

AVVOCATO DAVIDE ROSSI

2A, via Sylvain Lucat 11100 AOSTA
T&F +39 0165.060199
d.rossi@studiodaviderossi.it
d.rossi@pec.studiodaviderossi.it

TRIBUNALE DI AOSTA

Esecuzione Immobiliare R.G. n. 14/2023 - 59/2023

Avviso di vendita immobiliare

senza incanto

con modalità telematica sincrona mista

III° esperimento di vendita dei Lotti 1, 2, 3

IV° esperimento di vendita del Lotto 11

Il professionista delegato Avv. Davide Rossi, codice fiscale RSS DVD 91E29 A326C, con studio in Aosta, alla Via Lucat 2A, tel. 0165 060199, mail d.rossi@studiodaviderossi.it, pec d.rossi@pec.studiodaviderossi.it

- viste le ordinanze del Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Giulia De Luca del 15.5.2025 e del 25.2.2026, 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 ed i provvedimenti integrativi e modificativi dell'ordinanza di nomina;
- visti gli artt. 569 e ss. c.p.c.;
- ritenuto necessario fissare la vendita senza incanto sincrona mista del compendio pignorato;
- ritenuto che la vendita è soggetta alla normativa sul credito fondiario e che è stata formulata nei termini istanza ex art. 41 T.U.B.;

AVVISA CHE

il giorno 4 novembre 2026, alle ore 12.30, presso l'aula di udienza sita al piano terreno 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 base al decreto del Ministro della Giustizia 26.02.2015, n. 32, **tramite gestore delle vendite telematiche Aste giudiziarie Inlinea S.p.a.**, dei beni immobili di seguito descritti:

LOTTO 1

Caratteristiche sommarie: il lotto 1 si compone della piena ed esclusiva proprietà di due corpi di fabbrica adiacenti edificati sul confine tra i Comuni di Arnad (AO) e Bard (AO) ed entrambi destinati a deposito, nonché dei terreni agricoli limitrofi, anch'essi a cavallo tra i due Comuni. Gli

immobili sono situati lungo la statale 26 e si raggiungono tramite una stradina sterrata situata nel Comune di Arnad (AO) che insiste su un mappale intestato ad altro soggetto.

All'esterno, il fabbricato si presenta in buono stato manutentivo, con le facciate intonacate, i serramenti di legno e vetro e il tetto recentemente rifatto con travi di legno e manto di copertura di lose. Il corpo di fabbrica sub 2 si sviluppa su due livelli collegati da una scala esterna. Nel piano sottotetto vi è un bagno non autorizzato e oggetto di formale richiesta di demolizione e ripristino da parte del Comune. Le finiture interne sono assenti al piano terreno e discrete al piano primo-sottotetto con la pavimentazione di parquet. Il corpo di fabbrica sub 3 risulta libero e in stato di abbandono. Il locale è utilizzato quale deposito/cantina, conformemente alla sua destinazione d'uso. Le finiture interne realizzate con pietra e malta sono buone.

Completano il lotto 1 i terreni agricoli limitrofi al fabbricato siti nel Comune di Arnad (AO), Strada Statale 26 Snc, della superficie commerciale di 7.084,00 mq, e nel Comune di Bard (AO), Strada Statale 26 Snc, della superficie commerciale di 6.110,00 mq. Essi risultano incolti e invasi dal bosco, nonché sottoposti al vincolo "fascia verde" ex art. 33 (boschi) l.r. n. 11 del 1998 (*"Normativa urbanistica e di pianificazione territoriale della Valle d'Aosta"*) e in zona gialla ex art. 35, co. 1 (frane) della medesima l.r. 11/1998. I terreni presentano una forma contigua e omogenea.

Il tutto come meglio descritto nella relazione del perito stimatore Geom. Luca Licata, da intendersi qui integralmente richiamata e trascritta.

Dati catastali:

- Catasto Fabbricati del Comune di Arnad (AO), Via Nazionale Snc, foglio 51, particella 539, sub. 2, categoria C/2, classe U, consistenza 8 mq, rendita 16,94 Euro, piano T-1;
- Catasto Fabbricati del Comune di Arnad (AO), Via Nazionale Snc, foglio 51, particella 539 sub. 3, categoria C/2, classe U, consistenza 25 mq, rendita 52,94 Euro, piano T;
- Catasto Terreni del Comune di Arnad (AO), foglio 51, particella 157, qualità/classe 1, superficie 386, reddito agrario 0,10 €, reddito dominicale 0,90 €;
- Catasto Terreni del Comune di Arnad (AO), foglio 51, particella 539, superficie 89;
- Catasto Terreni del Comune di Arnad (AO), foglio 51, particella 166, qualità/classe 2, superficie 420, reddito agrario 0,28 €, reddito dominicale 0,35 €;
- Catasto Terreni del Comune di Arnad (AO), foglio 51, particella 168, qualità/classe 3, superficie 909, reddito agrario 5,16 €, reddito dominicale 1,17 €;
- Catasto Terreni del Comune di Arnad (AO), foglio 51, particella 169, qualità/classe 3, superficie 701, reddito agrario 3,98 €, reddito dominicale 0,91 €;
- Catasto Terreni del Comune di Arnad (AO), foglio 51, particella 170, qualità/classe 3, superficie 676, reddito agrario 3,84 €, reddito dominicale 0,87 €;

- Catasto Terreni del Comune di Arnad (AO), foglio 51, particella 211, qualità/classe 1, superficie 2436, reddito agrario 0,63 €, reddito dominicale 5,66 €;
- Catasto Terreni del Comune di Arnad (AO), foglio 51, particella 212, qualità/classe 1, superficie 180, reddito agrario 0,05 €, reddito dominicale 0,42 €;
- Catasto Terreni del Comune di Arnad (AO), foglio 51, particella 213, qualità/classe 1, superficie 572, reddito agrario 0,15 €, reddito dominicale 1,33 €;
- Catasto Terreni del Comune di Arnad (AO), foglio 51, particella 540, qualità/classe 3, superficie 715, reddito agrario 4,06 €, reddito dominicale 0,92 €;
- Catasto Fabbricati del Comune di Bard (AO), Strada Statale 26 Snc, foglio 1, particella 758 sub. 2, categoria C/2, classe U, consistenza 25 mq, rendita 38,73 Euro, piano T-1;
- Catasto Fabbricati del Comune di Bard (AO), Strada Statale 26 Snc, foglio 1, particella 758 sub. 3, categoria C/2, classe U, consistenza 85 mq, rendita 131,70 Euro, piano T;
- Catasto Terreni del Comune di Bard (AO), foglio 1, particella 758, superficie 375, ente urbano;
- Catasto Terreni del Comune di Bard (AO), foglio 1, particella 14, qualità/classe 1, superficie 3527, reddito agrario 0,55 €, reddito dominicale 7,29 €;
- Catasto Terreni del Comune di Bard (AO), foglio 1, particella 82, qualità/classe 1, superficie 359, reddito agrario 2,50 €, reddito dominicale 1,39 €;
- Catasto Terreni del Comune di Bard (AO), foglio 1, particella 115, qualità/classe 2, superficie 973, reddito agrario 6,28 €, reddito dominicale 3,27 €;
- Catasto Terreni del Comune di Bard (AO), foglio 1, particella 151, qualità/classe 1, superficie 260, reddito agrario 0,04 €, reddito dominicale 0,54 €;
- Catasto Terreni del Comune di Bard (AO), foglio 1, particella 759, qualità/classe 2, superficie 616, reddito agrario 3,98 €, reddito dominicale 2,07 €.

Prezzo base di vendita: Euro 36.700,00

Offerta minima di partecipazione (-1/4): Euro 27.525,00

Rilancio minimo in caso di gara: Euro 1.500,00

La vendita non è soggetta a IVA.

Deposito cauzionale: nella misura di almeno il 10% (dieci percento) del prezzo offerto.

Stato di occupazione: immobile in fase di liberazione.

Attestato di prestazione energetica: Non previsto.

Formalità pregiudizievoli:

- Ipoteca giudiziale iscritta ad Aosta in data 8.09.2015 ai nn. 7969/1091 per la somma complessiva di euro 686.862,25 a favore di Banca di Credito Cooperativo Valdostana Soc. Coop. derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Aosta del 10.08.2015 n. 976;

- Domanda giudiziale di divisione giudiziale del 24 marzo 2020 innanzi al Tribunale di Aosta, trascritta ad Aosta in data 17 febbraio 2021 ai nn. 1430/1111, riguardante *inter alia* il mapp. 147;
- Pignoramento trascritto ad Aosta in data 2.4.2021 ai nn. 3156/2509 a favore di Intesa Sanpaolo Spa;
- Pignoramento trascritto ad Aosta in data 15.3.2023 ai nn. 2524/1984 a favore della Nepal Srl.

Provenienze:

Per la quota di piena ed esclusiva proprietà 1/1 in forza di atto di divisione del 22.12.1982 n. 16.514/4.712 di repertorio Notaio Emilio Chanoux, trascritto ad Aosta il 21.1.1983 ai nn. 439/386.

Per la quota di piena ed esclusiva proprietà 1/1, in dipendenza di successione testamentaria apertasi in data 30.3.2018 (dichiarazione successione registrata all'Ufficio del Registro di Chatillon il 10.8.2018 al n. 250 vol. 9990/18 e trascritta ad Aosta l'8.11.2019 ai nn. 10521/7978, e successiva dichiarazione registrata il 9.4.2019 al n. 28 vol. 9990/19 e trascritta ad Aosta il 24.5.2019 ai nn. 5225/4003), con testamento olografo pubblicato con verbale del 10.4.2018 a rogito Notaio Giovanni Favre, in favore dei due soggetti eseguiti per le rispettive quote indivise di 2/3 e 1/3.

Per la quota di 1/1 di piena ed esclusiva proprietà in forza di sentenza per divisione del Tribunale di Aosta del 5.4.2022 n. 279, trascritta ad Aosta il 27.2.2023 ai nn. 1840/1439.

È stata altresì trascritta nei pubblici registri ad Aosta in data 1.8.2023 ai nn. 7604/6068 l'accettazione tacita dell'eredità di cui alla predetta successione testamentaria.

Pratiche edilizie:

- Concessione Edilizia in sanatoria N. 23/2009 per lavori di Opere in assenza di idoneo titolo abilitativo, presentata il 06/04/2009 con il n. 1857 di protocollo, rilasciata il 20/10/2009 con il n. 1/S di protocollo. Il titolo è riferito solamente a Comune di Arnad (AO) Fg 51 map 166 - 168 - 169 - 170 - 211 - 212 - 213 - 540 (ex 167 in CE);
- Relazione tecnica confini N. 6698 indirizzata alla Procura della Repubblica, per lavori di Ricostruzione e ampliamento di deposito interrato e manutenzione straordinaria con prolungamento del tetto del deposito PT, presentata il 07/12/2010, con esclusivo riguardo all'immobile sito in Arnad Fg 51 map 539 (ex mappale 167);
- DIA N. 378 per lavori di opere di manutenzione straordinaria su fabbricato sito in Bard mappale 2 (ora 758), presentata il 21/01/2009;
- Relazione tecnica UT Comune di Bard per abuso N. 1405, per lavori di inerenti alla DIA 378 del 21/01/2009, presentata il 18/06/2010, con esclusivo riguardo all'immobile sito in Bard, Fg 1 map 2 (ora 758);

- Ordinanza 15/2010 di sospensione lavori per sopraelevazione di fabbricato N. 1406 del Comune di Bard, per lavori di inerenti alla DIA 378 del 21/01/2009, presentata il 21/06/2010, con esclusivo riguardo all'immobile sito in Bard, Fg 1 map 2 (ora 758);
- Notifica di reato per violazione delle norme urbanistiche N. 1407 del Comune di Bard, per lavori di inerenti alla DIA 378 del 21/01/2009, presentata il 21/06/2010, con esclusivo riguardo all'immobile sito in Bard, Fg 1 map 2 (ora 758);
- Avvio del procedimento N. 1417 del Comune di Bard, per lavori di inerenti alla DIA 378 del 21/01/2009, presentata il 21/06/2010, con esclusivo riguardo all'immobile sito in Bard, Fg 1 map 2 (ora 758);
- DIA N. 384 per lavori di opere di manutenzione straordinaria su fabbricato sito in Bard mappale 2 (ora 758), presentata il 27/02/2009;
- Ordinanza N. 110/SF del Corpo forestale di Pontboset per lavori inerenti alla SANATORIA num. 385, presentata il 27/02/2009, con esclusivo riguardo all'immobile sito in Bard, Fg 1 map 2 (ora 758);
- Ordinanza per sospensione dei lavori N. 03/2009 del Comune di Bard per lavori inerenti alla SANATORIA num. 385, presentata il 02/03/2009, con esclusivo riguardo all'immobile sito in Bard, Fg 1 map 2 (ora 758);
- Ordinanza per ripristino stato dei luoghi N. 04/2009 del Comune di Bard, per lavori inerenti alla SANATORIA num. 385, presentata il 04/03/2009, con esclusivo riguardo all'immobile sito in Bard, Fg 1 map 2 (ora 758);
- SANATORIA N. 385 per lavori di opere di manutenzione straordinaria su fabbricato sito in Bard mappale 2 (ora 758);
- Parere per sanatoria della Regione Autonoma Valle d'Aosta per lavori inerenti alla SANATORIA num. 385, con esclusivo riguardo all'immobile sito in Bard, Fg 1 map 2 (ora 758);
- Invio documenti per sanatoria con parere Regionale N. 1097, per lavori di inerenti alla SANATORIA num. 385, presentata il 24/04/2009, con esclusivo riguardo all'immobile sito in Bard, Fg 1 map 2 (ora 758);
- Invio rapporto opere eseguite in RAVDA N. 1331 per lavori inerenti alla SANATORIA num. 385, presentata il 15/05/2009, con esclusivo riguardo all'immobile sito in Bard, Fg 1 map 2 (ora 758);
- Comunicazione di reato per violazione delle norme urbanistiche N. 1567 del Comune di Bard, per lavori di inerenti alla SANATORIA num. 385, presentata il 04/06/2009, con esclusivo riguardo all'immobile sito in Bard, Fg 1 map 2 (ora 758);

- Lettera per ripristino, sanatoria e sanzione amministrativa N. 6208 della Regione Autonoma Valle d'Aosta per lavori inerenti alla SANATORIA num. 385, presentata il 24/06/2009, con esclusivo riguardo all'immobile sito in Bard, Fg 1 map 2 (ora 758). La sezione è stata pagata il 21.8.2009;
- Comunicazione N. 2290 del Comune di Bard per lavori inerenti alla SANATORIA num. 385, presentata il 19/08/2009, con esclusivo riguardo all'immobile sito in Bard, Fg 1 map 2 (ora 758);
- Invio della sanzione amm. da parte del Comune di Bard N. 2432 per lavori inerenti alla SANATORIA num. 385, presentata il 10/09/2009, con esclusivo riguardo all'immobile sito in Bard, Fg 1 map 2 (ora 758). La sezione è stata pagata il 7.10.2009;
- Sollecito al Comune per atti sanatoria N. RG 556/2009 Procura di Aosta, per lavori di inerenti alla SANATORIA num. 385, presentata il 12/10/2009, con esclusivo riguardo all'immobile sito in Bard, Fg 1 map 2 (ora 758);
- Revoca ordinanze 03/04 del 2009 e rilascio sanatoria N. 23/2009 da parte del Comune di Bard, per lavori di inerenti alla SANATORIA num. 385, presentata il 14/10/2009, con esclusivo riguardo all'immobile sito in Bard, Fg 1 map 2 (ora 758);
- Concessione Edilizia con contributo N. 386 per lavori di prolungamento della copertura tra i due corpi di fabbrica, rilasciata il 16/06/2010 con il n. 406/10 di protocollo, con esclusivo riguardo all'immobile sito in Bard, Fg 1 map 2 (ora 758);
- Ordinanza sospensione lavori N. 15/2010 del Comune di Bard, per lavori di prolungamento della copertura tra i due corpi di fabbrica, presentata il 21/06/2010, con esclusivo riguardo all'immobile sito in Bard, Fg 1 map 2 (ora 758);
- Richiesta di Concessione Edilizia in sanatoria per lavori di prolungamento della copertura tra i due corpi di fabbrica CE 406/10, presentata il 13/09/2010, con esclusivo riguardo all'immobile sito in Bard, Fg 1 map 2 (ora 758);
- Concessione in sanatoria N. 410/10 per lavori di Sanatoria per opere difformi al titolo 406/10, presentata il 13/09/2010, rilasciata il 09/12/2010 con il n. 410/10 di protocollo, con esclusivo riguardo all'immobile sito in Bard, Fg 1 map 2 (ora 758);
- Sanzioni amministrative per chiusura e rilascio CE in sanatoria per lavori di CE in sanatoria per opere difformi al titolo 406/10, con esclusivo riguardo all'immobile sito in Bard, Fg 1 map 2 (ora 758). La sanzione di € 4.200 pagata il 13/10/2010; la sanzione di € 310,83 pagata il 20/10/2010.

Conformità edilizia: l'immobile risulta non conforme in relazione al fabbricato sub 2 primo piano, a causa della presenza del bagno e di un velux non autorizzati, ma regolarizzabile mediante opere di ripristino.

Costi di regolarizzazione stimati: € 3.500,00

Tempi necessari stimati per la regolarizzazione: 1 mese

Conformità catastale: l'immobile risulta non conforme ma regolarizzabile. L'accatastamento a firma del geom. Impieri del 27/10/2010 DOCFA num. AO0163396 non risulta corretto in quanto, dalle verifiche svolte dal perito, il fabbricato identificato al Catasto del Comune di Arnad Fg 51 mappale 539 (ex 167) sarebbe quasi interamente sul Comune di Bard fatta eccezione per il muro portante lato ovest del sub 3. Le difformità appaiono regolarizzabili mediante rifacimento DOCFA con errata corrige.

Costi di regolarizzazione stimati: € 1.000

Tempi necessari stimati per la regolarizzazione: 2 mesi

Conformità urbanistica: l'immobile risulta non conforme in relazione al sub 2 primo piano ma regolarizzabile mediante l'opera di ripristino già indicata ai fini della conformità edilizia. La difformità deriva, infatti, dalla presenza al primo piano del bagno e di un velux non autorizzati, in contrasto anche con il PRGC.

Corrispondenza dati catastali/atto: nessuna difformità.

* * *

LOTTO 2

Caratteristiche sommarie: terreno agricolo sito in Champorcher (AO) della superficie commerciale di 1.258,00 mq per la quota complessiva di 1/1 di piena proprietà. Tali terreni, in parte destinati a pascolo (mapp. 1072) e in parte a bosco (mapp. 34 e 35), si trovano nella zona del vigente PRGC Eh 1 e, in relazione agli ambiti inedificabilità di cui alla l.r. n. 11 del 1998 (*"Normativa urbanistica e di pianificazione territoriale della Valle d'Aosta"*), risultano censiti ai limiti della zona verde per quanto concerne i boschi (art. 33 l.r. 11/1998) e in zona rossa per quanto concerne le frane (art. 35, co. 1, l.r. 11/1998), con riferimenti ai mappali 34 e 35, mentre in zona gialla in relazione al mappale 1072.

Il tutto come meglio descritto nella relazione del perito stimatore Geom. Luca Licata, da intendersi qui integralmente richiamata e trascritta.

Dati catastali:

- Catasto Terreni del Comune di Champorcher (AO), Foglio 26, particella 35, qualità/classe 3, superficie 898, reddito agrario 0,37 €, reddito dominicale 0,54 €, piano T;

- Catasto Terreni del Comune di Champorcher (AO), Foglio 26, particella 34, qualità/classe 3, superficie 121, reddito agrario 0,06 €, reddito dominicale 0,08 €, piano T;
- Catasto Terreni del Comune di Champorcher (AO), Foglio 27, particella 1072, qualità/classe 3, superficie 239, reddito agrario 0,43 €, reddito dominicale 0,11 €, piano T;

Prezzo base di vendita: Euro 3.190,00

Offerta minima di partecipazione (-1/4): Euro 2.393,00

Rilancio minimo in caso di gara: Euro 150,00

La vendita non è soggetta a IVA.

Deposito cauzionale: nella misura di almeno il 10% (dieci percento) del prezzo offerto.

Stato di occupazione: libero.

Formalità pregiudizievoli:

- Ipoteca giudiziale iscritta ad Aosta in data 8.09.2015 ai nn. 7969/1091 per la somma complessiva di euro 686.862,25 a favore di Banca di Credito Cooperativo Valdostana Soc. Coop. derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Aosta del 10.08.2015 n. 976;
- Pignoramento trascritto ad Aosta in data 2.4.2021 ai nn. 3156/2509 a favore di Intesa Sanpaolo Spa;
- Pignoramento trascritto ad Aosta in data 15.03.2023 ai nn. 2524/1984 a favore della Nepal Srl.

Provenienze:

Per la quota indivisa di 1/2 di piena proprietà, in forza di atto di compravendita stipulato in data 27.2.1996 n. 108.927 di repertorio Notaio Alessandro Favre, trascritto ad Aosta il 15.3.1996 ai nn. 2001/1513.

Per la restante quota indivisa di 1/2 di piena proprietà, in dipendenza di successione testamentaria apertasi in data 30.3.2018 (dichiarazione successione registrata all'Ufficio del Registro di Chatillon il 10.8.2018 al n. 250 vol. 9990/18 e trascritta ad Aosta l'8.11.2019 ai nn. 10521/7978, e successiva dichiarazione registrata il 9.4.2019 al n. 28 vol. 9990/19 e trascritta ad Aosta il 24.5.2019 ai nn. 5225/4003), con testamento olografo pubblicato con verbale del 10.4.2018 a rogito Notaio Giovanni Favre, in favore dei soggetti eseguiti per la rispettiva quota indivisa di 1/6 e 2/6. Gli eredi hanno accettato tacitamente l'eredità devoluta in loro favore in forza di atto giudiziario del 5.4.2022 n. 279 del Tribunale di Aosta, trascritto ad Aosta in data 1.8.2023 ai nn. 7604/6068 quale accettazione tacita.

Pratiche edilizie: nessuna informazione aggiuntiva.

Conformità edilizia: nessuna difformità.

Conformità catastale: nessuna difformità.

Conformità urbanistica: nessuna difformità.

Corrispondenza dati catastali/atto: nessuna difformità.

* * *

LOTTO 3

Caratteristiche sommarie: locale di deposito sito in Champorcher (AO) Loc. Chardonney, della superficie commerciale di 5,00 mq per la quota di 1/1 di nuda proprietà (l'usufruttuaria è defunta in data 29.8.2024). Il locale deposito è interrato su tre lati, prima utilizzato come zona lavanderia/deposito del fabbricato identificato al mappale 147. Esso si trova in zona Ad 2 del vigente PRGC. Il tutto come meglio descritto nella relazione del perito stimatore Geom. Luca Licata, da intendersi qui integralmente richiamata e trascritta.

Dati catastali: Catasto Fabbricati del Comune di Champorcher (AO), Loc. Chardonney, Foglio 27 particella 1258, sub 1, cat. C/2, classe U, consistenza 10 mq, rendita 24,79 Euro, Piano S1.

Prezzo base di vendita: Euro 5.063,00

Offerta minima di partecipazione (-1/4): Euro 3.798,00

Rilancio minimo in caso di gara: Euro 200,00

La vendita non è soggetta a IVA.

Deposito cauzionale: nella misura di almeno il 10% (dieci percento) del prezzo offerto.

Stato di occupazione: libero.

Formalità pregiudizievoli:

- Ipoteca giudiziale iscritta ad Aosta in data 8.09.2015 ai nn. 7969/1091 per la somma complessiva di euro 686.862,25 a favore di Banca di Credito Cooperativo Valdostana Soc. Coop. derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Aosta del 10.08.2015 n. 976;
- Pignoramento trascritto ad Aosta in data 15.03.2023 ai nn. 2524/1984 a favore della Nepal Srl;
- Pignoramento del 02.04.2021 registrato ai nn. 3156/2509 a favore di Intesa Sanpaolo Spa.

Provenienze:

Per la quota complessiva di 1/1 di nuda proprietà, in dipendenza di successione testamentaria apertasi in data 30.3.2018 (dichiarazione successione registrata all'Ufficio del Registro di Chatillon il 10.8.2018 al n. 250 vol. 9990/18 e trascritta ad Aosta l'8.11.2019 ai nn. 10521/7978, e successiva dichiarazione registrata il 9.4.2019 al n. 28 vol. 9990/19 e trascritta ad Aosta il 24.5.2019 ai nn. 5225/4003), con testamento olografo pubblicato con verbale del 10.4.2018 a rogito Notaio Giovanni Favre, in favore di due soggetti eseguiti per la quota indivisa di 2/3 e 1/3 ciascuno. Gli eredi hanno accettato tacitamente l'eredità devoluta in loro favore in forza di atto giudiziario del 5.4.2022 n. 279 del Tribunale di Aosta, trascritto ad Aosta in data 1.8.2023 ai nn. 7604/6068 quale accettazione tacita.

Anteriormente al ventennio, il diritto di nuda proprietà, gravato dal diritto di usufrutto vitalizio, era di titolarità della predetta *de cuius* in forza di atto di compravendita in data 11.11.1998 n. 124.025 rogito Notaio Favre, trascritto ad Aosta l'1.12.1998 ai n.ri 10533/8148.

Pratiche edilizie:

Il perito stimatore non ha rinvenuto alcuna pratica edilizia relativa a tale immobile, che risulta pertanto non autorizzato e abusivo. Dalle verifiche condotte sulle NTA e sul PRGC (attuale e in vigore all'epoca della realizzazione), l'abuso non risulta sanabile in base alle NTA comunali e, più precisamente, alla tabella 1A.2 - Ad2, ai sensi dell'art. 52 *ter*, co. 2, della l.r. n. 11 del 1998 (*"Normativa urbanistica e di pianificazione territoriale della Valle d'Aosta"*).

Conformità edilizia: nessuna difformità.

Conformità catastale: l'immobile risulta conforme con esclusivo riguardo alla planimetria catastale.

Conformità urbanistica: l'immobile risulta non conforme e non regolarizzabile in quanto privo di titolo edilizio (normativa di riferimento: PRGC - NTA - UT comunale). Il tecnico ha stimato il costo delle opere di ripristino (consistente in demolizione, rimozione detriti e sistemazione del terreno vegetale) in € 15.000,00. Si evidenzia l'impossibilità di trasferire l'immobile abusivo con atti *inter vivos*.

Corrispondenza dati catastali/atto: nessuna difformità.

* * *

LOTTO 11

Caratteristiche sommarie: locale adibito a bar-ristorante sito in Champorcher (AO) Loc. Chardonney n. 85, della superficie commerciale di 222,98 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà. Il locale si trova al piano terra e al primo piano di un fabbricato di tre piani, oggetto di recente ristrutturazione nel 1998 che ha portato alla realizzazione di n. 7 unità abitative e del locale adibito a bar-ristorante al piano terreno e seminterrato. Il bar-ristorante si sviluppa su due livelli collegati da una comoda scala interna: al piano terra si trovano la sala del ristorante, i bagni, la dispensa e il locale cucina (tale ambiente prosegue e occupa anche il mapp 133 sub 16 e 17); al piano secondo l'ingresso nella zona adibita a bar, sala consumazioni, disimpegno, dispensa e i bagni. La proprietà è completata da ampio terrazzo e corte esterna con dehors (non quello sul prato, che insiste su altra particella non oggetto della presente procedura). Il locale presenta discrete finiture: pavimenti in ceramica, pareti intonacate e serramenti di legno massello e vetro. Esternamente l'immobile è in buone condizioni, con finiture ben eseguite e mantenute, in tipico stile alpino, con muratura di pietra e malta, tetto di legno e lose, serramenti di legno massello.

Il tutto come meglio descritto nelle relazioni del perito stimatore Geom. Luca Licata (per il mappale 133 sub 16, vds. anche perizia Es. Imm. n. 59/2023 con unico lotto), da intendersi qui integralmente richiamate e trascritte.

Dati catastali:

- Catasto Fabbricati del Comune di Champorcher (AO), Loc. Chardonney, SNC, Foglio 27 particella 132 sub 10 graffato al mappale 133 sub 17, cat. C/1, classe U, consistenza 247 mq, rendita 3.802,78 Euro, Pian1 S1-T
- Catasto Fabbricati del Comune di Champorcher (AO), Loc. Chardonney, SNC, Foglio 27 particella 133 sub 16, cat. C/1, classe U, consistenza 11 mq, rendita 236,33 Euro, Piano T;

Prezzo base di vendita: Euro 144.084,00

Offerta minima di partecipazione (-1/4): Euro 108.063,00

Rilancio minimo in caso di gara: Euro 5.000,00

La vendita non è soggetta a IVA.

Residuano spese condominiali insolute (segnatamente all'immobile mapp. 133, sub 16) pari a € 442,21 (importo già dedotto dal prezzo di vendita).

Deposito cauzionale: nella misura di almeno il 10% (dieci percento) del prezzo offerto.

Stato di occupazione: immobile libero.

Attestato di prestazione energetica: l'unità risulta classificata in classe A come da certificazione APE n. 0078898 a firma Geom. Licata registrata in data 13.09.2023.

Formalità pregiudizievoli (mapp. 132 sub 10 graffato al mapp. 133 sub 17)

- Ipoteca volontaria iscritta ad Aosta in data 30.05.2000 ai nn. 5208/623 per la somma complessiva di euro 525.753,12 a favore di Banca Cassa di Risparmio di Torino Spa a garanzia di mutuo del 26.05.2000 atto n. 133/179 a firma del Notaio Favre Giovanni;
- Ipoteca giudiziale iscritta ad Aosta in data 8.09.2015 ai nn. 7969/1091 per la somma complessiva di euro 686.862,25 a favore di Banca di Credito Cooperativo Valdostana Soc. Coop. derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Aosta del 10.08.2015 n. 976;
- Ipoteca volontaria iscritta ad Aosta in data 15.05.2020 ai nn. 3125/534, in rinnovazione della precitata ipoteca volontaria del 30.05.2000 nn. 5208/623, per la complessiva somma di euro 525.753,12, a favore di Unicredit Spa a garanzia del precitato mutuo del 26.05.2000 atto n. 133/179 a firma del Notaio Favre Giovanni;
- Domanda giudiziale di divisione giudiziale del 24 marzo 2020 innanzi al Tribunale di Aosta, trascritta ad Aosta in data 17 febbraio 2021 ai nn. 1430/1111;
- Pignoramento trascritto ad Aosta in data 15.03.2023 ai nn. 2524/1984 a favore della Nepal Srl.

Formalità pregiudizievoli (mapp. 133 sub 16)

- Ipoteca volontaria iscritta ad Aosta in data 30.9.2011 ai nn. 9645/1622 per la somma complessiva di euro 1.800.000,00 a favore di Banca di Credito Cooperativo Valdostana Soc. Coop. a garanzia di apertura di credito del 26.9.2011 atto n. 185.042/37.173 a firma del Notaio Favre Giovanni;
- Ipoteca volontaria iscritta ad Aosta in data 27.1.2014 ai nn. 804/82 per la somma complessiva di euro 960.000,00 a favore di Banca di Credito Cooperativo Valdostana Soc. Coop. a garanzia di mutuo fondiario del 23.1.2014 atto n. 46.940/22.448 a firma del Notaio Marco Princivalle;
- Ipoteca giudiziale iscritta ad Aosta in data 8.09.2015 ai nn. 7969/1091 per la somma complessiva di euro 686.862,25 a favore di Banca di Credito Cooperativo Valdostana Soc. Coop. derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Aosta del 10.08.2015 n. 976;
- Pignoramento trascritto ad Aosta in data 7.2.2018 ai n.ri 1210/934 in favore di Banca di Credito Cooperativo Valdostana Soc. Coop.;
- Domanda giudiziale di divisione giudiziale del 24 marzo 2020 innanzi al Tribunale di Aosta, trascritta ad Aosta in data 17 febbraio 2021 ai nn. 1430/1111;
- Pignoramento trascritto ad Aosta in data 2.4.2021 ai n.ri 3156/2509 a favore di Intesa Sanpaolo Spa.
- Pignoramento trascritto ad Aosta in data 14.11.2023 ai n.ri. 10928/8638 a favore di Nepal Srl.

Provenienze:

Segnatamente alla quota di piena ed esclusiva proprietà di 1/1 dell'immobile censito al catasto fabbricati al foglio 27, mappale 133, sub 10, in forza di atto di compravendita stipulato in data 27.2.1996 n. 108.927 di repertorio Notaio Alessandro Favre, trascritto ad Aosta il 15.3.1996 ai nn. 2001/1513 in regime di comunione dei beni.

Per la quota indivisa di 1/2 di piena proprietà, in dipendenza di successione testamentaria apertasi in data 30.3.2018 (dichiarazione successione registrata all'Ufficio del Registro di Chatillon il 10.8.2018 al n. 250 vol. 9990/18 e trascritta ad Aosta l'8.11.2019 ai nn. 10521/7978, e successiva dichiarazione registrata il 9.4.2019 al n. 28 vol. 9990/19 e trascritta ad Aosta il 24.5.2019 ai nn. 5225/4003), con testamento olografo pubblicato con verbale del 10.4.2018 a rogito Notaio Giovanni Favre, in favore di due soggetti esecutati per la quota indivisa di 1/6 e 2/6 ciascuno. Gli eredi accettavano tacitamente l'eredità devoluta in loro favore in forza di atto giudiziario del 5.4.2022 n. 279 del Tribunale di Aosta, trascritto ad Aosta in data 1.8.2023 ai nn. 7604/6068 quale accettazione tacita.

Segnatamente all'immobile censito al catasto fabbricati al foglio 27, mappale 133, sub 16, per la quota di piena ed esclusiva proprietà di 12/18 in dipendenza di successione testamentaria apertasi in data 1.8.1963 (dichiarazione di successione registrata a Donnas il 20.10.1963 al n. 10 vol. 384 e

trascritta ad Aosta il 10.12.1963 ai n.ri 5579/4998 e successiva dichiarazione registrato a Chatillon al n. 20 vol. 222 e trascritta ad Aosta il 19.4.1974 ai n.ri 2807/2281), con precisazione che gli eredi accettavano tacitamente l'eredità devoluta in loro favore in forza di atto del 22.4.1982 n. 44.797/21.439 Notaio Alessandro Favre, trascritto ad Aosta il 16.5.2018 ai n.ri 4189/3125 quale accettazione tacita.

Segnatamente alla restante quota di piena ed esclusiva proprietà di 6/18 dell'immobile censito al catasto fabbricati al foglio 27, mappale 133, sub 16, in forza di atto di compravendita stipulato in data 22.4.1982 n. 44.798/21.440 di repertorio Notaio Alessandro Favre, trascritto ad Aosta il 14.5.1982 ai nn. 2827/2401 in regime di comunione legale dei beni.

Per la quota indivisa di 3/18 di piena ed esclusiva proprietà dell'immobile censito al catasto fabbricati al foglio 27, mappale 133, sub 16, in dipendenza di successione testamentaria apertasi in data 30.3.2018 (dichiarazione successione registrata all'Ufficio del Registro di Chatillon il 10.8.2018 al n. 250 vol. 9990/18 e trascritta ad Aosta l'8.11.2019 ai nn. 10521/7978, e successiva dichiarazione registrata il 9.4.2019 al n. 28 vol. 9990/19 e trascritta ad Aosta il 24.5.2019 ai nn. 5225/4003), con testamento olografo pubblicato con verbale del 10.4.2018 a rogito Notaio Giovanni Favre, in favore di due soggetti eseguiti per la quota indivisa di 2/18 e 1/18. Gli eredi accettavano tacitamente l'eredità devoluta in loro favore in forza di atto giudiziario del 5.4.2022 n. 279 del Tribunale di Aosta, trascritto ad Aosta in data 1.8.2023 ai nn. 7604/6068 quale accettazione tacita.

Per la quota di 1/1 di piena ed esclusiva proprietà in forza di sentenza per divisione del Tribunale di Aosta del 5.4.2022 n. 279, trascritta ad Aosta il 27.2.2023 ai nn. 1840/1439.

Pratiche edilizie:

- Concessione edilizia n. 149/1977 per lavori di rifacimento manto di copertura in ardesia, rilasciata il 12.11.1977 con il n. prot. 149/1977.
- Concessione edilizia con contributo n. 590, per lavori di realizzazione di una centrale termica, presentata il 20.09.1983 rilasciata il 01.06.1984 con il n. prot. 590. Il titolo è riferito solamente al mappale 133. Detta centrale termica serve anche il fabbricato sul mappale 132.
- Concessione edilizia con contributo n. 1396/99, per lavori di recupero, restauro e risanamento conservativo di fabbricato, presentata il 06.04.1998, rilasciata il 23.04.1999 con il n. 1396/99 di protocollo, agibilità del 29.11.2001.
- Concessione edilizia n. 1612 per lavori di Manutenzione straordinaria e parziale cambio di destinazione d'uso, presentata il 03/10/2005 (n. Prot. 4878/X), rilasciata il 13/05/2006 (n. Prot. 1612). Il titolo è riferito solamente al mappale 133.

- Pratica SUEL n. 229 per lavori di manutenzione straordinaria e parziale cambio di destinazione d'uso, presentata il 06/03/2017 (n. Prot. 5261), rilasciata il 27/07/2017 (n. Prot. 229/2017), riferita esclusivamente all'immobile al mappale 132 sub 2 (ora sub 10), graffiato con mappale 133 sub 4/5/14.
- Concessione edilizia n. 00060066 per lavori di Realizzazione di dehors su corte privata, presentata il 19/10/2020.
- Concessione edilizia n. 0007456 per lavori di Ampliamento di dehors su area privata, presentata il 16/11/2021 con il n. 29265 di protocollo.

Conformità edilizia: nessuna difformità.

Conformità catastale: nessuna criticità, l'immobile risulta conforme.

Conformità urbanistica: l'immobile risulta conforme.

Corrispondenza dati catastali/atto: nessuna difformità.

* * *

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.

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 3 novembre 2026**, presso lo studio del Professionista delegato Avv. Davide Rossi, in Aosta, Via Lucat 2A, previa fissazione di appuntamento.

A tal fine si rende noto che il deposito potrà essere effettuato presso lo studio legale dell'Avv. Davide Rossi, in Aosta, Via Lucat 2A, dalle 9.00 alle 12.00 dei giorni feriali, con esclusione del sabato previa fissazione di appuntamento.

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

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

- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura, l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- le generalità dell'offerente con l'indicazione, se persona fisica, del codice fiscale, stato civile e, se coniugato, regime patrimoniale, ovvero denominazione, sede legale, partita IVA e identificazione del legale rappresentante se società o altro ente;
- la descrizione, i dati catastali e il numero del lotto dell'immobile per il quale l'offerta è proposta;
- l'indicazione del prezzo offerto, che a pena di inefficacia non potrà essere inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo di vendita indicato e, pertanto, dell'offerta minima valida indicata nel presente avviso;
- il modo e il tempo del pagamento del prezzo che non potrà essere superiore a giorni 120;
- la dichiarazione di residenza o l'elezione di domicilio nel Comune di Aosta. In mancanza le comunicazioni saranno effettuate presso la Cancelleria della sezione esecuzioni immobiliari del Tribunale di Aosta;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima, del presente avviso di vendita, dell'ordinanza di delega nonché di conoscere lo stato di fatto e di diritto del bene così come desumibile dal fascicolo processuale;
- ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta.

L'offerente dovrà allegare:

- assegno circolare o vaglia postale non trasferibile intestato a "Esecuzione Immobiliare 14/2023 - Tribunale di Aosta" con l'indicazione del numero del lotto cui si riferisce l'offerta, 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 Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a.

L'offerta telematica di acquisto deve essere presentata, **a pena di inefficacia, entro le ore 13.00 del 3 novembre 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 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 n. ____".** 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 "Esecuz. Immobiliare 14/2023 - Tribunale di Aosta" intrattenuto presso Unicredit Spa e recante codice iban IT88Z0200801210000106775202;

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

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

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

In ogni caso, ai fini della presentazione della offerta telematica e dei relativi adempimenti ad essa connessi, è previsto un servizio di assistenza a cura del Gestore della vendita telematica tramite call center 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 email a 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 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.

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.

Celebrazione della vendita

La vendita telematica sincrona a partecipazione mista avrà luogo **il giorno 4 novembre 2026, alle ore 12.30**, presso l'aula di udienza sita al piano terreno del Tribunale di Aosta, Via Ollettetti 1, nonché in via telematica tramite la piattaforma 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 procedente e dei creditori intervenuti nonché degli offerenti che abbiano prestato cauzione ai sensi dell'art. 571 c.p.c., consenso che deve essere manifestato in modo espresso non oltre il momento dell'inizio della vendita sincrona mista e non prima dell'apertura delle offerte criptate e analogiche al fine dell'identificazione dell'offerente. Il delegato è, altresì, autorizzato a sospendere la vendita sincrona mista solo previo provvedimento in tal senso emesso dal Giudice dell'esecuzione e a non celebrare la vendita sincrona mista quando il creditore procedente e i creditori intervenuti abbiano espressamente rinunciato all'espropriazione con atto scritto previamente depositato in cancelleria.

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

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

§§§§

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

le cui offerte saranno ritenute valide nonché gli offerenti analogici, presenti personalmente in Sala Aste avanti il professionista delegato, le cui offerte saranno anch'esse ritenute valide e/o efficaci.

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

Al riguardo, si precisa quanto segue:

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

In caso di adesione alla gara, l'offerta in aumento non potrà essere inferiore a quanto riportato sopra per ciascun lotto.

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 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.

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 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 dieci giorni dall'aggiudicazione stessa, il proprio complessivo credito e a fornire anche il codice IBAN del conto su cui accreditare il saldo prezzo, in modo da consentire all'aggiudicatario di conoscere l'importo da versare direttamente a tale banca o istituto, nei limiti

del credito assistito dal privilegio fondiario; nei dieci giorni successivi il professionista delegato comunicherà all'aggiudicatario la parte di saldo prezzo da versare direttamente al fondiario 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 **"Esecuz. Immobiliare 14/2023 - Tribunale di Aosta"** intrattenuto presso Unicredit Spa e recante codice iban IT88Z0200801210000106775202, con la causale **"Proc. Esec. Imm. n. 14/2023 EGEs. versamento saldo prezzo lotto n°__"**, ovvero a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato a **"Esecuz. Immobiliare 14/2023 - Tribunale di Aosta saldo prezzo lotto n°__"**, 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 **"Esecuz. Immobiliare 14/2023 - Tribunale di Aosta"** intrattenuto presso Unicredit Spa e recante codice iban IT88Z0200801210000106775202, con la causale **Proc. Esec. Imm. n. 14/2023 EGEs. versamento spese lotto n°__"** ovvero a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato a **"Esecuz. Immobiliare 14/2023 - Tribunale di Aosta versamento spese lotto n°__"**, 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%, 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. 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.

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.

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.

Regolarità urbanistica ed edilizia

Con riferimento alla vigente normativa urbanistica ed edilizia, si rimanda alla relazione di stima predisposta dall'esperto Geom. Luca Licata, oltre alle informazioni sopra riportate per ciascun lotto.

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.it e www.astegiudiziarie.it

Gli immobili vengono posti 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. I lotti saranno trasferiti liberi 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.

Visite degli immobili

Per maggiori informazioni rivolgersi al Custode Giudiziario Avv. Davide Rossi, contattandolo telefonicamente nei giorni e negli orari di ricevimento o tramite e-mail (0165 060199 - email d.rossi@studiodaviderossi.it - pec d.rossi@pec.studiodaviderossi.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.

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.

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.it e www.astegiudiziarie.it.



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 luglio 2026



Il Professionista Delegato

