

**Procedura di espropriazione immobiliare R.G. Es. n. 13/2024**, delegata per le operazioni di vendita *all'Avv.ta Valeria Fadda*, con studio in Aosta, Via B. Festaz n. 66, tel. 3461029408, mail [v.fadda@studiolegaleabfm.it](mailto:v.fadda@studiolegaleabfm.it), pec [avv.tavaleriafadda@pec.it](mailto:avv.tavaleriafadda@pec.it),

**AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE****SENZA INCANTO****CON MODALITÀ TELEMATICA SINCRONA MISTA****I° esperimento di vendita**

La professionista delegata *Avv.ta Valeria Fadda*,

- vista l'ordinanza del Giudice dell'esecuzione del 31.08.2025 con cui si è delegato il compimento delle operazioni di vendita ai sensi dell'art. 591-*bis* c.p.c., nominando quale gestore della vendita telematica la società *Astalegale s.p.a.*;
- visti gli atti della procedura ed i provvedimenti integrativi e modificativi dell'ordinanza di nomina;
- visti gli artt. 569 e ss. c.p.c.;
- ritenuto necessario fissare la vendita senza incanto sincrona mista del compendio pignorato;

**AVVISA CHE**

**il giorno 6 marzo 2026, alle ore 12:30**, presso l'aula sita al piano terreno del Tribunale di Aosta, Via Ollettini 1, nonché in via telematica tramite la piattaforma [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.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 base al decreto del Ministro della Giustizia 26.02.2015, n. 32, **tramite gestore delle vendite telematiche Astalegale s.p.a.**, del bene immobile di seguito descritto.

**LOTTO UNICO**

**Caratteristiche sommarie:** Villa singola a Gaby (AO), Frazione Vourry 6, della superficie commerciale di 130,15 mq. Fabbricato realizzato in epoca antecedente al 1967, formato da quattro livelli e più precisamente da un piano secondo seminterrato, un piano primo seminterrato, un piano terra e un piano primo sottotetto. La struttura principale è in pietra e malta con aggiunta di mattoni forati in laterizio. L'orizzontamento tra il secondo piano seminterrato e il primo piano è in pietrame a volta, mentre quelli tra i piani primo seminterrato, terra e piano primo sono solai in latero-cemento. Il tetto di copertura è realizzato con orditura principale e secondaria in legno con manto di copertura in lose di pietra. Al fabbricato si accede dalla S.R. strada regionale 44 della Valle di Gressoney, tramite una scalinata pedonale. Adiacente alla S.R. è ubicato un ampio parcheggio comunale. Nella parte a Nord-est è presente una corte (prato irriguo) mediamente pendente di circa m<sup>2</sup> 170,00.

La posizione cartografica dell'immobile, definita mediante la lettura delle coordinate desunte dal Navigatore Cartografico SCT, messo a disposizione dalla Regione Autonoma Valle d'Aosta, risulta essere la seguente:

Coordinate UTM - ED50: X 412265,39 / Y 5061682,37

Coordinate UTM WGS84: X 412182,88 / Y 5061483,78

Coordinate Geografiche - WGS84: lat. 45° 42' 4,82" / long. 7° 52' 18,975

**Dati catastali:** l'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1°sem-2°sem-terra-primo, ha un'altezza interna di 2°s h=2,05-1°s h= 2,45- T h= 2,45-1°h 0.80-2.70. Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 231 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 1, consistenza 5 vani, rendita 222,08 Euro, indirizzo catastale: FRAZIONE VOURRY n. 5 Piano , piano: S1-T - S2 - 1, intestato al debitore, derivante da Atto del 04/12/2015 Pubblico ufficiale D'ARRIGO SERGIO Sede IVREA (TO) Repertorio n. 41299 - PERMUTA Nota presentata con Modello Unico n. 8238.1/2015 Reparto PI di AOSTA in atti dal 11/12/2015.

Coerenze: Da nord in senso orario fg 16 mappale n. 690 - fg 16 mappale n. 232 - fg 16 mappale n. 238 - fg 16 mappale n. 230.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 2 piani fuori terra, 2 piani interrati. Immobile costruito nel 1955 ristrutturato nel 1955.

**Descrizione dettagliata:** il fabbricato risulta composto da:

- piano secondo seminterrato: cantina a volta di superficie utile pari a m<sup>2</sup> 11,00 pavimentato in terra battuta e in parte intonacata con porta di entrata in legno altezza massima h = m 2,05;
- piano primo seminterrato: cucina di superficie utile pari a m<sup>2</sup> 17,45, pavimentata in parquet di legno, pareti rivestite in perline di legno e soffitto intonacato e tinteggiato; camera di superficie utile pari a m<sup>2</sup> 17,31, pavimentata in parquet di legno, pareti rivestite in perline di legno e soffitto intonacato e tinteggiato. I serramenti sono in legno a vetro singolo con tapparelle in legno, il piano presenta altezza m 2,45;
- piano terra: deposito al grezzo di superficie utile pari a m<sup>2</sup> 20,84, con pavimento in battuto di cemento e pareti al grezzo in pietrame e mattoni forati, il soffitto si presenta al grezzo i serramenti sono praticamente inesistenti, altezza del vano pari a m 2,60; camera di superficie utile pari a m<sup>2</sup> 21,42, pavimentata in parquet di legno, pareti rivestite in perline di legno e soffitto intonacato e tinteggiato, altezza vano pari a m 2,50; disimpegno di superficie utile pari a m<sup>2</sup> 3,86 altezza vano pari a m 2,45, bagno di superficie utile pari a m<sup>2</sup> 2,19, altezza vano pari a m 2,45; WC con ingresso dall'esterno di superficie utile pari a m<sup>2</sup> 2,31 di altezza pari a m 2,43.

- piano primo: deposito di superficie utile pari a m<sup>2</sup> 35,00 (la restante superficie vista l'altezza non può essere utilizzata) di altezza interna di m 1,50 minima utilizzabile e massima di m 2,70.

**Stato di occupazione:** immobile libero.

**Attestato di prestazione energetica:** l'immobile risulta classificato in classe G come da certificazione APE N. APE0091014 registrata in data 16/09/2024.

**Formalità pregiudizievoli:**

- ipoteca giudiziale attiva, stipulata il 06/12/2014 a firma di Tribunale di Ivrea ai nn. 17/2015 di repertorio, registrata il 07/11/2016 a Aosta ai nn. 1554, a favore di YESS ELECTRICAL S.R.L., derivante da decreto ingiuntivo Tribunale di Ivrea, in data 06/12/2014, rep. 17/2015;
- pignoramento, stipulata il 20/02/2024 a firma di Tribunale di Aosta ai nn. 184 di repertorio, registrata il 01/03/2024 a Aosta ai nn. 1800, a favore di YODA SPV S.R.L., derivante da pignoramento immobiliare.

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

**1) Il prezzo base**, determinato ai sensi dell'art. 568 c.p.c., è stabilito in **€ 68.000.00**.

**L'offerta minima efficace**, ai sensi degli artt. 571 e 572 c.p.c., è pari a **€ 51.000,00** (prezzo base detratto il 25%).

Il **rilancio minimo** in caso di gara non potrà essere inferiore a **€ 2.040,00**.

La vendita non è soggetta a IVA.

**2)** Ognuno, tranne il debitore, è ammesso ad offrire per l'acquisto del bene pignorato, personalmente o a mezzo di avvocato anche a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c. (non sono ammesse offerte presentate da procuratori speciali che non siano avvocati). A tal riguardo si precisa che un'eventuale offerta per persona da nominare, a norma dell'art. 579, comma 3 c.p.c., è valida solo se all'avvocato sia stata rilasciata una procura speciale notarile in data antecedente alla vendita. In caso di aggiudicazione per persona da nominare l'avvocato dovrà dichiarare, entro e non oltre tre giorni dalla vendita, le generalità del soggetto a cui l'immobile deve essere definitivamente intestato ai sensi dell'art. 583 c.p.c.

**3) Modalità di presentazione delle offerte**

**A) Offerta con modalità analogica (cartacea)**

L'offerta analogica, in bollo da € 16,00, unitamente al relativo assegno per la cauzione, dovrà essere depositata in busta chiusa, priva di qualsiasi segno di identificazione, a pena di inefficacia, **entro le ore 13:00 del giorno 5 marzo 2026** presso lo studio del Professionista delegato *Avv.ta Valeria Fadda, in Aosta via B. Festaz n. 66*.

A tal fine si rende noto che il deposito potrà essere effettuato presso lo studio legale *dell'Avv.ta Valeria Fadda, in Aosta, via B. Festaz n. 66, dalle ore 9:00 alle ore 17:00* dei giorni feriali, con

**esclusione del sabato, esclusivamente previa fissazione di appuntamento al n. 3461029408.**

**Resta inteso che nell'ultimo giorno utile per la presentazione delle offerte, il deposito potrà essere effettuato dalle ore 9:00 fino alle ore 13:00.**

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

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

- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura, l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- le generalità dell'offerente con l'indicazione, se persona fisica, del codice fiscale, stato civile e, se coniugato, regime patrimoniale, ovvero denominazione, sede legale, partita IVA e identificazione del legale rappresentante se società o altro ente;
- la descrizione, i dati catastali e il numero del lotto dell'immobile per il quale l'offerta è proposta;
- l'indicazione del prezzo offerto, che a pena di inefficacia non potrà essere inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo di vendita indicato e, pertanto, dell'offerta minima valida indicata nel presente avviso;
- il modo e il tempo del pagamento del prezzo che non potrà essere superiore a giorni 120;
- la dichiarazione di residenza o l'elezione di domicilio nel Comune di Aosta. In mancanza le comunicazioni saranno effettuate presso la Cancelleria della sezione esecuzioni immobiliari del Tribunale di Aosta;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima, del presente avviso di vendita, dell'ordinanza di delega nonché di conoscere lo stato di fatto e di diritto del bene così come desumibile dal fascicolo processuale, dispensando gli organi della procedura dalla produzione sia della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza che 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 ***“ES. IMM. 13/2024 – AVV.TA FADDA – LOTTO UNICO”*** pari ad almeno il 10% del prezzo offerto;
- se persona fisica, copia del documento d'identità in corso di validità e del codice fiscale;
- se persona fisica coniugata in regime di comunione dei beni, fotocopia del documento d'identità in corso di validità e del codice fiscale del coniuge;

- se società o altro ente, visura camerale aggiornata dalla quale risulti la vigenza e i poteri di rappresentanza dell'offerente, nonché copia del documento di identità in corso di validità del legale rappresentante; nel caso in cui la società non abbia nell'oggetto sociale l'acquisto di beni immobili, sarà necessaria la produzione del verbale di assemblea di delibera alla presentazione di offerta di acquisto e partecipazione ad eventuale gara;
- se si tratta di offerta presentata nell'interesse di un minore, inabilitato o interdetto, dovrà essere allegata l'autorizzazione del Giudice Tutelare o dell'Autorità Giudiziaria competente.

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

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

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

## **B) OFFERTA CON MODALITÀ TELEMATICA**

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

L'offerta telematica di acquisto deve essere presentata, **a pena di inefficacia, entro le ore 13:00 del 5 marzo 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.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it).

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

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

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

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



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

- i dati identificativi dell'offerente (nome, cognome, luogo e data di nascita) con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA. Ai sensi dell'art. 12 n. 2 del D.M. 32/15 se l'offerente risiede fuori dallo Stato Italiano ed è, dunque, privo di codice fiscale, dovrà indicare il codice fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo;
- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura, l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero del lotto e la descrizione del bene;
- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto e il termine per il versamento del saldo prezzo e delle spese;
- l'importo della cauzione versata, che non potrà essere inferiore al 10% del prezzo offerto;
- la data, l'ora, il numero di CRO o di TRN del bonifico effettuato per la cauzione e il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma. **Il bonifico deve indicare la causale "versamento cauzione lotto unico".** Ai fini della validità dell'offerta il bonifico deve essere effettuato in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta (ovvero l'accredito entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica). Ove la cauzione – versata mediante bonifico bancario entro e non oltre il suddetto termine – non risulterà accreditata sul conto della procedura al momento dell'apertura della busta, l'offerta sarà esclusa. **La cauzione, pari almeno al 10% del prezzo offerto, dovrà essere versata a mezzo bonifico sul conto corrente bancario intestato a "ES. IMM- 13/2024 – AVV.TA FADDA", intrattenuto presso Banca Passadore & C. S.p.a. – Filiale di Aosta, e recante codice iban IT24F0333201200000002520524;**
- indirizzo di posta elettronica certificata e numero di cellulare al quale ricevere le comunicazioni previste.

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

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

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

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

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

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

#### **4) Istanze di assegnazione**

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

#### **5) Celebrazione della vendita**

La vendita telematica sincrona a partecipazione mista avrà luogo ***il giorno 6 marzo 2026, alle ore 12:30***, presso l'aula sita al piano terreno del Tribunale di Aosta, Via Ollietti 1, nonché in via telematica tramite la piattaforma del gestore [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it):

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

**B)** Coloro che hanno scelto la presentazione telematica dell'offerta, dovranno partecipare online ovunque si trovino, esclusivamente tramite l'area riservata del sito [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it), accedendo alla

stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta ed ivi indicata. A tal fine gli stessi riceveranno, altresì, almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, dal gestore della vendita telematica all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta ovvero tramite un sms al numero di telefonia mobile indicato nell'offerta, un invito a connettersi al proprio portale.

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

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

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

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

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

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

§§§§

**In caso di pluralità di offerte valide e/o efficaci,** La professionista delegata inviterà in ogni caso tutti gli offerenti a una gara sull'offerta più alta, partendo come prezzo base dal valore dell'offerta più alta. Ai fini dell'individuazione della migliore offerta, La Delegata si atterrà ai seguenti criteri, in ordine



graduato: miglior prezzo offerto; entità della cauzione; i tempi più ridotti di pagamento rispetto al termine massimo di 120 giorni previsto a pena di decadenza. Nel caso in cui sia stato determinante per l'aggiudicazione il termine indicato dell'offerente per il pagamento, l'aggiudicatario dovrà obbligatoriamente rispettare il termine dallo stesso indicato a pena di decadenza. Alla gara potranno partecipare, tramite connessione telematica, tutti gli utenti le cui offerte saranno ritenute valide nonché gli offerenti analogici, presenti personalmente in Sala Aste avanti La professionista delegata, le cui offerte saranno anch'esse ritenute valide e/o efficaci.

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

Al riguardo, si precisa quanto segue:

**In caso di mancata adesione alla gara**, se sono state presentate istanze di assegnazione *ex art. 588 c.p.c.* (anche a favore di un terzo secondo il disposto dell'art. 590 bis c.p.c.) – contenenti l'offerta di pagamento di una somma, non soltanto non inferiore al prezzo base stabilito nel presente avviso per l'esperimento della vendita, ma anche alla somma prevista nell'art. 506 I comma c.p.c. (cioè non inferiore alle spese di esecuzione ed ai crediti aventi diritto di prelazione anteriore a quello dell'offerente, somma quest'ultima che potrebbe anche superare il prezzo base dell'esperimento di vendita) - e il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima è inferiore al prezzo base stabilito nel presente avviso, La Delegata procederà all'assegnazione, senza far luogo alla vendita. Diversamente, qualora non siano state presentate istanze di assegnazione o queste non possano essere accolte poiché non contenenti i requisiti sopra indicati, il Delegato, ove ritenga che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita, disporrà l'aggiudicazione a favore del migliore offerente, oppure, nel caso di offerte dello stesso valore, a favore di colui che ha presentato l'offerta per primo. **Ai fini dell'individuazione della migliore offerta**, La Delegata si atterrà ai seguenti criteri, in ordine graduato: miglior prezzo offerto; entità della cauzione; i tempi più ridotti di pagamento rispetto al termine massimo di 120 giorni previsto a pena di decadenza. Nel caso in cui sia stato determinante per l'aggiudicazione il termine indicato 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 € 2.040,00**.

Si precisa, altresì, che l'aggiudicazione verrà disposta in favore di colui che avrà presentato l'offerta in aumento più elevata, non seguita da ulteriori offerte nell'arco di 2 minuti successivi, fatte salve le precisazioni per l'eventuale ipotesi di presentazione di istanze di assegnazione. Ed infatti, qualora, all'esito della gara, il prezzo offerto sia inferiore al prezzo base dell'immobile stabilito nell'avviso di

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

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

In caso di aggiudicazione, l'aggiudicatario, entro il termine indicato nell'offerta d'acquisto o, in difetto d'indicazione, entro giorni centoventi dall'aggiudicazione, dovrà versare la parte del saldo prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione), secondo gli importi e le modalità che gli verranno specificati dal professionista delegato. A tal fine, **trattandosi di vendita soggetta alla normativa sul credito fondiario**, La professionista delegata inviterà la banca o l'istituto titolare di credito fondiario a precisare per iscritto, entro dieci giorni dall'aggiudicazione stessa, il proprio complessivo credito e a fornire anche il codice IBAN del conto su cui accreditare il saldo prezzo, in modo da consentire all'aggiudicatario di conoscere l'importo da versare direttamente a tale banca o istituto, nei limiti del credito assistito dal

privilegio fondiario; nei dieci giorni successivi La professionista delegata comunicherà all'aggiudicatario la parte di saldo prezzo da versare direttamente al fondiario che dovrà avvenire entro e non oltre il suddetto termine massimo di 120 giorni dall'aggiudicazione o nel minor termine indicato nell'offerta di acquisto. Si precisa che, sempre nei limiti del credito assistito da privilegio, al creditore fondiario potrà essere versato un importo non superiore all'80% del saldo prezzo, mentre il restante 20% dovrà essere versato sul conto corrente della procedura a garanzia della copertura delle spese prededucibili non ancora quantificabili. Tale comunicazione conterrà, pertanto, le coordinate IBAN dei conti correnti del creditore fondiario e della procedura sui quali effettuare i suddetti versamenti, ovvero le modalità di intestazione dell'assegno circolare non trasferibile. Ove nel termine di 20 giorni decorrenti dall'aggiudicazione, l'aggiudicatario non riceva detta comunicazione, lo stesso è legittimato a versare, comunque sempre entro e non oltre il suddetto termine di 120 giorni dall'aggiudicazione o nel minor termine indicato nell'offerta di acquisto, il saldo prezzo direttamente sul conto intestato a **"ES. IMM. 13/2024 – AVV.TA FADDA"** intrattenuto presso la Banca Passadore & C. S.p.a. – filiale di Aosta, e recante codice iban IT24F0333201200000002520524, con la causale **"Proc. Esec. Imm. n. 13/2024 RGEs. versamento saldo prezzo lotto unico"**, ovvero a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato a **"ES. IMM. 13/2024 – AVV.TA FADDA – saldo prezzo lotto unico"**, da consegnare al professionista delegato.

Entro il medesimo termine massimo di centoventi giorni dalla data di aggiudicazione o nel minor termine indicato nell'offerta di acquisto, dovrà altresì versare i diritti e le spese di trasferimento nella misura del 15% del prezzo di aggiudicazione, a mezzo bonifico bancario sul conto intestato a **"ES. IMM. 13/2024 – AVV.TA FADDA"** intrattenuto presso la Banca Passadore & C. S.p.a. – filiale di Aosta, e recante codice iban IT24F0333201200000002520524, con la causale **"Proc. Esec. Imm. n. 13/2024 RGEs. versamento spese lotto unico"** ovvero a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato a **"ES. IMM. 13/2024 – AVV.TA FADDA - spese lotto unico"**, da consegnare al professionista delegato.

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

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

La Professionista delegata precisa che, solo all'esito dell'esperimento di vendita e tenuto conto dell'imposizione fiscale relativa al trasferimento immobiliare, anche in considerazione delle agevolazioni di acquisto eventualmente richieste dall'aggiudicatario, qualora ritenga evidente che sia sufficiente una

somma inferiore alla suddetta soglia prudenziale del 15%, potrà ridurre la misura percentuale delle spese di trasferimento a carico dell'aggiudicatario.

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

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

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

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

#### **9) Regolarità urbanistica ed edilizia**

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

*"Dall'accesso agli atti eseguito presso il Comune di Gaby, tramite posta elettronica certificata il 09/05/2024 e da successiva risposta del 15/05/2024 prot.n.2948, il Segretario Comunale supplente dichiarava che presso l'archivio dell'ufficio tecnico comunale non erano presenti pratiche edilizie, relative al fabbricato sito in Gaby località Vourry, 5 distinto in catasto fabbricati al foglio 16 n. 231. Lo stato legittimo del fabbricato è stato verificato come da art. 59bis della l.r. 11/98 tramite la cartografia a immagini aeree swisstopo b/n, numero immagine lubis-luftbilder schwarzweiss 000-190-316 del 24/07/1956 precedente alla data del 01/09/1967 n. 765 (legge ponte) termine dopo il quale era obbligatorio la presentazione di richiesta di permesso di costruire anche all'esterno dei centri abitati. La legittimazione*



della costruzione si desume quindi dall'esame della cartografia di cui sopra in cui si evince l'esistenza del fabbricato in oggetto, essendo quindi all'epoca la zona di edificazione del fabbricato all'esterno del centro abitato, non necessitava di permesso di costruire.

**Pratiche edilizie:** Nessuna informazione aggiuntiva.

**Situazione Urbanistica:** PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Vedi note, l'immobile ricade in zona A9 (centro storico). Norme tecniche di attuazione ed indici: Zona A - comprendono le parti di territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti, che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi. Nelle zone A il piano regolatore si attua per mezzo di piani urbanistici di dettaglio o apposita normativa di attuazione per ogni singola zona. L'edificio in oggetto è classificato nell'indagine dei fabbricati come E2b (non in contrasto con l'ambiente) quindi sono ammesse opere di manutenzione straordinaria, consolidamento, restauro e risanamento conservativo, modificazione della destinazione d'uso e, ove compatibili con il carattere architettonico delle strutture edilizie preesistenti, l'ampliamento in elevazione per aumentare l'altezza netta dei piani esistenti fino al raggiungimento, per ciascun piano, di quella stabilita dall'art. 3, della L.r. 23/02/1976 n. 11. E' sempre ammessa l'applicazione della L.r. 24/2009 s.m.i. "piano casa". P.R.G.C. adottato dal Consiglio Comunale con deliberazione n°111 del 21.11.1986 e n°14 del 14.02.1987, vistate dalla CO.RE.CO. in data 16.03.1987 ai nn.26925 e 5486 ed approvato con modificazioni dalla G.R. con deliberazioni n°9001 del 06.11.1995, esecutiva il 12.01.1996, al n°1738, n°277 del 26.01.1996, esecutiva il 08.02.1996, al n°1810 e n°889 del 17.03.1997, esecutiva il 04.04.1997 al n°2498.

#### **GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

**Conformità edilizia:** criticità: nessuna (normativa di riferimento: L.R. 11/98 - L. 765/1967)

L'immobile risulta conforme.

Il fabbricato risulta edificato prima del 01/09/1967 entrata in vigore della L. 765/1967. I fabbricati siti in zone esterne ai centri abitati non necessitavano di titolo autorizzativo.

**Conformità catastale:** l'immobile risulta conforme (normativa di riferimento: L'art. 19, c. 14, D.L. 31/05/2010 n. 78, convertito con modificazioni in L. 30/07/2010 n. 122 c.1-bis all'art. 29 L. 27 febbraio 1985 n. 52).

**Conformità urbanistica:** l'immobile risulta conforme (normativa di riferimento: PRGC vigente).

**Corrispondenza dati catastali/Atto:** l'immobile risulta conforme.

**Altre conformità:** criticità: nessuna.

**Conformità tecnica impiantistica:** sono state rilevate le seguenti difformità: **Devono essere adeguati alla normativa in vigore tutti gli impianti. L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile. Il fabbricato necessita di una ristrutturazione globale".**

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



La relazione su citata potrà essere consultata dagli interessati sui siti internet [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), nonché sul Portale delle Vendite Pubbliche.

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

**11)** Il lotto sarà trasferito libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti, secondo quanto disposto dall'art. 586 c.p.c. Sono a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario la metà del compenso spettante al Delegato per la fase di trasferimento del bene (che verrà liquidato dal Giudice dell'esecuzione al momento del deposito del decreto di trasferimento), nonché le relative spese generali (nella misura di legge), oneri fiscali e previdenziali e le spese effettivamente sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale e l'imposta sul valore aggiunto, ove dovuta. Sono, invece, a carico della procedura le spese necessarie alla cancellazione delle trascrizioni e iscrizioni gravanti sull'immobile trasferito.

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

## **12) Visite degli immobili**

Per maggiori informazioni rivolgersi al Custode Giudiziario *Avv.ta Valeria Fadda*, contattandolo telefonicamente nei giorni e negli orari di ricevimento o tramite e-mail (*tel. 3461029408; cell. 3461029408; e-mail: [v.fadda@studiolegaleabfm.it](mailto:v.fadda@studiolegaleabfm.it); pec: [Avv.tavaleriafadda@pec.it](mailto:Avv.tavaleriafadda@pec.it)*).

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

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

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

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

Aosta, 30.12.2025

La professionista delegata