

Esecuzione Immobiliare R.G. 122/2021

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

CON MODALITÀ DI VENDITA ASINCRONA TELEMATICA EX ART. 21 D.M. N. 32/2015

L'Avv. Rosa Gligora, con studio in Asti, Via Carducci n. 43, professionista delegato, ai sensi e per gli effetti dell'art. 591 bis c.p.c., dal Giudice dell'esecuzione presso il Tribunale di Asti, Dott. P. Perfetti giusta ordinanza emessa in data 29/03/2022, poi sostituito dalla Dott.ssa P. Amisano, al compimento delle operazioni di vendita relative all'esecuzione immobiliare rubricata al n. 122/2021 R.G., avvisa che il giorno **5 febbraio 2026, ore 15,30**, presso il proprio studio si procederà alla



VENDITA CON MODALITÀ ASINCRONA TELEMATICA

tramite la piattaforma www.astetelematiche.it dei seguenti beni immobili:



ESTREMI CATASTALI

LOTTO 2 : MAGAZZINO - COMUNE DI CANALE (CN), censito al N.C.E.U di detto Comune come segue:

Foglio 14, mappale 330 sub 36 (ex sub 25), Categoria C/2 - Classe 3 - Consistenza 392 mq - Superficie catastale 414 mq - Rendita Euro 425,15 Ubicazione: via Roma n. 182, piano S1.

(Frazionamento e Fusione del 16/03/2022, pratica n. CN0026097 in atti dal 18/03/2022, Protocollo NSD n. ENTRATE AGEV-ST1. REGISTRO UFFICIALE. 2625739.16/03/2022 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 26097.1/2022), variazione del 25/09/2013 protocollo n. CN0232156 in atti dal 25/09/2013 bonifica identificativo catastale n. 88873.1/2013 del mappale 168 subalterno 25 tale per variazione nel classamento del 18/04/2011 protocollo n. CN0207332 in atti dal 18/04/2011 Variazione di classamento n. 78759.1/2011 e per variazione del 05/05/2010 protocollo n. CN0156863 in atti dal 05/05/2010 DIV, VSI, VDE n. 11272.1/2010 del mappale 168 subalterno 23 tale per variazione nel classamento del 26/06/2001 protocollo n. 197434 in atti dal 26/06/2001 variazione di classamento n. 4757.1/2001 e per variazione del 20/04/1998 in atti dal 20/04/1998 edificazione su area urbana afferente a 14/168/5 14/168/22 n. X00965.1/1998).

Coerenti : vengono indicati in senso orario, mediante l'identificazione catastale: a nord terrapieno, a est terrapieno, a sud area di manovra zona autorimesse del complesso residenziale, a ovest rampa di accesso al piano seminterrato. Trattasi di unità immobiliare a destinazione MAGAZZINO situata al piano seminterrato del complesso "Condominio Residenza IFE" sito nel Comune di Canale (CN), Via Roma n. 182, a cui si accede da cancello carraio su via Roma. Comprende un ampio spazio destinato a magazzino, un servizio igienico e un locale sgombero (sottoscala), con un ingresso carraio e due ingressi pedonali su area di manovra della zona autorimesse condominiali.

Caratteristiche specifiche dell'unità immobiliare: Struttura a pilastri, Serramenti esterni in ferro protetti da inferriate di sicurezza, porte interne in ferro. Finiture interne: Pavimenti in battuto di cemento. Pareti interne in gasbeton.

Superficie calpestabile: Piano seminterrato: Magazzino = 382,80 mq, Bagno = 2,91 mq, Locale di sgombero = 6,02 mq, per una superficie commerciale totale di 412,00 mq.

CARATTERISTICHE GENERALI COSTRUTTIVE DEL FABBRICATO



Trattasi di fabbricato ubicato in prossimità del centro di Canale, lungo una delle vie principali di accesso alla città, costruito nel 1999 e compreso nel complesso residenziale costituito da nove unità abitative del tipo a villa a schiera e basso fabbricato ad uso commerciale. Strutture portanti: struttura verticale a pilastri; Struttura orizzontale: realizzata a solai piani in latero-cemento. Al magazzino situato al piano seminterrato (in corrispondenza dei box auto del complesso) si accede unicamente dalla rampa carraia. Le pareti sono in muratura per la struttura in elevazione, parzialmente in paramano, al piano seminterrato le pareti perimetrali sono in cemento. Le facciate sono in parte intonacate e tinteggiate ed in parte in paramano, con inserti a decoro. Le finestre sono protette da inferriate. Le murature interne sono al piano terra tramezzature in laterizio nella zona servizi, mentre l'area uffici è delimitata con pareti divisorie fisse parzialmente vetrate L'impianto elettrico è di tipo tradizionale, sotto-traccia e funzionante. L'impianto idrico è collegato all'acquedotto comunale. Lo scarico delle acque avviene mediante collegamento con la fognatura comunale. L'Impianto termico/condizionamento è costituito da un gruppo refrigeratore e condizionatore attualmente installati sulla copertura piana del fabbricato.

UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE

Gli immobili censiti al N.C.E.U. di Canale (CN) al Foglio 14, mappale 330, sono posti in un'area che il vigente Piano Regolatore Generale Comunale classifica come segue: R4 - AREE DI RECENTE EDIFICAZIONE A CAPACITÀ INSEDIATIVA ESAURITA O RESIDUA - normate dall'art. 17 e dalla Tabella R4_11 delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente P.R.G.C. del Comune di Canale. ACQ 150 - Fascia paesaggistica di rispetto dai corsi d'acqua art. 142 D.Lgs 42/2004 (Galasso) (Rif. art. 30 N.T.A. Comune di Canale) *B – Delimitazione zona B in vigore al 06/09/1985* A1 – Addensamenti commerciale A1 – (Rif. art. 40 N.T.A. Comune di Canale) 3 - Classificazione acustica – Aree di tipo misto Ila – Classe Ila della zonizzazione di pericolosità geomorfologica (Rif. art. 36 N.T.A. Comune di Canale) *Ee – Esondazione Ee Em - Esondazione Em.*

REGOLARITÀ EDILIZIA

La verifica effettuata dal CTU presso i competenti Uffici del Comune di Canale ha evidenziato l'esistenza di numerose pratiche relative ad interventi effettuati sugli immobili facenti parte del complesso nel quale ricade l'unità oggetto di trasferimento. I principali atti sono i seguenti:

DOMANDA DI LICENZA PER OPERE EDILIZIE prot. n. 2327 del 22/06/1976 – per la costruzione di un nuovo fabbricato ad uso civile abitazione e bassi fabbricati - Non rilasciata

CONCESSIONE EDILIZIA n. 160/94 del 21/12/1994 (Pratica edilizia n. 62/93 anno 1993) per la costruzione di un complesso residenziale composto da n. 9 unità abitative del tipo villa a schiera ed un fabbricato ad uso commerciale in Canale, via Roma (con allegata "Relazione illustrativa" relativa al P.E.C. interessante i terreni siti nel comune di Canale in via Roma del 05/03/1994 riguardante le opere di urbanizzazione da realizzarsi ed "Esame progetto per attività punto 92 del D.M. 16/2/82 sita in Canale – via Roma 155" approvato in data 11/11/1996)

VOLTURAZIONE DI CONCESSIONE EDILIZIA N. 62/96 con la quale in data 06/09/1996 viene concessa la volturazione della C.E. n. 160/94 di cui sopra, per la costruzione di un complesso residenziale composto da n. 9 unità abitative del tipo villa a schiera ed un fabbricato ad uso commerciale

CONCESSIONE EDILIZIA DI VARIANTE N. 95/98 IN SANATORIA del 22/05/2012 alla Concessione Edilizia n. 160/94 del 21/12/94 e successiva voltura n. 62/96 del 06/09/96, per modifiche al costruendo complesso residenziale

composto da n. 9 alloggi a schiera e locale commerciale (con riferimento al P.E.C. approvato con delibera C.c. n. 17/94 e la successiva convenzione rogito XXX del 29/06/94 rep. n. 43509) riguardanti *"modifiche alla copertura e alle aperture del fabbricato commerciale, modifiche alle uscite di sicurezza e modifiche vari tramezzi interni del complesso residenziale composto di n. 9 alloggi, locale commerciale e relativi servizi"*

CERTIFICATO DI COLLAUDO STATICO in data 12/01/1999 delle strutture in cemento armato

CERTIFICATO DI AGIBILITÀ del *"complesso residenziale e fabbricato commerciale ad uso rispettivamente residenziale e commerciale sito in Canale, Via Roma (distinto in mappa al F. 12 mappale 330)"* rilasciato in data 13/04/2004

DOMANDA PER OPERE INTERNE ART. 26 DELLA LEGGE 28.2.1985 N. 47 del 20/06/2001 per sistemazione locale commerciale adibito a banca (contratto di locazione con decorrenza dal 01/01/2001, come da autocertificazione del 22/08/2001)

AUTORIZZAZIONE EDILIZIA N. 3/01 del 17/01/2001 (Pratica edilizia n. 6/01) per *installazione di targa in ottone cm 30 X cm 50*

AUTORIZZAZIONE EDILIZIA N. 56/01 del 10/08/2001 (Pratica edilizia n. 81/01) per *installazione di insegna luminosa a cassonetto dimensioni cm 1639x65*

CONCESSIONE EDILIZIA n. 60/01 del 05/09/2001 (Pratica edilizia n. 72/01) per *"modifica delle aperture delle facciate, installazione dei macchinari e delle canalizzazioni dell'impianto di condizionamento e posa del tetto su porzione di solaio piano".*

S.C.I.A. n. 15SCIA/2012 (Prot. n. 2359 del 29/03/2012) per lavori di *"manutenzione straordinaria relativi ad opere interne con posizionamento di insegna pubblicitaria"*.

ATTIVITÀ EDILIZIA LIBERA (Pratica edilizia n. 77/2016) per manutenzione straordinaria riguardante la tinteggiatura delle villette a schiera e del basso fabbricato facenti parte del condominio residenza IFE, nel comune di Canale, via Roma n. 184

RICHIESTA INSTALLAZIONE DI INSEGNE PUBBLICITARIE del 14/07/2020 (Pratica edilizia n. 34/2020) nel comune di Canale, via Roma n. 192

Per valutare la conformità urbanistica il CTU ha confrontato il materiale grafico relativo ai suddetti atti autorizzativi e le planimetrie derivanti dal rilievo effettuato in fase di sopralluogo. Si sono riscontrate alcune difformità per quanto concerne le tramezzature interne e la rappresentazione di una apertura finestrata verso cortile. La domanda di sanatoria per le opere difformi dovrà essere presentata entro centoventi giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile, ai sensi dell'articolo 46, comma 5bis del Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380.

STATO DI OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI

Il CTU ha rilevato che, alla data del sopralluogo, l'immobile di cui allo LOTTO 2 risultava libero. Si segnala che in quest'ultimo ambiente erano presenti alcuni veicoli parcheggiati in quanto lo stesso era mantenuto aperto e pertanto accessibile da chi possiede chiavi o comando di apertura del cancello carraio.

Si segnala inoltre che, a seguito di richiesta presentata all'Ufficio del Registro di Alba in merito all'eventuale presenza di atti privati e contratti di locazione relativi ai beni pignorati, il CTU ha segnalato la presenza, in anagrafe

tributaria, di un "contratto di locazione di immobile strumentale" registrato nell'anno 2006 al numero 104 serie 3T, riconducibile agli immobili oggetto della procedura, allora individuati al catasto fabbricati al F. 14 mappale 168, sub 23, come da nota del 01/12/2021 dell'Agenzia delle Entrate di Alba . Con detto contratto la proprietà concede in locazione l'immobile sito in Canale, via Roma, con decorrenza dalla data di stipula (01/01/2001) e validità di anni sei (72 mesi, con scadenza al 31/12/2006), poi rinnovato, come da documentazione allegata alla perizia

VINCOLI

Non esistono vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, non si rileva l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici.

Per quanto concerne gli oneri di natura condominiale, a seguito di richiesta effettuata dal CTU, l'amministratore pro-tempore del complesso condominiale ha fornito unicamente i prospetti relativi al consuntivo anni 2019 e 2020 ed al prospetto rate del preventivo anno 2021, dai quali risulta che in riferimento alla proprietà non vi sono debiti pregressi e che per l'anno 2021 era dovuta unicamente una rata di € 70,14 con scadenza 31/03/2021. La documentazione fornita dall'amministratore non riporta il periodo di gestione annuale e non risultano documenti riferiti alla gestione successiva attualmente in corso. Non è stata fornita copia del regolamento di condominio e della ulteriore documentazione richiesta dal CTU, non risultano fornite indicazioni in merito ad eventuali spese straordinarie già deliberate. Per quanto concerne le spese, non risulta vi siano rate non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia. Si precisa che, come già sopra richiamato, il consuntivo fornito dall'amministratore condominiale è riferito agli anni 2019 e 2020.

Gli immobili sovra indicati sono 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, così come sino a oggi goduti e posseduti, secondo quanto descritto nella consulenza tecnica agli atti della procedura a firma del Geom. Federico Cirone e da intendersi qui per ritrascritta (visionabile sui siti internet in calce evidenziati) e che del presente avviso costituisce parte integrante e sostanziale, 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. 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, o quelli derivanti dall'eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti o per eventuali spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente e non pagate dall'esecutato) per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e non specificatamente evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

A seguito dell'emissione 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 e iscrizioni, non dipendenti dalla procedura esecutiva, saranno a cura e spese dell'aggiudicatario.

Se gli immobili risulteranno occupati dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del custode giudiziario.

Agli effetti del D.M. n. 37/2008 e del D. Lgs. n. 192/05, 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 consulenza tecnica anche in ordine alla regolarità degli impianti, con la conseguenza che la procedura esecutiva è dispensata dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza e l'aggiudicatario assumerà quindi direttamente tali incombenze a suo onere e spese.

Ogni onere fiscale derivante dalla registrazione del decreto di trasferimento e dalla voltura catastale sarà a carico dell'aggiudicatario: per tutto quanto non previsto nel presente avviso, alla vendita giudiziaria si applicano le vigenti norme di legge.

Notizie ai sensi della Legge 47/85, del D.P.R. 380/2001 e delle altre normative edilizie. Ai sensi dell'art. 173 quater, disp. att. c.p.c., trattandosi si procedura esecutiva immobiliare, non v'è luogo a fornire le notizie di cui all'art. 46 del T.U. DPR 380/01 e di cui all'art. 40 Legge 47/85, e s. m.: in caso di erroneità o carenze del presente avviso, l'aggiudicatario potrà avvalersi delle disposizioni sopra menzionate e delle altre previste dalla legge al riguardo.

Per le eventuali irregolarità edilizie presenti, sia quelle riscontrate dal CTU che di altre eventuali, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi - a propria cura e spese - delle disposizioni delle già menzionate norme nonché degli artt. 17, 5° comma e 40, 6° comma della Legge 47/85: il termine per la presentazione della domanda di concessione in sanatoria è di centoventi giorni dalla comunicazione del decreto di trasferimento. Le difformità edilizie rilevate dal CTU sono elencate nella relativa perizia, cui si rimanda per le ulteriori e più specifiche informazioni, ove sono indicati anche costi presuntivi per le regolarizzazioni e sanatorie di legge.

Con riferimento al DLgs 192/05, il CTU ha precisato che il bene destinato a magazzino (LOTTO 2) non è soggetto all'obbligo di dotazione dell'Attestato di Prestazione Energetica in quanto rientra nei casi di esclusione così come enunciato nell'Allegato 1 lettera d) - Appendice A Casi di esclusione dall'obbligo di dotazione dell'APE - del DECRETO 26 giugno 2015 Adeguamento del decreto del Ministro dello sviluppo economico, 26 giugno 2009 - Linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici. Poiché gli impianti potrebbero non risultare conformi alla normativa in materia di sicurezza vigente all'epoca della realizzazione o dell'ultimo adeguamento obbligatorio, è espressamente esclusa ogni garanzia al riguardo ed ogni obbligo prescritto dalla legge sarà a totale carico della parte aggiudicataria.

PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE E VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

I valori e il prezzo di vendita degli immobili così come sopra identificati e così come indicati dal CTU nella perizia, già tenuto conto delle riduzioni tecniche ed a seguito dell'udienza del 11/07/2024 sono i seguenti:

LOTTO N. 2: il prezzo base per le offerte è di € 70.300,00 (Euro settantamilatrecento/00) - (rilanci in caso di più offerte euro 2.500,00).

Tutte le offerte di acquisto per essere ritenute ammissibili ed efficaci non dovranno essere inferiori al 75% del prezzo base sopra indicato.

Cauzione: non inferiore al 10% del prezzo offerto.

Vendita soggetta a IVA.

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 dell'effettuazione del bonifico, i dati relativi al conto corrente intestato alla procedura.

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

L'offerta con i documenti dovrà essere depositata entro le ore 12,00 del giorno antecedente all'udienza di vendita telematica e dovrà essere inviata all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacerit.it

L'offerta s'intende depositata nel momento in cui è 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, ovvero sia 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 e 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 di 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 comma 2 del D.M. n. 32 del 26.2015.

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 posta elettronica certificata 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 sia trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica), dal tutore, dal curatore 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 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 fatta salva la facoltà di depositare la dichiarazione

successivamente all'aggiudicazione, ma prima del versamento del saldo prezzo unitamente al quale **dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario** ex art. 2, comma 7, del D.M. 227/2015.

Se l'offerta è presentata per il tramite di qualsiasi professionista o di un presentatore – pena la sua inammissibilità – dovrà essere allegata copia della procura notarile o scrittura privata autenticata da Pubblico Ufficiale in favore del soggetto che sottoscrive o che presenta l'offerta.

L'offerta dovrà inoltre contenere: l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura, l'anno e il numero di ruolo della procedura, il numero o altro dato identificativo del lotto, l'indicazione del professionista delegato alla vendita, 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 ivi previste.

A pena di inammissibilità, all'offerta dovranno essere allegati la copia del documento di identità e la copia del codice fiscale del soggetto offerente, la documentazione attestante il versamento (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 di identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà di depositarli all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo).

Se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta unitamente alla copia del provvedimento di autorizzazione.

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 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, ove 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 ad almeno il 10% del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla procedura avente il seguente IBAN : IT40 D060 8510 3000 0000 0037 356 , CASSA DI RISPARMIO DI**

ASTI , Agenzia di Città n. 8.

Tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il numero di conto corrente sarà come sopra indicato anche nel sito www.astetelematiche.it.

Il bonifico, con causale “Procedura Esecutiva n. 122/2021 R.G.E., lotto n. 2, versamento cauzione”, dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro le ore 12 del giorno precedente l'udienza di vendita telematica. Qualora il delegato non riscontri l'accredito delle somme secondo la tempistica precedente, l'offerta sarà considerata inammissibile.

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 € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo potrà 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

Alla udienza di vendita dovrà partecipare un rappresentante del creditore procedente o di un creditore intervenuto munito di titolo esecutivo.

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

Le buste telematiche contenenti le offerte saranno aperte dal professionista delegato 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 e 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.

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.

I dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti e alle parti della procedura e, 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 un'unica offerta valida il professionista delegato procederà come di seguito:

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

b) se l'offerta sia 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 specificatamente nel verbale), 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, il professionista procederà alla deliberazione dell'istanza di assegnazione e agli adempimenti consequenziali.

Il professionista delegato dovrà provvedere al deposito telematico in cancelleria del verbale di aggiudicazione entro il giorno successivo.

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 e 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 e ogni offerente ammesso alla gara sarà libero di partecipare o meno.

I rilanci minimi sono stabiliti nella misura di euro 2.500,00 per il LOTTO N. 2 e non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

La gara avrà inizio dal giorno 5 febbraio 2026 dalle ore 15,30 e terminerà alle ore 12,00 dell'11 febbraio 2026, salvo la facoltà da parte del delegato al momento di apertura delle buste di comunicare a tutti i partecipanti una diversa durata.

Qualora siano effettuate offerte negli ultimi quindici minuti prima del termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di 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 a 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 dogliananza 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, 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 di 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.

Dell'avvenuta aggiudicazione il professionista delegato darà altresì notizia tramite posta elettronica certificata al custode giudiziario, affinché questi provveda alla liberazione dell'immobile se non ancora effettuata.

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. ove, per effetto dell'aggiudicazione di uno o più lotti, sia stata già conseguita una somma pari all'ammontare complessivo dei crediti per cui si procede e delle spese, quale gli risultino sulla base degli atti di intervento e delle spese sostenute sino al momento della vendita, riferendone immediatamente al Giudice.

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 nell'offerta o, in mancanza, nel termine massimo e non prorogabile di centoventi giorni dall'aggiudicazione (termine soggetto a sospensione feriale).

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

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

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 comma 5 del Decr. Lgs. 1/9/1993 n. 385, avrà facoltà di subentrare nel contratto di mutuo purché entro quindici giorni dalla data di aggiudicazione definitiva, paghi al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese; eventuali disgridi o 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 o nel termine di centoventi giorni dall'esito della gara.

Ove l'aggiudicatario non intenda avvalersi della facoltà anzidetta dovrà, ai sensi dell'art. 41, comma 4, del Decr. Lgs. 1/9/1993 n. 385, 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, 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 del codice civile, previa necessaria interlocuzione con

il professionista delegato, versando il restante 20% (oltre all'importo per le spese ex art. 2, comma 7 del D.M. 227/2015) sul conto corrente della procedura sopra indicato.

Nel caso in cui l'atto di precezzo ovvero l'atto di intervento non contenessero un'esposizione analitica delle voci costitutive del credito assistito da ipoteca, è necessario che l'istituto di credito fondiario depositi in PCT e faccia pervenire al delegato via posta elettronica certificata una nota di precisazione del credito recante indicazione espressa: della data di 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.

Ai fini di cui sopra è altresì necessario che il professionista delegato: 1) verifichi la natura di mutuo fondiario del credito azionato e la data d'iscrizione della ipoteca; 2) verifichi la corretta quantificazione del credito assistito da prelazione ipotecaria. Non è necessario richiedere altra autorizzazione al Giudice dell'esecuzione per l'applicazione delle norme sopra indicate.

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

Tutte le attività che, a norma degli artt. 571 e s.s. c.p.c., devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'esecuzione o dal cancelliere, saranno effettuate dal professionista delegato presso il suo studio in Asti, Via Carducci n. 43, telefono 0141/594273, email avv.gligora@libero.it

Gli interessati all'acquisto possono visionare il compendio pignorato contattando il custode, Istituto Vendite Giudiziarie, con sede in Torino Strada Settimo n. 399/15, mail immobiliari@ivgpiemonte.it, PEC ifir560@pec.ifir.it telefono 011/4731714 – 011/4731217, fax 0114730562, cellulare 3664299971.

Per prenotare la visita all'immobile si potrà prendere appuntamento scrivendo alla seguente mail: richiestevisite.asti@ivgpiemonte.it o si potranno reperire ulteriori informazioni presso lo studio del professionista delegato ai recapiti sopraindicati.

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: 848582031 - telefono "staff vendite": 0586095310.

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

La partecipazione alla vendita implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso, nella relazione peritale, nel regolamento di partecipazione e nei suoi allegati.

La pubblicità sarà effettuata a norma dell'art. 490 del c.p.c. secondo le modalità stabilite dal Giudice dell'esecuzione nell'ordinanza di vendita nonché nella circolare del Tribunale di Asti – Sezione Civile – Esecuzioni immobiliari relativa alle disposizioni in tema di pubblicità delle vendite esecutive immobiliari ex art. 490 cpc del 07/10/2025: pubblicazione dell'ordinanza e dell'avviso di vendita e della relazione di stima, comprensiva di fotografie e planimetrie, sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia e pubblicazione dell'ordinanza, dell'avviso di vendita unitamente alla perizia e delle fotografie e planimetrie sui siti internet www.astegiudiziarie.it www.tribunaleasti.giustizia.it www.giustiziapiemonte.it , www.astalegal.net.

Asti, lì 18.11.2025

Il Professionista Delegato Avv. Rosa Gligora