AVV. ANAÏS RICCARAND

11100 AOSTA - Via Losanna n. 17
Tel. 0165 42814 • Cell. 339 7370133
E_Mail: anais.riccarand@libero.it
PEC:avvanaisriccarand@puntopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO DI AOSTA

Esecuzioni Immobiliari

Procedura di espropriazione immobiliare R.G. E.I. n. 21/2023, delegata per le operazioni di vendita l'Avv. Anais Riccarand, con studio in Aosta, Via Losanna n. 17

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

SENZA INCANTO

CON MODALITÀ TELEMATICA SINCRONA MISTA

Numero I° esperimento di vendita

Il professionista delegato Avv. Anais Riccarand, con studio in Aosta, Via Losanna n. 17, tel 3397370133, e-mail anais.riccarand@libero.it, PEC avvanaisriccarand@puntopec.it,

- vista l'ordinanza del Giudice dell'esecuzione con cui si è delegato il compimento delle operazioni di vendita ai sensi dell'art. 591-bis c.p.c., nominando quale gestore della vendita telematica la società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.;
- visti gli atti della procedura ed i provvedimenti integrativi e modificativi dell'ordinanza di nomina;
- visti gli artt. 569 e ss. c.p.c.;

AVVISA CHE

il giorno **13 gennaio 2027** alle **ore 10.00**, nell'aula di udienza sita al piano terreno del Tribunale di Aosta, Via Ollietti n. 1 per gli offerenti con modalità analogica, nonché in via telematica tramite la piattaforma www.astetelematiche.it, procederà alla vendita telematica sincrona a partecipazione mista, nel rispetto dell'ordinanza di delega e della normativa regolamentare di cui all'art. 161 ter disp. att. c.p.c., nonché in base al decreto del Ministero della Giustizia 26.02.2015, n. 32, tramite il gestore

delle vendite telematiche Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., dei beni immobili di seguito descritti:

LOTTO 1

Diritto reale pignorato e ubicazione: Piena proprietà per la quota del **100% (1/1)** di compendio immobiliare costituito da n. 7 appezzamenti di terreno agricolo siti nel **Comune di Saint-Marcel (AO)**, identificati al CT del medesimo Comune al:

1. **Foglio 15, Particella 110** (qualità bosco ceduo, classe U, superficie mq 580);
2. **Foglio 15, Particella 176** (qualità bosco ceduo, classe U, superficie mq 917);
3. **Foglio 15, Particella 180** (qualità seminativo, classe 02 – di fatto boscato, superficie mq 385);
4. **Foglio 16, Particella 40** (qualità prato irriguo, classe 3 – di fatto boscato, superficie mq 233);
5. **Foglio 16, Particella 319** (qualità seminativo, classe 01 – prato stabile prospiciente la strada comunale, superficie mq 153);
6. **Foglio 16, Particella 323** (qualità seminativo, classe 01 – seminativo prospiciente la strada comunale, superficie mq 329);
7. **Foglio 16, Particella 330** (qualità seminativo irriguo, classe 02 – prato stabile prospiciente la strada comunale, superficie mq 192).

Superficie commerciale complessiva: mq **2.789,00** circa.

Situazione urbanistica e vincoli: Come risultante dal Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU) rilasciato dal Comune di Saint-Marcel in data 03/02/2026 (prot. n. 1203/2026), i terreni ricadono prevalentemente in sottozone boscate ed agricole (Ec2, Eg22) e sono soggetti a vincolo idrogeologico nonché ricompresi in aree dissestate (fasce F2/F3), con applicazione della L.R. Valle d'Aosta n. 11/1998 (artt. 33 e 35).

Stato di possesso e occupazione: Alla data del sopralluogo peritale, il compendio risultava occupato da soggetto terzo in forza di contratto di

affittanza agraria stipulato in data 01/01/2026 con scadenza al 31/12/2031 per il canone dichiarato di € 1,00. Si precisa che tale contratto è stato stipulato in data successiva alla trascrizione del pignoramento (avvenuta il 19/04/2023 ai nn. 3839/3009) e risultava non registrato alla data della perizia; pertanto, il medesimo non è opponibile alla procedura esecutiva né all'aggiudicatario ai sensi dell'art. 2923 c.c. e dell'art. 560 c.p.c.

Formalità pregiudizievoli (cancellabili a cura e spese della procedura):

- Verbale di pignoramento immobiliare notificato il 09/03/2023 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Aosta in data 19/04/2023 ai nn. 3839 R.G. / 3009 R.P.;
- Ipoteca giudiziale iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Aosta in data 30/11/2011 ai nn. 12039 R.G. / 1957 R.P.

LOTTO 2

Diritto reale pignorato e ubicazione: Piena proprietà per la quota del **100% (1/1)** di compendio immobiliare costituito da plurimi appezzamenti di terreno agricolo siti nei **Comuni di Saint-Marcel (AO) e Fénis (AO)** identificati al CT del:

Identificazione Catastale:

• **Comune di Saint-Marcel (AO) – Catasto Terreni: Foglio 12, Particelle 101** (pascolo, mq 4.904), **138** (seminativo, mq 1.141), **508** (seminativo irriguo, mq 847), **510** (seminativo irriguo, mq 1.358), **525** (seminativo, mq 385), **526** (seminativo, mq 63) e **527** (seminativo, mq 194);

• **Comune di Fénis (AO) – Catasto Terreni: Foglio 13, Particelle 230** (seminativo/prato irriguo, mq 1.568), **231** (seminativo, mq 424), **232** (seminativo, mq 960), **234** (seminativo, mq 65), **237** (seminativo, mq 1.199), **322** (seminativo, mq 889), **323** (prato, mq 207), **324** (prato, mq 1.130), **692** (prato, mq 84), **694** (seminativo, mq 49), **705** (prato, mq 123) e **707** (seminativo, mq 1.674).

Superficie commerciale complessiva: mq **17.264,00** circa.

Situazione urbanistica, conformità e avvertenze specifiche:

- Come da Certificati di Destinazione Urbanistica rilasciati dal Comune di Saint-Marcel (prot. n. 1203/2026 del 03/02/2026) e dal Comune di Fénis (prot. n. 1805/2026 del 18/02/2026), i terreni ricadono nelle sottozone Eg21, Eg28, Eg22, Ec1, Ec2, con presenza di vincoli idrogeologici e ambiti dissestati (F2/F3) disciplinati dalla L.R. Valle d'Aosta n. 11/1998.
- **Difformità edilizie:** Sulla particella distinta al **Foglio 12, mappale 101** insiste un piccolo manufatto precario abusivo ad uso deposito attrezzi, dichiarato dall'Esperto Stimatore «non conforme e non regolarizzabile», da sottoporre a demolizione/rimozione con costi stimati in perizia in circa € 1.500,00, dei quali si è già tenuto conto nella determinazione del valore di stima e che resteranno ad esclusivo carico dell'aggiudicatario.
- **Precisazione sul Foglio 12, mappale 526:** Come segnalato in perizia, il mappale n. 526 del Foglio 12 risulta occupato da sedime di strada comunale non espropriata.
- **Stato di possesso e occupazione:** Alla data del sopralluogo peritale, il compendio risultava occupato da soggetto terzo in forza di contratto di affittanza agraria stipulato in data 01/01/2026 con scadenza al 31/12/2031 per il canone dichiarato di € 1,00. Essendo stato stipulato successivamente alla trascrizione del pignoramento (19/04/2023) e risultando non registrato alla data della perizia, il contratto è inopponibile alla procedura esecutiva e all'aggiudicatario.

Formalità pregiudizievoli (cancellabili a cura e spese della procedura):

- Verbale di pignoramento immobiliare notificato il 09/03/2023 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Aosta in data 19/04/2023 ai nn. 3839 R.G. / 3009 R.P. su tutte le particelle;
- Ipoteca giudiziale iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Aosta in data 30/11/2011 ai nn. 12039 R.G. / 1957 R.P., tuttora gravante sulle

particelle al Foglio 12 n. 138 e al Foglio 13 nn. 231, 234, 237, 322 (mentre le restanti particelle al Foglio 12 nn. 101, 508, 510, 525, 526, 527 e al Foglio 13 nn. 230, 232, 323, 324, 692, 694, 705, 707 risultano già liberate giusta annotazione di restrizione di beni del 24/03/2014 ai nn. 2512/509).

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

1) **LOTTO 1**

Il **prezzo base**, determinato ai sensi dell'art. 568 c.p.c. (ridotto del 10% rispetto al valore di stima come da ordinanza di delega), è stabilito in **€ 7.326,00** (Euro settemilatrecentoventisei/00).

L'**offerta minima efficace**, ai sensi degli artt. 571 e 572 c.p.c., è pari a **€ 5.494,50** (Euro cinquemilaquattrocentonovantaquattro/50) (prezzo base detratto il 25%).

Il **rilancio minimo** in caso di gara non potrà essere inferiore a **€ 200,00** (Euro duecento/00).

LOTTO 2

Il **prezzo base**, determinato ai sensi dell'art. 568 c.p.c. (ridotto del 10% rispetto al valore di stima come da ordinanza di delega), è stabilito in **€ 58.896,00** (Euro cinquantottomilaottocentonovantasei/00).

L'**offerta minima efficace**, ai sensi degli artt. 571 e 572 c.p.c., è pari a **€ 44.172,00** (Euro quarantaquattromilacentosettantadue/00) (prezzo base detratto il 25%).

Il **rilancio minimo** in caso di gara non potrà essere inferiore a **€ 1.500,00** (Euro millecinquecento/00).

2) **Ognuno, tranne il debitore, è ammesso ad offrire** per l'acquisto del bene pignorato, personalmente o a mezzo di Avvocato anche a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c. (non sono ammesse offerte presentate da procuratori speciali che non siano avvocati). A tal riguardo si precisa che un'eventuale offerta per persona da nominare, a norma dell'art. 579,

comma 3 c.p.c., è valida solo se all'avvocato sia stata rilasciata una procura speciale notarile in data antecedente alla vendita. In caso di aggiudicazione per persona da nominare l'avvocato dovrà dichiarare, entro e non oltre tre giorni dalla vendita, le generalità del soggetto a cui l'immobile deve essere definitivamente intestato ai sensi dell'art. 583 c.p.c.

3) **Modalità di presentazione delle offerte**

A) Offerta con modalità analogica (cartacea)

L'offerta analogica, in bollo da € 16,00, unitamente al relativo assegno per la cauzione, dovrà essere depositata in busta chiusa, priva di qualsivoglia segno di identificazione, a pena di inefficacia, **entro le ore 13.00 del giorno 12 gennaio 2027 (giorno antecedente la vendita)**, presso lo studio del Professionista delegato Avv. Anais Riccarand, in Aosta, Via Losanna n. 17.

A tal fine si rende noto che il deposito potrà essere effettuato presso lo studio legale dell'Avv. Anais Riccarand, in Aosta, Via Losanna n. 17, dalle ore 9.00 alle ore 12.00 e dalle ore 14.00 alle ore 16.00 dei giorni feriali, con esclusione del sabato. Resta inteso che nell'ultimo giorno utile per la presentazione delle offerte, il deposito potrà essere effettuato dalle ore 9.00 fino alle ore 13.00.

A cura dell'addetto alla ricezione dell'offerta, saranno annotati sulla busta 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, 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 di 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 120 giorni;

- la dichiarazione di residenza o l'elezione di domicilio nel Comune di Aosta. In mancanza le comunicazioni saranno effettuate presso la Cancelleria della sezione esecuzioni immobiliari del Tribunale di Aosta;

- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima, del presente avviso di vendita, dell'ordinanza di delega nonché di conoscere lo stato di fatto e di diritto del bene così come desumibile dal fascicolo processuale, dispensando gli organi della procedura della produzione sia della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza che della certificazione/attestato di qualificazione energetica, con manifestazione della volontà di provvedere direttamente a siffatte incombenze;

- ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta.

L'offerente dovrà allegare:

- assegno circolare o vaglia postale non trasferibile intestato a "Procedura esecutiva 21/2023 RGE Tribunale di Aosta – lotto n. _____" (da completare con l'indicazione del numero del lotto cui si riferisce l'offerta), pari ad almeno il 10% del prezzo offerto;

- se persona fisica, copia del documento di identità in corso di validità e del codice fiscale;

- se persona fisica coniugata in regime di comunione dei beni, fotocopia del documento di identità in corso di validità e del codice fiscale del coniuge;

- se società o altro ente, visura camerale aggiornata dalla quale risulti la vigenza e i poteri di rappresentanza dell'offerente, nonché copia del documento di identità in corso di validità del legale rappresentante; nel caso in cui la società non abbia nell'oggetto sociale l'acquisto di beni immobili, sarà necessaria la produzione del verbale di assemblea di delibera alla presentazione di offerta di acquisto e partecipazione ad eventuale gara;

- se si tratta di offerta presentata nell'interesse di un minore, inabilitato o interdetto, dovrà essere allegata l'autorizzazione del Giudice Tutelare o dell'Autorità Giudiziaria competente.

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

Nel caso in cui più soggetti vogliano 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 MODALITA' TELEMATICA GESTORE DELLA VENDITA: Società Aste Giudiziarie Inlinea SpA

L'offerta telematica di acquisto deve essere presentata a pena di inefficacia, **entro le ore 13 del 12 gennaio 2027 (giorno antecedente la data fissata per la vendita)**, tramite il modulo web "offerta telematica" messo a disposizione dal Ministero della Giustizia, che permette la compilazione guidata, a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto di vendita presente sul portale del gestore www.astetelematiche.it.

L'offerta sottoscritta con firma digitale ai sensi dell'art. 12 comma 5° del D.M. n. 32/15, unitamente ai documenti allegati, dovrà essere depositata secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul Portale delle vendite Pubbliche (http://venditepubbliche.giustizia.it) inviandola all'indirizzo pec del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it e si 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 art. 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 "pagamenti 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, 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 conto cauzione lotto n. ___". Ai fini della validità dell'offerta il bonifico deve essere effettuato in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta (ovvero l'accredito entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica). Ove la cauzione – versata mediante bonifico bancario entro e non oltre il suddetto termine – non risulterà accreditata sul conto della procedura al momento dell'apertura della busta, l'offerta sarà esclusa. La cauzione, pari almeno al 10% del prezzo offerto, dovrà essere versata a mezzo bonifico sul conto corrente bancario intestato a "Procedura esecutiva 21/2023 RGE Tribunale di Aosta" intrattenuto presso Banca Unicredit – Filiale di Aosta e recante codice iban IT 21 F 02008 01210 000107463474;

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

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

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

In ogni caso, ai fini della presentazione della offerta telematica e dei relativi adempimenti ad essa connessi, è previsto un servizio di assistenza a cura del Gestore della vendita telematica tramite helpdesk dedicato, attivo dal lunedì al venerdì dalle ore 9.00 alle 13.00 e dalle ore 14.00 alle 18.00 mediante i seguenti mezzi di contatto: telefono 0586 20141 ed e-mail assistenza@astetelematiche.it.

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

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

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

4) **Istanza 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 artt. 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 alla 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 13 gennaio 2027, alle ore 10.00, presso l'aula del piano terra del Tribunale di Aosta, Via Ollietti 1, nonché in via telematica tramite la piattaforma del gestore www.astetelematiche.it:

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

B) Coloro che hanno scelto la presentazione telematica dell'offerta, dovranno partecipare online ovunque si trovino, esclusivamente tramite area riservata del sito www.astetelematiche.it, accedendo alla stessa con le credenziali personali 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 sia 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 procedente e dei creditori intervenuti nonché degli offerenti che abbiano prestato cauzione ai sensi dell'art. 571 c.p.c., consenso che deve essere manifestato in modo espresso non oltre il momento dell'inizio della vendita sincrona mista e non prima dell'apertura delle offerte criptate e analogiche al fine dell'identificazione dell'offerente. Il delegato è, altresì, autorizzato a sospendere la vendita sincrona mista solo previo provvedimento in tal senso emesso dal Giudice dell'esecuzione e a non celebrare la vendita sincrona mista quando il creditore procedente e i creditori intervenuti abbiano espressamente rinunciato all'espropriazione con atto scritto previamente depositato in cancelleria.

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

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

***

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

l'aggiudicazione il termine indicato dall'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 ad **€ 200,00** per il **Lotto 1** e ad **€ 1.500,00** per il **Lotto 2**.

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 1-2 minuto/i successivo/i, 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 nella 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

Entro il termine massimo di **120 (centoventi) giorni** dall'aggiudicazione (ovvero entro il minor termine indicato nell'offerta), l'aggiudicatario dovrà versare l'intero saldo del prezzo di aggiudicazione, dedotta la cauzione già prestata, direttamente alla procedura mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato alla **"Procedura esecutiva 21/2023 RGE Tribunale di Aosta"** intrattenuto presso **Banca Unicredit – Filiale di Aosta** e recante codice **IBAN IT21F0200801210000107463474**, indicando nella causale *"saldo prezzo lotto N. ___"*, oppure mediante consegna al Professionista Delegato di assegno circolare non trasferibile intestato alla *"Procedura esecutiva 21/2023 RGE Tribunale di Aosta – saldo prezzo lotto N. ___"*.

Entro il medesimo termine di 120 giorni dall'aggiudicazione (ovvero entro il minor termine indicato nell'offerta per il versamento del prezzo), l'aggiudicatario dovrà altresì versare al Professionista Delegato l'importo presumibile dei diritti e delle spese di trasferimento, provvisoriamente determinato nella misura del **15% del prezzo di aggiudicazione** (salvo conguaglio o restituzione dell'eventuale eccedenza), mediante bonifico bancario sul medesimo conto corrente sopra indicato (causale *"spese lotto N. ___"*) ovvero mediante assegno circolare non trasferibile intestato alla **"Procedura esecutiva 21/2023 RGE Tribunale di Aosta – spese lotto N. _____"**.

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 articolo 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 minima 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 15 giorni dalla predetta comunicazione (da inviarsi a mezzo pec o raccomandata a.r.), pena la decadenza dell'aggiudicazione.

Ai sensi dell'articolo 585 CPC si fa presente che vi è la possibilità per i partecipanti alle aste di ottenere mutui ipotecari per un importo fino ad un massimo del 70%-80% del valore dell'immobile a tassi e condizioni prestabiliti da ogni singola banca e che l'elenco delle banche aderenti a tale

iniziativa è disponibile sul sito www.abi.it. Si invita, pertanto, a contattare la sede delle agenzie o filiali incaricate dalle banche stesse, in relazione alle quali denominazione, ubicazione e recapiti telefonici sono reperibili presso il sito internet su indicato.

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, dell'avviso di vendita, della perizia di stima e di ogni altra informazione inerente alle modalità e condizioni della vendita, nonché lo stato di fatto e di diritto del bene staggito, come desumibili dal fascicolo processuale.

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

9) **Regolarità urbanistica ed edilizia**

Con riferimento alla vigente normativa urbanistica ed edilizia, si rimanda alla relazione di stima predisposta dall'esperto Geom. Carlo Perruquet, ove è stato rilevato quanto segue: *"Trattasi di terreni censiti al Catasto Terreni privi di fabbricati, conformi alle destinazioni di P.R.G.C. dei Comuni di Saint-Marcel e Fénis e soggetti ai vincoli urbanistici, idrogeologici e di dissesto risultanti dai rispettivi Certificati di Destinazione Urbanistica, fatta eccezione per la presenza sulla particella distinta al Foglio 12, mappale 101 del Comune di Saint-Marcel (ricompresa nel Lotto 2) di un piccolo manufatto precario abusivo ad uso deposito/ricovero attrezzi, dichiarato non conforme*

e non regolarizzabile, da sottoporre a demolizione e rimozione a cura e spese dell'aggiudicatario (con oneri stimati in perizia in € 1.500,00, già detratti dal valore di stima)".

L'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'articolo 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 sul sito internet (**www.astegiudiziarie.it**), oltre che sul Portale delle Vendite Pubbliche **(https://pvp.giustizia.it)**.

10) L'immobile/gli immobili viene/ vengono posto/posti in **vendita nello stato di fatto, di diritto ed urbanistico** in cui si trova/trovano, meglio e più specificatamente descritto nella relazione del perito in atti, alla quale si fa espresso riferimento, con tutti i relativi diritti ed obblighi, pertinenze, cessioni, 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 dall'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.

Quanto allo stato occupazionale dei lotti posti in vendita, alla data del sopralluogo peritale entrambi i compendi risultavano occupati da soggetto terzo in forza di contratto di affittanza agraria stipulato in data

01/01/2026 con scadenza al 31/12/2031 per il canone dichiarato di € 1,00; trattandosi di contratto stipulato successivamente alla trascrizione del pignoramento (avvenuta in data 19/04/2023 ai nn. 3839/3009) e non registrato alla data della perizia, lo stesso è inopponibile alla procedura esecutiva e all'aggiudicatario ai sensi degli artt. 2923 c.c. e 560 c.p.c..

11) I Lotti/il lotto saranno/sarà **trasferiti/trasferito liberi/libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti**, secondo quanto disposto dall'articolo 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, carico della procedura le spese necessarie alla cancellazione delle trascrizioni e iscrizioni gravanti sull'immobile trasferito. In presenza di giustificati motivi il compenso a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario potrà essere determinato dal G.E. in misura diversa da quella prevista dal periodo precedente.

12**) Visite degli immobili**

Per maggiori informazioni rivolgersi al custode giudiziario Avv. Anais Riccarand, contattandolo telefonicamente nei giorni e negli orari di ricevimento o tramite email (telefono 3397370133, email anais.riccarand@libero.it PEC avvanaisriccarand@puntopec.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 a quelle ulteriormente indicate nell'ordinanza di delega e successive integrazioni. A tal fine, copia del presente avviso verrà pubblicata sul Portale delle Vendite Pubbliche (https://pvp.giustizia.it / http://venditepubbliche.giustizia.it), nonché – unitamente all'ordinanza di delega e alla relazione di stima – sui siti internet www.astegiudiziarie.it e www.tribunale.aosta.giustizia.it; un estratto del presente avviso verrà inoltre pubblicato, per una sola volta e a cura del gestore della vendita telematica, sui quotidiani/settimanali locale individuati ai sensi dell'art. 490, comma 3, c.p.c. e sulla pagina periodica dedicata agli annunci del Tribunale «Aste Giudiziarie – Edizione Nazionale e Tribunale di Aosta».

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, 20 novembre 2026

Il Professionista delegato

- Avv. Anais Riccarand -

Anais
Riccarand
23.11.2026
15:16:16
GMT+01:00