilità.

Le coerenze dell'intero immobile, partendo da nord e procedendo in senso orario, con le particelle n. 857-717, Via Circonvallazione e 1696.

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

Prezzo base di vendita, determinato ai sensi dell'art. 568 c.p.c., e ridotto di un'ulteriore 5% rispetto al prezzo di stima ai sensi del punto 3 dell'ordinanza di vendita, è stabilito in **€ 49.300,00 (quarantanovemilatrecento/00)**.

Offerta minima efficace, ai sensi degli artt.li 571 e 572 c.p.c., è pari ad **€ 36.975,00 (trentaseimilanovecentosettantacinque/00)** – (prezzo base detratto il 25%).

Rilancio minimo in caso di gara non potrà essere inferiore a **€ 2.000,00 (duemila/00)**

Cauzione pari ad almeno il 10% del prezzo offerto.

Essendo il bene immobile intestato a privati, la vendita **non è soggetta ad IVA**.

Tutti i prezzi vanno intesi “**oltre imposte di legge**”.

REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA: Con riferimento alla vigente normativa urbanistica ed edilizia si rimanda alla relazione dell'esperto Geom. Remigio Nigozo del 17/20.03.2026 dalla quale risulta che:

Da accesso agli atti eseguito presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Verrès è emerso quanto segue:

Il bene oggetto di perizia è stato costruito sulla base dell'autorizzazione del Sindaco del Comune di Verrès in data 03/02/1954 n.106/R.E. rilasciata al signor Jeantet Ottino in qualità di Presidente dell'Istituto Autonomo Case Popolari della Valle d'Aosta a seguito di richiesta del medesimo del 20/01/1954;

In data 02/11/1976 con protocollo 03/11/1976 prot. 3329 viene richiesta, dall'Amministratore Condominiale, autorizzazione per eseguire il rifacimento del tetto di copertura – l'Ufficio Tecnico non ha reperito l'autorizzazione specifica ma in ogni caso trattasi di lavori manutentivi che non hanno variato la sagoma ed il volume del fabbricato;

In data 10/04/1981, sempre dall'Amministratore Condominiale, viene richiesta autorizzazione per l'esecuzione dei lavori di riverniciatura delle pareti esterne del fabbricato; richiesta protocollata l'11/04/1981 al n. 1444 e con n. di Pratica Edilizia 49/81; anche in questo caso non è stata reperita l'autorizzazione ma trattasi, come il caso precedente, di lavori manutentivi che non hanno inciso sulla costruzione.

PERTANTO SI RITIENE DI DICHIARARE CHE IL FABBRICATO È CONFORME E NON SONO NECESSARIE REGOLARIZZAZIONI EDILIZIE.

NOTA IMPORTANTE

Il Perito scrivente ritiene che l'unità immobiliare non è dotata di Dichiarazione o SCIA di Agibilità, la cui presenza è ininfluente per l'assegnazione dell'immobile ma necessaria per il successivo godimento dell'immobile.

Trattasi pertanto di un costo a carico dell'assegnatario da detrarre sul valore di perizia.

Si deve dar atto che l'uso dell'immobile, per le considerazioni innanzi esposte, implica l'adeguamento dell'impianto elettrico e dell'impianto idro-termo-sanitario per i quali, alla fine dei lavori medesimi, l'esecutore rilascerà regolare certificato di conformità da allegare alla SCIA di agibilità senza oneri aggiuntivi per l'Assegnatario.

Infine il rilascio dell'agibilità implica anche la verifica strutturale e sismica dell'intero edificio che si ottiene tramite il rilascio, da parte di Ingegnere o Architetto, del CIS – Certificato di Idoneità Strutturale che ha un costo a carico dell'Assegnatario.

Da verifica sommaria non sono risultate deficienze strutturali evidenti (crepe o dissesti) e quindi si ritiene che il suddetto Certificato possa essere rilasciato.

Pertanto si riepiloga:

1) Incarico a Tecnico abilitato (Geometra-Architetto-Ingegnere) per redazione di S.C.I.A. – Segnalazione Certificata di Agibilità

COSTO STIMATO € 1500,00

2) Incarico a Tecnico abilitato (Ingegnere o Architetto) per redazione di C.I.S. – Certificato di Idoneità Statica

COSTO STIMATO € 3000,00

3) Spese impreviste e oneri di segreteria comunali

COSTO STIMATO € 500,00

COSTO PER LA SCIA DI AGIBILITÀ DELL'UNITÀ IMMOBILIARE OGGETTO DI PERIZIA € 5.000,00 (cinquemila/00)

L'Ordinanza di Assegnazione del bene all'assegnatario, da parte del Giudice dell'Esecuzione, dovrà contenere una specifica nota in cui l'acquirente rinuncia espressamente al requisito della presenza della Dichiarazione di Abitabilità dell'Unità Immobiliare avuta in assegnazione, essendosi fatto carico dei relativi adempimenti, a fronte della intervenuta riduzione del prezzo.

CONFORMITÀ EDILIZIA E CATASTALE: Vi sono delle modeste difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale consistenti in:

1) CATASTO DEI FABBRICATI - piccole differenze di posizione delle tramezze, la mancanza di una risega in cucina e la delimitazione del terrazzo esterno.

Detti errori sono ininfluenti per la determinazione della rendita catastale e quindi per la commercializzazione del bene.

Essi tuttavia possono essere in futuro corretti tramite una denuncia di variazione tramite procedura DOCFA eseguita da professionista abilitato su incarico del proprietario;

2) CATASTO DEI TERRENI – rettifica della forma del fabbricato indicato nella mappa catastale da realizzarsi con pratica di variazione al Catasto dei Terreni tramite procedura Pregeo su incarico di tutti i proprietari dello stabile con suddivisione del costo tra di essi;

SONO NECESSARIE REGOLARIZZAZIONI CATASTALI.

COSTO PER LA REGOLARIZZAZIONE € 1500,00 (millecinquecento/00)

SPESE DI GESTIONE E MANUTENZIONE: Non essendo l'immobile organizzato in Condominio gestito da un Amministratore non sono state reperite tabelle millesimali, bilanci o ripartizioni di costi per ordinaria e straordinaria gestione.

Peraltro non vi è riscaldamento comune ma ogni unità immobiliare è autonoma.

La gestione avviene in maniera bonaria autogestita per la pulizia ed il taglio erba dell'area verde condominiale che contorna il fabbricato e per piccole riparazioni di beni comuni e pulizie di scale comuni.

Il condomino che si occupa della ripartizione di dette spese ha riferito di un costo annuo a condomino di circa 200,00 €

NON RISULTANO PROCEDIMENTI IN CORSO VERSO L'IMMOBILE IN PERIZIA.

STATO DI POSSESSO DEI BENI: L'immobile alla data della perizia risultava libero.

CLASSE ENERGETICA: L'unità immobiliare è dotata di APE – Attestato di Prestazione Energetica da cui emerge che è stata classificata in classe energetica G con fabbisogno energetico pari a kWh/mq anno 399,80, come da certificazione APE-C282-620-S-001a firma dell'Ing. Pietro Francisco in data 01.06.2016.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI:

- Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo iscritta in data 13.03.2008 ai nn.547/2961;
- Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo iscritta in data 01.10.2009 ai nn.11434/1697;
- pignoramento immobiliare trascritto in data 17.05.2024 ai nn. 4778/3907, come da atto in data 20.02.2024 repertorio n.947 dell'Ufficiale Giudiziario presso il Tribunale di Aosta.

SI PRECISA CHE

- gli immobili pignorati di cui sopra sono meglio descritti e posti in vendita nella consistenza indicata nella consulenza estimativa giudiziaria redatta dal Geom. Remigio NIGOZO che si intende qui integralmente richiamata e trascritta e comunque visionabile sui siti internet www.astalegale.net, www.tribunale.aosta.giustizia.it, www.astegiudiziarie.it nonché sui portali immobiliari privati offerti dalla società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a. e sul Portale delle Vendite Pubbliche <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>;

La vendita si terrà secondo le ulteriori modalità, condizioni e termini che di seguito si indicano.

1) MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

Chiunque, 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 fine 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 sarà stata rilasciata una procura speciale notarile in data antecedente alla data della vendita. Nel caso di aggiudicazione per persona da nominare l'avvocato dovrà dichiarare entro e non oltre 3 (TRE) giorni dalla vendita, le generalità della persona a cui l'immobile dovrà essere intestato ai sensi dell'art.583 c.p.c..

A) Offerta con modalità analogica (cartacea)

L'offerta analogica, in bollo da € 16,00 (sedici), unitamente al relativo assegno circolare per la cauzione dovrà essere presentata in una busta chiusa cartacea, priva di qualsiasi segno identificativo pena la sua inefficacia, **entro e non oltre le ore 13,00 del giorno 6 ottobre 2026**, presso lo studio del Professionista delegato Avv. Arcangelo Tataranno, in Hone (AO) alla Via Stazione n.38 nei giorni feriali ad esclusione del sabato, previo appuntamento telefonico.

A cura dell'addetto alla ricezione 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 e la data fissata per l'esame delle offerte.

L'offerta in bollo da € 16,00 (sedici/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 (se lotto unico specificarlo) 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 (centoventi) giorni;
- 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, dispensando gli organi della procedura dalla produzione sia della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza sia della certificazione/attestato di qualificazione energetica, con manifestazione della volontà di provvedere direttamente a siffatte incombenze;
- ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta.

L'offerente dovrà allegare:

- assegno circolare o vaglia postale non trasferibile intestato a **"ESEC.IMM. N. 25/2024 TRIBUNALE DI AOSTA – TATARANNO ARCANGELO"** pari ad almeno il 10% del prezzo offerto;

- se trattasi di offerta presentata da persona fisica, dovrà essere allegato fotocopia del documento d'identità in corso di validità e del tesserino di codice fiscale;
- se trattasi di offerta presentata da persona fisica coniugata in regime di comunione di beni, dovranno essere allegate fotocopie di un documento d'identità in corso di validità e del tesserino di codice fiscale sia dell'offerente che del coniuge;
- se trattasi di offerta presentata da società o altro ente, dovrà essere allegata visura camerale C.C.I.A.A. aggiornata dal 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 in nome e per conto di un minore, inabilitato o interdetto, alla stessa 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 1/4 (un quarto) rispetto al prezzo base di vendita determinato nell'avviso (offerta minima efficace) sopra indicato, o se l'offerente non presta la cauzione con le modalità e nella misura anzidette.

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 Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.

L'offerta telematica di acquisto deve essere presentata, a pena di inefficacia, entro le ore 13,00 del 6 ottobre 2026 (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.astetelematiche.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 si 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.571c.p.c.

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

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

A norma dell'art.12 e ss. del D.M. 32/15 l'offerta per la vendita telematica, con bollo virtuale da € 16 (sedici) 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 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. Il mancato accredito del bonifico sul conto indicato è causa di nullità dell'offerta ed è ad esclusivo carico dell'offerente. **La cauzione, per un importo pari almeno al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto, dovrà essere versata tramite bonifico sul conto corrente bancario le cui coordinate sono:**

Beneficiario : ESEC. IMM. N.25/2024 TRIBUNALE DI AOSTA – TATARANNO ARCANGELO
intrattenuto presso UNICREDIT Banca S.p.a., e recante codice IBAN IT38I 02008 31650
000107439937;

- indirizzo di posta elettronica certificata e numero di cellulare al quale ricevere le comunicazioni previste.

L'offerente dovrà allegare gli stessi documenti elencati nel 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 dell'offerta telematica e dei relativi adempimenti ad essa connessi, è previsto un servizio di assistenza a cura del Gestore della vendita telematica tramite numero verde:

848.58.20.31- telefono n. 0586/20141 attivo dal lunedì al venerdì dalle ore 9,00 alle ore 13,00 e dalle ore 14,00 alle ore 18,00 o via mail assistenza@astetelematiche.it

L'offerta sarà inefficace se risulterà depositata oltre il termine perentorio indicato nel presente avviso, se il prezzo offerto è inferiore di oltre 1/4 (un quarto) rispetto al prezzo base di vendita determinato nell'avviso (offerta minima efficace), o se l'offerente non versa la cauzione con le modalità e nella misura anzidette.

Si 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.

2) ISTANZA DI ASSEGNAZIONE

Ogni creditore, nel termine di 10 (dieci) giorni prima della data fissata per la vendita, può presentare istanza di assegnazione, per sé o a favore di 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 5 (cinque) giorni dalla pronuncia del provvedimento di assegnazione ovvero dalla comunicazione, il nome del terzo a favore di quale deve essere trasferito l'immobile, depositando la dichiarazione del terzo di volerne profittare. In mancanza, il trasferimento è fatto a favore del creditore.

3) CELEBRAZIONE DELLA VENDITA

La vendita telematica sincrona a partecipazione mista avrà luogo **il giorno 7 ottobre 2026, alle ore 9,00**, presso l'aula al piano rialzato del Tribunale di Aosta, Via Ollietti 1, nonché in via telematica tramite la piattaforma del gestore **www.astetelematiche.it**:

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.astetelematiche.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 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 precedente 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 precedente 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 20 (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 € 2.000,00 (duemila).

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 **1 (UNO) MINUTO** successivo, 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.

4) 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 120 (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**, il professionista delegato inviterà la banca o l'istituto titolare di credito fondiario a precisare per iscritto, entro 10 (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 10 (dieci)

giorni successivi il professionista delegato 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 (centoventi) 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% (ottanta per cento) del saldo prezzo, mentre il restante 20% (venti per cento) 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 (venti) 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 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione o nel minor termine indicato nell'offerta di acquisto, il saldo prezzo direttamente sul conto intestato a "ESEC.

IMM. N. 25/2024 TRIBUNALE DI AOSTA – TATARANNO ARCANGELO" intrattenuto presso **UNICREDIT Banca S.p.a.** e recante **codice iban IT381 02008 31650 000107439937**, con la **causale "Proc. Esec. Imm. n. 25/2024 TRIBUNALE DI AOSTA - versamento saldo prezzo lotto unico"**, ovvero a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato a "ESEC. IMM. N. 25/2024 TRIBUNALE DI AOSTA – TATARANNO ARCANGELO", da consegnare al professionista delegato.

Entro il medesimo termine massimo di 120 (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 % (quindici per cento) del prezzo di aggiudicazione, a mezzo bonifico bancario sul conto intestato a "ESEC. IMM. N. 25/2024 TRIBUNALE DI AOSTA – TATARANNO ARCANGELO" intrattenuto presso **UNICREDIT Banca S.p.a.** e recante **codice iban IT381 02008 31650 000107439937**, con la **causale "Proc. Esec. Imm. n. 25/2024 TRIBUNALE DI AOSTA - versamento spese lotto unico"** ovvero a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato a "ESEC. IMM. N. 25/2024 TRIBUNALE DI AOSTA – TATARANNO ARCANGELO", 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.

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% (quindici per cento), 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 15 (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% (settanta-ottanta per cento) 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.

5) 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.

6) 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 Geom. Remigio Nigozo fermo restando che, ai sensi del d.m. 22 gennaio 2008 n.37 e del d.lgs. n. 192/2005 e s.m.i., con la presentazione dell'offerta e la partecipazione alla gara l'aggiudicatario dispensa esplicitamente la procedura esecutiva dal produrre sia la certificazione relativa

alla conformità degli impianti alle norme di sicurezza che la certificazione/attestato di qualificazione energetica, manifestando la volontà di voler assumere direttamente tali incombenze.

7) 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.

8) 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.

9) Visite degli immobili

Per maggiori informazioni rivolgersi al Custode Giudiziario Avv.Arcangelo Tataranno, contattandolo telefonicamente nei giorni e negli orari di ricevimento o tramite e-mail (0125.1969036 – avv.tataranno@tiscali.it – avvarcangelotataranno@cnfpec.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.

10) 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.

11) 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 riconducibili ad Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a. e ad Astalegale.net S.p.a..

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

Hone (AO), li 03 luglio 2026.

Il Professionista Delegato
Avv.Arcangelo Tataranno
(firmato digitalmente)