

**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. 12/2020 R.G.E., giuste ordinanze emesse dal G.E. dott. Giuseppe AMOROSO in data 14 novembre 2023 e 3 ottobre 2025 nonché dall'attuale G.E. dott. Laura BRIZI il 3 marzo 2026, avvisa che si procederà alla

VENDITA SENZA INCANTO

con modalità telematica asincrona

del seguente

LOTTO UNICO

L'immobile pignorato è sito in Cortemilia (CN), in Via Dante Alighieri n. 85. Il pignoramento riguarda l'intera quota di proprietà del soggetto esecutato. Trattasi di unità immobiliare ad uso civile abitazione (A/2) con relative pertinenze (sgombero e cantina) ed autorimessa (C/6).

I beni pignorati risultano attualmente descritti al N.C.E.U del Comune di Cortemilia (CN), come segue:

- **Foglio 22, Particella n. 174, Subalterno 7**, Piano T, Categoria C/2, Classe 1, Consistenza mq 6, Rendita Catastale € 8,99, Via Dante Alighieri n. 85, Cortemilia (CN);
- **Foglio 22, Particella n. 486, Subalterno 4 (graffato F. 22 n. 174 sub 6)**, Piano 1°, Categoria A/4, Classe 3, Vani 3,5, Rendita Catastale € 169,9, Via Dante Alighieri n. 85, Cortemilia (CN).

I beni si trovano alle COERENZE: vuoto su via Dante Alighieri, vano scala comune ed altri fabbricati in aderenza.

Gli immobili da impianto meccanografico di origine erano descritti al Catasto Fabbricati del Comune di Cortemilia al Foglio 22, Particella 174 sub. 2 (graffato Foglio 22 particella 486 sub. 2) – Categoria A/4, Classe 3 Consistenza vani 4,0 Rendita Catastale € 194,19.

A seguito della Variazione Docfa del 21/06/2023 prot. CN0074483 sono stati individuati gli attuali subalterni sopra menzionati.

Prezzo base Lotto Unico

euro 42.350,00

*** **

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

In ordine alla natura, consistenza e descrizione dei beni eseguiti il CTU ha così relazionato:

“Nella verifica dell’atto di compravendita Rogito Notaio Dott. Stefano Corino del 19/02/2010 rep. n. 108.370 racc. n. 15.000, l’esecutato ha acquistato la proprietà esclusiva dell’immobile sito in Cortemilia (CN), Via Dante Alighieri n. 85, e più precisamente:

- **Alloggio al piano primo** composto da due camere, cucina e servizio, balcone su via Dante, altro balcone sul retro, con ripostiglio e terrazzo coperto, con cantinotta sottoscala al piano terreno con scala e corte comuni”

*

Il conteggio della superficie commerciale, riferito alle sole parti autorizzate e/o agli abusi sanabili è il seguente:

Abitazione: -F. 22, particella n. 486 sub 4, Totale mq 79,55;

Balcone e terrazzo coperto: Totale mq 14,61;

Cantina: F. 22, particella 174 sub. 7, Totale mq 5,04

Totale Superficie Commerciale abitazione e balcone mq 94,16

Totale Superficie Commerciale cantina mq 5,00.

*

L’appartamento oggetto di esecuzione immobiliare, posto al piano primo, fa parte di un fabbricato composto da più unità abitative che si eleva su tre piani fuori terra, privo di interrato (tipica casa stecca piemontese riconvertita con fronte principale sulla via pubblica) avente accesso da Via Dante Alighieri, zona completamente urbanizzata e servita da negozi e infrastrutture, quali scuole di vario grado, posta, ecc.

Al corpo di fabbrica principale, in tempi non recenti, è stato aggiunto un corpo in aggetto sul fronte posteriore (lato cortile interno), avente funzione di servizio igienico; contestualmente è stato ampliato il ballatoio sbarco scala, e spostato da un fronte all’altro del cortile il ballatoio/passarella per il collegamento al terrazzo coperto.

Il fronte principale ha l'affaccio sulla via pubblica ed è perfettamente in linea con il filo edilizio degli altri fabbricati, in aderenza per due lati, affacciato su cortili privati per il quarto prospetto.

La struttura portante verticale è in muratura portante, i solai orizzontali sono in latero cemento, la copertura è a 2 falde, con orditura in legno e copertura in coppi. La copertura della terrazza presenta struttura in legno metallo con sovrastanti pannelli in fibrocemento amianto.

Le facciate (prospetti) risultano intonacate e tinteggiate. La facciata principale è in ottimo stato, la facciata secondaria presenta segni di degrado, ammaloramento sin dal livello del primo piano.

Tutte le pareti interne risultano intonacate e tinteggiate; si riscontrano fenomeni di umidità e di infiltrazioni.

Riferisce, inoltre, il CTU: *“in fase di sopralluogo l'appartamento si presenta con le seguenti caratteristiche: le pavimentazioni della cucina e del soggiorno risultano in graniglia (originale iniziale), e come tali sono rimaste; la pavimentazione della camera da letto in quadrotti di parquet; il bagno in corpo emergente (piano primo) composto da lavandino, wc e doccia, risulta essere malamente utilizzato e non funzionante.*

Gli infissi esterni in legno, causa l'assenza di manutenzione, presentano gravi segni di deterioramento, mentre le porte interne sono in discreto stato di manutenzione.

Allo stato attuale l'impianto elettrico sottotraccia alla data del sopralluogo risultava funzionante, ma lo stesso non rispecchia le normative di riferimento vigenti, mentre l'impianto idrico e termico non risultano funzionanti a causa della risoluzione dei contratti di fornitura per mancato pagamento dei servizi.

Lo stato di conservazione dell'appartamento non è ottimale, al limite della vivibilità, soprattutto per il non funzionamento dei servizi igienici e del riscaldamento (caldaia non funzionante). Inoltre la tettoia a copertura del terrazzo prospiciente risulta realizzata in amianto”.

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

Dall'esame della documentazione, il CTU ha accertato che la **descrizione attuale dei beni è conforme a quella contenuta nell'atto di pignoramento e che gli immobili risultano correttamente individuati nella procedura.**

Egli ha, tuttavia, precisato che “...gli immobili da impianto meccanografico di origine erano descritti e rappresentati in un unico subalterno, posto al Catasto Fabbricati al Foglio 22, particella 174 sub 2 (graffato Foglio 22 particella 486 sub. 2) – Cat. A/4, Classe 3. A seguito della **VARIAZIONE DOCFA DEL 21/06/2023 prot. n. CN0074483 hanno acquisito i seguenti identificativi catastali:**

- **F. 22 particella 174 sub 7 – Cat. C/2, Classe 1, Consistenza 6 mq R.C. € 8,99 – Piano T;**
- **F. 22 particella 486 sub 4 (graffato F. 22 n. 174 sub 6) – Cat. A/4 Classe 3, Consistenza 3,5 vani R.C. € 169,91 – Piano 1°.**

Trattasi dello stesso immobile oggetto di pignoramento, accatastato dal precedente CTU secondo i criteri e le modalità previste dalla Normativa Vigente.

Attualmente la planimetria depositata presso la banca dati catastale risulta conforme rispetto allo stato di fatto dei luoghi, suddividendo come da attuale normativa catastale, la cantina al piano sottoscala dall'abitazione. Come descritto nel paragrafo precedente, l'immobile risulta avere identificativi catastali diversi rispetto al verbale di pignoramento, ma riguarda sempre lo stesso immobile trasferito all'esecutato".

REGOLARITA' EDILIA DEI BENI FORMANTI LOTTO UNICO E TITOLI AUTORIZZATIVI

In proposito, nel corpo dell'elaborato peritale, si legge: *"il sottoscritto perito, in data 16/09/2024, al fine di verificare la regolarità edilizia, ha effettuato la ricerca della documentazione relativa all'immobile oggetto di esecuzione prendendo visione degli atti dall'archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Cortemilia.*

Allo stato attuale l'unico provvedimento autorizzativo presente, relativo al fabbricato in oggetto, risulta:

- **Denuncia di Inizio Attività protocollo 4863 del 24 luglio 2008**, per interventi di manutenzione straordinaria e restauro conservativo della facciata (non viene evidenziata la consistenza planimetrica dei piani).

A seguito delle verifiche effettuate...allo stato attuale l'unica situazione nella quale viene rappresentato l'immobile oggetto di esecuzione è nella planimetria depositata in data 24/11/1955.

Tale documento è da intendersi come elemento indiziario e non probatorio; infatti per consolidata giurisprudenza – i dati catastali non possono ritenersi, neppure dal punto di vista topografico, fonte di prova certa della situazione di fatto esistente sul piano immobiliare, rappresentando l'accatastamento un adempimento di tipo fiscale – tributario che fa stato ad altri fini, senza assurgere a strumento idoneo, al di là di mero valore indiziario, ad evidenziare la reale consistenza degli immobili interessati e la relativa conformità alla disciplina urbanistico edilizia".

Ad ogni buon conto, **dalla detta planimetria ed a seguito dell'effettuato sopralluogo, il CTU ha riscontrato le seguenti difformità edilizie, e più precisamente: "il servizio igienico ad oggi addossato direttamente all'appartamento ed il ballatoio di collegamento alla tettoia realizzato sulla parte opposta, opere eseguite successivamente al 1955".**

Con riferimento a tali difformità, il CTU, a seguito di confronto con il Responsabile dell'Ufficio Tecnico, ha riferito che allo stato attuale *"...risulta difficoltoso poter sanare l'immobile in oggetto in quanto secondo le Norme Tecniche di Attuazione utilizzate dal P.R.G.C. Vigente, in Centro Storico non è consentibile un aumento di volume realizzato al di fuori della sagoma esistente del fabbricato e pertanto il servizio igienico risulterebbe non sanabile...*

Nel nostro caso specifico, gli abusi riscontrati... per quanto riguarda il bagno, non rientra nei parametri delle tolleranze costruttive e l'applicazione di una Fiscalizzazione Edilizia non è consentita in quanto la demolizione del manufatto (wc) non altera la staticità del fabbricato.

Per quanto riguarda il ballatoio, sia la parte prospiciente al vano scala condominiale e sia la parte di collegamento alla tettoia coperta, oltre ad essere realizzati in difformità (più grandi rispetto a quello indicato nella planimetria del 1955) sarebbe opportuna un'autorizzazione da parte degli altri condomini in quanto realizzato su parte comune, ed essendo opere di valenza strutturale è necessaria una Denuncia Postuma delle strutture in c.a.

Dal punto di vista tecnico il ripristino dei luoghi avrebbe un costo significativo ed inoltre con la rimozione del servizio igienico sarebbe opportuno realizzarne un altro all'interno del fabbricato riducendo e modificando in modo significativo la disposizione interna dei locali.

Dal punto di vista estimativo si ipotizza un costo di demolizione e di ripristino dell'area adiacente al mc di circa euro 15.000,00. Per quanto riguarda i costi relativi alla Sanatoria Edilizia del ballatoio e del balcone realizzati in difformità senza nessun titolo edilizio, secondo l'art. 36- bis D.P.R. 380/01 variano tra i 51600 e i 5.164,00 euro in base al tipo di abuso. Dal punto di vista cautelativo si stima il massimo delle sanzioni che comunque saranno a discrezione del Tecnico Comunale in fase di istruttoria al momento della presentazione della pratica edilizia.

*Oltre alle spese di ripristino ed alle sanzioni **bisognerà tenere conto delle spese professionali**”.*

NORMATIVA URBANISTICA

Dalla cartografia del P.R.G.C., il fabbricato in questione si trova all'interno del Centro Storico abitato classificato alla zona di rischio III/c, area soggetta a vincolo idrogeologico.

L'immobile, essendo all'interno della perimetrazione del Centro Storico è soggetto ad Autorizzazioni Paesaggistiche.

“...ZONE DI CLASSE III/c: porzioni di territorio edificate ad alta pericolosità geomorfologica e ad alto rischio, per le quali non è proponibile un'ulteriore utilizzazione urbanistica, neppure per il patrimonio esistente, rispetto al quale dovranno essere adottati i provvedimenti di cui alla Legge 09/07/1908 n. 445. Sono ovviamente ammesse tutte le opere di sistemazione idrogeologica, di tutela del territorio e difesa del suolo. Come richiesto dal Piano Stralcio dell'Assetto Idrogeologico (PAI9 sono state individuate e perimetrare nella Carta dei Dissesti (Tav. 2.5) tutte le fenomenologie ed i processi di versante e legate all'azione delle acque che a vario titolo, singolarmente ed in associazione tra loro, possono interessare settori del territorio comunale in esame. Di conseguenza sono state utilizzate le definizioni e le normative riguardanti le varie fenomenologie di dissesti gravanti sulla parte collinare e di pianura dell'ambito in esame, nonché la classificazione di tali fenomeni, quali: Frane...Esondazioni e Dissesti Morfologici di carattere torrentizio lungo le aste dei corsi d'acqua...Trasporto di massa sui conoidi.

Nelle aree così classificate ed identificate nella tavola 2.5 (Carta dei Dissesti in Atto e Quiescenti) valgono le prescrizioni normative riportate nelle Norme Geologiche di Attuazione che discendono dalle Norme di Cortemilia – Variante Parziale 2/2020 57 Attuazione del Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI) che devono infatti intendersi come sovraordinate alle presenti norme. Per ogni attività qui non prevista si rimanda pertanto alle prescrizioni specificate nell'articolato normativo PAI come adottato dal Comitato Istituzionale con delibera n. 18 del 26/04/01”.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

L'unità immobiliare in vendita non rientra nella casistica dei beni immobili per i quali è esclusa l'attestazione di prestazione energetica.

Allo stato attuale l'immobile risulta essere dotato di attestato di prestazione energetica datato 30/01/2025, classe energetica "E", a firma del tecnico certificatore, ing. Sara Baronetto iscritta nell'Elenco della Regione Piemonte dei Certificatori Energetici al n. 110850, allegato all'elaborato peritale. L'attestato vigente scadrà in data 30/01/2035.

STATO OCCUPAZIONALE

L'immobile è libero. Non risultano contratti di locazione o di altra natura opponibili alla procedura.

VINCOLI

Il lotto unico non è gravato da vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità.

Non vi sono vincoli di natura condominiale.

Gli immobili vengono, pertanto, venduti nello stato di fatto e di diritto in cui oggi si trovano, così come pervenuti all'esecutato.

SPESE DI GESTIONE

L'immobile oggetto di esecuzione non è parte di un condominio, pertanto non vi sono importi dovuti per spese fisse o straordinarie o di altra natura.

REGIME FISCALE

La vendita del bene pignorato è soggetta alla sola imposta di registro, ipotecaria e catastale. L'immobile verrà trasferito da soggetto privato e pertanto la vendita/acquisto non è soggetta ad IVA.

*** **

PREZZO E MODALITA' DI PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA

- 1. PREZZO BASE:** euro 42.350,00
- 2. OFFERTA MINIMA:** euro 31.763,00
- 3. RILANCI MINIMI IN CASO DI GARA:** euro 2.0000
- 4. TERMINE PER VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO:** non superiore a 120 giorni
- 5. CAUZIONE:** 10% del prezzo offerto
- 6. IBAN:** IT49Z0853022501000000273905 intestato a Tribunale di Asti Es. Imm. RG 12/2020, presso Banca d'Alba Credito Cooperativo sc.
- 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 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 minorenni, 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. 12/2020 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 dell'aggiudicatario 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

l'udienza telematica del 15 GIUGNO 2026

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 21 GIUGNO 2026

data 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. 10, previo appuntamento telefonico al n. 0173/229013, indirizzo pec: luana.taricco@ordineavvocatialba.eu - indirizzo di mail: avv.taricco@studiotaricco.com

Alba, 23 marzo 2026

Il Professionista Delegato

avv. Luana Taricco