

Avv. Carola Marzi
Via Promis 3A- 11100 Aosta
Tel: 0165.1856967 – Fax 0165.483115
e-mail: marzicarola@hotmail.com
pec: avvcarolarosamarzi@puntopec.it

TRIBUNALE di AOSTA

IV AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

Procedura esecutiva immobiliare n. 66/2022

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa De Luca

L'avv. Carola Rosa Marzi, con studio in Aosta in Via Promis 3A (tel. 0165/1856967 _ e-mail: marzicarola@hotmail.com _ pec: avvcarolarosamarzi@puntopec.it), delegato dal Giudice delle Esecuzioni del Tribunale di Aosta con ordinanza del 21.09.2023 al compimento delle operazioni di vendita, nonché delle attività tutte connesse e conseguenti ex articolo 591 bis c.p.c., relative all'esecuzione immobiliare n. 66/2022,

VISTA

la perizia del 20.05.2023 redatta dall'arch. Michele Recupero:

DA' AVVISO

che il giorno **17 dicembre alle ore 11,30** ai sensi dell'art. 570 e ss. c.p.c., nell'aula di udienza sita al piano terreno del Tribunale di Aosta, Via Ollietti,1, davanti al Professionista Delegato, si darà luogo alla **vendita senza incanto dei beni immobili sotto descritti.**

Chiunque, salvo l'esecutato, intenda partecipare, dovrà depositare l'offerta, in regola con il bollo e in busta chiusa e con allegata dichiarazione di avere preso visione della perizia, entro le **ore 12.00 del giorno 16 dicembre 2025** presso lo studio del sottoscritto professionista delegato in Aosta, via Promis 3a, o in via telematica secondo le condizioni di vendita previste nell'allegato "A".

*** **

LOTTO III

Ristorante sito in **Comune di VERRES (AO), Via Stazione**, della superficie commerciale di 563,25 mq, **per la quota di 1/1 di piena proprietà.**

Più precisamente:

I beni oggetto di esecuzione sono ubicati nel comune di Verrès in via Della Stazione e risultano antistanti all'ingresso della stazione ferroviaria di Verres.

Consistono in una porzione di fabbricato (piano terra e piano interrato) adibito a ristorante con relativi locali accessori, all'interno di un fabbricato di otto livelli di cui uno, appunto, entro terra e sette fuori terra così distribuito:

- I piani seminterrato e terra, oggetto della presente esecuzione immobiliare, con ultima destinazione d'uso ristorante e relativi locali accessori;
- **I piani dal primo al sesto** (oltre alla centrale termica posta al piano seminterrato e al corridoio e vano scala posti al piano terra) **aventi destinazione alberghiera** (porzione di fabbricato non oggetto della presente esecuzione immobiliare censita al foglio 6 particella 301 sub. 5) **saranno oggetto di differente vendita immobiliare, fissata nel medesimo giorno della presente, di cui verrà pubblicato separato avviso.**

Il fabbricato originario è stato costruito in epoca antecedente agli anni '60 del secolo scorso e, a partire dal 1962, è stato oggetto di numerosi interventi di ampliamento e di manutenzione ordinaria e straordinaria così come emerso dalla documentazione progettuale presente presso il Comune di Verrès.

Il sindaco del Comune ha rilasciato il primo permesso di abitabilità in data 30 agosto 1962 a seguito di un intervento di costruzione di un salone da pranzo adiacente al fabbricato esistente (autorizzazione edilizia n. 402 del 02/04/1962 - prima pratica edilizia pervenuta presso l'ufficio tecnico comunale). A seguito di un ulteriore ampliamento (autorizzazione edilizia del 29 luglio 1964 e

successiva variante) è stato rilasciato un certificato di abitabilità in data 29 agosto

1966 (per i locali

ubicati ai piani terra, primo e secondo) e certificato di abitabilità in data 21 agosto

1967 (per i locali

ubicati ai piani terzo, quarto e quinto).

In data 29/08/2008, a seguito di ulteriori interventi di manutenzione ordinaria e

straordinaria, veniva rilasciato il certificato di agibilità dei locali posti ai piani seminterrato e terra.

I locali oggetto della presente esecuzione immobiliare posti al **piano terreno** sono costituiti da:

- un ampio ingresso con accesso da via della Stazione, avente una superficie netta pari a circa 51 m², da cui è possibile accedere a

- bar (superficie netta pari a circa 45 m²);

- servizio igienico (superficie netta pari a circa 11 m²);

- sala ristorante suddivisa nella sala principale di superficie netta pari a circa 241 m² attraverso la quale si accede alla cucina avente una superficie netta pari a circa 31 m²;

- vano scala che consente l'accesso al piano inferiore.

Al **piano seminterrato** sono invece ubicati i locali accessori e più precisamente:

- la centrale termica che è accessibile dall'esterno (da Rue Des Alpes) di superficie netta pari a

- circa 27 m²;

- un ampio locale adibito a deposito (che oltre all'accesso pedonale interno ha un accesso carrabile attraverso una rampa esterna posta a sud-est del fabbricato) di superficie netta pari a circa 101 m²;
 - una stireria avente una superficie netta pari a circa 47 m²;
 - una cantina vini (superficie netta 21,30 m²);
 - un bagno (sup. netta 5,30 m²) con relativo antibagno (sup. netta 5,40 m²);
 - una cantina formaggi (sup. netta 40,00 m²) collegata internamente alla cucina attraverso una
 - scala a chiocciola;
 - n. 4 locali che sulla planimetria catastale vengono denominati "caveau" di superficie netta della stazione ferroviaria di Verrès.
- I locali posti al piano terra presentano pareti intonacate e tinteggiate parte in bianco e parte in giallo.

Alcuni ambienti risultano coperti con volta in laterizio mentre altri presentano un soffitto intonacato e tinteggiato.

I pavimenti sono rivestiti in marmo oppure in ceramica.

Nella sala ristorante si evidenziano tracce di muffa e diffuse esfoliazioni dello strato corticale interno dell'intradosso del piano superiore che suggeriscono la presenza di infiltrazioni provenienti dall'estradosso dell'orizzontamento.

Dalla sala ristorante è inoltre visibile la partizione verticale che separa quest'ultima dal vano scala che conduce all'hotel posto ai piani superiori (non oggetto della presente esecuzione). La partizione risulta in laterizio ed è stata realizzata senza alcuna cura estetica.

I locali posti al piano seminterrato (con esclusione degli ambienti che sulla planimetria catastale vengono individuati come "caveau") presentano pavimentazione ceramica, pareti e soffitti intonacati e tinteggiati di giallo e bianco. In alcuni locali si evidenziano diffuse esfoliazioni degli intonaci. La rete impiantistica è collocata a soffitto e risulta per buona parte a vista in quanto il controsoffitto in cartongesso risulta mancante per ampie porzioni.

I quattro locali denominati "caveau" presentano una struttura chiaramente in muratura portante in conci di pietra con volte in laterizio apparentemente integre. I pavimenti presentano finitura in lastre di pietra posate ad "opus incertum".

I beni oggetto di esecuzione risultano in stato di abbandono ed alcuni dei locali sopra descritti sono stati oggetto di atti vandalici.

Le finiture risultano mediamente in discreto stato di conservazione.

Identificazione catastale degli immobili oggetto di vendita:

Per il fabbricato: Catasto Fabbricati del Comune di Verres, **F 6, part 301 sub 6, cat D/8, rendita 8.318,00 €, indirizzo catastale: via Stazione, piano: S1-T**

Coerenze: da nord in senso orario: via Stazione, rue Des Alpes, via degli Artigiani

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero.

I locali che originariamente ospitavano l'attività di ristorazione risultano al momento in stato di abbandono in quanto l'attività di ristorazione è stata dismessa ed al momento sono in disuso. Inoltre, parte degli ambienti oggetto della presente, sono stati in passato oggetto di atti vandalici.

ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA (APE)

Nella perizia viene dato atto che è presente la certificazione APE (n. APE0010309, registrata in data 24.05.2018.

MENTIONI URBANISTICHE E GIUDIZI DI CONFORMITA'

1) Il Perito richiama le seguenti pratiche edilizie:

- Autorizzazione edilizia n.402, presentata il 18.03.1962, rilasciata il 02.04.1962, agibilità del 30.08.1962.;
- Autorizzazione edilizia n. 507 e successive varianti, presentata il 02.06.1964, rilasciata il 29.07.1964. in data 27.08.1964 è stata presentata una richiesta di modifica parziale, a seguito della quale è stata rilasciata l'autorizzazione edilizia 530 del 12.09.1964. In data 29.08.1966 è stata rilasciata l'abitabilità relativamente ai piani terra, primo e secondo. In data 21.08.1967 è stata rilasciata l'abitabilità relativamente ai piani terzo, quarto e quinto.
- Autorizzazione edilizia N. 618, presentata il 10/09/1966, rilasciata il 29/09/1966
- Autorizzazione edilizia N. 693, rilasciata in data 23/09/1966 e nulla osta per l'esecuzione di alcune modifiche da apportare al progetto già approvato, presentata il 28/03/1968, rilasciata il 10/04/1968
- Concessione edilizia N. 13/77, presentata il 15/03/1977, rilasciata il 29/03/1977
- Autorizzazione n. 19/82 per manutenzione straordinaria, presentata il 09/02/1982, rilasciata il 15/03/1982
- Autorizzazione edilizia N. 21/88, presentata il 25/02/1988, rilasciata il 31/10/1988

- Denuncia di inizio dell'attività edilizia N. 131/07, presentata il 27/12/2007 con il n. 10229 di protocollo, agibilità del 29/08/2008
- Denuncia di inizio dell'attività edilizia N. 29/08, presentata il 31/03/2008 con il n. 2559 di protocollo, agibilità del 29/08/2008
- Denuncia di inizio dell'attività edilizia N. 82/08, presentata il 07/08/2008 con il n. 6368 di protocollo, agibilità del 29/08/2008
- Autorizzazione a collocare insegne, cartelli, mezzi pubblicitari, sorgenti luminose N. 75/08, presentata il 30/07/2008, rilasciata il 20/08/2008
- Autorizzazione a collocare insegne, cartelli, mezzi pubblicitari, sorgenti luminose N. 103/08, presentata il 24/10/2008, rilasciata il 21/11/2008
- Segnalazione certificata di inizio attività edilizia (SCIA) n. 45/14, presentata il 15.09.2014, con il n. 7495 di protocollo.

2) Il perito riferisce che **non sussistono difformità** catastali, né tra dati catastali/atto.

Sussistono **criticità medie in ordine alla conformità edilizia, alla conformità urbanistica e in relazione alle conformità tecniche impiantistiche, tutte comunque regolarizzabili.**

Gli immobili sono meglio descritti nella relazione del CTU Arc. Michele Recupero, da intendersi qui richiamata ed a cui si rinvia per tutto quanto concerne l'identificazione e la consistenza esatta dei beni oggetto di esecuzione, l'esistenza di eventuali pesi ed oneri a qualsiasi titolo gravanti sullo stesso e che è pubblicata e che è pubblicata unitamente al presente avviso di vendita.

PROVENIENZE

I beni oggetti del presente lotto sono pervenuti all'esecutato in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 07.02.2008 a firma del Notaio Sola Secondina ai nn. 80371/27415 di repertorio. Trascritto il 19.02.2008 ai nn. 1997/1437.

TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI DA CANCELLARSI A CURA DELLA PROCEDURA

Iscrizioni ipotecarie

- Ipoteca **giudiziale** iscritta l'8.10.2015 ai Registro generale n. 9020 - Registro particolare n. 1248, derivante da ordinanza di condanna (art 702 ter cpc)
- Ipoteca attiva iscritta l'11/05/2016 ai Registro generale n. 4287 - Registro particolare n. 586, derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo. La formalità è riferita solamente a Fabbricato censito al foglio 38 n. 390 sub. 1.
- Ipoteca **volontaria** iscritta il 19/02/2008 ai Registro generale n. 1998 - Registro particolare n. 363 derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.
- Ipoteca **giudiziale** iscritta il 15/01/2015, ai Registro generale n. 498 - Registro particolare n. 33 derivante da sentenza di condanna.

Pignoramenti e sentenze di fallimento:

- Pignoramento trascritto l'1.12.2022 ai Registro generale n. 12540 - Registro particolare n. 9762, derivante da verbale di pignoramento immobili, limitatamente ai beni del presente lotto.
- Pignoramento trascritto il 06/07/2016 ai Registro generale n. 6419 - Registro particolare n. 4863, derivante da verbale di pignoramento immobili.
- Pignoramento trascritto il 24/02/2017 ai Registro generale n. 1748 - Registro particolare n. 1315 derivante da verbale di pignoramento immobili.

- Pignoramento trascritto il 30.01.2018, ai Registro generale n. 938 - registro particolare n. 717 derivante da verbale di pignoramento immobili.
- Pignoramento trascritto il 25.01.2022, ai Registro generale n. 738 - Registro particolare n. 644 derivante da verbale di pignoramento immobili

PREZZO DETERMINATO PER IL LOTTO III

Prezzo complessivo per il valore di 1/1 della pirea proprietà posto a base d'asta di € **252.756,00** (duecentocinquantaduemilasettecentocinquantasei/00), offerta minima ai sensi dell'art 571 cpc per questo terzo esperimento di vendita, di € **189.567,00** (centoottantanovemilacinquecentosessantasette) aumento minimo in caso di gara € 5.000,00 (cinquemila/00).

*** **

SI PRECISA CHE

a) Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (da intendersi integralmente richiamata e trascritta).

b) La vendita è disposta nello stato di fatto e di diritto, anche urbanistico, in cui si trovano i beni, e l'aggiudicatario sarà onerato di ogni eventuale responsabilità ed obbligo previsto dal D.P.R. n. 380/2001 del 6 giugno 2001 (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, di impianti degli edifici.

Nello specifico, a norma dell'art. 46, c. 5, D.P.R. n. 380/2001 del 06/11/2001 e dell'art. 40, c. 6, della legge n. 47/1985 del 28/02/1985, l'aggiudicatario, qualora l'immobile compreso nel 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 sopra rese in punto permessi di costruire o permessi in sanatoria, tale da determinare le nullità di cui all'art. 46, c. 1 del citato D.P.R. n.380/2001, ovvero di cui all'art. 40, c. 2 della citata legge 28 febbraio 1985 n. 47, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle suindicate disposizioni di cui all'articolo 46, c. 5 del citato testo unico e di cui all'articolo 40, c. 6 della citata legge 28 febbraio 1985 n.47.

L'aggiudicatario sarà altresì onerato di ogni ulteriore ed eventuale responsabilità ed obbligo previsto dal DPR 380/2001 (Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia), nonché delle vigenti disposizioni in materia amministrativa, di sicurezza del lavoro, sanitaria, di prevenzioni incendi, di tutela dell'atmosfera e delle acque dall'inquinamento e di impianti negli edifici.

c) La vendita avviene nello stato di fatto e diritto in cui i beni si trovano, con ogni eventuale pertinenza, accessori, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, pesi e vincoli, comprese le corrispondenti quote di partecipazione ai beni comuni in caso di edifici condominiali, ad eccezione:

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

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

d) La vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun reclamo, risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. Per le eventuali spese condominiali arretrate e non pagate relative all'unità immobiliare in oggetto, qualora non possano venire soddisfatte dalla procedura esecutiva per mancanza dei presupposti di legge, si applica l'art. 63, secondo comma, disp. att. c.c.: *“Chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato, solidalmente con questo, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente”*;

e) La presente 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 - per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e/o comunque non evidenziati in perizia, nonché qualunque altra difformità o vizio anche rispetto allo stato dell'immobile al momento dell'accesso da parte dell'aggiudicatario per la visita, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, **essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni, così come da perizia.**

f) Si avverte l'aggiudicatario che l'onere reale per l'esecuzione degli interventi previsti dagli articoli 239 e seguenti del decreto legislativo n.152 del 3 aprile 2006 (Norme in materia ambientale) e successive modificazioni/integrazioni rimarrà a suo carico, anche nel caso di mancata iscrizione/mentione dell'onere stesso nel certificato di destinazione urbanistica.

g) Se dalla perizia risulta che 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'articolo 59, 2° comma, lettera b), del decreto legislativo 22 gennaio 2004 n.42; in tal caso il decreto di trasferimento verrà emesso a seguito del mancato esercizio della prelazione a favore dello Stato.

h) Con il decreto di trasferimento a favore dell'aggiudicatario verrà ordinata – rispetto alle unità immobiliari oggetto di trasferimento - la cancellazione delle formalità pregiudizievoli ai sensi dell'art. 586 c.p.c., se queste ultime non si riferiscano ad obbligazioni assunte dall'aggiudicatario ex art. 508 c.p.c.

i) **Si precisa che ogni richiesta di agevolazione fiscale va indicata nella domanda.**

l) **Sono a carico dell'aggiudicatario tutti gli oneri, anche fiscali, per il trasferimento degli immobili e accessori, anche per le operazioni successive alla vendita.**

m) Se i beni immobili fossero occupati dal debitore o da terzi senza titolo, la loro liberazione sarà effettuata a cura del Custode Giudiziario.

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

o) Il presente avviso di vendita sarà notificato al debitore esecutato, al creditore procedente e ai creditori intervenuti.

p) Il presente avviso sarà affisso, secondo i termini e le modalità di legge, all'albo del Tribunale di Aosta, pubblicato per estratto sul giornale "La Vallée Notizie" e sulla rivista "Newspaper" ed inserito sui siti www.astalegale.net e www.tribunale.aosta.it, nonché sui portali immobiliari privati offerti dalla società Aste Giudiziarie Inlinea spa (ad es. www.casa.it, www.immobiliare.it, www.idealista.it, www.kijiji.it) e sul portale delle vendite pubbliche (portalevenditepubbliche.giustizia/pvp/) almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte, in particolare sul settimanale, sulla rivista e sul portale delle vendite giudiziarie.

q) Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge, anche speciali.

r) Si precisa che non sono autorizzate durante l'udienza comunicazioni con l'esterno, neppure telefoniche.

r) Maggiori informazioni, anche relative alle generalità del debitore, potranno essere fornite dalla Cancelleria del Tribunale a chiunque vi abbia interesse. A tal fine si specifica che a mente dell'art 591 bis cpc tutte le attività a norma dell'art 571 cpc e seguenti devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione sono delegate al presente professionista.

s) Informazioni, anche per quanto concerne la visita degli immobili, potranno essere richieste al Professionista Delegato e Custode Giudiziaro, presso il proprio studio in Aosta, in Via Promis 3A (telefono: 0165/1856967 – mail: marzicarola@hotmail.com). Appuntamenti per la visita dei beni possono essere richiesti tramite il portale delle vendite pubbliche (portalevenditepubbliche.giustizia.it/pvp/)

Avv. Carola Marzi
Via Promis 3A- 11100 Aosta
Tel: 0165.1856967 – Fax 0165.483115
e-mail: marzicarola@hotmail.com
pec: avvcarolarosamarzi@puntopec.it

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 al piano terreno del Tribunale di Aosta in Via Ollietti n. 1, avanti al Professionista Delegato.

Aosta, lì 01.10.2025

Avv. Carola Marzi

ALLEGATO "A"

CONDIZIONI DI VENDITA SENZA INCANTO

Chiunque, salvo l'esecutato, intenda partecipare alla vendita senza incanto, dovrà depositare l'offerta cartacea o telematica entro **le ore 12.00 del giorno 16.12.2025**, contenente l'offerta di acquisto in regola con il bollo (€ 16,00) e con le regole fiscali vigenti al momento della presentazione, con l'indicazione del prezzo, del tempo e delle modalità di pagamento e ogni altro elemento utile la valutazione dell'offerta.

In caso di pluralità di lotti lo stesso offerente potrà depositare anche offerte per più lotti, ma per ogni lotto dovrà presentare un'autonoma offerta e ciascuna dovrà essere inserita in una busta (cartacea o telematica) distinta e separata.

1. Disposizioni comuni

L'offerta cartacea o telematica dovrà contenere:

A) Se trattasi di offerta presentata da PERSONA FISICA:

* cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio e residenza, stato civile, recapito telefonico (e, se disponibili, numero telefax, indirizzo di posta elettronica ed 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, dovranno essere indicate anche le generalità del coniuge (cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio e residenza) e l'eventuale volontà dell'offerente e del proprio coniuge di escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale con partecipazione di detto coniuge all'udienza fissata per l'esame delle offerte per ivi rendere la dichiarazione di cui all'art.179 c.c.;

*all'offerta dovranno essere allegate copie fotostatiche di un valido documento d'identità e del tesserino di codice fiscale dell'offerente (anche del coniuge, se in comunione legale);

* qualora l'offerente agisca in qualità di titolare di impresa o ditta individuale dovrà altresì essere indicata la partita IVA e l'indirizzo di posta elettronica certificata (nonché quello di posta elettronica ordinaria) e dovrà essere prodotta all'udienza certificato della C.C.I.A.A. in corso di validità;

* se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare;

* nel caso 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.

B) Se trattasi di offerta presentata da SOCIETA' O ENTE:

* denominazione, sede legale, Partita Iva, codice fiscale, recapito telefonico e telefax, indirizzo di posta elettronica certificata (nonché quello di posta elettronica ordinaria) nonché dati identificativi del legale rappresentante (cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale);

* dovrà essere prodotta all'udienza 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;

* all'offerta dovranno essere allegate copie fotostatiche di un valido documento d'identità e del tesserino di codice fiscale dell'offerente.

Sia nel caso sub. A) che nel caso sub. B), l'offerente deve dichiarare la propria residenza nel circondario del Tribunale di Aosta o eleggere domicilio nel Comune di Aosta; in difetto, tutte le comunicazioni saranno effettuate all'offerente presso la Cancelleria civile-esecuzioni immobiliari del Tribunale di Aosta.

Inoltre, ogni offerta dovrà contenere:

* l'indicazione del numero del singolo lotto per il quale l'offerta stessa è proposta, con l'identificazione dei beni che ne costituiscono l'oggetto;

*** l'indicazione del prezzo offerto per ogni singolo lotto (che - a pena d'inefficacia dell'offerta - non potrà essere inferiore di oltre 1/4 al prezzo base di vendita indicato nel presente avviso per ciascun lotto), del tempo (che non potrà essere superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione e che deve essere specificato con l'indicazione esatta del giorno, del mese e dell'anno) e del modo del pagamento;**

* la dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e l'eventuale richiesta di agevolazioni fiscali;

Avv. Carola Marzi
Via Promis 3A- 11100 Aosta
Tel: 0165.1856967 – Fax 0165.483115
e-mail: marzicarola@hotmail.com
pec:avvcarolarosamarzi@puntopec.it

* la cauzione nella misura del 10% del prezzo offerto, secondo le modalità indicate oltre. Il deposito a titolo di cauzione sarà trattenuto in caso di successivo rifiuto all'acquisto.

L'offerta non è efficace se perviene oltre il termine sopra indicato, se è inferiore di oltre 1/4 rispetto al prezzo base di vendita determinato nel presente avviso o se l'offerente non presta la cauzione con le modalità e nella misura sopra indicata.

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

L'offerta **deve essere sottoscritta personalmente dall'offerente e da tutti i soggetti a favore dei quali dovrà essere intestato il bene**, con la precisazione delle quote dominicali e dei diritti che ciascuno intende acquistare.

2. Termini e modalità di presentazione dell'offerta CARTACEA

L'offerta cartacea deve essere depositata **in busta chiusa**, presso l'ufficio della Professionista Delegato, Avvocato Carola Marzi (Aosta, Via Promis 3A), previo appuntamento telefonico al numero 0165/1856967, **con termine ultimo fissato per le ore 12.00 del giorno 16 dicembre 2025.**

All'interno della busta vanno inseriti tutti i dati di cui al punto 1. DISPOSIZIONI COMUNI, nonché:

- A titolo di cauzione, **assegno circolare non trasferibile**, intestato a "Proc. Esec. Immob. 66/2022", di importo pari al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto
- Fotocopia dell'assegno e del retro dello stesso su unica facciata.

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

A norma dell'art. 571 c.p.c. è consentita l'offerta per persona da nominare, a mezzo di procuratore legale.

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

Le buste contenenti le offerte saranno aperte per l'esame delle offerte stesse nel giorno stabilito nell'avviso.

3. Termini e 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.astetelematiche.it**.

Quando l'offerta è formulata da più persone, occorre allegare copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata.

Una volta inseriti i dati ed i documenti necessari, il portale consentirà la generazione dell'offerta telematica criptata che dovrà essere inviata dal **presentatore dell'offerta**, unitamente alla ricevuta di pagamento del bollo digitale, mediante l'invio all'indirizzo PEC del Ministero offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

Avv. Carola Marzi
Via Promis 3A- 11100 Aosta
Tel: 0165.1856967 – Fax 0165.483115
e-mail: marzicarola@hotmail.com
pec: avvcarolarosamarzi@puntopec.it

L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

Non saranno accettate offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta.

Onde evitare la non completa e quindi mancata trasmissione della documentazione, è consigliabile iniziare il processo di inserimento della stessa con largo anticipo rispetto al termine fissato.

Nella pagina iniziale Modulo web ministeriale "Offerta Telematica" è disponibile il **"Manuale utente"** messo a disposizione dal Ministero della Giustizia contenente le indicazioni per la compilazione e l'invio dell'offerta telematica.

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.

Pagamento del bollo.

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge in modalità telematica.

Il pagamento si effettua sul sito <http://pst.giustizia.it> "Pagamenti di marche da bollo digitali" seguendo le istruzioni indicate nel manuale utente per l'invio dell'offerta. La

Avv. Carola Marzi
Via Promis 3A- 11100 Aosta
Tel: 0165.1856967 – Fax 0165.483115
e-mail: marzicarola@hotmail.com
pec:avvcarolarosamarzi@puntopec.it

ricevuta di pagamento del bollo dovrà essere allegata all'offerta trasmessa all'indirizzo PEC del Ministero.

Versamento della cauzione.

Ciascun concorrente, per essere ammesso alla vendita telematica, deve comprovare l'avvenuta costituzione di una cauzione provvisoria a garanzia dell'offerta per un importo pari al 10% del prezzo offerto.

Il versamento della cauzione si effettua tramite bonifico bancario sul conto intestato a "Proc. Esec. Immob. 66/2022", le cui coordinate sono **IBAN:**

IT72W0333201200000002520496

La cauzione si riterrà versata solamente se l'importo risulterà effettivamente accreditato sull'estratto conto del conto corrente intestato alla procedura entro il termine stabilito per la presentazione delle offerte. Si consiglia pertanto di procedere all'effettuazione del bonifico bancario con congruo anticipo rispetto al termine stabilito per la presentazione delle offerte, onde consentire il corretto accredito della cauzione sul conto corrente intestato alla procedura esecutiva.

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

Il bonifico dovrà contenere la descrizione: "versamento cauzione". La copia della contabile del versamento deve essere allegata nella busta telematica contenente l'offerta.

Dopo il termine della gara, i bonifici saranno restituiti, al netto degli oneri bancari, a coloro che non siano aggiudicatari.

Al fine di semplificare le operazioni di restituzione della cauzione - in ipotesi di mancata aggiudicazione - si consiglia di inserire il dato relativo al proprio IBAN

Avv. Carola Marzi
Via Promis 3A- 11100 Aosta
Tel: 0165.1856967 – Fax 0165.483115
e-mail: marzicarola@hotmail.com
pec: avvcarolarosamarzi@puntopec.it

nell'apposita sezione prevista all'interno del modulo ministeriale di compilazione dell'offerta.

Assistenza.

Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione e di partecipazione, è inoltre possibile ricevere assistenza, contattando il gestore tecnico Aste Giudiziarie InLinea S.p.A. ai seguenti recapiti: numero verde 848.58.20.31 – telefono 0586/20141 – e mail: assistenza@astetelematiche.it. I recapiti sopra indicati sono disponibili dalle ore 9.00 alle ore 13.00 e dalle ore 14.00 alle ore 18.00 dal lunedì al venerdì, esclusi festivi.

4. Partecipazione alle operazioni di vendita

Nelle tre ore precedenti l'inizio delle operazioni, e comunque entro mezz'ora dall'inizio delle stesse, Astegiudiziarie.it 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.astetelematiche.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 nel luogo fisico in cui si svolge la vendita; le buste presentate in forma cartacea 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

Avv. Carola Marzi
Via Promis 3A- 11100 Aosta
Tel: 0165.1856967 – Fax 0165.483115
e-mail: marzicarola@hotmail.com
pec: avvcarolarosamarzi@puntopec.it

saranno aperte attraverso il portale e rese visibili agli offerenti presenti innanzi al delegato.

In caso di pluralità di offerte valide si procederà con la gara tra gli offerenti partendo, come prezzo base per la gara, dal valore dell'offerta più alta.

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

La gara, che si svolgerà con **modalità sincrona mista**, avrà inizio al termine delle operazioni per l'esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal professionista delegato al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti ammessi alla gara. Tra un'offerta ed una successiva offerta potrà trascorrere un tempo massimo di 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.

La gara telematica sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo senza che vi siano state offerte migliorative rispetto all'ultima offerta valida. L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario provvisorio del bene.

Si precisa che gli offerenti che hanno formulato l'offerta in via telematica dovranno necessariamente partecipare alle operazioni di vendita in modalità telematica, cosiccome gli offerenti che hanno formulato l'offerta in forma tradizionale dovranno

necessariamente partecipare comparando innanzi al professionista delegato nel luogo fisico dell'aula ove si tiene la vendita.

5. Esito dell'esame delle offerte.

A) In caso di offerta unica:

* se l'offerta è pari o superiore al prezzo base di vendita indicato nel presente avviso, essa sarà accolta e i beni verranno aggiudicati all'offerente;

* se invece il prezzo offerto è inferiore, rispetto al prezzo base di vendita indicato nel presente avviso, in misura non superiore ad un quarto, l'offerta sarà accolta qualora il professionista delegato ritenga che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e purché non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art.588 c.p.c. (nel qual caso non si farà luogo alla vendita, ma si procederà all'assegnazione);

B) In caso di pluralità di offerte:

* gli offerenti saranno invitati comunque ad una gara sull'offerta più alta, e l'aggiudicazione verrà pronunciata, all'esito della gara, a favore del maggiore offerente, e ciò anche se il prezzo da quest'ultimo offerto all'esito della gara è inferiore, rispetto al prezzo base di vendita indicato nel presente avviso, in misura non superiore ad un quarto, salvo, in tale ultima ipotesi, che il professionista delegato ritenga che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita, e purché non siano state presentate istanze di assegnazione ex art. 588 e 589 c.p.c.;

* in caso di gara, essa si svolgerà a rilanci successivi; il termine per il primo aumento e per i rilanci successivi è di tre minuti; le offerte in rilancio sono efficaci se superano il prezzo indicato nella più alta tra le offerte per ciascun lotto contenute nelle buste

depositate, ovvero l'offerta di cui all'ultimo rilancio nella misura minima dell'aumento indicato. La gara si conclude (diserzione) e i beni immobili di ogni singolo lotto verranno aggiudicati a chi avrà effettuato l'ultima offerta in rilancio, senza che nei tre minuti successivi ne sia seguita un'altra;

*** se la gara non ha luogo per mancanza di adesione degli offerenti si provvederà ad aggiudicare al miglior offerente, o a parità di offerte a colui che ha presentato per primo l'offerta**, e ciò anche se il prezzo da quest'ultimo offerto è inferiore - rispetto al prezzo base di vendita indicato nel presente avviso - in misura non superiore ad un quarto, sempre che - in tale ultima ipotesi - il professionista delegato ritenga che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita, e purché non siano state presentate istanze di assegnazione ex art. 588 e 589 c.p.c.

* ai fini dell'individuazione della migliore offerta, dovrà tenersi conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme, dei modi e dei tempi di pagamento, nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa;

In ogni caso, in presenza di istanze di assegnazione a norma degli artt. 588 e 589 c.p.c., qualora il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima è inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita, non si farà luogo alla vendita e si procederà all'assegnazione;

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

6. Versamento del saldo del prezzo da parte dell'aggiudicatario

* L'aggiudicatario definitivo dovrà provvedere, entro il termine e con le modalità indicate nell'offerta (o in caso di gara alle condizioni indicate in udienza) a versare il

saldo della vendita (detratta la somma versata a titolo di cauzione), oltre ad una somma, a titolo di fondo spese di trasferimento, necessaria a coprire le spese di trasferimento per l'importo che sarà determinato dal professionista delegato e da quest'ultimo comunicato all'aggiudicatario entro 10 giorni dall'aggiudicazione.

* Il termine massimo per il versamento del saldo prezzo e del fondo spese -da effettuarsi, salvo il caso di richiesta ex art.41 T.U.B. di creditore fondiario di cui infra, con assegno circolare non trasferibile intestato a "Tribunale di Aosta proc. es. Imm. n. 66/2022" da depositarsi presso lo studio del professionista previo appuntamento - è di **120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione.**

Resta salva la possibilità per l'offerente di indicare un termine più breve per il pagamento del saldo del prezzo (come già oltre specificato), **circostanza che verrà valutata ai fini dell'individuazione della migliore offerta.**

* Qualora l'aggiudicatario non provvedesse nei termini sarà considerato inadempiente ex art. 587 c.p.c.

In caso di inadempienza dell'aggiudicatario il professionista delegato presenterà (ai sensi dell'art.587 c.p.c. e 176 e 177 c.p.c. delle disp.att. c.p.c.) istanza al giudice dell'esecuzione al fine di ottenere il decreto dichiarativo della decadenza e all'esito della nuova vendita il professionista delegato chiederà al giudice dell'esecuzione di emettere il decreto di condanna dell'aggiudicatario decaduto al pagamento della differenza.

*** 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 ed 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.

7. Norme relative al credito fondiario

* In caso di richiesta ex art. 41 D.Lgs. 01.09.1993 n.385 T.U.B. da formularsi da parte del creditore titolare di credito derivante da mutuo fondiario al più tardi all'udienza in cui è disposta l'aggiudicazione, detto creditore fondiario dovrà depositare con modalità telematica – entro il termine di sette giorni dall'aggiudicazione - unitamente al piano di ammortamento del mutuo, un documento ove saranno indicati l'ammontare del suo credito per rate scadute, accessori e spese, per l'ipotesi in cui l'aggiudicatario intenda avvalersi della facoltà di cui all'art. 41, comma 5, D.Lgs. 01.09.1993 n.385, 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.

* Per l'ipotesi in cui l'aggiudicatario decida di non avvalersi della detta facoltà, il creditore fondiario dovrà altresì depositare con modalità telematica - entro il termine di 30 giorni antecedenti il versamento del residuo prezzo - una nota riepilogativa del credito indicante l'ammontare dell'intero suo credito per capitale, accessori e spese, e 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 l'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, D.Lgs. 07.09.1993 n.385, 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.

* 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 "Proc. Esec. Immob. 66/2022" da depositarsi presso lo studio del professionista delegato, ovvero a mezzo di bonifico bancario il tutto entro il termine fissato 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 versarsi come sopra direttamente al creditore fondiario sul conto corrente indicato da detto creditore.

Avv. Carola Marzi
Via Promis 3A- 11100 Aosta
Tel: 0165.1856967 – Fax 0165.483115
e-mail: marzicarola@hotmail.com
pec: avvcarolarosamarzi@puntopec.it

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