

TRIBUNALE DI ASTI

- Esecuzione immobiliare n. 01/2021 R. G. E. -

**AVVISO DI VENDITA DI IMMOBILE SENZA INCANTO
CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA**

La sottoscritta avv. Luana Taricco, professionista delegato, ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., per le operazioni di vendita relative all'esecuzione immobiliare n. 1/2021 R.G.E., giusta ordinanza emessa dal G.E. dott. Giuseppe AMOROSO in data 28/03/2025;

dato atto che l'esperimento di vendita del 16 settembre 2025 ha avuto esito negativo, avvisa che **procederà alla**

SETTIMA VENDITA SENZA INCANTO

con modalità telematica asincrona

tramite la piattaforma www.astetelematiche.it, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art.161 ter disp. att. c.p.c. ex D.M. Giustizia 26/02/2015 n. 32, per quanto applicabile, **dei seguenti immobili, per la quota intera:**

LOTTO UNICO

Plurimi terreni agricoli in unico appezzamento, inseriti in area con destinazione urbanistica commerciale, formanti un unico lotto di ampie dimensioni, siti in Comune di Castagnito (CN), Località Baraccone, al confine con il Comune di Guarene (CN), censiti come segue:

Catasto Terreni Comune di Castagnito

-Foglio 4, Particelle:

- 169, prato irriguo, classe 1, are 19 centiare 48;
- 170, prato irriguo, classe 1, are 22 centiare 60;
- 196, prato irriguo, classe 1, are 09 centiare 89;
- 197, prato irriguo, classe 1, are 09 centiare 91;
- 198, seminativo, classe 2, are 57 centiare 87;
- 199, prato irriguo, classe 1, are 25 centiare 22;

- 200, prato irriguo, classe 1, are 24 centiare 55;
- 201, prato irriguo, classe 1, are 39 centiare 47;
- 202, seminativo, classe 1, are 37 centiare 27;
- 203, seminativo, classe 1, are 57 centiare 85;
- 204, seminativo, classe 1, are 38 centiare 89;
- 205, bosco ceduo, classe U, are 01 centiare 74;
- 206, bosco ceduo, classe U, are 03 centiare 74;
- 215, seminativo, classe 2, are 19 centiare 16;
- 216, prato irriguo, classe 1, are 20 centiare 90;
- 243, seminativo, classe 2, are 04 centiare 24;
- 244, prato irriguo, classe 1, are 63 centiare 19;
- 245, prato irriguo, classe 1, are 63 centiare 18;
- 257, prato irriguo, classe 1, are 21 centiare 85;
- 281, prato irriguo, classe 1, are 23 centiare 72

Prezzo base Lotto Unico euro 1.620.000,00

*** **

CONDIZIONI DI VENDITA

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo e, conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere (ivi compresi quelli urbanistici anche non specificati dal CTU) per qualsiasi motivo non considerati, ovvero occulti e non specificamente evidenziati in perizia, non potranno dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

Agli effetti del DM 22/01/08 n. 37 e D.Lgs. 192/05 e s.m.i., l'offerente e l'aggiudicatario saranno considerati già edotti – con la mera presentazione della domanda di partecipazione – sui contenuti dell'ordinanza di vendita e della CTU: la presentazione dell'offerta comporta l'accettazione incondizionata del contenuto del presente avviso, del regolamento di partecipazione e dei suoi allegati, anche in ordine alla regolarità degli impianti; con la conseguenza che la procedura esecutiva è dispensata dal produrre le certificazioni relative alla conformità degli impianti, alle norme sulla sicurezza e l'aggiudicatario assumerà quindi direttamente tali incombenze a suo onere e spese; la partecipazione all'asta non esonera l'offerente dall'accertare il regime fiscale applicabile all'acquisto, prescindendo quindi da quanto asserito dal CTU in risposta allo specifico quesito sul punto.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, anche in riferimento alla Legge n. 47/85, come modificata ed integrata dal DPR 380/2001 e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c., nonché alle condizioni stabilite nell'ordinanza di vendita e nei paragrafi successivi. Gli immobili sono di conseguenza offerti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, con ogni

diritto, azione, usufrutto, servitù attiva e passiva e pesi inerenti, eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, così come sino ad oggi goduti e posseduti, secondo quanto descritto nella CTU agli atti della procedura e da intendersi qui per ritrascritta (visionabile sui siti internet in calce evidenziati) e che del presente avviso costituisce parte integrante e sostanziale ed a cui si rimanda integralmente, anche per un'esatta individuazione degli immobili e del loro stato attuale. La vendita è a corpo e non a misura, eventuali differenze di misure o di stato non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, e non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere risolta per alcun motivo.

EVIDENZE

A)-Si evidenzia che esiste trascrizione di un preliminare di vendita (alla Conservatoria di Alba del 05/10/2020 ai nn.6569/4940), avente ad oggetto gli immobili posti in vendita, trascritto il 05/10/2020, che prevede condizioni sospensive – che non si sono verificate – nonché termini per la stipulazione del rogito definitivo (15 mesi dalla sottoscrizione del preliminare) e proroghe ampiamente scadute (31/05/2022). Il quadro D della nota di trascrizione così riporta nella rispettiva Sezione – Ulteriori Informazioni: “ *Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare (a) subordinatamente all'avveramento delle condizioni sospensive (o alla rinuncia per iscritto alle stesse da parte del promissario acquirente), il promittente venditore e il promissario acquirente stipuleranno dinanzi al Notaio il contratto definitivo di compravendita dell'immobile (il contratto definitivo), il quale non avrà effetti novativi rispetto al contratto, nel giorno e nel luogo da individuarsi a scelta del promissario acquirente, che sarà comunicato dal promissario acquirente al promittente venditore con almeno 5 (cinque) giorni lavorativi di anticipo, comunque entro e non oltre 15 mesi a decorrere dalla data di sottoscrizione del presente contratto (la data di esecuzione), da intendersi quale termine essenziale nell'interesse sia del promittente venditore sia del promissario acquirente. Fermo restando quanto precede, al promissario acquirente è attribuito il diritto di prorogare, una o più volte, la data di esecuzione fino al termine ultimo del 31 maggio 2022, mediante comunicazione da inviarsi al promittente venditore a mezzo pec o raccomandata A.R., entro 30 (trenta) giorni precedenti la data che si intende prorogare*”. **Pur avendo escluso la parte promissaria acquirente – con pec inviata al delegato – l'interesse a mantenere valida o rinnovare la trascrizione suddetta, il 09/10/2023 ed il 16/05/2025 sono state anche effettuate nuove ispezioni ipotecarie dalle quali non è risultato alcun rinnovo o proroga del contratto** (che avrebbero dovuto essere annotate alla trascrizione suddetta, ovvero formare oggetto di nuova trascrizione in rinnovazione della precedente): ai sensi del terzo comma dell'art. 2645 bis c.c. “*gli effetti della trascrizione del contratto preliminare cessano e si considerano come mai prodotti se entro un anno dalla data convenuta tra le parti per la conclusione del contratto definitivo, ed in ogni caso entro tre anni dalla trascrizione predetta non sia eseguita la trascrizione del contratto definitivo o di altro atto che costituisca comunque esecuzione del contratto preliminare o della domanda giudiziale di cui all'art. 2652, primo comma numero 2*”.

Si informa pertanto che nel decreto di trasferimento non si potrà disporre la cancellazione di detta trascrizione, sia perché nell'ambito del processo esecutivo può essere disposta unicamente la cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni strettamente connesse ad ipoteche e trascrizioni di pignoramento, sia in considerazione del fatto che, con il decorso del termine triennale ed il mancato rinnovo, gli effetti di tale trascrizione devono considerarsi come mai prodotti e in ogni caso non più attuali ed opponibili alla procedura ed all'eventuale aggiudicatario.

*

B) -A seguito del decreto di trasferimento, gli immobili saranno liberati – con spese a carico della procedura e competenze a carico dell'aggiudicatario- dalle trascrizioni dei pignoramenti e dalle iscrizioni ipotecarie dipendenti dai mutui mentre la cancellazione di eventuali altre annotazioni ed iscrizioni, non dipendenti dalla procedura esecutiva, saranno a cura e spese dell'aggiudicatario.

*

C) -Per la presentazione dell'offerta e per la partecipazione all'asta non è necessario ricorrere ad attività di intermediazioni o agenzie di vario genere in quanto tutte le informazioni possono essere richieste al Delegato o al Custode.

*** **

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

LOTTO UNICO

TERRENI

Gli immobili posti in vendita sono censiti al Catasto Terreni del Comune di Castagnito (CN), tutti al Foglio 4, Particelle 169 – 170 -196 – 197 – 198 -199- 200 -201 – 202 -203- 204 – 205- 206 -215 – 216 – 243 – 244- 245- 257- 281.

Trattasi di appezzamenti di terreni agricoli, inseriti in area con destinazione urbanistica commerciale, formanti un unico lotto di ampie dimensioni, siti nel Comune di Castagnito (CN), Località Baraccone, al confine con il Comune di Guarene (CN).

Ai terreni si giunge: da Asti percorrendo l'autostrada A33 oppure la Strada Statale 231 per circa 25 Km; da Alba percorrendo Corso Asti per circa 7 Km. Il lotto, situato tra Langhe e Monferrato - nel cuore delle colline del Vino - fa parte del Territorio del Roero, situato sulla sponda sinistra del Tanaro albese - da cui dista circa 1,5 Km – è ben servito dal punto di vista dei collegamenti stradali, ed è situato in prossimità dell'Autostrada 33 Asti – Cuneo e della Strada Statale 231; prossimo alla città di Alba, il lotto è posto a sud dell'area commerciale edificata del Comune di Castagnito e ad ovest dell'insediamento residenziale ed è inserito in un'area caratterizzata dalla prevalente presenza di lotti di terreno agricoli coltivati. L'area, di forte valenza agricola, è caratterizzata

dalla presenza di canali – fossi a cielo aperto e sistemi di chiuse per garantire una corretta irrigazione dei campi ed il corretto deflusso delle acque provenienti dalla “bealera del Tanarotto dal Comune di Guarene”.

I terreni hanno complessivamente una superficie catastale pari a 56.472 mq, in piano, con forma di trapezio rettangolo; sono costeggiati a nord dalla strada comunale della Piana (o del Porto indicata anche come via Ortolano) e ad est dalla strada del Molino Pedaggio; sono coltivati a frumento o simili; hanno buona esposizione ed una discreta lavorabilità; sono mantenuti in buone condizioni di pulizia generale; il lotto è perimetrato da fossi di scolo – canalizzazioni delle acque superficiali ad uso anche per irrigazione dei fondi circostanti.

CONFINI

I terreni posti in vendita sono situati alle seguenti coerenze (in senso orario):

Comune di Castagnito (CN):

- ° Foglio 4, Particella 375;
- ° Foglio 4, Particella 521;
- ° Strada Piana o del Porto;
- ° Strada del Molino o Pedaggio.

Comune di Guarene (CN):

- ° Foglio 17, Particella 280;
- ° Foglio 17, Particella 277;
- ° Foglio 17, Particella 162;
- ° Foglio 17, Particella 161;
- ° Foglio 17, Particella 160;
- ° Foglio 17, Particella 352;
- ° Foglio 17, Particella 276;
- ° Foglio 17, Particella 159;
- ° Foglio 17, Particella 158.

CONFORMITA' TRA LA DESCRIZIONE ATTUALE DEI BENI E QUELLA CONTENUTA NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

Il CTU, nel corpo della propria relazione, ha affermato: “*dall'esame degli atti depositati ha riscontrato che gli identificativi catastali delle unità immobiliari, riportati nell'atto di pignoramento, sono conformi alla descrizione dei beni e ne consentono in modo univoco l'identificazione*”.

REGOLARITA' CATASTALE

Dal raffronto dello stato dei luoghi rilevato durante il sopralluogo e le visure catastali, il CTU ha riscontrato alcune difformità rispetto alle qualità di coltura indicate per alcune particelle. Egli ha,

pertanto, provveduto a depositare, in data 18/08/2022, presso l'Agenzia Entrate – Ufficio Provinciale del Territorio di Cuneo, una “Dichiarazione delle Variazioni”, con variazione di qualità – modello DOCTE – al fine di eseguire i necessari aggiornamenti.

A seguito dell'aggiornamento sono stati assegnati alle diverse particelle nuovi classamenti, specificamente riportati nel corpo della CTU.

DESTINAZIONE E NORMATIVA URBANISTICA

Gli immobili posti in vendita costituiscono un appezzamento di terreno che ha la seguente destinazione urbanistica: A) area commerciale CT07 con P.E.C.; minima parte in area destinata a strada pubblica.

Le caratteristiche dell'area CT.07 con PEC sono indicate dal CDU rilasciato il 29/03/2025 dal Comune di Castagnito (la cui validità è di un anno dall'emissione), documento che sarà pubblicato sui siti unitamente ad altri allegati di perizia. **L'area risulta libera da costruzioni di qualsiasi tipo ed eventuali insediamenti proposti, oggetto di future istanze, dovranno essere autorizzati dagli enti preposti ed eventualmente concordati preliminarmente. La massima capacità di sfruttamento possibile dalle condizioni mercato e dalle regole urbanistiche dell'area – secondo un'ipotesi di trasformazione nel rispetto degli strumenti urbanistici vigenti alla data della CTU – è ricavabile dalla Convenzione Urbanistica stipulata in data 15/03/2007 -non più in corso di validità - fra la società esecutata ed il Comune di Castagnito e del PEC – Piano Esecutivo Convenzionato di libera iniziativa – presentato il 25/01/2006 prot. 446. Il progetto generale di PEC – che, si ribadisce, non è più in corso di validità – prevedeva la realizzazione di un parco commerciale articolato in due lotti distinti, separati e serviti da una nuova strada pubblica.**

Le caratteristiche degli immobili in progetto erano le seguenti:

Lotto A – destinato a centro commerciale classico, con tipologia G-CC1 ai sensi delle classificazioni della DCR 347/2003, avente superficie di vendita di mq 5.350, settore alimentare e non alimentare, composto come segue: Grande Struttura di Vendita (G-SM1) di 4.250 mq; Media Struttura (M-SE2) di 900 mq; n. 2 Esercizi di Vicinato di complessivi mq 200. Superficie totale del centro commerciale lorda di pavimento (SLP) pari a 10.050 mq.

Lotto B – destinato a centro commerciale sequenziale, con tipologia G-CC1 ai sensi delle classificazioni della DCR 347/2003, avente superficie di vendita di mq 6.000, suddiviso in quattro medie strutture non alimentari, composto come segue: n.4 Media Struttura (M-SE2) di 1.500 mq cadauna, per una superficie totale del centro commerciale lorda di pavimento (SLP) pari a 8.000 mq.

Complessivamente le aree a parcheggio (pubblico e privato), calcolate sulla base dell'art. 25 del DCR 347/2003 e delle NTA del PRGC erano pari a 27.198 mq, mentre le aree a verde individuate erano pari a complessivi 9.043 mq; le cessioni per allargamento del sedime stradale erano pari a 7.110 mq.

STATO OCCUPAZIONALE

il CTU ha riferito che i terreni posti in vendita risultavano affittati, con contratto di affitto di fondo rustico, registrato il 17/05/2018 al n. 2945 – Serie 3T, intercorso tra la società esecutata ed un coltivatore agricolo (defunto da qualche anno) e con durata sino al mese di novembre 2023; in tale contratto era prevista: *“alcuna necessità di disdetta, che si intende data ora e accettata per allora, in deroga a quanto previsto dall’art. 4 della legge n. 203/1982”*

Con provvedimento datato 04/10/2024, il Giudice dell'Esecuzione – vista la relazione depositata dal Custode il 02/10/2024, che richiama la precedente del 23/05/2024 – **“rilevato che allo stato gli immobili devono ritenersi liberi ed in stato di abbandono”**, ha disposto darsi atto nell'avviso di vendita che gli stessi siano indicati come liberi da persone ed in stato di abbandono e che la relazione del Custode sia pubblicata sul sito.

PRESENZA DI VINCOLI ARTISTICI, STORICI, ALBERGHIERI, DI INALIENABILITA' O INDIVISIBILITA', CONDOMINIALI, DIRITTI DEMANIALI, CENSI O USI CIVICI

Dagli accertamenti effettuati e dalla documentazione esaminata dal CTU, non è emersa l'esistenza di vincoli artistici, storici, alberghieri, d'inalienabilità, d'indivisibilità, mentre i vincoli di natura differente sono indicati nel CDU e legati alla destinazione d'uso.

REGIME FISCALE

Secondo il parere del CTU e della Consulente Fiscale nominata nella procedura **“il compendio immobiliare oggetto di esecuzione si compone di un'area edificabile...soggetto esecutato è un soggetto passivo ai fini IVA. Pertanto, la cessione di terreni edificabili, operata in presenza del presupposto soggettivo, rientra nel campo di applicazione del tributo sul valore aggiunto. Alla loro cessione verrà applicata l'IVA con aliquota del 22%, oltre imposta di registro, ipotecaria e catastale in misura fissa di euro 200,00 ciascuna”**.

Gli importi calcolati dall'Agenzia delle Entrate all'atto della tassazione del decreto di trasferimento sono a carico dell'aggiudicatario; per tutto quanto non previsto nel presente avviso, alla vendita giudiziaria si applicano le vigenti norme di legge.

*** **

PREZZO E MODALITA' DI PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA

LOTTO 1

- | | |
|---------------------------|-------------------|
| 1. PREZZO BASE: | euro 1.620.000,00 |
| 2. OFFERTA MINIMA: | euro 1.215.000,00 |

pag. 7

3. RILANCI MINIMI IN CASO DI GARA:

euro 50.000,00

4. TERMINE PER VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO: non superiore a 120 giorni

5. CAUZIONE: 10% del prezzo offerto.

6. IBAN: IT08D0853010304000000263564 intestato a Tribunale di Asti Es. Immobiliare RGE n.1/2021, presso Banca d'Alba, Agenzia di Asti, Corso Alfieri n. 203.

7. Nella fase di presentazione delle offerte e di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con numeri decimali.

Le offerte d'acquisto sono irrevocabili fatte salve le eccezioni di cui all'art. 571 c.p.c., e dovranno essere depositate esclusivamente in forma telematica secondo le modalità di seguito elencate, entro le ore 12,00 del giorno precedente la data fissata per l'esame delle offerte ed infra indicata.

*** **

PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE E VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

Le offerte di acquisto potranno essere formulate solo in via telematica tramite il modulo web “Offerta Telematica” del Ministero della Giustizia, cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita, presente sul portale www.astetelematiche.it; il “manuale utente per la presentazione dell'offerta irrevocabile” è consultabile all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, sezione “documenti”, sottosezione “portale delle vendite pubbliche”.

L'offerta con i documenti allegati dovrà essere depositata **entro le ore 12,00 del giorno antecedente l'udienza di vendita telematica** infra indicata, mediante invio all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacerit.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.

L'offerta, a pena di inammissibilità, deve essere sottoscritta digitalmente, ovvero utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un Organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori abilitati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata ai sensi dell'art. 12 c. 5 del D.M. 32/15.

In alternativa, è possibile trasmettere l'offerta e i documenti allegati a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12 c. 4 e dell'art. 13 del D.M. 32/15, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio o in un suo allegato di aver provveduto al rilascio della credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta (questa modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13 c. 4 D.M. 32/15).

L'offerta di acquisto è irrevocabile e dovrà riportare i dati identificativi del soggetto offerente (cognome, nome, data e luogo di nascita, codice fiscale e/o partita iva, residenza, domicilio); qualora il

pag. 8

soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. 32/15; per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c., allegandola all'offerta.

Se l'offerente è minorenne, l'offerta deve essere sottoscritta o, in alternativa, trasmessa tramite PEC per la vendita telematica, da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente è interdetto, inabilitato o soggetto ad amministrazione di sostegno, l'offerta deve essere sottoscritta (salvo che venga trasmessa tramite PEC per la vendita telematica) dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto (persona giuridica), deve essere allegato il certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri, ovvero la procura o la delibera che giustifichi i poteri.

L'offerta potrà essere depositata per persona da nominare, a norma dell'art. 579 u.c. c.p.c.

L'offerente dovrà altresì dichiarare se si trovi nelle condizioni di legge per beneficiare delle agevolazioni fiscali previste per l'acquisto della prima casa o di altre agevolazioni (salvo facoltà di depositarli prima del versamento del saldo prezzo, unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario ex art. 2 c. 7 D.M. 227/15).

L'offerta dovrà altresì contenere:

- l'indicazione dell'Ufficio Giudiziario presso il quale pende la procedura, con anno e numero di ruolo generale della procedura e il numero o altro dato identificativo del lotto;
- l'indicazione del referente della procedura, ovvero del sottoscritto Professionista Delegato;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto nonché il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dalla data dell'aggiudicazione);
- l'importo versato a titolo di cauzione con la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e del regolamento tecnico di partecipazione;
- l'esplicita dispensa degli organi della procedura dalla produzione sia della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza che dell'attestato di prestazione energetica, con manifestazione della volontà di provvedere direttamente a tali incombenze.

All'offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente;

- la documentazione attestante il versamento (copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto corrente della procedura dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- l'eventuale richiesta di agevolazioni fiscali;
- se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento di identità e del codice fiscale del coniuge;
- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento di identità e del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- se il soggetto offerente è interdetto, inabilitato o soggetto ad amministrazione di sostegno, copia del documento di identità e del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del Giudice Tutelare;
- se il soggetto offerente è una società o una persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- se l'offerta è formulata da più persone, copia 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 sia trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata.

L'offerente, prima di effettuare l'offerta d'acquisto telematica, dovrà versare a titolo di cauzione una somma pari al **dieci per cento (10%) del prezzo offerto** esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura; tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico, con causale “*Proc. Esecutiva n. 1/2021 RGE versamento cauzione LOTTO UNICO*” dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica: qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica il Professionista Delegato non riscontri l'accredito delle somme secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.

L'offerente deve inoltre provvedere al pagamento del bollo dovuto per legge (pari a € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del D.P.R. 447/2000, e che può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel “manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica”.

In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito dal Professionista Delegato al soggetto offerente. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione.

ESAME DELLE OFFERTE

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara avverranno tramite il portale www.astetelematiche.it.

Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal Professionista Delegato solo nella data e nell'orario indicati nell'avviso con riferimento all'udienza di vendita telematica.

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo tramite l'area riservata del sito www.astetelematiche.it, mediante accesso effettuato 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 o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

Anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.

All'udienza, il Professionista Delegato verificherà la validità delle offerte formulate, intesa come completezza delle informazioni richieste e dei documenti da necessariamente allegare, l'effettivo accredito degli importi dovuti e del bollo entro i termini indicati e, accertata e valutata l'ammissibilità e la regolarità delle offerte, dichiarerà aperta la gara.

I dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti ed alle parti della procedura; a tal fine, il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE

Nell'ipotesi di presentazione di UNICA OFFERTA VALIDA, il Professionista Delegato:

- se l'offerta è pari o superiore al prezzo base indicato nell'avviso di vendita, aggiudicherà il bene all'offerente;
- se l'offerta è inferiore al prezzo base ma pari all'offerta minima (75% del prezzo base), aggiudicherà il bene all'offerente, salvo che ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione dell'esistenza di circostanze specifiche e concrete (da indicarsi in ogni caso espressamente nel verbale) o siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c. Nel primo caso, il Professionista Delegato comunicherà la circostanza al Giudice dell'Esecuzione e chiederà procedersi alla pubblicazione di un nuovo avviso di vendita; nel secondo caso, procederà alla deliberazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

Il Professionista Delegato provvederà al deposito telematico del verbale di aggiudicazione.

GARA TRA GLI OFFERENTI

Nell'ipotesi di presentazione di più offerte valide, il Professionista Delegato aprirà la gara telematica tra gli offerenti con la modalità asincrona, sul prezzo offerto più alto (anche in caso di più offerte di identico valore).

La gara avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte telematiche ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte da parte del Professionista Delegato.

Le offerte giudicate regolari abilitano automaticamente l'offerente a partecipare alla gara, ma ogni offerente ammesso sarà libero di partecipare o meno.

Nelle offerte in aumento, non è possibile inserire importi con numeri decimali.

L'eventuale gara con modalità telematica avrà durata di **giorni sei a partire dalla data di esame delle offerte, così come infra indicata.**

Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 minuti prima del termine fissato per il giorno di scadenza per la formulazione delle offerte in aumento, la scadenza della gara verrà prolungata automaticamente di 15 minuti, per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci, e così di seguito fino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento.

Una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara (tramite la piattaforma www.astetelematiche.it sarà visibile al Delegato e a tutti i partecipanti l'offerta recante il prezzo maggiore e l'elenco delle offerte in aumento), il Professionista Delegato provvederà ad effettuare l'aggiudicazione avvalendosi della piattaforma.

Tutte le comunicazioni ai partecipanti relative alla fase di gara avranno luogo tramite posta elettronica certificata all'indirizzo di posta elettronica certificata o di posta elettronica certificata per la vendita telematica comunicato dal soggetto partecipante, e tramite sms.

Tali strumenti di comunicazione sono di ausilio ovvero di supporto alla consultazione e partecipazione alla vendita: **la piattaforma www.astetelematiche.it sarà l'unico canale ufficiale per seguire lo svolgimento della vendita e per la partecipazione alla gara.**

L'eventuale mancata ricezione di comunicazioni tramite posta elettronica certificata e/o tramite sms non invalida lo svolgimento della vendita né può dar luogo ad alcuna doglianza da parte dei concorrenti.

AGGIUDICAZIONE

Il giorno della scadenza della gara, all'esito degli eventuali prolungamenti, il Professionista Delegato procederà all'aggiudicazione, stilando apposito verbale.

Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento in fase di gara (dimostrando così la mancata volontà di ogni offerente di aderire alla gara), l'aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi di seguito elencati, in ordine di priorità:

- maggior importo del prezzo offerto;
- a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata;
- a parità di cauzione versata, minor termine indicato per il versamento del saldo prezzo;
- a parità di termine indicato per il versamento del saldo prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

Entro dieci giorni dall'aggiudicazione il Professionista Delegato provvederà al deposito telematico in Cancelleria del verbale di aggiudicazione e di tutte le offerte di acquisto formulate tramite portale www.astetelematiche.it, unitamente alla documentazione allegata a supporto di ciascuna.

In caso di mancata aggiudicazione, gli importi versati a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari necessari per il riaccredito) saranno restituiti entro il termine di dieci giorni ai soggetti offerenti non risultati aggiudicatari, mediante bonifico bancario sul conto corrente dagli stessi utilizzato per il versamento della cauzione.

Nell'ipotesi di vendita di più lotti, il Professionista Delegato dovrà sospendere le operazioni di vendita, ai sensi dell'art. 504 c.p.c. e dell'art. 163 disp. att. c.p.c. qualora, per effetto delle aggiudicazioni in precedenza effettuate, sia stata già conseguita una somma pari all'ammontare complessivo dei crediti per cui si procede e delle spese quali risultanti dagli atti.

DEPOSITO SALDO PREZZO E SPESE DI TRASFERIMENTO

L'aggiudicatario dovrà depositare mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura il residuo prezzo (detratto l'importo versato a titolo di cauzione), nel termine indicato nell'offerta o, in mancanza, nel termine massimo e non prorogabile di 120 giorni dall'aggiudicazione (termine soggetto a sospensione feriale).

Contestualmente al versamento del saldo prezzo, l'aggiudicatario dovrà dichiarare e documentare il proprio stato civile ed il regime adottato, al fine di consentire la corretta predisposizione della bozza del decreto di trasferimento.

L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita; in tal caso dovrà darne esplicita comunicazione al Professionista Delegato.

Ove il creditore procedente o un creditore intervenuto abbiano azionato un **contratto di mutuo fondiario**, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 41 c. 5 D. Lgs. 385/93, ha facoltà di subentrare nel contratto di mutuo, purché entro 15 giorni dalla data di aggiudicazione definitiva, paghi al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese; eventuali disguidi od omissioni nell'indicazione del calcolo da parte dell'istituto di credito, o contestazioni del medesimo da parte dell'aggiudicatario, non potranno essere addotte come giusta causa per il mancato versamento del prezzo, e l'aggiudicatario sarà tenuto al pagamento nel termine indicato nell'offerta oppure nel termine di 120 giorni dall'aggiudicazione.

Ove l'aggiudicatario non intenda avvalersi della facoltà anzidetta dovrà, ai sensi dell'art. 41 c. 4 D. Lgs. 385/93, corrispondere direttamente al creditore fondiario (sul conto corrente di cui il creditore fondiario dovrà già aver fornito le coordinate al delegato prima della vendita), entro il termine di deposito del saldo prezzo, l'80% del saldo del prezzo di aggiudicazione fino alla concorrenza del credito del predetto istituto per capitale accessori e spese, computato ai sensi dell'art. 2855 c.c., previa necessaria interlocuzione con il Professionista Delegato, versando il restante 20% (oltre all'importo per le spese ex art. 2 c. 7 D.M. 227/2015) sul conto corrente della procedura.

Nel caso in cui l'atto di precetto ovvero l'atto di intervento non contenessero una esposizione analitica delle voci costitutive del credito assistito da ipoteca, è necessario che l'istituto di credito depositi in PCT e faccia pervenire al delegato via PEC una nota di precisazione del credito recante indicazione espressa delle rate insolute, del capitale residuo e dei criteri adottati per la quantificazione degli interessi.

In caso di più creditori fondiari, prevarrà quello assistito da ipoteca di primo grado, sicché solo a questo potrà essere pagato il saldo prezzo.

CONDIZIONI GENERALI

- Gli immobili risultano meglio descritti in ogni loro parte nell'elaborato peritale di stima in atti, cui si rinvia e si fa pieno riferimento.

- Gli immobili sono posti in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, anche in relazione alla normativa edilizia, con tutte le pertinenze, accessori, ragioni e azioni, eventuali servitù attive e passive e passaggi soliti fin qui praticati, liberi da vincoli, ipoteche e trascrizioni di pregiudizio con possesso immediatamente concesso; il tutto come meglio specificato nell'elaborato peritale depositato dal C.T.U. e nei titoli di provenienza, cui si fa pieno riferimento.

- **La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità;** 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 – 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.

- Chiunque può partecipare alla vendita, eccetto il debitore e chi è escluso per legge.

- Le spese di registrazione, trascrizione e voltura, così come i compensi relativi all'esecuzione sono a carico dell'aggiudicatario.

- L'aggiudicatario provvisorio, qualora non già residente nel Comune di Asti, dovrà ivi eleggere domicilio al momento dell'aggiudicazione.

- Qualora l'aggiudicatario non provveda a versare il saldo prezzo nel termine stabilito, il Giudice dichiarerà con decreto la decadenza del medesimo e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa, mentre il Professionista delegato fisserà una nuova vendita. Se il prezzo infine ricavato dalla vendita unito alla cauzione confiscata risultasse inferiore a quello dell'aggiudicazione dichiarata decaduta, l'aggiudicatario dichiarato inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza ai sensi dell'art. 587 c.p.c.

- La vendita è soggetta alle imposte di registro, ipotecarie e catastali nella misura prevista dalla legge, e tali oneri sono a carico dell'aggiudicatario.

INFORMA

fin da ora che, nel caso in cui non vi siano domande di assegnazione né valide offerte, sarà emesso nuovo avviso di vendita con nuova base d'asta.

FISSA PER L'ESAME DELLE OFFERTE PER IL LOTTO UNICO

l'udienza telematica del 18 DICEMBRE 2025 ore 15,00

per la deliberazione sulla validità delle offerte pervenute e per tutte le ulteriori determinazioni di cui agli artt. 572 c.p.c. e segg.; in caso di pluralità di offerte valide pervenute, si darà immediatamente avvio alla gara sulla base dell'offerta più alta.

La gara avrà termine, salvo proroghe, alle ore 12 del giorno 24 DICEMBRE 2025

in cui si procederà all'esame delle offerte in aumento eventualmente pervenute, e si procederà all'aggiudicazione dell'immobile.

CUSTODIA

Gli immobili oggetto di esecuzione sono affidati in custodia all'Istituto Vendite Giudiziarie con sede in Torino, Strada Settimo, 399/15, tel. 011.485338; 011.4731714; fax 011.4730562; cell. 366.4299971; mail: immobiliari@ivgpiemonte.it; richiestevisite.asti@ivgpiemonte.it.

Gli interessati potranno contattare il suddetto istituto vendite per avere informazioni relative agli immobili, consultare gli atti relativi e concordare modi e tempi per l'eventuale visita dei medesimi.

PUBBLICITA'

Il presente avviso verrà:

- pubblicato sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia.
- pubblicato, almeno 45 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte, unitamente all'ordinanza del Giudice e alla copia della relazione di stima, sui seguenti siti internet: www.astegiudiziarie.it, www.tribunale.asti.giustizia.it, www.giustizia.piemonte.it.

INFORMAZIONI SUPPLEMENTARI

Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione, di iscrizione alla vendita telematica e di partecipazione, è possibile ricevere assistenza telefonica contattando Aste Giudiziarie in Linea S.p.a. ai seguenti recapiti: 848.58.20.31 oppure 'staff vendite' 0586/095310.

Si ricorda che tutte le attività che, a norma degli artt. 571 ss. c.p.c. devono compiersi in Cancelleria o davanti al Giudice dell'esecuzione, verranno eseguite dal Professionista Delegato presso il suo studio in Alba, Corso Torino n. 4, previo appuntamento telefonico al n. 0173/229013, indirizzo pec: luana.taricco@ordineavvocatialba.eu - indirizzo di mail: avv.taricco@studiotaricco.com

Alba, 23 settembre 2025

Il Professionista Delegato

avv. Luana Taricco

pag. 15