

**Procedura di espropriazione immobiliare R.G.Es. n. 27/2024 e 66/2024 riunite**, delegata per le operazioni di vendita all'Avv. *Fabrizio Maule* con studio in Aosta, Via Challand 19, mail [avvocatomaule@virgilio.it](mailto:avvocatomaule@virgilio.it), Pec [avvfabriziomaule@puntopec.it](mailto:avvfabriziomaule@puntopec.it)

## AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO CON MODALITÀ TELEMATICA SINCRONA MISTA

### *Numero I* esperimento di vendita

Il professionista delegato Avv. Fabrizio Maule ,

- vista l'ordinanza del Giudice dell'esecuzione con la quale 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 spa ;

- 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 non è soggetta alla normativa sul credito fondiario

### AVVISA CHE

**il giorno 27 gennaio 2026, alle ore 9,00**, presso l'aula d'udienza sita al terzo piano del Tribunale di Aosta, nonché in via telematica tramite la piattaforma [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), 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 spa**, dei beni immobili di seguito descritti:

### **LOTTO UNO:**

**1) Appartamento a VERRES (Ao)** Via des Alpes 11, della superficie commerciale di **125,51 mq** per la quota di 1000/1000 di piena proprietà

L'appartamento è inserito in un corpo principale del complesso immobiliare, nel fabbricato cioè che possiede complessivamente migliori qualità architettoniche.

L'unità immobiliare è posta al piano primo, secondo, interrato, ha un'altezza interna di 3 metri

L'unità immobiliare include una cantina

Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 609 sub. 5 (catasto fabbricati), sezione Urbana, categoria A/3, classe 2, consistenza 6 vani, rendita 486,50 Euro, indirizzo catastale: Via des Alpes 11, piano: S1 - 1-2,

Coerenze: Strada comunale, particella 334 stessa proprietà, subalterno 12 stessa proprietà, Appartamento con accesso comune all'ufficio del piano terreno e all'autorimessa

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1930.

**2) Posto auto**, stesso indirizzo, composto da spazio di accesso e terreno pertinenziale, identificato con il numero 13.

Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 609 sub. 13 (catasto fabbricati), indirizzo catastale: Via des Alpes 11, piano: Terreno, intestato a BENE COMUNE NON CENSIBILE

Coerenze: Da sud: strada via des Alpes, particella terreni 334 , particella 333 subalterno 6 e subalterno 7

Si tratta di un Bene comune non censibile che di fatto garantisce l'accesso all'appartamento, consente la sosta di una o più automobili

**3) box singolo** a VERRES Via des Alpes 11, della superficie commerciale di **10,40 mq** per la quota di 1000/1000 di piena proprietà

Si tratta di un 'autorimessa di forma irregolare accessibile direttamente dalla strada per mezzo di un'apertura chiusa da una serranda. La limitata larghezza del varco di accesso e la conformazione interna dello spazio rendono di fatto questo spazio difficilmente utilizzabile dalle auto moderne: infatti esso è utilizzato da tempo come laboratorio dal proprietario. Lo stato di conservazione è molto basso.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terreno, ha un'altezza interna di 3,35 metri.

Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 609 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 20 mq, rendita 61,97 Euro, piano: T

Coerenze: strada Via des Alpes, terreno di pertinenza, particella 334 stessa proprietà, subalterno 6 stessa proprietà, corridoio comune.

**4) terreno residenziale** a VERRES Via des Alpes 11 per la quota di 1000/1000 di piena proprietà

Questo terreno viene inserito, e pertanto riunito, nel Lotto n° 1 a causa della sua aderenza con i subalterni 5 e 7 (appartamento del primo e secondo piano e autorimessa) di cui di fatto costituisce una pertinenza interessante. Il terreno è adiacente alla particella 609 e in particolare al subalterno 7, l'autorimessa legata al lotto n° 1. Questo terreno attualmente risulta poco curato a causa dell'età avanzata del proprietario e della moglie. Possiede ancora le caratteristiche di una corte esterna a giardino parte della quale è coltivata ad orto. Il terreno è completamente recintato sui quattro lati

Il terreno insiste in zona territoriale omogenea Ba11 e conserva edificabilità. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 334 (catasto terreni), qualità/classe Prato irriguo, superficie 321, reddito agrario 1,41 €, reddito dominicale 2,24 €, indirizzo catastale: Verres Via des Alpes, intestato all' esecutato e a lui derivante da Successione in morte previo testamento olografo

Coerenze: Da nord in senso orario: terreno particella 333, particella 335, strada (Via des Alpes), particella 609

Il terreno in esame è giunto al proprietario assieme ai fabbricati della particella 609.

Il terreno presenta una forma Regolare, trapezoidale, Terreno pianeggiante, Giardino, senza sistema irriguo sistemazioni agrarie a orto e colture arboree ad alberi da frutto .

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

**Il prezzo base**, determinato ai sensi dell'art. 568 c.p.c., è stabilito in **€ 99.942,41**, stante quanto disposto dal GE al punto 3) dell'ordinanza di delega, ovvero la riduzione del 10% del valore di mercato stante l'assenza della garanzia per vizi

L'offerta minima efficace, ai sensi degli artt. 571 e 572 c.p.c., è pari a **€ 74.956,81**

(prezzo base detratto il 25%).

Il rilancio minimo in caso di gara non potrà essere inferiore a **€ 3.000,00**

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

## STATO DI POSSESSO AL MOMENTO

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.

### 1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

#### 1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.
2. Convenzioni matrimoniali e provvedimento di assegnazione casa coniugale: Nessuna.
3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.
4. Altre limitazioni d'uso: Nessuno.

#### 2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

##### 1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale** attiva, iscritta il 17/07/2019 a Aosta ai nn. 7270/990, a favore di \*\*\*\*\* , contro\*\*\* derivante da Decreto ingiuntivo del Tribunale di Aosta del 31 marzo 2019. Importo ipoteca: 150.000.

L'ipoteca giudiziale è riferita a tutti i beni oggetto di esecuzione immobiliare.

**2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:**

pignoramento, stipulata il 28/11/2024 a firma di Ufficiale Giudiziario presso il Tribunale di Aosta ai nn. 1722 di repertorio, registrata il 05/12/2024 a Aosta ai nn. 11687/9534, trascritta il 05/12/2024 a Aosta ai nn. 11687/9534, a favore di \*\*\*\*\* , contro \*\*\*\*\*, derivante da Verbale dell'Ufficiale Giudiziario presso il Tribunale di Aosta.

La formalità è riferita solamente a Terreni in comune di Verres, Via des Alpes, Foglio 6, particelle 330,333,334

**3. Altre trascrizioni: Nessuna.**

**4. Altre limitazioni d'uso:**

Pignoramento, trascritto il 01/10/2013 a Aosta ai nn. 8795/6582, a favore di \*\*\*\*\* contro\*\*\*\*\* derivante da Pignoramento del Tribunale di Aosta del 27/08/2013 repertorio 1589. dichiarato estinto con provvedimento Tribunale di Aosta G.E. 12.08.2014.

Tale pignoramento è relativo a tutte le unità immobiliari oggetto di esecuzione immobiliare.

Pignoramento immobiliare, trascritto il 09/05/2024 a Aosta ai nn. 4499/3686, a favore di \*\*\*\*\*, contro \*\*\*\*\*

Il pignoramento è relativo a tutti i beni oggetto di esecuzione immobiliare. Il credito vantato dal Signor \*\*\*\*\* secondo la nota di precisazione del 23/10/2024 ammonta a € 163.089,21 (sulla notifica compare il valore di prepetto di € 159.112,57).

**ALTRI INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€. 8.500,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€. 0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€. 0,00**

**ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Si tratta di un passaggio di proprietà del 1969, quindi superiore agli ultimi vent'anni. I beni sono giunti al Signor\*\*\*\*\* dalla successione in morte della Signora \*\*\*\*\* che lasciò testamento olografo pubblicato con verbale ricevuto dal Notaio Alessandro Favre di Donnas in data 22 febbraio 1969, registrato a Donnas il giorno 11 marzo 1069 al n° 121, trascritto ad Aosta il giorno 18 marzo 1969 ai numeri 1777/1486. La successione fu registrata a Donnas al numero 12, volume 510 e trascritta ad Aosta il giorno 11 giugno 1969 ai numeri 3514/2870.

Il Signor \*\*\*\*\* il giorno 29/07/2024, Registro Generale n°7412, Registro particolare n° 6035, ha formalizzato l'accettazione tacita di eredità presso Il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Aosta, Ufficio provinciale - Territorio.

**PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

Segnalo che il fabbricato nel suo complesso è privo di un'autorizzazione originaria. Il fabbricato possiede come primo accatastamento pratiche dell'anno 1939: si tratta quindi inequivocabilmente di un complesso edilizio realizzato prima del 1967 certificato grazie alla presenza di planimetrie catastali storiche ricavate direttamente dal sito dell'Agenzia delle Entrate, sezione Territorio.

Il controllo delle immagini satellitari ricavate dal sito Geoportale SCT della Regione Autonoma della Valle d'Aosta, sia nelle riprese aeree dei pittometri, che le riprese dell'anno 2021 mostrano corrispondenza con quanto rilevato in loco nel corso dei sopralluoghi.

## 1. PRATICHE EDILIZIE:

Istanza per la sostituzione del manto di copertura N. 2839, intestata a \*\*\*\*\* per lavori di Sostituzione del manto di copertura con tegole cementizie, presentata il 24/09/1974 con il n. 2839 50/74 di protocollo.

L'istanza è priva di elaborati grafici e non è presente presso l'archivio comunale un documento di risposta all'istanza.

Autorizzazione edilizia N. 5280 e successive varianti, intestata a \*\*\*\*\* , per lavori di Costruzione di tratti di recinzione e straordinaria manutenzione per consolidamento statico, presentata il 18/12/1986 con il n. 5280 97/86 di protocollo, rilasciata il 13/03/1986 con il n. 97/86 di protocollo. Si tratta di piccole opere di consolidamento fondale di una porzione del fabbricato principale e di opere di recinzione.

Autorizzazione per la collocazione di insegne ecc. N. 14/08 e successive varianti, intestata a \*\*\*\*\* , per lavori di Posa di un'insegna luminosa, presentata il 15/02/2008 con il n. 1258 di protocollo, rilasciata il 12/03/2008 con il n. 14/08 di protocollo.

Il negozio con subalterno n°8 fu affittato per un periodo ad un commerciante di prodotti per decorazioni.

## 2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di Delibera di Giunta Regionale del 28/05/2010 n°1501, l'immobile ricade in zona Ba11. Norme tecniche di attuazione ed indici: Articolo 46, tabelle B2, B9. Destinazioni d'uso:, densità fondiaria 0,30 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, rapporto di copertura 1/3, altezza massima 8 metri, distanza tra i fabbricati 10 metri, distanza dai confini 5 metri. . Il complesso immobiliare esistente fu accatastato nel 1939, quindi in periodo decisamente precedente al 1967 e privi di norme specifiche, per cui tutti i parametri urbanistici odierni non sono rispettati.

## 3. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Si tratta di un complesso al quale da molti anni non viene fatta alcuna manutenzione e che conserva condizioni di diffusa precarietà generale.

Segnalo che il corpo di fabbrica emergente dal complesso di più recente esecuzione riprende una parte in passato rivestita in legno: mi è stato segnalato dal proprietario che la porzione di immobile fu ricostruita in occasione di un evento calamitoso che ne sollevò la copertura. Non ho trovato traccia di comunicazioni di questo intervento presso l'amministrazione comunale; la porzione di immobile trova ragione solamente nella planimetria catastale del subalterno 12

## 1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

(normativa di riferimento: DPR 380/2001 e s.m.i., Legge regionale 11/98 e s.m.i.) L'immobile risulta **conforme..**

L'esame della documentazione tecnico amministrativa presso il municipio di Verres ha evidenziato che non esiste una pratica edilizia iniziale del complesso immobiliare. Il corpo emergente del lotto 2 è stato completamente ricostruito: esso è presente su immagini degli anni 60 del '900, prima della realizzazione della strada che transita oggi proprio davanti al complesso immobiliare.

## 1. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Al piano terreno non furono indicate: la scala a chiocciola che sale direttamente al terrazzo del primo piano e la proiezione del terrazzo stesso (normativa di riferimento: DPR 380/2001 e s.m.i.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: variazione catastale L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile.**

Costi di regolarizzazione:

- variazione catastale: €.350,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: immediato

Questa situazione è riferita solamente a Scala a chiocciola e terrazzo

## 1. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

## 2. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

## 3. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: ALTA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: La centrale termica a gasolio posizionata al piano interrato non ha le caratteristiche di sicurezza oggi necessarie: locale di disimpegno e diretto contatto con l'atmosfera esterna. L'impianto elettrico generale è obsoleto. (normativa di riferimento: Decreto del ministero dello sviluppo economico 22 gennaio 2008, n. 37)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Progetto termico complessivo e contestuale progetto edilizio per le regolarizzazioni.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile.** Costi di regolarizzazione:



- Progettazione impiantistica e architettonica: €.4.500,00
- Fornitura e posa del nuovo sistema termico: €.35.000,00
- Revisione dell'impianto elettrico: €.15.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 6 mesi

#### **LOTTO DUE:**

**Studio** a VERRES Via des Alpes 11, della superficie commerciale di **88,18 mq** per la quota di 1000/1000 di piena proprietà

Gli spazi ad ufficio hanno accesso dalla strada passando attraverso il corridoio comune anche ai lotti 1 e 3 .

L'unità immobiliare è posta al piano terreno, ha un'altezza interna di 275 cm.

Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 609 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria A/10, classe U, consistenza 4,5 vani, rendita 1.729,10 Euro, indirizzo catastale: Via des Alpes, 11 - Verres (AO), piano: T, intestato a

Coerenze: Strada (Via des Alpes), corridoio comune (sub 13), subalterno 6 stessa proprietà, subalterno 11 stessa proprietà, subalterno 9 stessa proprietà.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1930.

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

**Il prezzo base**, determinato ai sensi dell'art. 568 c.p.c., è stabilito in **€ 50.054,58**, stante quanto disposto dal GE al punto 3) dell'ordinanza di delega , ovvero la riduzione del 10% del valore di mercato stante l'assenza della garanzia per vizi

**L'offerta minima efficace**, ai sensi degli artt. 571 e 572 c.p.c., è pari a **€ 37.540,94**

(prezzo base detratto il 25%).

Il rilancio minimo in caso di gara non potrà essere inferiore a **€ 2.000,00**

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

#### **STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:**

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.

Gli spazi del piano terreno al momento del primo accesso erano in parte occupati dal figlio del proprietario che in seguito si è trasferito.

#### **VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

##### **1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:**

1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna.**
2. Convenzioni matrimoniali e provvedimento di assegnazione casa coniugale: **Nessuna.**



3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno.**

4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuno.**

## 2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale** attiva, iscritta il 17/07/2019 a Aosta ai nn. 7270/990, a favore di \*\*\*\*\* contro \*\*\*\*\*, derivante da Decreto ingiuntivo del Tribunale di Aosta del 31 marzo 2019. Importo ipoteca: 150.000.

Importo capitale: 150.000.

L'ipoteca giudiziale è riferita a tutti i beni oggetto di esecuzione immobiliare.

2. Pignoramenti e sentenze di fallimento: **Nessuno.**

3. Altre trascrizioni: **Nessuna.**

4. Altre limitazioni d'uso:

Pignoramento, trascritto il 01/10/2013 a Aosta ai nn. 8795/6582, a favore di \*\*\*\*\* , contro \*\*\*\*\* , derivante da Pignoramento del Tribunale di Aosta del 27/08/2013 repertorio 1589, dichiarato estinto con provvedimento Tribunale di Aosta G.E. 12.08.2014.

Tale pignoramento è relativo a tutte le unità immobiliari oggetto di esecuzione immobiliare.

Pignoramento immobiliare, trascritto il 09/05/2024 a Aosta ai nn. 4499/3686, a favore di \*\*\*\*\* , contro \*\*\*\*\*

Il pignoramento è relativo a tutti i beni oggetto di esecuzione immobiliare

## ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€. 3.500,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€. 0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€. 0,00**

Ulteriori avvertenze:

Le spese annuali di gestione sono stimate quali costi per i consumi energetici di elettricità, metano.

## ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Si tratta di un passaggio di proprietà del 1969, quindi superiore agli ultimi vent'anni. I beni sono giunti al Signor \*\*\*\*\* dalla successione in morte della Signora \*\*\*\*\* che lasciò testamento olografo pubblicato con verbale ricevuto dal Notaio Alessandro Favre di Donnas in data 22 febbraio 1969, registrato a Donnas il giorno 11 marzo 1069 al n° 121, trascritto ad Aosta il giorno 18 marzo

1969 ai numeri 1777/1486. La successione fu registrata a Donnas al numero 12, volume 510 e trascritta ad Aosta il giorno 11 giugno 1969 ai numeri 3514/2870.

Il Signor \*\*\*\*\* il giorno 29/07/2024, Registro Generale n°7412, Registro particolare n° 6035, ha formalizzato presso Il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Aosta, Ufficio provinciale - Territorio, l'accettazione tacita di eredità

### **PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

Segnalo che il fabbricato nel suo complesso è privo di un'autorizzazione originaria. Il fabbricato possiede come primo accatastamento pratiche dell'anno 1939: si tratta quindi inequivocabilmente di un complesso edilizio realizzato prima del 1967 certificato grazie alla presenza di planimetrie catastali storiche ricavate direttamente dal sito dell'Agenzia delle Entrate, sezione Territorio.

#### **1. PRATICHE EDILIZIE:**

Istanza per la sostituzione del manto di copertura N. 2839, intestata a \*\*\*\*\* , per lavori di Sostituzione del manto di copertura con tegole cementizie, presentata il 24/09/1974 con il n. 2839 50/74 di protocollo.

L'istanza è priva di elaborati grafici e non è presente presso l'archivio comunale un documento di risposta all'istanza.

Autorizzazione edilizia N. 5280 e successive varianti, intestata a \*\*\*\*\* , per lavori di Costruzione di tratti di recinzione e straordinaria manutenzione per consolidamento statico, presentata il 18/12/1986 con il n. 5280 97/86 di protocollo, rilasciata il 13/03/1986 con il n. 97/86 di protocollo. Si tratta di piccole opere di consolidamento fondale di una porzione del fabbricato principale e di opere di recinzione.

Autorizzazione per la collocazione di insegne ecc. N. 14/08 e successive varianti, intestata a \*\*\*\*\* , per lavori di Posa di un'insegna luminosa, presentata il 15/02/2008 con il n. 1258 di protocollo, rilasciata il 12/03/2008 con il n. 14/08 di protocollo.

Il negozio con subalterno n°8 fu affittato per un periodo ad un commerciante di prodotti per decorazioni.

#### **2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Delibera di Giunta Regionale del 28/05/2010 n°1501, l'immobile ricade in zona Ba11. Norme tecniche di attuazione ed indici: Articolo 46, tabelle B2, B9. Destinazioni d'uso:, densità fonciaria 0,30 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, rapporto di copertura 1/3, altezza massima 8 metri, distanza tra i fabbricati 10 metri, distanza dai confini 5 metri. . Il complesso immobiliare esistente fu accatastato nel 1939, quindi in periodo decisamente precedente al 1967 e privi di norme specifiche, per cui tutti i parametri urbanistici odierni non sono rispettati.

### **GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

#### **1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

CRITICITÀ: BASSA

(normativa di riferimento: DPR 380/2001 e s.m.i., Legge regionale 11/98 e s.m.i.) L'immobile risulta **conforme..**

L'esame della documentazione tecnico amministrativa presso il municipio di Verres ha evidenziato che non esiste una pratica edilizia iniziale del complesso immobiliare. Il corpo emergente del lotto 2 è stato completamente ricostruito: esso è presente su immagini degli anni 60 del '900, prima della realizzazione della strada che transita oggi proprio davanti al complesso immobiliare.

## 2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: DPR 380/2001 e s.m.i.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: variazione catastale L'immobile risulta **conforme.**

## 3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

## 4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

### LOTTO TRE

1) **appartamento** a VERRES Via des Alpes 9, della superficie commerciale di 100,11 mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà

Oggi gli spazi di questo appartamento sono esclusivamente utilizzati come deposito di materiale vario.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terreno, primo e secondo, ha un'altezza interna di 275 cm.

Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 609 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 2, consistenza 6 vani, rendita 288,18 Euro, indirizzo catastale: Via des Alpes, 11 - Verres (AO), piano: Terreno e primo, intestato a \*\*\*\*\*

Coerenze: Corpo scala (sub 13), terreno particella 333 stessa proprietà, terreno particella 303 proprietà \*\*\*\*\* (5/6) e \*\*\*\*\* (1/6), subalterno 11 stessa proprietà \*\*\*\*\*, subalterno 8 stessa proprietà \*\*\*\*\*

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1930.

2) **deposito artigianale** a VERRES Via des Alpes 9, della superficie commerciale di **58,61** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà

L'unità immobiliare è stata lasciata al grezzo: essa è priva di intonaci, di pavimentazioni e di qualsiasi forma di impianto e serramento esterno.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo e secondo, ha un'altezza interna di 280 cm della parte ricostruita .

Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 609 sub. 12 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 69 mq, rendita 149,77 Euro, indirizzo catastale: Via des Alpes, 11 - Verres (AO), piano: 1-2, intestato a \*\*\*\*\*

Coerenze: Sub 5 stessa proprietà, Sub 6 stessa proprietà,. Trattandosi di spazi posti al primo e secondo piano l'unità immobiliare confina con tutti gli altri subalerni sottostanti.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1930.

### **3 ) terreno residenziale a VERRES Via des Alpes 9 per la quota di 1000/1000 di piena proprietà**

Questo terreno viene inserito, e pertanto riunito, nel Lotto n° 3 a causa della sua aderenza con il subalterno 6 di cui di fatto è lo sfogo esterno.

Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 333 (catasto terreni), qualita/classe Prato irriguo classe2, superficie 573, reddito agrario 2,52 €, reddito dominicale 4,00 €, indirizzo catastale: Verres, Via des Alpes, intestato a \*\*\*\*\* , derivante da Atto del 22/04/1985 Pubblico ufficiale CHANOUX EMILIO Sede CHATILLON (AO) Repertorio n. 24447 - UR Sede CHATILLON (AO) Registrazione Volume 137 n. 754 registrato in data 13/05/1985 - Voltura n. 178785 in atti dal 14/03/1989

Coerenze: Da nord in senso orario: terreno con particella 330, particella 331, particella 335, particella 334, fabbricato con particella 609, particella 603.

Il terreno fu acquistato dal \*\*\*\*\* dalla Signora \*\*\*\*\* , in data 22/04/1985, notaio Emilio Chanoux, repertorio 24447/7020.

Il terreno presenta una forma regolare, un'orografia terreno pianeggiante con debole pendenza verso sud, una tessitura prevalente prato , i seguenti sistemi irrigui: assenti, le seguenti sistemazioni agrarie: prato, sono state rilevate le seguenti colture arboree: alberi da frutto

### **4) terreno residenziale a VERRES Via des Alpes 9 per la quota di 1000/1000 di piena proprietà**

Questo terreno viene inserito, e pertanto riunito, nel Lotto n° 3 a causa della sua aderenza con il

subalterno 6 di cui di fatto è lo sfogo esterno.

Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 330 (catasto terreni), qualita/classe prato irrigui classe1, superficie 354, reddito agrario 1,65 €, reddito dominicale 2,65 €, indirizzo catastale: Verres, Via des Alpes

Le porzioni di terreno , particella 330 e 333 , hanno una estensione di 158,72 mq

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

**Il prezzo base**, determinato ai sensi dell'art. 568 c.p.c., è stabilito in **€ 97.573,15** , stante quanto disposto dal GE al punto 3) dell'ordinanza di delega , ovvero la riduzione del 10% del valore di mercato stante l'assenza della garanzia per vizi

**L'offerta minima** efficace, ai sensi degli artt. 571 e 572 c.p.c., è pari a **€ 73.179,86** (prezzo base detratto il 25%).

Il rilancio minimo in caso di gara non potrà essere inferiore a **€ 3.000,00**

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

#### **VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

##### **1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:**

1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.*
2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*
3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*
4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuno.*

##### **2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:**

###### **1. Iscrizioni:**

ipoteca giudiziale attiva, iscritta il 17/07/2019 a Aosta ai nn. 7270/990, a favore di\*\*\*\*\* contro \*\*\*\*\* derivante da Decreto ingiuntivo del Tribunale di Aosta del 31 marzo 2019. Importo ipoteca: 150.000.

Importo capitale: 150.000.

L'ipoteca giudiziale è riferita a tutti i beni oggetto di esecuzione immobiliare.

###### **2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:**

pignoramento, stipulata il 28/11/2024 a firma di Ufficiale Giudiziario presso il Tribunale di Aosta ai nn. 1722 di repertorio, trascritto il 05/12/2024 a Aosta ai nn. 11687/9534, a favore di \*\*\*\*\*, contro \*\*\*\*\*, derivante da Verbale dell'Ufficiale Giudiziario presso il Tribunale di Aosta. La formalità è riferita solamente a Terreni, Comune di Verres, Via des Alpes, Foglio 6, particelle 330,333,334



3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*
4. *Altre limitazioni d'uso:*

Pignoramento, trascritta il 01/10/2013 a Aosta ai nn. 8795/6582, a favore di \*\*\*\*\* , contro \*\*\*\*\* , derivante da Pignoramento del Tribunale di Aosta del 27/08/2013 repertorio 1589, dichiarato estinto con provvedimento Tribunale di Aosta G.E.

12.08.2014.

Tale pignoramento è relativo a tutte le unità immobiliari oggetto di esecuzione immobiliare.

Pignoramento immobiliare, trascritto il 09/05/2024 a Aosta ai nn. 4499/3686, a favore di \*\*\*\*\* , contro \*\*\*\*\*

Il pignoramento è relativo a tutti i beni oggetto di esecuzione immobiliare

**ALTRÉ INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: €. 4.500,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: €. 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: €. 0,00

#### **ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Si tratta di un passaggio di proprietà del 1969, quindi superiore agli ultimi vent'anni. I beni sono giunti al \*\*\*\*\* dalla successione in morte della Signora \*\*\*\*\* che lasciò testamento olografo pubblicato con verbale ricevuto dal Notaio Alessandro Favre di Donnas in data 22 febbraio 1969, registrato a Donnas il giorno 11 marzo 1069 al n° 121, trascritto ad Aosta il giorno 18 marzo 1969 ai numeri 1777/1486. La successione fu registrata a Donnas al numero 12, volume 510 e trascritta ad Aosta il giorno 11 giugno 1969 ai numeri 3514/2870.

Il Signor \*\*\*\*\* il giorno 29/07/2024, Registro Generale n°7412, Registro particolare n° 6035, ha formalizzato presso Il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Aosta, Ufficio provinciale - Territorio, l'accettazione tacita di eredi

#### **PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

##### **1. PRATICHE EDILIZIE:**

Istanza per la sostituzione del manto di copertura N. 2839, intestata a \*\*\*\*\* , per lavori di sostituzione del manto di copertura con tegole cementizie, presentata il 24/09/1974 con il n. 2839 50/74 di protocollo.

L'istanza è priva di elaborati grafici e non è presente presso l'archivio comunale un documento di risposta all'istanza.

Autorizzazione edilizia N. 5280 e successive varianti, intestata a \*\*\*\*\* , per lavori di costruzione di tratti di recinzione e straordinaria manutenzione per consolidamento statico, presentata il 18/12/1986 con il n. 5280 97/86 di protocollo, rilasciata il 13/03/1986 con il n. 97/86 di protocollo.

Si tratta di piccole opere di consolidamento fondale di una porzione del fabbricato principale e di opere di recinzione.

Autorizzazione per la collocazione di insegne ecc. N. 14/08 e successive varianti, intestata a \*\*\*\*\*, per lavori di Posa di un'insegna luminosa, presentata il 15/02/2008 con il n. 1258 di protocollo, rilasciata il 12/03/2008 con il n. 14/08 di protocollo.

Il negozio con subalterno n°8 fu affittato per un periodo ad un commerciante di prodotti per decorazioni.

## 2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Delibera di Giunta Regionale del 28/05/2010 n°1501, l'immobile ricade in zona Ba11. Norme tecniche di attuazione ed indici: Articolo 46, tabelle B2, B9. Destinazioni d'uso:, densità fonciaria 0,30 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, rapporto di copertura 1/3, altezza massima 8 metri, distanza tra i fabbricati 10 metri, distanza dai confini 5 metri. . Il complesso immobiliare esistente fu accatastato nel 1939, quindi in periodo decisamente precedente al 1967 e privi di norme specifiche, per cui tutti i parametri urbanistici odierni non sono rispettati.

## GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Si tratta di un complesso al quale da molti anni non viene fatta alcuna manutenzione e che conserva condizioni di diffusa precarietà generale.

Segnalo che il corpo di fabbrica emergente dal complesso di più recente esecuzione riprende una parte in passato rivestita in legno: mi è stato segnalato dal proprietario che la porzione di immobile fu ricostruita in occasione di un evento calamitoso che ne sollevò la copertura. Non ho trovato traccia di comunicazioni di questo intervento presso l'amministrazione comunale; la porzione di immobile trova ragione solamente nella planimetria catastale del subalterno 12 e in una fotografia d'epoca che ho potuto fotografare durante il sopralluogo.

### 1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

#### CRITICITÀ: BASSA

(normativa di riferimento: DPR 380/2001 e s.m.i., Legge regionale 11/98 e s.m.i.) L'immobile risulta conforme..

L'esame della documentazione tecnico amministrativa presso il municipio di Verres ha evidenziato che non esiste una pratica edilizia iniziale del complesso immobiliare. Il corpo emergente del lotto 2 è stato completamente ricostruito: esso è presente su immagini degli anni 60 del '900, prima della realizzazione della strada che transita oggi proprio davanti al complesso immobiliare.

### 2. CONFORMITÀ CATASTALE:

#### CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: DPR 380/2001 e s.m.i.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: variazione catastale

L'immobile risulta conforme Tempi necessari per la regolarizzazione: immediato

## LOTTO 4

**Negozi** a VERRES Via des Alpes 11, della superficie commerciale di 116,97 mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà

Si tratta di un'unità immobiliare con una superficie interessante. L'accesso principale è diretto dalla

Via des Alpes. L'unità è costituita da un ampio spazio espositivo, da uno spazio retro collegato allo spazio principale e da un secondo retro con funzioni di ufficio gestionale; è presente un W.C. con antibagno.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terreno, ha un'altezza interna di 315 cm.

Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 609 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 1, consistenza 98 mq, rendita 2.682,48 Euro, indirizzo catastale: Via des Alpes 9, Verres, piano: T, intestato a \*\*\*\*\*

Coerenze: Strada. subalterno 8 (stesso proprietario), subalterno 11 (stesso proprietario), subalterno 10 (stesso proprietario), subalterno 11 (stesso proprietario).

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1930.

**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 € **70.532,91**.

L'offerta minima efficace, ai sensi degli artt. 571 e 572 c.p.c., è pari a € **52.899,68**

(prezzo base detratto il 25%).

Il rilancio minimo in caso di gara non potrà essere inferiore a **€ 3.000,00**.

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

### STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.

Il negozio fu affittato per un periodo ad un colorificio che aveva posizionato anche insegne esterne. In seguito l'immobile non fu più utilizzato e attualmente risulta completamente vuoto.

### VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

#### 1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.*
2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*
3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuno.*

## 2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

### 1. *Iscrizioni:*

ipoteca **giudiziale** attiva, iscritta il 17/07/2019 a Aosta ai nn. 7270/990, a favore di \*\*\*\*\* contro \*\*\*\*\* , derivante da Decreto ingiuntivo del Tribunale di Aosta del 31 marzo 2019. Importo ipoteca: 150.000.

Importo capitale: 150.000.

L'ipoteca giudiziale è riferita a tutti i beni oggetto di esecuzione immobiliare.

2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento: Nessuno.*

3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4. *Altre limitazioni d'uso:*

Pignoramento, trascritto il 01/10/2013 a Aosta ai nn. 8795/6582, a favore di \*\*\*\*\* , contro \*\*\*\*\* , derivante da Pignoramento del Tribunale di Aosta del 27/08/2013 repertorio 1589, dichiarato estinto con provvedimento Tribunale di Aosta G.E. 12.08.2014.

Tale pignoramento è relativo a tutte le unità immobiliari oggetto di esecuzione immobiliare.

Pignoramento immobiliare, trascritta il 09/05/2024 a Aosta ai nn. 4499/3686, a favore di \*\*\*\*\* , contro \*\*\*\*\* .

Il pignoramento è relativo a tutti i beni oggetto di esecuzione immobiliare

## ALTRI INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€. 3.500,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€. 0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€. 0,00**

## ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Si tratta di un passaggio di proprietà del 1969, quindi superiore agli ultimi vent'anni. I beni sono giunti al Signor \*\*\*\*\* dalla successione in morte della Signora \*\*\*\*\* che lasciò testamento olografo pubblicato con verbale ricevuto dal Notaio Alessandro Favre di Donnas in data 22 febbraio 1969, registrato a Donnas il giorno 11 marzo 1069 al n° 121, trascritto ad Aosta il giorno 18 marzo 1969 ai numeri 1777/1486. La successione fu registrata a Donnas al numero 12, volume 510 e trascritta ad Aosta il giorno 11 giugno 1969 ai numeri 3514/2870.

Il Signor \*\*\*\*\* 1 giorno 29/07/2024, Registro Generale n°7412, Registro particolare n° 6035, ha formalizzato presso Il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Aosta, Ufficio provinciale - Territorio, l'accettazione tacita di eredità

## PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Segnalo che il fabbricato nel suo complesso è privo di un'autorizzazione originaria. Il fabbricato possiede come primo accatastamento pratiche dell'anno 1939: si tratta quindi inequivocabilmente di un complesso edilizio realizzato prima del 1967 certificato grazie alla presenza di planimetrie catastali storiche ricavate direttamente dal sito dell'Agenzia delle Entrate, sezione Territorio.

### 1. PRATICHE EDILIZIE:

Istanza per la sostituzione del manto di copertura N. 2839, intestata a \*\*\*\*\* , per lavori di Sostituzione del manto di copertura con tegole cementizie, presentata il 24/09/1974 con il n. 2839 50/74 di protocollo.

L'istanza è priva di elaborati grafici e non è presente presso l'archivio comunale un documento di risposta all'istanza.

Autorizzazione edilizia N. 5280 e successive varianti, intestata a \*\*\*\*\* , per lavori di Costruzione di tratti di recinzione e straordinaria manutenzione per consolidamento statico, presentata il 18/12/1986 con il n. 5280 97/86 di protocollo, rilasciata il 13/03/1986 con il n. 97/86 di protocollo. Si tratta di piccole opere di consolidamento fondale di una porzione del fabbricato principale e di opere di recinzione.

Autorizzazione per la collocazione di insegne ecc. N. 14/08 e successive varianti, intestata a \*\*\*\*\* , per lavori di Posa di un'insegna luminosa, presentata il 15/02/2008 con il n. 1258 di protocollo, rilasciata il 12/03/2008 con il n. 14/08 di protocollo.

Il negozio con subalterno n°8 fu affittato per un periodo ad un commerciante di prodotti per decorazioni.

### 2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Delibera di Giunta Regionale del 28/05/2010 n°1501, l'immobile ricade in zona Ba11. Norme tecniche di attuazione ed indici: Articolo 46, tabelle B2, B9. Destinazioni d'uso:, densità fonciaria 0,30 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, rapporto di copertura 1/3, altezza massima 8 metri, distanza tra i fabbricati 10 metri, distanza dai confini 5 metri. Il complesso immobiliare esistente fu accatastato nel 1939, quindi in periodo decisamente precedente al 1967 e privi di norme specifiche, per cui tutti i parametri urbanistici odierni non sono rispettati.

## GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

(normativa di riferimento: DPR 380/2001 e s.m.i., Legge regionale 11/98 e s.m.i.)

L'immobile risulta **conforme..**

L'esame della documentazione tecnico amministrativa presso il municipio di Verres ha evidenziato che non esiste una pratica edilizia iniziale del complesso immobiliare. Il corpo emergente del lotto 2 è stato completamente ricostruito: esso è presente su immagini degli anni 60 del '900, prima della realizzazione della strada che transita oggi proprio davanti al complesso immobiliare.

## 2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: DPR 380/2001 e s.m.i.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: variazione catastale L'immobile risulta **conforme**.

## 3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

## 4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

### LOTTO 5

**Capannone artigianale** a VERRES Via des Alpes 7, della superficie commerciale di 78,21 mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà

Si tratta di due ambienti accessibili dalla corte esterna, dall'archivio degli uffici (sub 8 - lotto 2), dal negozio (sub 9 - lotto 4). Lo spazio principale a laboratorio è colmo di oggetti da lavoro e si presenta con un basso stato di conservazione oltre ad essere privo di un sistema di riscaldamento. L'altezza interna è elevata e dimostra l'utilizzo industriale nel passato di tale spazio. Il secondo ambiente è accessibile direttamente dal primo e non possiede finestre sull'esterno.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terreno, ha un'altezza interna di 450 cm.

Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 609 sub. 11 (catasto fabbricati), categoria C/3, classe 1, consistenza 80 mq, rendita 173,53 Euro, indirizzo catastale: Via des Alpes, 11 -Verres (AO), piano: T, intestato a \*\*\*\*\*

Coerenze: Sub 8 stessa proprietà, sub 6 stessa proprietà, particella 303 del foglio 6 proprietà \*\*\*\*\* (5/6) e \*\*\*\*\* (1/6), sub 10 stessa proprietà \*\*\*\*\*

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1930.

**laboratorio artigianale** a VERRES Via des Alpes 7, della superficie commerciale di 60,45 mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà

Questo corpo è caratterizzato dalla presenza della corte che di fatto dà accesso anche al laboratorio del corpo 5A e questa è la principale ragione per cui i due subalerni 10 e 11 sono stati accorpati in un unico lotto. Di fatto queste unità potrebbero essere indipendenti da resto del complesso. Il subalterno 10 si compone di 4 spazi: la corte, una tettoia chiusa, una tettoia aperta, l'androne; sopra l'androne fu ricavato un deposito (catastralmente definito "tettoia chiusa come quella del piano terreno). Lo spazio concluso del piano terreno, "tettoia chiusa", è uno spazio coperto da una copertura a bassa pendenza con un manto sintetico tipo "onduline"

La tettoia aperta di fatto è una semplice copertura addossata alla parte muraria settentrionale del negozio che fu realizzata per depositare materiali al coperto. L'androne è invece la parte coperta dell'ingresso veicolare da strada sopra il quale fu realizzato un soppalco per depositare materiale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terreno, ha un'altezza interna di 320 cm.

Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 609 sub. 10 (catasto fabbricati), categoria C/7, classe U, consistenza 75 mq, rendita 77,47 Euro, indirizzo catastale: Via des Alpes, 7 -Verres (AO), piano: T, intestato a \*\*\*\*\*

Coerenze: sub 9 stessa proprietà, sub 11 stessa proprietà, particella 303 del foglio 6 proprietà \*\*\*\*\* (5/6) e \*\*\*\*\* (1/6), particella 302 del foglio 6 proprietà \*\*\*\*\* strada (Via des Alpes)

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1930.

**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 € 39.230,71

L'offerta minima efficace, ai sensi degli artt. 571 e 572 c.p.c., è pari a € 29.423,03

(prezzo base detratto il 25%).

Il rilancio minimo in caso di gara non potrà essere inferiore a € 1.000,00.

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

**STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:**

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

**VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

**1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:**

1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.*
2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*
3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*
4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuno.*

**2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:**

*1. Iscrizioni:*

ipoteca giudiziale attiva, iscritta il 17/07/2019 a Aosta ai nn. 7270/990, a favore di \*\*\*\*\* contro \*\*\*\*\*, derivante da Decreto ingiuntivo del Tribunale di Aosta del 31 marzo 2019. Importo ipoteca: 150.000.

Importo capitale: 150.000.



L'ipoteca giudiziale è riferita a tutti i beni oggetto di esecuzione immobiliare.

2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento: Nessuno.*
3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

#### 4. *Altre limitazioni d'uso:*

Pignoramento, trascritto il 01/10/2013 a Aosta ai nn. 8795/6582, a favore di \*\*\*\*\* , contro \*\*\*\*\* , derivante da Pignoramento del Tribunale di Aosta del 27/08/2013 repertorio 1589, dichiarato estinto con provvedimento Tribunale di Aosta G.E. 12.08.2014.

Tale pignoramento è relativo a tutte le unità immobiliari oggetto di esecuzione immobiliare.

Pignoramento immobiliare, trascritta il 09/05/2024 a Aosta ai nn. 4499/3686, a favore di \*\*\*\*\* , contro\*\*\*\*\*

Il pignoramento è relativo a tutti i beni oggetto di esecuzione immobiliare

#### ALTRI INFORMATIVI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: €. 2.500,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: €. 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: €. 0,00

#### ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Si tratta di un passaggio di proprietà del 1969, quindi superiore agli ultimi vent'anni. I beni sono giunti al Signor \*\*\*\*\* dalla successione in morte della Signora \*\*\*\*\* che lasciò testamento olografo pubblicato con verbale ricevuto dal Notaio Alessandro Favre di Donnas in data 22 febbraio 1969, registrato a Donnas il giorno 11 marzo 1069 al n° 121, trascritto ad Aosta il giorno 18 marzo 1969 ai numeri 1777/1486. La successione fu registrata a Donnas al numero 12, volume 510 e trascritta ad Aosta il giorno 11 giugno 1969 ai numeri 3514/2870.

Il Signor \*\*\*\*\* il giorno 29/07/2024, Registro Generale n°7412, Registro particolare n° 6035, ha formalizzato presso Il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Aosta, Ufficio provinciale - Territorio, l'accettazione tacita di eredità

#### PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Segnalo che il fabbricato nel suo complesso è privo di un'autorizzazione originaria. Il fabbricato possiede come primo accatastamento pratiche dell'anno 1939: si tratta quindi inequivocabilmente di un complesso edilizio realizzato prima del 1967 certificato grazie alla presenza di planimetrie catastali storiche ricavate direttamente dal sito dell'Agenzia delle Entrate, sezione Territorio.





## 1. PRATICHE EDILIZIE:

Istanza per la sostituzione del manto di copertura N. 2839, intestata a \*\*\*\*\* , per lavori di Sostituzione del manto di copertura con tegole cementizie, presentata il 24/09/1974 con il n. 2839 50/74 di protocollo.

L'istanza è priva di elaborati grafici e non è presente presso l'archivio comunale un documento di risposta all'istanza.

Autorizzazione edilizia N. 5280 e successive varianti, intestata a \*\*\*\*\* , per lavori di Costruzione di tratti di recinzione e straordinaria manutenzione per consolidamento statico, presentata il 18/12/1986 con il n. 5280 97/86 di protocollo, rilasciata il 13/03/1986 con il n. 97/86 di protocollo.

Si tratta di piccole opere di consolidamento fondale di una porzione del fabbricato principale e di opere di recinzione.

Autorizzazione per la collocazione di insegne ecc. N. 14/08 e successive varianti, intestata a \*\*\*\*\* , per lavori di Posa di un'insegna luminosa, presentata il 15/02/2008 con il n. 1258 di protocollo, rilasciata il 12/03/2008 con il n. 14/08 di protocollo.

## 2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Delibera di Giunta Regionale del 28/05/2010 n°1501, l'immobile ricade in zona Ba11. Norme tecniche di attuazione ed indici: Articolo 46, tabelle B2, B9. Destinazioni d'uso: densità fonciaria 0,30 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, rapporto di copertura 1/3, altezza massima 8 metri, distanza tra i fabbricati 10 metri, distanza dai confini 5 metri. Il complesso immobiliare esistente fu accatastato nel 1939, quindi in periodo decisamente precedente al 1967 e privi di norme specifiche, per cui tutti i parametri urbanistici odierni non sono rispettati.

## GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

**CRITICITÀ: BASSA**

(normativa di riferimento: DPR 380/2001 e s.m.i., Legge regionale 11/98 e s.m.i.) L'immobile risulta conforme..

L'esame della documentazione tecnico amministrativa presso il municipio di Verres ha evidenziato che non esiste una pratica edilizia iniziale del complesso immobiliare. Il corpo emergente del lotto 2 è stato completamente ricostruito: esso è presente su immagini degli anni 60 del '900, prima della realizzazione della strada che transita oggi proprio davanti al complesso immobiliare.

### 1. CONFORMITÀ CATASTALE:

(normativa di riferimento: Dpr 380/2021 e successive modifiche e integrazioni) L'immobile risulta conforme.

### 2. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

### 3. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

## DISPOSIZIONI COMUNI A TUTTI I LOTTI

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 del giorno 26 gennaio 2026**, presso lo studio del Professionista delegato Avvocato Fabrizio Maule in Aosta Via Challand 19 previo appuntamento telefonico o via e mail .

A tal fine si rende noto che il deposito potrà essere effettuato presso lo studio legale dell'Avv.Fabrizio Maule , in Aosta, via Challand 19 , dalle ore 10,00 alle ore 13,00 dei giorni feriali, con esclusione del sabato previo appuntamento telefonico o via e mail . Resta inteso che nell'ultimo giorno utile per la presentazione delle offerte, il deposito potrà essere effettuato dalle ore 09,00 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;

- ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta.

#### L'offerente dovrà allegare:

- assegno circolare o vaglia postale non trasferibile intestato a ES.IM.27/24 E 66/24 con l'indicazione del numero di lotto a 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 pverrà 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 Astalegal spa**

L'offerta telematica di acquisto deve essere presentata, **a pena di inefficacia, entro le ore 13,00 del 26/01/2026**, 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.astalegal.net](http://www.astalegal.net).

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@giustiziacerit.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacerit.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'accrédito 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.IM.27/24 E 66/24 AVV.MAULE , intrattenuto presso Banca Passadore filiale di Aosta e recante codice IBAN IT56 T 03332 01200 000002520568.**

- 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 accedendo al sito del gestore.

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 \_27/01/2026 , alle ore 09.00** presso la Sala Aste di Aosta , sita in Aosta, Via Olliotti 1, nonché in via telematica tramite la piattaforma del gestore [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net).

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.astalegale.net](http://www.astalegale.net), 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 comparendo all'indirizzo indicato dinanzi al professionista delegato che riporterà nel portale i rilanci rendendoli visibili ai partecipanti con modalità telematica.

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

Si sottolinea che l'istanza di sospensione volontaria della procedura esecutiva, a norma dell'art. 624-bis c.p.c., è ammissibile soltanto se proposta almeno 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 stabilito nel presente avviso per ogni 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.

#### 6) 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), tramite bonifico bancario sul conto intestato a ES.IM.27/24 E 66/24 AVV.MAULE , intrattenuto presso Banca Passadore filiale di Aosta e recante codice IBAN IT56 T 03332 01200 000002520568 **con la causale "Proc. Esec. Imm. n. 27-66 /2024 R.G.ES. versamento saldo prezzo lotto N.\_/unico"**, ovvero mediante consegna al Professionista Delegato di assegno circolare non trasferibile intestato a ES.IM.27/24 E 66/24 AVV.MAULE , intrattenuto presso Banca Passadore filiale di Aosta e recante codice IBAN IT56 T 03332 01200 000002520568 – **saldo prezzo lotto N.\_/unico**".

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.IM.27/24 E 66/24 AVV.MAULE , intrattenuto presso Banca Passadore filiale di Aosta e recante codice IBAN IT56 T 03332 01200 000002520568 **con la causale "Proc. Esec. Imm. n. 27-66 /2024 R.G.ES. versamento spese lotto N.\_/unico"**, ovvero mediante consegna al Professionista Delegato di assegno circolare non trasferibile intestato a ES.IM.27/24 E 66/24 AVV.MAULE , intrattenuto presso Banca Passadore filiale di Aosta e recante codice IBAN IT56 T 03332 01200 000002520568 – **versamento spese lotto N.\_/unico**".

**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 prestabilite 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)** 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 (così come eventualmente integrata e/o modificata con le disposizioni emesse con le circolari dei Giudici dell'esecuzione immobiliare presso il Tribunale di Aosta), 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.

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

Con riferimento alla vigente normativa urbanistica ed edilizia, si rimanda alle relazioni di stima predisposte dall'esperto Arch. Luciano Bonetti, per ciascun lotto ove sono state rilevate le condizioni di regolarità urbanistica ed edilizia che sono state indicate nel presente avviso in calce alla descrizione di 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 indicati nell'ordinanza di vendita e quindi il Portale Vendite Pubbliche , il sito di astalegale.net , il sito Astegiudiziarie.it.

**10)** L'immobile/gli immobili viene/vengono posto/posti in vendita nello stato di fatto, di diritto ed urbanistico in cui si 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. Tutti i lotti posti in vendita risultano allo stato nel possesso / disponibilità del debitore .

**11)** I lotti saranno/sarà 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.

## **12) Visite degli immobili**

Per maggiori informazioni rivolgersi al Custode Giudiziario Avvocato Fabrizio Maule contattandolo telefonicamente ai numeri 0165231603 e 3382587079 nei giorni e negli orari di ricevimento o tramite e-mail [avvocatomaula@virgilio.it](mailto:avvocatomaula@virgilio.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 alle relazioni di stima, completa di planimetrie e fotografie del compendio immobiliare pignorato sui siti astalegal.net, 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, 14/11/2025

Il Professionista Delegato

Avv. Fabrizio Maule

