

Il Professionista Delegato

Avv. Cristina Saglia

Corso Bra, 18 scala D – 12051 Alba (CN)

Telefono – Fax 0173.470941

e-mail: cristina.saglia@gmail.com

P.E.C.: cristina.saglia@ordineavvocatialba.eu

ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE DI ASTI

Esecuzione immobiliare n. 102/2022 R.G.E. Trib. Asti

Giudice dell'Esecuzione: dott. Giuseppe Amoroso

Professionista Delegato alla vendita: avv. Cristina Saglia

Custode Giudiziario: Istituto Vendite Giudiziarie

*** **

ASTE
GIUDIZIARIE®

AVVISO DI VENDITA

La sottoscritta avv. Cristina Saglia (C.F. SGL CST 82E65 A124L, fax 0173.470941, P.E.C.: cristina.saglia@ordineavvocatialba.eu) con studio in Alba (CN) – Corso Bra n. 18 scala D, quale professionista delegato, ai sensi e per gli effetti dell'art. 591 bis c.p.c., giusta ordinanza del Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Asti dott. Giuseppe Amoroso comunicata in data 05.03.2025, al compimento delle operazioni di vendita relative all'esecuzione immobiliare n. 102/2022 R.G.E. Tribunale di Asti, visti gli artt. 569 e 576 c.p.c., considerato il provvedimento operativo del Tribunale di Asti del 09.05.2018,

AVVISA

che il giorno **23 LUGLIO 2025 alle ore 10:30** avrà luogo presso il proprio studio, in Alba (CN) – C.so Bra n. 18 scala D, **la vendita telematica asincrona**, tramite la piattaforma www.astetelematiche.it, con gestore della vendita telematica Aste Giudiziarie Inlinea s.p.a., dei seguenti immobili:

LOTTO UNO

Nel Comune di Asti (AT), via Michelangelo Pittatore n. 16, nuda proprietà di appartamento posto al piano secondo con cantina al piano interrato, così catastalmente individuato:

Catasto FABBRICATI

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita catastale
AT/78	387	8	A/2	2	3,5 vani	271,14 €

Descrizione degli immobili.

L'immobile oggetto di vendita consiste in un appartamento posto al piano secondo e locale cantina al piano interrato, facenti parte del fabbricato condominiale denominato "Condominio Pittatore", avente accesso da via Michelangelo Pittatore n. 16 e precisamente con accesso dalla scala A. L'alloggio è composto da ingresso, disimpegno, ripostiglio, n. 2 camere, bagno, cucina e n. 2 balconi. Il compendio immobiliare in oggetto risulta in sufficiente stato di conservazione. Alla data della redazione della perizia al 15.01.2023, esternamente l'intero fabbricato condominiale è in fase di ristrutturazione con la realizzazione di cappotto termico. L'alloggio ha un'ottima esposizione e risulta molto ben illuminato. Le parti condominiali hanno ottime finiture; il fabbricato condominiale non è dotato di ascensore. Si precisa che dell'immobile risulta pignorata soltanto la nuda proprietà dell'intero, non rientrando nel pignoramento il diritto di usufrutto sullo stesso.

Situazione urbanistico – edilizia.

Il fabbricato condominiale ove è ubicato il lotto in oggetto ricade in area con destinazione urbanistica Aree residenziali di consolidamento e relativa classificazione – B3.1 – Art. 18 N.T.A. Dalle indagini urbanistiche effettuate nell'ambito delle operazioni peritali presso gli archivi del Comune di ASTI (AT) è emerso che il fabbricato condominiale/le unità immobiliari oggetto di pignoramento sono state oggetto dei seguenti titoli abilitativi: Permesso d'esecuzione lavori N.901 del 04-10-1960; Permesso d'esecuzione lavori N.1264 del 24-11-1961; Permesso d'esecuzione lavori N.1054 del 14-09-2082; DIAN.1282 del 03-07-2000 prot.28222 del 03-07-2000; CILA N.1356 del 14-10-2015 prot.90701 del 14-10-2015; CILA Superbonus 110% n.1239 del 30-06-2021; Permesso di Costruire in sanatoria N.87 del 02-11-2022; CILA-SUPERBONUS N.2148-2023 prot.154697 del 26-12-2023. nell'ambito delle indagini effettuate è stato rinvenuto il certificato di agibilità: Permesso di abitazione N.1553 Prot.1962 N.64.

IRREGOLARITA' URBANISTICHE. Nell'appartamento e nel balcone lato Ovest (lato cortile) sono state rilevate imprecisioni grafiche con buona probabilità derivanti da rilievi topografici eseguiti in modo non preciso. Inoltre, è stata rilevata l'eliminazione di una porta tra il locale ingresso ed il disimpegno.

Confrontando specificamente quanto rappresentato nella tavola 3 (il piano scantinato) del Permesso di Costruire in sanatoria N.87 del 02-11-2022 con lo stato attuale, è stato riscontrato che nella cantina di pertinenza dell'appartamento vi sono chiare imprecisioni grafiche di rappresentazione, anch'esse derivanti da un rilievo impreciso. Inoltre, nella pratica di sanatoria non è stata indicata la bocca di lupo della cantina, ed è stato dimenticato di rappresentare un pilastro dell'originario fabbricato collocato al centro della stessa cantina. Si evidenzia che le opere in conglomerato cementizio armato sono state regolarmente collaudate il 05-09-1962.

Il CTU ipotizza per le difformità riguardanti le modifiche interne all'appartamento, sia possibile ottenere sanatoria ai sensi dell'Art. 6-bis DPR 380/01 la cui sanzione sarà verosimilmente pari a € 1.000,00. Per le difformità riscontrate nella cantina pertinenziale dell'appartamento, il medesimo ritiene sia possibile ottenere sanatoria ai sensi dell'Art. 37 DPR 380/01 la cui sanzione sarà verosimilmente pari a € 516,00. Oltre alla sanzione sopra indicata occorrerà aggiungere ancora i diritti e bolli, da versare agli uffici competenti e le spese per tutte le pratiche professionali, compresi oneri di legge, il tutto stimato complessivamente di massima, compresa IVA, in € 3.500,00. Il totale generale dei costi per sanzioni (ipotizzate di massima), diritti e bolli da versare agli uffici competenti, spese per tutte le pratiche professionali, compresi oneri di legge, salvo diversa e miglior quantificazione all'atto della predisposizione e presentazione delle pratiche e della redazione di un progetto esecutivo viene quantificato di massimo ed arrotondato a circa € 5.000,00. Tenuto conto delle irregolarità edilizie riscontrate negli immobili oggetto della presente, e di quanto sopra relazionato, si fa rilevare che l'aggiudicatario potrà procedere alla richiesta di sanatoria sulla base dei disposti del Testo Unico in materia edilizia di cui al D.P.R. n. 380/2001 del 06 giugno 2001 ed in particolare ai sensi dell'Art. 46 Comma 5 che prevede che *"L'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso in sanatoria, dovrà presentare domanda di permesso di sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto emesso dall'autorità giudiziaria"*. Per quanto riguarda le spese condominiali, per l'esercizio 2023-2024 le spese ordinarie sono stimate in € 1.440,00; tuttavia, tali somme possono subire variazioni in quanto ai sensi del comma 4 art. 63 disp.att.c.c. *"chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidalmente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente"*.

Situazione occupazionale.

L'immobile risulta pignorato unicamente per la nuda proprietà e permane, pertanto, il diritto di usufrutto. Al momento risulta trascritto un contratto di comodato gratuito da parte degli usufruttuari in favore dell'esecutata.

LOTTO DUE

Nel comune di Asti (AT), via Guido Gozzano n. 24, piena proprietà di alloggio sito al piano primo con autorimessa e cantina al piano interrato, così catastalmente individuati:

Catasto FABBRICATI

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita catastale
AT/78	2812	130	A/2	3	4,5 vani	418,33 €
AT/78	2812	131	C/2	1	mq 6	10,85 €
AT/78	2812	66	C/6	3	mq 13	53,71 €

Descrizione degli immobili.

L'alloggio al piano primo ed autorimessa e locale cantina al piano interrato fanno parte del fabbricato condominiale denominato "Condominio Griffone I". L'alloggio al piano primo con ingresso dal civico n. 24 di via Guido Gozzano è composto da ingresso, soggiorno, cucina, bagno, n. 2 camere e n. 2 balconi. Il compendio immobiliare in oggetto internamente risulta in sufficiente stato di conservazione. L'alloggio ha un'ottima esposizione e risulta molto ben illuminato. La porta d'ingresso dell'abitazione risulta blindata, le porte interne sono in legno tamburato, i serramenti esterni sono in legno con vetri e sono presenti avvolgibili in materiale plastico di colore bianco. I pavimenti interni dell'abitazione sono in piastrelle di ceramica e moquette. Esternamente il fabbricato risulta rivestito in paramano. La cantina, alla quale si accede dal corridoio condominiale, ha pavimento in cls e porta d'ingresso in metallo. Il box auto, al quale si accede dall'area di manovra condominiale dal civico n. 22, ha pavimento in cls e porta d'ingresso basculante in metallo. Le parti comuni condominiali hanno sufficienti finiture. Il fabbricato condominiale è dotato di ascensore.

Situazione urbanistico – edilizia.

Il fabbricato condominiale ove è ubicato il lotto in oggetto ricade in area con destinazione urbanistica Aree residenziali di consolidamento e relativa classificazione – B3.1 – Art. 18 N.T.A.

Dalle indagini urbanistiche effettuate nell'ambito delle operazioni peritali presso gli archivi del Comune di ASTI (AT) è emerso che il fabbricato condominiale/le unità immobiliari oggetto di pignoramento sono state oggetto dei seguenti titoli abilitativi: Permesso d'esecuzione lavori N.703 del 24-11-1970; Permesso d'esecuzione lavori N.281 del 01-06-1971; Permesso d'esecuzione lavori N.434 del 19-07-1972; Concessione Edilizia n. 413 del 22-12-1981; C.E. in sanatoria N.1800 del 22-11-1991 (Condono Edilizio N.5553-1985); comunicazione per opere interne AC N.1561 del 04-08-2000 prot.33748 del 04-08-2000; DIA n. 308 del 04-03-2005 prot.24965 del 04-03-2005; Attività edilizia libera AC N.1869 del 01-12-2010 prot.102001 del 01-12-2010; SCIA N.668 del 19-05-2017 prot. 47659 del 19-05-2017; SCIA N.55 del 22-01-2019 prot. 7406 del 22-01-2019; Permesso di abitazione N.2741 Prot. 1973 N.97 del 19-12-1973 (agli effetti igienici sanitari).

IRREGOLARITA' URBANISTICHE. Nell'appartamento, lo stato di rilievo indicato nella tavola progettuale di cui alla pratica di comunicazione per opere interne AC N.1561 del 04-08-2000 prot.33748 del 04-08-2000 non corrisponde al progetto approvato di cui alla Concessione Edilizia n.413 del 22-12-1981. Confrontando quanto rappresentato nella tavola 3 (pianta box e cantine) della Concessione Edilizia n.413 del 22-12-1981 con lo stato attuale, è stato riscontrato che la cantina di pertinenza dell'appartamento risulta avere una superficie leggermente più piccola rispetto (lunghezza maggiore e larghezza minore) a quanto rappresentato nel progetto approvato e la bocca di lupo risulta più grande rispetto a quanto rappresentato nel progetto approvato. Il CTU ipotizza per le difformità riguardanti le modifiche interne all'appartamento, sia possibile ottenere sanatoria ai sensi dell'Art. 6-bis DPR 380/01 la cui sanzione sarà verosimilmente pari a € 1.000,00. Per le difformità riscontrate nella cantina pertinenziale dell'appartamento, il medesimo ritiene sia possibile ottenere sanatoria ai sensi dell'Art. 37 DPR 380/01 la cui sanzione sarà verosimilmente pari a € 516,00. Oltre alla sanzione sopra indicata occorrerà aggiungere ancora i diritti e bolli, da versare agli uffici competenti e le spese per tutte le pratiche professionali, compresi oneri di legge, il tutto stimato complessivamente di massima, compresa IVA, in € 3.500,00. Il totale generale dei costi per sanzioni (ipotizzate di massima), diritti e bolli da versare agli uffici competenti, spese per tutte le pratiche professionali, compresi oneri di legge, salvo diversa e miglior quantificazione all'atto della predisposizione e presentazione delle pratiche e della redazione di un progetto esecutivo viene quantificato di massimo ed arrotondato a circa € 5.000,00. Tenuto conto delle irregolarità edilizie riscontrate negli immobili oggetto della presente, e di quanto sopra relazionato, si fa rilevare che l'aggiudicatario potrà procedere alla richiesta di sanatoria sulla base dei disposti del Testo Unico in materia edilizia di cui al D.P.R. n. 380/2001 del 06 giugno 2001 ed in particolare ai sensi dell'Art. 46 Comma 5 che prevede che *"L'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso in sanatoria, dovrà presentare domanda di permesso di sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto emesso dall'autorità giudiziaria"*. Per quanto riguarda le spese condominiali, l'amministratore ha indicato che sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione risultano a consuntivo 2022/2023 € 3.538,98 e su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, risulta un saldo a debito esercizio 2022/2023 di € 64,98; tuttavia, tali somme possono subire variazioni in quanto ai sensi del comma 4 art. 63 disp.att.c.c. "chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidalmente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente".

Situazione occupazionale.

L'immobile risulta occupato dai debitori ed è, pertanto, da considerarsi libero.

*** **

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 annessi diritti, azioni, ragioni, servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, passaggi soliti e fin qui praticati, fissi ed infissi, con la proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni indivisibili ed irrinunciabili fra condomini dell'intero stabile, come visto e piaciuto e come pervenuto e detenuto in forza dei titoli di proprietà e del possesso e con particolare riferimento a quanto più ampiamente indicato nell'elaborato peritale di stima in atti (visionabile sui

siti internet in calce evidenziati) e che del presente avviso costituisce parte integrante e sostanziale.

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 degli impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerate, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

*** **

I predetti immobili risultano meglio descritti in sua parte, ivi compresi i dati catastali, nella perizia consultabile sul sito internet del Tribunale www.tribunale.asti.giustizia.it, sul sito internet www.astegiudiziarie.it e sul sito internet distrettuale della Corte d'Appello www.giustizia.piemonte.it cui si fa pieno ed incondizionato riferimento e si rinvia.

*** **

PREZZO DELLA VENDITA.

1. I prezzi base della vendita per ciascun lotto sono così fissati:

- lotto 1: euro 38.100,00 (euro trentottomilacento/00)
- lotto 2: euro 86.500,00 (euro ottantaseimilacinquecento/00).

2. L'offerta minima non potrà essere inferiore

- per il lotto 1 ad € 28.575,00 (euro ventottomilacinquecentosettantacinque/00)
- per il lotto 2 ad € 64.875,00 (euro sessantaquattromilaottocentosettantacinque/00)

in quanto ai sensi dell'art. 571 secondo comma c.p.c., l'offerta minima non è efficace se è inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base.

3. Cauzione: non inferiore al 10% del prezzo offerto.

4. Rilanci minimi in caso di gara: € 2.000,00 (euro duemila/00).

*** **

MODALITA' DI PARTECIPAZIONE E SVOLGIMENTO DELLA VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

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, a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita, presente sul portale www.astetelematiche.it sul quale saranno indicati, ai fini della effettuazione del richiesto bonifico, i dati relativi al conto corrente intestato alla presente procedura esecutiva.

Il "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" è consultabile all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, sezione "documenti", sottosezione "portale delle vendite pubbliche".

L'offerta con i documenti allegati dovrà essere depositata, con le modalità di seguito riportate, entro le ore 12:00 del giorno antecedente a quello fissato nel presente avviso per l'udienza di vendita telematica

(pertanto entro le ore 12:00 del giorno 22 luglio 2025), inviandola all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia: 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.

L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015.

In alternativa è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32/2015, 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 delle 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, comma 4 del D.M. n. 32/2015).

L'offerta d'acquisto è irrevocabile e dovrà riportare i dati identificativi del soggetto offerente (cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio); qualora il 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. n. 32 del 26.2.2015; per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 del codice civile, 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 un interdetto, un inabilitato o un amministrato 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 certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o la delibera che giustifichi i poteri.

L'offerta potrà essere presentata per persona da nominare, a norma dell'art. 579, ultimo comma, 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 (salva la facoltà di depositarli successivamente dell'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo, unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario ex art.2, comma settimo del D.M. 227/2015).

L'offerta dovrà altresì contenere:

- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;

- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- l'indicazione del referente della procedura;
 - 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 dall'aggiudicazione);
 - l'importo versato a titolo di cauzione;
 - 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;

All'offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto 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;
- la richiesta di agevolazioni fiscali;
- se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta nonché copia del provvedimento di autorizzazione da parte del Giudice tutelare,
- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia 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 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 venga 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 ad almeno il dieci per cento (10%) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla procedura, acceso presso Banca d'Alba (IBAN: IT 83 I 08530 22506 000000288794)**; tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto. Il numero di conto corrente sarà come sopra anche indicato nel sito www.astetelematiche.it.

Il bonifico, con causale "Procedura Esecutiva RGE n. 102/2022, lotto n. (indicazione del numero del lotto

interessato) - versamento cauzione”, 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 sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l’offerta sarà considerata inammissibile.

L’offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo 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 e all’esito dell’avvio della gara in caso di plurimi offerenti, 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 sarà effettuato tramite il portale www.astetelematiche.it.

Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista solo nella data e all’ora 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, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 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.

Si precisa che 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;
- verificherà l’effettivo accredito dell’importo comprensivo della cauzione e del bollo entro i termini indicati;
- provvederà a dichiarare ammissibili le offerte valutate regolari, dichiarando aperta la gara;

(n.b.: 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 procederà come di seguito:

a) se l’offerta è pari o superiore al “prezzo base” indicato nell’avviso di vendita, aggiudicherà il bene all’offerente;

b) se l’offerta è inferiore al “prezzo base” ma pari all’offerta minima (pari al 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);
- siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.

Nel primo caso, il professionista comunicherà la circostanza al Giudice dell'esecuzione e chiederà procedersi alla pubblicazione di un nuovo avviso di vendita; nel secondo caso, il professionista procederà alla delibazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

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 (tanto, anche in presenza di due o più offerte di identico importo); la gara, quindi, 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 abiliteranno automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara, tuttavia, ogni offerente ammesso alla gara sarà libero di partecipare o meno.

I rilanci minimi sono stabiliti nella misura di € 2.000,00 (euro duemila/00), e non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

La gara avrà la durata di giorni sei e pertanto durerà dal giorno 23 luglio 2025 alle ore 10:30 al giorno 29 luglio 2025 alle ore 12:00.

Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 (quindici) minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di 15 (quindici) minuti per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci, **e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento.**

Una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara:

- tramite la piattaforma www.astetelematiche.it sarà visibile a tutti i partecipanti l'offerta recante il prezzo maggiore nonché al delegato 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 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 altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;
- a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

Entro dieci giorni dall'aggiudicazione il professionista delegato provvederà a riaccreditare agli offerenti, mediante bonifico bancario, gli importi delle cauzioni versate.

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 già versato a titolo di cauzione), nel termine indicato nella propria offerta o, in mancanza, nel termine massimo e non prorogabile di 120 giorni dall'aggiudicazione (termine soggetto a sospensione feriale).

L'aggiudicatario dovrà altresì versare l'importo delle spese legate al trasferimento del bene, che il professionista delegato comunicherà tempestivamente all'aggiudicatario stesso.

Contestualmente al versamento del saldo prezzo l'aggiudicatario dovrà dichiarare e documentare il proprio stato civile ed il regime patrimoniale adottato (ciò al fine di consentire la corretta predisposizione della bozza di decreto di trasferimento da parte del professionista delegato).

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

Ove il creditore precedente o un creditore intervenuto abbiano azionato un contratto di mutuo fondiario, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 41 comma 5 del D.Lgs. n. 385/1993, ha facoltà di subentrare nel contratto di mutuo purché entro 15 (quindici) 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 adottate 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 all'esito della gara.

Ove l'aggiudicatario non intenda avvalersi della facoltà anzidetta dovrà, ai sensi dell'art. 41 comma quarto, del D.Lgs. n. 385/1993, corrispondere direttamente al creditore fondiario (sul conto corrente di cui il creditore fondiario dovrà aver già fornito le coordinate bancarie al delegato prima della vendita) entro il termine di deposito del saldo prezzo, il 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, settimo comma, D.M. 227/2015) sul c/c intestato alla procedura. Nel caso in cui l'atto di precetto ovvero l'atto d'intervento non contenessero una esposizione analitica delle voci costitutive del credito assisto da ipoteca, è necessario che l'istituto di credito fondiario depositi in PCT e faccia pervenire al delegato via PEC una nota di precisazione del credito recante indicazione espressa: della data d'inizio della morosità (intesa come scadenza della prima rata

rimasta insoluta), del numero delle rate insolute, del capitale residuo e dei criteri adottati per la quantificazione degli interessi.

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

Custodia

Gli interessati potranno visionare gli immobili oggetto della presente ordinanza contattando il custode **ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE, Strada Settimo n. 399/15 – 10156 Torino, tel. 011/485338 – 011/4731714 – 011/482822 – 011/488913, cell. 366/4299971, e-mail: richieste.visite@ivgpiemonte.it – immobiliari@ivgpiemonte.it.**

Gli interessati hanno la facoltà di contattare ai suddetti recapiti l'istituto per poter consultare gli atti relativi alla vendita, compresa la perizia, ricevere maggiori informazioni in merito agli immobili messi in vendita e concordare i tempi per un'eventuale visita agli immobili stessi.

Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione, di iscrizione alla vendita telematica e di partecipazione, è inoltre possibile ricevere assistenza telefonica, contattando Aste Giudiziarie Inlinea s.p.a. ai seguenti recapiti:

- numero verde ad addebito ripartito: 848.58.20.31
- telefono "staff vendite": 0586/095310

I sopra indicati recapiti sono attivi dal lunedì al venerdì, dalle ore 9:00 alle ore 12:00 e dalle ore 15:00 alle ore 17:00.

Pubblicità

Il presente avviso sarà pubblicato, secondo le modalità stabilite dal G.E., sul PVP - Portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia ed inserito sui seguenti siti internet: www.astegiudiziarie.it, www.tribunale.asti.giustizia.it, www.giustizia.piemonte.it, unitamente alla relazione peritale comprensiva di fotografie e planimetrie.

*** **

Tutte le attività che, a norma degli articoli 571 e seguenti, devono essere compiuti in cancelleria o davanti al Giudice dell'esecuzione o dal cancelliere o dal Giudice dell'esecuzione, saranno eseguite dal professionista delegato in giorni feriali presso il proprio studio.

All'avviso si applica l'art. 173-quater delle disposizioni di attuazione del codice di procedura civile.

Per tutto quanto non espressamente previsto si applicheranno le vigenti norme di legge.

*** **

Alba, li 05.05.2025.