TRIBUNALE DI AOSTA

AVVISO DI VENDITA DI IMMOBILE

Nella procedura esecutiva immobiliare n.43/2025

Giudice dell'esecuzione: Dott. Paolo Bernardini

Creditore procedente: BNL SPA

Professionista delegato: Avv. Laura Marozzo

Custode giudiziario: Avv. Laura Marozzo con studio in Aosta, via Porta Pretoria n. 19, Aosta (tel. 0165 34951).

Il sottoscritto Avv. Laura Marozzo, con studio in Aosta (AO), alla Via Porta Pretoria n. 19,

VISTA

L'ordinanza di vendita emanata dal Giudice delle Esecuzioni in data 16.09.2026, con la quale è stata disposta la vendita dei beni pignorati nel procedimento esecutivo immobiliare n. 43/2025, con delega per il compimento delle operazioni di vendita al sottoscritto Avvocato secondo le modalità di cui all'art. 569 c. 3 c.p.c.

COMUNICA

che il giorno **08.01.2027 h. 9.30** presso il **Tribunale di Aosta, in via C. Ollietti, 1, aula piano terra**, si procederà alla vendita **senza incanto**, ai sensi degli artt. 570 e ss. c.p.c., dei seguenti beni immobili, relativi al giudizio di espropriazione sopra indicato, analiticamente descritti nella perizia redatta dal C.T.U. Arch. Da Rugna Sandro, redatta in data 02.07.2026 ed allegata al fascicolo dell'esecuzione, che dovrà essere letta e ben consultata dall'eventuale offerente ed alla quale si fa espresso rinvio per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali pesi e oneri a qualsiasi titolo gravanti sui beni.

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di diritto e di fatto in cui si trova:

LOTTO UNICO: € 214.300,00 (primo esperimento di vendita)

Offerta minima: € 160.725,00

Cauzione: € 16.072,50 (10% prezzo offerto)

La vendita non è soggetta a IVA. Il bene è intestato a privati e non a società.

Aumenti minimi in caso di gara: € 5.350,00

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO UNICO DI CIVILE ABITAZIONE IN COMPLESSO TRIFAMILIARE ARTICOLATO SU TRE LIVELLI SITO NEL COMUNE DI DOUES (AO), FRAZ. LE BOUVIER N.31

L'immobile viene venduto nello stato di fatto e di diritto in cui esso si trova.

Trattasi della piena proprietà dell'immobile, della superficie catastale di mq 161, sito in Doues (AO), Fraz. Le Bouvier N.49.

DATI CATASTALI: Civile abitazione con autorimesse in complesso tri-familiare censita al C.F. del Comune di Doues come segue:

- Civile abitazione - foglio **n. 09, mappale 952, Sub. 09** – (catasto fabbricati), categoria catastale A/7, Classe U, Consistenza 7 vani, Superfice catastale 128 mq, Rendita catastale € 849,57;
- Autorimessa - foglio **n. 09, mappale 952, Sub. 05** – (catasto fabbricati), categoria catastale C/6, Classe U, Consistenza 16 mq, Superfice catastale 17 mq, Rendita catastale € 42,14;
- Autorimessa - foglio **n. 09, mappale 952, Sub. 06** – (catasto fabbricati), categoria catastale C/6, Classe U, Consistenza 16 mq, Superfice catastale 16 mq, Rendita catastale € 42,14;

COERENZE E SOMMARIA DESCRIZIONE DEL BENE:

Il lotto è costituito da civile abitazione edificata tra il 2011 e il 2013 in complesso trifamiliare articolato su tre livelli collegati da scala interna. Il piano sotterraneo ospita un locale stireria, un deposito, una lavanderia e un bagno. Dal locale stireria si accede ad un disimpegno comune che consente di raggiungere i due posti auto pertinenziali. Il piano terreno e primo sono adibiti a civile abitazione. Al piano terreno è ricavata la zona giorno composta da angolo cottura, ampio soggiorno pranzo, disimpegno e servizio igienico. Dal soggiorno pranzo di accede alla corte esclusiva sita a sud est e dal disimpegno si accede alla corte esclusiva sita a nord ovest. Nel piano primo è ricavata la zona notte composta da tre camere da letto e un servizio igienico. La camera da letto orientata a sud est e quella a nord ovest sono dotate di balcone. I tre piani sopra brevemente descritti sono collegati tra di loro da una scala interna in cemento armato. Nell'abitazione sono presenti l'impianto elettrico. L'impianto di climatizzazione invernale rappresentato da una caldai alimentata a GPL, un boiler elettrico per la produzione di acqua calda, un accumulo e l'impianto televisivo. Gli impianti - termico, sanitario, elettrico e distribuzione GPL – sono dotati di conformità. Per le caratteristiche strutturali si rimanda alla perizia dell'Ing. Da Rugna in data 02.07.2026. L'accesso all'edificio in cui si trovano gli immobili oggetto dell'esecuzione avviene dalla strada che transita a sud est dello stesso. La corte pertinenziale è in parte delimitata da staccionata lignea ed è adibita prevalentemente ad area verde. Un vialetto pedonale conduce all'ingresso del piano terra posto a nord ovest. L'accesso all'autorimessa interrata avviene dalla strada che transita a sud est dell'edificio.

Confini: Nel complesso residenziale, costituito da tre corpi di fabbrica adiacenti elevati a due piani fuori terra più interrato, entro stante a terreno distinto in Catasto Terreni al Foglio 9 numero 952 (ex numero 376), precisamente, nel corpo centrale appartamento disposto su due piani collegati da scala interna, coerenze di entrambi i piani, da nord in senso orario: area verde con uso perpetuo ed esclusivo (Sub.09), unità censita con il subalterno 10, ancora area verde con uso perpetuo ed esclusivo (Sub.09), unità censita con il subalterno 8. Sono annessi all'alloggio: stireria, deposito, lavanderia e bagno tutti al piano interrato. Coerenze da nord in senso orario: muro perimetrale, unità censita con il subalterno 10, parti comuni (Sub.01 – disimpegno comune e centrale

termica). **Pertinenze:** Posto auto coperto censito al C.F. del Comune di Doues, al Foglio 09, Mappale 952, Sub. 05, categoria catastale C/6 -coerenze da nord in senso orario: unità censita con il subalterno 10, muro perimetrale, unità censita con il subalterno 6 e corsia comune di manovra (Sub.01); Posto auto coperto censito al C.F. del Comune di Doues, al Foglio 09, Mappale 952, Sub. 06, categoria catastale C/6 -coerenze da nord in senso orario: unità censita con il subalterno 05, muro perimetrale, unità censita con il subalterno 7 e corsia comune di manovra (Sub.01); Corte pertinenziale sud est censita al C.F. del Comune di Doues, al Foglio 09, mappale 952, Sub. 01, categoria catastale Bene Comune Non Censibile. Il subalterno 01, al piano sotterraneo, include altresì centrale termica, disimpegno comune, ingresso autorimessa e corsia di manovra autorimessa.

RIEPILOGO VALUTAZIONE

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**163 mq**
Valore di mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€ 225.600,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€ 214.300,00**

ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese condominiali: il complesso immobiliare non è costituito come condominio e non risulta regolamento condominiale. Non sono previste spese condominiali ordinarie o straordinarie a carico delle unità immobiliari oggetto di vendita.

Spese Comunali: In merito all'IMU: non risulterebbe versata una quota per gli anni 2020, 2022, 2023 e 2026. In merito alla TARI: non risulterebbe versata per l'anno 2021, 2022, 2023, 2024, 2025. Per conoscere gli importi necessari alla regolarizzazione si rimanda alla perizia dell'Ing. Da Rugna del 2.7.2026.

Spese Consortili: Da quanto riportato nelle relazione tecnica dell'esperto stimatore l'accesso all'immobile che ospita l'unità immobiliare oggetto dell'esecuzione avviene transitando sulla strada consortile di pertinenza del Consorzio di miglioramento fondiario Ru du Mont e Ru de By. Non sono specificati importi o quote annuali di spese consortili nella relazione di stima, ma la presenza di servitù di passaggio e l'accesso tramite strada consortile fanno presumere la possibilità di oneri di gestione e manutenzione a carico dei proprietari.

APE: Sussiste un attestato di Prestazione Energetica – APE 0103502 – per il subalterno 09 che classifica l'edificio in "Classe energetica C". Non è stato redatto alcun Attestato di Prestazione Energetica per i subalterni 05 e 06 poiché rientranti nei casi di esclusione di cui alla lettera e) dell'art. 3.4 della DGR 1.249 / 2021. L'Ape sarebbe comunque con un costo. L'unità necessiterebbe di lavori che potrebbero comportare la stesura di nuova APE con costi meglio indicati nella perizia dell'Ing. Da Rugna a cui si rimanda espressamente.

IVA: I beni oggetto di stima risultano intestati a persona fisica pertanto la vendita degli stessi non comporta il pagamento dell'I.V.A a carico dell'eventuale aggiudicatario.

Altre informazioni: l'accesso all'unità avviene transitando su strada consortile di pertinenza del Consorzio miglioramento fondiario Ru du Mont e Ru de By e sussiste un vincolo di servitù di passaggio la cui posizione è

incerta a favore della strada privata che porta alle zone agricole sovrastanti. Le servitù non sarebbero però riportate nelle note di trascrizione telematica. Si rimanda in merito alla perizia dell'Ing. Da Rugna del 2.7.2026

Censi, livelli i usi civici: i beni non risultano gravati da censo, livello o uso civico.

STATO DI POSSESSO:

L'immobile è attualmente occupato dal debitore esecutato che risulta residente presso l'immobile in oggetto dal 19.06.2013. Risultano, al dì della perizia, residenti nell'immobile interessato dall'esecuzione anche altre 4 persone.

PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Pratiche edilizie: Il perito estimatore ha riscontrato una serie di incongruenze al piano interrato (variante prot. 802/2013), al piano terra (variante prot. 4023/2012) ed al piano primo (variante prot 4013/2012) per la cui regolarizzazione sono previsti costi. Si rimanda a quanto detto infra e più diffusamente alla perizia dell'Ing. Da Rugna del 2.7.2026.

Situazione urbanistica: Vincoli Urbanistici: l'area su cui insiste l'edificio nel quale si trovano i beni esecutati ricade in massima parte in Fascia F3 (Area a bassa pericolosità), in minima parte in Fascia F2 (Area a media pericolosità) del comma 1 dell'art.35della legge regionale 11/98 e in minima parte in Fascia A (Area di deflusso di piena) dell'art.36 della legge regionale 11/98. Si segnala che l'edificio è stato edificato beneficiando delle agevolazioni di cui all'art. 67 "Edilizia convenzionata" della legge regionale 11/98 e potenzialmente a vincolo ventennale di destinazione ad abitazione principale, anche se la trascrizione del vincolo non risulta agli atti. Si rimanda in merito a quanto ampiamente indicato in perizia.

CONFORMITA' URBANISTICO - EDILIZIA:

L'immobile è stato realizzato in forza di regolari titoli abilitativi (concessione edilizia, varianti e SCIA), con lavori ultimati nel 2014 e agibilità acquisita per silenzio-assenso. Sono state riscontrate alcune difformità rispetto ai titoli concessori in ordine alle quali si richiama la perizia dell'esperto stimatore. Parte delle difformità rientra comunque nelle tolleranze esecutive previste dalla normativa regionale. Altre difformità richiedono interventi di messa in pristino o regolarizzazione tramite SCIA in sanatoria di cui l'acquirente dovrà farsi carico. Resta inteso ch'essi sono già stati considerati dal perito estimatore ai fini del prezzo di vendita. Si rimanda a quanto meglio detto in perizia.

CONFORMITA' CATASTALE:

La conformità catastale dell'immobile non è pienamente rispettata: lo stato attuale presenta difformità rispetto alle planimetrie catastali depositate, in particolare per il subalterno 09 (abitazione). È necessario procedere all'aggiornamento delle planimetrie catastali e dell'elaborato planimetrico. L'acquirente dovrà farsi carico degli oneri di regolarizzazione comunque già considerati dal perito estimatore ai fini del prezzo di vendita. Si rimanda in merito alla perizia del perito estimatore.

ALTRE CONFORMITÀ:

L'immobile risulta dotato di certificazioni di conformità per tutti gli impianti tecnologici (termico, idrosanitario, elettrico, distribuzione GPL), collaudo statico delle strutture e attestato di prestazione energetica (APE) in classe C per l'abitazione. È stata presentata istanza di rinnovo della conformità antincendio per il serbatoio GPL. Anche per queste conformità si rimanda alla perizia dell'Ing Da Rugna del 2.7.2026.

VINCOLI E ONERI GIURIDICI

Sull'immobile gravano le seguenti formalità:

Iscrizioni:

- ipoteca volontaria a garanzia di mutuo iscritta c/o l'Agenzia del Territorio di Aosta il 13.08.2012 al Reg. generale n. 8527 e al Reg. particolare n. 926 a favore della Banca Popolare società cooperativa, Sede Verona (CF 03700430238) per un importo capitale di € 140.000,00 (totale € 280.000,00). In calce a detta formalità si segnala la surroga del 25.09.20213 in favore della Banca Nazionale del lavoro S.p.A. (CF 09339391006) con atto trascritto al Registro generale n. 8654 e Registro particolare n. 1145 a firma del Notaio Princivalle Marco rep. 46320/21945.
- ipoteca volontaria a garanzia di mutuo iscritta c/o l'Agenzia del Territorio di Aosta il 23.9.2013 al Reg. generale n. 8616 e Reg. particolare n. 1014 in favore della Banca Nazionale del lavoro S.p.A. (CF 09339391006) per €156.050,00 (capitale € 78.025,00) con atto del 19.9.2023 rep. 46321/21946 a firma del Notaio dott. Marco Princivalle.

Trascrizioni:

- Verbale di pignoramento immobili trascritto presso la Conservatoria di Aosta il 17.07.2025 al Reg. generale 7042 e al reg. particolare 5691 per la quota di 1/1 dei diritti di proprietà del debitore in favore della Banca Nazionale del lavoro Spa con sede in Roma all'esito di atto di precetto intimante il pagamento dell'importo di € 216.450,59 oltre accessori e spese legali.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

E DELLA VENDITA SENZA INCANTO

Termini e modalità di presentazione dell'offerta CARTACEA:

Le offerte di acquisto, in regola con il bollo (€ 16,00), dovranno essere presentate personalmente o a mezzo procuratore legale, in busta chiusa, **con allegata dichiarazione di aver preso visione della perizia**, secondo le condizioni indicate nel presente avviso di vendita, presso lo studio del professionista delegato avv. Laura Marozzo, sito in Aosta (AO), alla Via Porta Pretoria n. 19, previo appuntamento telefonico da richiedersi ai numeri 0165/34951 e/o 347.9006468 e/o all'indirizzo e-mail marozzolaura@gmail.com, e con un **termine ultimo fissato entro le ore 13.00 del giorno 7 gennaio 2027.**

Contenuto dell'offerta:

1. **L'offerta di acquisto**, irrevocabile sino alla data dell'udienza fissata e, comunque, per almeno 120 giorni, in regola con le norme fiscali vigenti al momento della presentazione, **dovrà contenere**:

- Se persona fisica: il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta), il quale dovrà anche presentarsi alla udienza fissata per la vendita. Nell'ipotesi di persona coniugata dovrà essere indicato il regime patrimoniale della famiglia. Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge partecipi all'udienza fissata per l'esame delle offerte e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c.. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare. Se società, ditta o ente: dati identificativi, inclusa la sede e la P.IVA e/o C.F., recapito telefonico, cognome, nome, luogo e data di nascita e C.F. del legale rappresentante. In tal caso all'offerta dovranno essere allegati una recente visura camerale in corso di validità dalla quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente in udienza, nonché una copia fotostatica di un valido documento d'identità e del C.F. dell'offerente.

- La sottoscrizione da parte di tutti i soggetti a favore dei quali dovrà essere intestato il bene, con la precisazione delle quote dominicali o dei diritti che ciascuno intende acquisire. A norma dell'art. 571 c.p.c. è consentita l'offerta per persona da nominare, a mezzo di procuratore legale.

- **I dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta (in caso di lotto unico, specificarlo) e del prezzo offerto**, **che non potrà essere inferiore di oltre ¼ rispetto al prezzo base indicato nell'avviso di vendita, a pena di esclusione**;

-il **termine (e il modo) di pagamento del prezzo** e degli oneri tributari, non superiore a 120 giorni. Questo deve essere specificato con l'indicazione esatta del giorno, del mese e dell'anno.

-L'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.

2. Nel caso in cui l'offerente fosse interessato all'acquisto di uno solo, indifferentemente, tra più lotti di beni simili posti in vendita dalla medesima procedura in una stessa udienza, potrà fare una unica offerta valida per più lotti, dichiarando di volerne acquistare però uno solo. In tal caso, se si renderà aggiudicatario di uno dei lotti, non sarà obbligato all'acquisto dei lotti successivi.

3. All'offerta **dovrà essere allegata:**

- **una fotocopia del documento di identità dell'offerente**,

4. un **assegno circolare non trasferibile intestato** a "Tribunale di Aosta ES.IMM. 43/2025 AVV. LAURA MAROZZO", **per un importo pari al 10% del prezzo offerto**, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto.

5. fotocopia di detto assegno (fronte e retro) su unica facciata. Ove l'offerta riguardi più lotti ai sensi dell'articolo precedente, potrà versarsi una sola cauzione, determinata con riferimento al lotto di maggior prezzo. In caso di mancata aggiudicazione, detto assegno sarà immediatamente restituito, senza interessi.

6. All'esterno della busta contenente l'offerta saranno annotati, a cura del professionista delegato o di suoi incaricati, previa identificazione di chi materialmente provvede al deposito: il nome del Giudice dell'esecuzione o del professionista delegato ai sensi dell'art. 591-bis e la data fissata per l'esame delle offerte.

TERMINI E MODALITA' DI PRESENTAZIOEN DELL'OFFERTA TELEMATICA

L'offerta telematica si intende tempestivamente depositata **se la ricevuta di avvenuta consegna da parte del gestore di posta certificata del Ministero della Giustizia è generata entro le ore 13.00 7 gennaio 2027**

L'offerta deve essere redatta mediante il **Modulo web ministeriale "Offerta Telematica"** accessibile tramite apposita funzione "INVIA OFFERTA" presente all'interno dell'annuncio pubblicato sul portale **www.spazioaste.it**.

Una volta inseriti i dati ed i documenti necessari, il portale consentirà la generazione dell'offerta telematica criptata che dovrà essere inviata dal presentatore dell'offerta, entro le **ore 13.00 del giorno 7 gennaio 2027**, mediante l'invio all'indirizzo PEC del Ministero offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

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

Quanto alla **documentazione da allegare**, si rinvia alle modalità di presentazione dell'offerta cartacea. Per allegare la carta d'identità selezionare "Altro".

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

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

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

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

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

Le offerte presentate sono IRREVOCABILI. Una volta trasmessa l'offerta telematica non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta d'asta e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate dal portale stesso in modo segreto.

Le comunicazioni per via telematica saranno effettuate all'indirizzo di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzato per effettuare l'invio dell'offerta.

Pagamento del bollo

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

Il pagamento si effettua sul sito http://pst.giustizia.it "Pagamenti di marche da bollo digitali" seguendo le istruzioni indicate nel manuale utente per l'invio dell'offerta. La ricevuta di pagamento del bollo dovrà essere allegata all'offerta trasmessa all'indirizzo PEC del Ministero.

Versamento della cauzione

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

Il versamento della cauzione si effettua tramite bonifico bancario (con descrizione: VERSAMENTO CAUZIONE) sul conto le cui coordinate sono: **TRIBUNALE DI AOSTA ES. IMM. 43/2025 AVV. LAURA MAROZZO,** Banca di Credito Cooperativo Valdostana – BCCV - filiale di Aosta via Gramsci, IBAN: IT32 P085 8701 2000 0000 0007 281

La cauzione si riterrà versata solamente se l'importo risulterà effettivamente accreditato sul conto corrente intestato alla procedura entro il termine per la presentazione delle offerte (ore 13.00 del 7/01/2027).

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

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

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

Al fine di semplificare le operazioni di restituzione della cauzione - in ipotesi di mancata aggiudicazione - si consiglia di inserire il dato relativo al proprio IBAN nell'apposita sezione prevista all'interno del modulo ministeriale di compilazione dell'offerta.

Assistenza

Per ricevere assistenza l'utente potrà inviare una e-mail all'indirizzo **garaimmobiliare@astalegale.net**, oppure contattare il call-center al numero 848 780013 dalle ore 9.00 alle ore 13.00 e dalle ore 14.00 alle ore 18.00 dal lunedì al venerdì, esclusi festivi.

PARTECIPAZIONE ALLE OPERAZIONI DI VENDITA

1. Nelle tre ore precedenti l'inizio delle operazioni, e comunque entro mezz'ora dall'inizio delle stesse, Astalegale.net invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzato per effettuare l'invio dell'offerta, le **credenziali per l'accesso al portale www.spazioaste.it** e un avviso a connettersi entro

l'orario previsto per l'avvio delle operazioni di vendita. Gli offerenti che hanno formulato l'offerta in via telematica partecipano all'asta, dunque, collegandosi al portale www.spazioaste.it e seguendo le indicazioni riportate nel "Manuale utente" disponibile all'interno del portale stesso. **Le buste presentate con modalità telematica saranno aperte attraverso il portale e rese visibili agli offerenti presenti innanzi al delegato**

2. Gli offerenti che hanno formulato l'offerta in forma tradizionale partecipano comparendo innanzi al professionista delegato nel luogo fisico in cui si svolge la vendita**. Le buste contenenti le offerte presentate in modalità cartacea** saranno aperte per l'esame delle offerte stesse, alla presenza degli offerenti. Tali offerte **saranno riportate nel portale a cura del professionista e rese visibili a coloro che partecipano alle operazioni di vendita con modalità telematiche**.

3. In caso di offerta unica di importo pari o superiore al valore dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita, la stessa sarà senz'altro accolta e si provvederà ad aggiudicare il bene all'offerente. In caso di offerta unica non inferiore al prezzo base, ma non superiore al prezzo base aumentato di un quarto, si provvederà ad aggiudicare il bene all'offerente, salvo dissenso del creditore procedente o qualora non si ritenga di pervenire a migliore vendita mediante l'incanto e non siano state presentate istanze di assegnazione ex art. 588 c.p.c.;

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

All'esito del controllo, in caso di più offerte valide, si procederà immediatamente alla **gara** (salvo eventuali modifiche tempestivamente comunicate dal professionista a tutti gli offerenti al termine dell'apertura delle buste), che si svolgerà con MODALITA' SINCRONA MISTA tra gli offerenti sulla base dell'offerta più alta con offerte minime al **rialzo di € 5.350,00** con **termine per ciascun rilancio di minuti tre dall'ultima offerta**.

5. I rilanci effettuati dai partecipanti presenti innanzi al delegato saranno riportati nel portale a cura del professionista e resi visibili a coloro che partecipano alle operazioni di vendita con modalità telematiche.

6. I rilanci effettuati dai partecipanti connessi al portale saranno resi visibili tramite il portale ai partecipanti presenti innanzi al delegato.

7. La gara telematica sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo senza che vi siano state offerte migliorative rispetto all'ultima offerta valida.

8. Il bene sarà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più elevato, ciò anche se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo base d'asta in misura non superiore a ¼, salvo che il delegato alla vendita ritenga di pervenire a migliore vendita mediante nuova vendita e non siano state presentate istanze di assegnazione ex art. 588 c.p.c. (e dell'art. 589 c.p.c., richiamato dall'art. 588 c.p.c.)

In particolare, ai sensi dell'art. 573 c. 2, 3, 4 c.p.c., si prevede che:

- se sono state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c. ed il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima è inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita, non si farà luogo alla vendita e si procederà all'assegnazione;
- ai fini dell'individuazione della migliore offerta, dovrà tenersi conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme, dei modi e dei tempi di pagamento, nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa;
- se il prezzo offerto all'esito della gara di cui al primo comma dell'art. 573 c.p.c. è inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita, non si farà luogo alla vendita quando sono state presentate istanze di assegnazione ex art. 588 c.p.c.;
- la gara si conclude quando nel termine assegnato all'ultimo rilancio non sia stato superato da uno maggiore nel termine;
- se la gara non ha luogo per mancanza di adesione degli offerenti, si provvederà ad aggiudicare il bene a favore del maggiore offerente;
- non è prevista la possibilità di presentare offerte dopo la conclusione della gara. La cauzione, sarà restituita, subito dopo la chiusura dell'asta, agli offerenti che non diventino aggiudicatari.

10. Nel caso in cui:
- non siano state depositate offerte d'acquisto entro il termine stabilito;
- le offerte non siano efficaci perché:
  - depositate oltre il termine stabilito,
  - offerta inferiore al prezzo determinato,
  - l'offerente non ha prestato cauzione, con le modalità stabilite nell'ordinanza di vendita, in misura non inferiore al decimo del prezzo da lui proposto,
  - se l'offerta è inferiore al valore dell'immobile determinato a norma dell'art. 568 c.p.c., il giudice non può far luogo alla vendita se vi è il dissenso del creditore procedente.

11. **Il pagamento del residuo prezzo** dovrà avvenire entro e non oltre il termine indicato nell'offerta (in caso di gara: con le modalità indicate in quella sede), oltre alla somma necessaria a coprire le spese di trasferimento determinato dal professionista (e da quest'ultimo comunicato entro il termine di 10 giorni dall'aggiudicazione), con assegno circolare non trasferibile e intestato a "Tribunale di Aosta ES. IMM. 43/2025 AVV. LAURA MAROZZO" (termine massimo di 120 gg dall'aggiudicazione, entro il quale dovrà essere consegnata al professionista delegato la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo). Resta salva la possibilità per l'offerente di indicare un termine più breve per il pagamento del saldo del prezzo, circostanza che verrà valutata ai fini dell'individuazione della migliore offerta. Non è consentito il versamento del residuo prezzo a rate.

12. In caso di inadempimento, la aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà tutte le somme versate. Il professionista delegato presenterà (ai sensi dell'art.587 c.p.c. e 176 e 177 c.p.c. delle disp. att. del c.p.c.)

istanza al giudice dell'esecuzione al fine di ottenere il decreto dichiarativo della decadenza e, all'esito della nuova vendita, il professionista delegato chiederà al giudice dell'esecuzione di emettere il decreto di condanna dell'aggiudicatario decaduto al pagamento della differenza

13. Gli offerenti dovranno dichiarare la propria residenza nel circondario del Tribunale di Aosta o eleggere domicilio in Aosta, in difetto le comunicazioni saranno effettuate presso la cancelleria civile delle esecuzioni immobiliari del Tribunale di Aosta.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

L'unità immobiliare pignorata è posta in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta **dall'Arch. Sandro Da Rugna** da intendersi richiamata e trascritta.

- La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto, anche urbanistico, in cui i beni si trovano, e l'aggiudicatario sarà onerato di ogni eventuale responsabilità e obbligo del D.P.R. 380/2001 (Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia) nonché delle vigenti disposizioni in materi amministrativa, di sicurezza del lavoro, sanitaria, di prevenzioni incendi, di tutela dell'atmosfera e delle acque dall'inquinamento e di impianti negli edifici.
- La vendita avviene con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, pesi e vincoli, comprese le corrispondenti quote di partecipazione ai beni comuni in casi di edifici condominiali, ad eccezione:
    - delle pertinenze e degli accessori consistenti in beni identificati catastalmente in via autonoma da un proprio mappale o subalterno già al momento dell'inizio dell'esecuzione, di cui non sia stata fornita, nel pignoramento nella nota di trascrizione, un'indicazione espressa;
    - delle pertinenze e degli accessori esclusivi (non costituenti beni condominiali che, sebbene privi di un identificativo catastale autonomo, non siano stati affatto menzionati nel titolo di acquisto in favore dell'esecutato, a meno che siano riportati anche catastalmente nella stessa scheda planimetrica ove è riportato il rilievo del bene principale o siano identificate da particelle graffate catastalmente in planimetria con quelle che individuano il bene principale.
- 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 in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

- I beni immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura. In caso di immobili occupati dal debitore o da terzi senza titolo, la loro liberazione sarà effettuata a cura del Custode Giudiziario.
- Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.
- Si avverte l'aggiudicatario che l'onere reale per l'esecuzione degli interventi previsti dagli artt. 239 e ss. D. L. vo 152/2006 e successive modificazioni/integrazioni, rimarrà a suo carico, anche nel caso di mancata iscrizione dell'onere stesso nel certificato di destinazione urbanistica.
- Se il bene acquistato rientra nel demanio culturale, il Professionista delegato presenterà denuncia al Ministero dei Beni Culturali entro 30 giorni dalla aggiudicazione, ai sensi dell'art. 59, c. 2, lett. b), del D. L. vo 42/2004, in tal caso il decreto di trasferimento verrà emesso a seguito del mancato esercizio della prelazione a favore dello Stato.

Ogni richiesta di agevolazione fiscale deve essere indicata nella domanda.

La proprietà del bene ed i conseguenti oneri saranno a favore ed a carico dell'aggiudicatario dalla data di efficacia del decreto di trasferimento, e in ogni caso non prima del versamento dell'intero prezzo e dell'importo delle spese, diritti ed oneri conseguenti al trasferimento (anch'essi a carico dell'aggiudicatario).

In caso di richiesta **ex art. 41 T.U.B.** (D.L. vo 385/1993), da formularsi da parte del creditore che fosse titolare di credito derivante da mutuo fondiario al più tardi all'udienza in cui è disposta l'aggiudicazione di ogni singolo lotto, detto creditore fondiario dovrà depositare con modalità telematica – entro il termine di sette giorni dall'aggiudicazione- unitamente al piano di ammortamento del mutuo un documento ove saranno indicati l'ammontare del suo credito per rate scadute, accessori e spese (per l'ipotesi in cui l'aggiudicatario intenda avvalersi della facoltà di cui all'art.41, comma 5, D.Lgs.01.09.1993 n.385), con precisazione delle condizioni alle quali l'aggiudicatario potrà esercitare detta facoltà e con indicazione degli estremi del conto corrente bancario ove il creditore fondiario vorrà che le somme ad esso spettanti gli vengano riversate; il creditore fondiario dovrà altresì depositare con modalità telematica- entro il termine di 30 giorni antecedenti il versamento del residuo prezzo una nota riepilogativa del credito ove indichi l'ammontare dell'intero suo credito per capitale, accessori e spese (per l'ipotesi in cui l'aggiudicatario decida di non avvalersi della facoltà di cui al citato articolo) e confermi gli estremi del conto corrente bancario ove il creditore fondiario stesso vorrà che le somme ad esso spettanti gli vengano riversate.

Il delegato provvederà a calcolare approssimativamente le somme necessarie per la liquidazione dei compensi del professionista e del custode, delle imposte e delle spese per registrazione e trascrizione del decreto di trasferimento e per cancellazione dei gravami esistenti, nonché per l'eventuale definitiva liberazione del bene, ove una tale attività sia ancora da compiere, e di eventuali ulteriori spese della procedura; così calcolate le somme dovute alla procedura il delegato comunicherà quale parte del residuo prezzo dovrà essere versato dall'aggiudicatario

direttamente al creditore fondiario da parte dell'aggiudicatario o assegnatario che non intendano avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento prevista dal comma 5 del citato art. 41 e quale parte dovrà essere versato sul conto della procedura; il tutto entro il termine fissato per il versamento del residuo prezzo.

Fermo restando che:

- in base alla previsione dell'ultimo comma 4 del citato art. 41, l'aggiudicatario o l'assegnatario che non provvedano al versamento diretto alla banca nel termine stabilito sono considerati inadempienti ai sensi dell'art. 587 c.p.c.;
- ai sensi del comma 6 del citato art. 41: "*Il trasferimento del bene spropriato e il subentro nel contratto di finanziamento previsto dal comma 5 restano subordinati all'emanazione del decreto previsto dall'art. 586 del codice di procedura civile".*

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

Ai sensi dell'art.585 comma 3 c.p.c., **se il versamento del prezzo avviene con l'erogazione a seguito di contratto di finanziamento** che preveda il versamento diretto delle somme erogate in favore della procedura e la garanzia ipotecaria di primo grado sul medesimo immobile oggetto di vendita, nel decreto di trasferimento deve essere indicato tale atto ed il conservatore dei registri immobiliari non può eseguire la trascrizione del decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca concessa dalla parte finanziata. Pertanto gli eventuali aggiudicatari interessati all'applicazione di detta norma dovranno far pervenire al Professionista Delegato, in tempo utile per la menzione nel decreto di trasferimento, copia autentica del contratto di finanziamento stipulato con la Banca.

Si precisa infine che non sono autorizzate, durante l'udienza di vendita, comunicazioni con l'esterno, neppure telefoniche.

Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

Secondo i termini e le modalità di legge il presente avviso sarà notificato al debitore esecutato, al creditore procedente, ai creditori intervenuti e al custode, nonché affisso nell'albo del Tribunale di Aosta, pubblicato per estratto sul giornale "La Vallée Notizie" "Gazzetta Matin" e "Newspaper Aste Tribunale di Aosta" e, ancora, inserito sui siti internet www.astalegale.net, www.portaleaste.com, www.asteimmobili.it, www.pubblicomonline.it; www.tribunale.aosta.giustizia.it e www.pvp.giustizia.it

Maggiori informazioni possono essere fornite dal professionista Delegato alla vendita Avv. Laura Marozzo, con studio in Aosta (AO), Via Porta Pretoria n. 19, previo appuntamento. Recapiti: tel. 0165/34951, 347.9006468, e-mail marozzolaura@gmail.com, p.e.c. avvlauramarozzo@cnfpec.it

Per la visione degli immobili e ogni profilo inerente la custodia è necessario rivolgersi all' Avv. Laura Marozzo, con studio in Aosta (AO), Via Porta Pretoria n. 19, previo appuntamento. Recapiti: tel. 0165/34951, 347.9006468, e-mail: marozzolaura@gmail.com, pec: avvlauramarozzo@cnfpec.it**, alla quale possono essere richieste maggiori informazioni sul bene.**

Per la visione dei beni immobili le richieste dovranno essere inoltrate esclusivamente dal Portale delle Vendite Pubbliche https://pvp.giustizia.it **o dal portale** www.astalegale.net **e dal sito www.tribunale.aosta.giustizia.it.**

Ai sensi dell'art. 591 bis c. 3 c.p.c., tutte le attività che a norma degli artt. 571 c.p.c. e ss., devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'esecuzione o dal cancelliere o dal Giudice dell'esecuzione, sono eseguite dal professionista delegato presso il proprio studio; solo l'udienza fissata per l'esame delle offerte e per l'eventuale gara fra gli offerenti per la vendita senza incanto avrà luogo nell'aula al Piano Terreno del Tribunale di Aosta in Via Ollietti,1, davanti al Professionista Delegato.

Aosta, lì 29.10.2026

Avv. L. Marozzo

_____