

STUDIO LEGALE

Avv. Candida BODRERO

Largo Umbria n. 44 – 10022 CARMAGNOLA

Cell. 3402862527 – tel. 0113019477

candida.bodrero@legaliditorino.it

candida.bodrero@ordineavvocatialba.eu

ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE DI ASTI **AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO** **CON MODALITA' TELEMATICA** **ASINCRONA**

La sottoscritta Avv. Candida BODRERO con studio in Carmagnola, Largo Umbria, 44 - professionista delegato per le operazioni di vendita relative all'esecuzione immobiliare n. **139/2023**, giusta ordinanza emessa in data 23 febbraio 2025 dal G.E. Dott. Paola AMISANO, avvisa che

il giorno **11 settembre 2025 alle ore 16,00** avrà luogo la **vendita senza incanto con modalità telematica asincrona**

della piena proprietà dei seguenti immobili, come individuati e descritti nella relazione di perizia dell'Arch. Roberta Comoglio, in atti:

LOTTO UNO – Immobili in Canelli, Regione Santa Libera n. 35. Fabbricato su tre livelli, di cui due adibiti a civile abitazione, mentre il piano sottotetto non risulta abitabile e lasciato allo stato grezzo. Piano seminterrato composto da piccolo ingresso, bagno, locale di sgombero adibito a camera da letto, soggiorno, cucina, autorimessa/locale di sgombero; Piano terreno – 1 f.t. composto da cucina, soggiorno, bagno, due camere da letto.

Dati catastali: l'immobile oggetto di vendita è censito al Catasto Fabbricati del Comune di **CANELLI (AT)** come segue:

- **Foglio 4 – Particella 118 – Sub. 1** – Categoria A/4 – Classe 2 – Consistenza: 6,5 vani – Rendita € 258,49 – Piano T – 1° – Regione Santa Libera, 35 (fabbricato demolito)
- **Foglio 4 – Particella 118 – Sub. 2** – Categoria A/4 – Classe 1 – Consistenza: 4,5 vani – Rendita € 153,39 – Piano S - T – Regione Santa Libera, 35

Descrizione degli immobili:

Il fabbricato identificato con il Sub. 1 è stato demolito e pertanto risulta inesistente.

Il fabbricato identificato con il Sub. 2, il cui cortile antistante risulta in cemento armato (di fatto trattasi della soletta dell'autorimessa e locale di sgombero posto al piano seminterrato), si sviluppa su tre livelli di cui due adibiti a civile abitazione, mentre il piano sottotetto solo parzialmente tamponato ai lati del perimetro e privo di idonee barriere protettive, non risulta abitabile ed è lasciato allo stato grezzo. Tale piano non risulta collegato al piano terreno, è raggiungibile tramite scala amovibile appoggiata al piano cortile.

Piano Seminterrato: l'ingresso avviene attraverso un grande porticato; la porta di accesso si apre su un piccolo ingresso / corridoio, superficie un tempo occupata dal vano scala, di fronte alla quale trova collocazione il bagno, dotato di tutti i sanitari, la cui finestra affaccia internamente all'autorimessa / locale di sgombero, a destra dell'ingresso si affaccia un ambiente adibito a camera da letto – sulla scheda catastale indicato come locale di sgombero – avente una superficie di circa mq 43,5, le cui due finestre non rispettano i requisiti richiesti dall'art. 10 Dpr 380/2001 in merito ai rapporti di aerazione / illuminazione, a sinistra si trova il soggiorno di circa 20 mq posto in collegamento con la cucina di circa 11,5 mq, anch'essi privi dei requisiti richiesti ai fini dell'abitabilità. Tutti i locali risultano privi di impianto di riscaldamento. Addossato alla parete perimetrale esterna del soggiorno e della cucina, risulta ubicato l'ingresso all'autorimessa e al locale di sgombero, che si sviluppa dietro alla cucina e al bagno, che presenta una superficie complessiva di mq 120 (64 mq destinati all'autorimessa e 57 mq per i due locali di sgombero) e che sostanzialmente risultano essere stati scavati nel terreno; la parte superiore della soletta di questo locale funge da cortile.

Piano terreno – Primo piano fuori terra: a tale piano, che ricalca esattamente quello sottostante, si trovano, cucina di superficie di circa 11,5 mq, soggiorno di superficie pari a circa 21 mq, bagno

dotato di tutti i sanitari, camera da letto di circa 21 mq che risulta collegata a una seconda camera da letto di circa 21 mq. Dal corridoio su cui si affacciano il soggiorno e la prima camera da letto tramite porta in ferro si accede ad una superficie che potrebbe essere adibita a terrazzo ma di fatto risulta essere la soletta di copertura del portico sottostante, che si sviluppa per tutta la lunghezza del fabbricato. Presenza di ampio porticato sul fronte principale, ove si trova l'ingresso a tale unità abitativa. L'unità risulta priva di impianto di riscaldamento.

A completamento della proprietà il C.T.U. ha segnalato la presenza dell'area verde – Mappale 118 su cui insiste il fabbricato avente una superficie catastale di Mq. 690.

La strada che conduce alla proprietà è una strada privata, non di proprietà dei soggetti eseguiti, i quali hanno esclusivamente diritto di passaggio.

Superfici: superficie utile calpestabile: unità abitativa/piano terreno/1° mq 89,69, porticato mq 38,07, balconi e terrazzi coperti e scoperti mq 76,41, unità abitativa – piano seminterrato mq 43,02, locale di sgombero piano seminterrato attualmente adibito a camera da letto mq 44,39, porticato mq 52,87, autorimessa piano seminterrato mq 64,26, locale di sgombero piano seminterrato annesso all'autorimessa mq 57,19, superficie di sottotetto mq. 142,41; superficie commerciale abitazione mq 177,48, locali di sgombero mq 118,01, balconi, porticati e terrazzi coperti / scoperti mq 83,67, superficie di sottotetto mq 74,67 per un totale di mq 393,83, superficie commerciale autorimessa: mq 73,21.

Provenienza: Il bene censito al Foglio 4 particella 118 è pervenuto agli eseguiti con atto di compravendita a rogito Notaio Bertelli Dott. Renato del 9 giugno 1988 n. rep. 18312, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Asti in data 2 luglio 1988 ai nn. 5618/3700.

Attestazione di Prestazione energetica: per l'immobile censito al F. 4 part. 118 sub. 2, è presente A.P.E. redatto dal Ctu Arch. Comoglio, Certificatore abilitato, codice identificativo 2024 – 104547 - 0012 data di invio 25 gennaio 2025, valido fino al 31 dicembre 2026, classe energetica D.

Situazione occupazionale: il Lotto 1 risulta libero da contratti di locazione, pertanto, deve essere considerato libero al decreto di trasferimento.

LOTTO DUE – Terreni agricoli siti nel Comune di Canelli (AT).

Dati catastali: Catasto Terreni del Comune di CANELLI (AT):

Foglio 4 – Particella 394 – Categoria: Vigneto - Classe 3 – Consistenza: Mq. 570 – Reddito Dominicale: €. 4,27 – Reddito Agrario: €. 3,68

Foglio 4 – Particella 495 – Categoria: Prato - Classe 3 – Consistenza: Mq. 916 – Reddito Dominicale: €. 1,66 – Reddito Agrario: €. 1,89

Foglio 4 – Particella 496 – Categoria: Vigneto - Classe 3 – Consistenza: Mq. 2.084 – Reddito Dominicale: €. 15,61 – Reddito Agrario: €. 13,45

Descrizione degli immobili: Si giunge da una strada campestre dietro al fabbricato che consente di raggiungere la particella 394, e da questa scendere verso le particelle confinanti 496 e 495. La particella 496 presenta due diversi tipi di culture: per Mq. 1.800,00 è coltivata a Rosso Tavola e a Cortese Alto Monferrato, mentre i restanti Mq. 277,00 sono bosco. La particella 495, direttamente raggiungibile anche dalla strada, risulta censita catastalmente come prato, ma nella realtà trattasi di un piccolo boschetto abbandonato, ricco di rovi e di fitta vegetazione, che occupa la parte a confine con la strada stessa, e si sviluppa per una superficie pari a 897,00 Mq., mentre i restanti 19,00 Mq. risultano anch'essi coltivati a vigneto. Il Ctu segnala la presenza, sul mappale 495, di un basso fabbricato, che potrebbe considerarsi un ricovero attrezzi, privo di qualsiasi autorizzazione edilizia. La particella 394 è un prato, con alcuni alberelli di medio fusto. Tutti i terreni risultano ubicati in area individuata sulla cartografia del Piano Regolatore Generale del Comune di Canelli, come "Area di Core Zone 5: Canelli e l'Asti spumante" La strada che conduce alla proprietà è una strada privata, di proprietà di terzi, sulla quale gli eseguiti hanno diritto di passaggio.

Superfici: la superficie complessiva del lotto è di mq 3.570,00 (particella 394 mq 570,00, particella 495 mq 916, particella 496 mq 2084).

Provenienza: gli immobili censiti al F. 4 particelle 495 e 496 (ex particella 393) e particella 394 sono pervenuti agli eseguiti in forza di atto di compravendita del 5 luglio 1988 n. rep.18623 a

rogito Notaio Bertelli Dott. Renato di Canelli, trascritto il 25 luglio 1988 ai nn. 5835/4153. Si segnala, nel medesimo atto di vendita, atto di costituzione di diritti reali a titolo gratuito - trascritto il 25 luglio 1988 nn. 5836/4154 - servitù di passaggio a favore e contro gli immobili censiti al F. 4 particelle 393 – 394 – 134 – 119. Ivi si legge che il venditore dichiara “*l’esistenza di servitù di passaggio su parte del terreno venduto come da tracciato esistente sul fondo e che a cavallo del confine tra la proprietà venduta in mappa n. 393 e 394 da una parte e 134 ex 134/a e 119 ex 119 /a dall’altra del F. 4 esiste capezzagna sulla quale hanno diritto di passaggio entrambe le parti contraenti.*”

Situazione occupazionale: Le particelle 495 e 496 – attualmente coltivate a vigneto - risultano oggetto di contratto di comodato d’uso verbale a titolo gratuito, con scadenza indicata 31.12.26, che risulta non opponibile alla procedura; l’immobile, pertanto, deve essere considerato libero al decreto di trasferimento. I diritti di produzione della DOCG Cortese Alto Monferrato e del Rosso Tavola, ivi prodotti, risultano intestati a soggetto terzo - comodatario.

Situazione catastale: LOTTO 1. Il C.T.U. afferma che la descrizione dell’immobile contenuta nel pignoramento non risulta conforme allo stato dei luoghi. Il Ctu non ha provveduto all’aggiornamento catastale sulla base delle difformità rilevate, per quanto meglio esplicitato nel punto 8 della perizia a cui si rimanda. Il Ctu ha provveduto alla correzione del n. civico che risultava indicato (visura e scheda catastale) quale n. 13, mentre nella realtà risulta essere il n. 35 (istanza n. 79151 del 30.12.24). **LOTTO 2.** La descrizione inerente i lotti di terreno contenuta nel pignoramento risulta conforme allo stato dei luoghi.

Titoli autorizzativi edilizi e difformità edilizie:

LOTTO UNO. Dalle verifiche effettuate dal Ctu presso l’Archivio dell’Ufficio Tecnico del Comune di Canelli non sono stati rinvenuti provvedimenti edilizi che attestino l’edificazione e la “storia” urbanistica dell’immobile. E’ stata però reperita la Mappa di Impianto Catastale del Comune di Canelli, risalente ad inizio ‘900 (allegato n. 8 Ctu), da cui si evince che l’immobile risultava indicato, quindi esistente, con sagoma corrispondente a quella rappresentata nella scheda catastale redatta dal Geom. Alberto Giulio nel 1989 (all. n. 25 Ctu), ma parzialmente difforme dallo stato attuale. Molto probabilmente l’edificio, che oggi si presenta parzialmente difforme rispetto a quanto rappresentato sia sulla mappa catastale che sulla scheda catastale, nasceva come fabbricato rurale, successivamente trasferito a catasto urbano, per essere poi oggetto di alcuni interventi di trasformazione edilizia effettuati senza alcuna autorizzazione.

Di seguito si elencano le difformità rilevate dal C.t.u.:

Piano seminterrato/terreno:

- presenza di un grande porticato che si sviluppa per quasi tutta la lunghezza del fabbricato, realizzato in blocchi di cemento prefabbricato e pilastri di cemento armato poggianti su battuto di cemento;
- internamente si rileva una diversa disposizione degli spazi interni: la cucina non risulta collegata al ripostiglio, come rappresentato sulla scheda catastale, in quanto al posto del ripostiglio è stato ricavato il bagno;
- non esiste più la scala di collegamento tra il piano seminterrato ed il piano superiore – piano terreno, ma tale superficie risulta occupata dal corridoio che dall’ingresso del fabbricato conduce direttamente al bagno;
- sostanzialmente i due piani del fabbricato e quindi le due unità residenziali ricavate all’interno dello stesso, risultano completamente autonome;
- quanto risulta indicato sulla scheda catastale come locale di sgombero, al momento del sopralluogo risultava adibito a camera da letto;
- esternamente al fabbricato, con ingresso posto sul lato della cucina, è stato ricavato un locale adibito ad autorimessa e magazzino/locale di sgombero, che non risulta rappresentato sulle schede catastali. Tale locale realizzato in cemento armato e tavelloni in laterizio, pare sia

stato realizzato a metà degli anni '90. La soletta superiore di questo ambiente, di fatto risulta essere il cortile del piano terreno.

Piano terreno/primo:

- il locale indicato come ripostiglio sulla scheda catastale, risulta trasformato in cucina, e quella che veniva indicata come finestra, risulta trasformata nella porta di accesso all'unità residenziale;
- la camera da letto collegata al ripostiglio risulta utilizzata come soggiorno;
- la scala è stata demolita e la stessa superficie risulta occupata dal corridoio che conduce al bagno;
- gli altri due ambienti risultano pressoché immutati e adibiti a camere da letto;
- il balcone rappresentato sulla scheda catastale è stato demolito per far posto ad un grande terrazzo che funge da copertura del portico sottostante;
- nella zona antistante la cucina, e quindi l'ingresso, è stata realizzata una tettoia a copertura dello stesso;
- il rudere rappresentato sulle schede catastali come Sub. 1 risulta essere stato demolito, e la sua "impronta" parzialmente occupata da un porticato.

Piano secondo/sottotetto:

- soletta realizzata in cemento armato su cui poggiano i pilastri del tetto, parzialmente tamponata lungo il suo perimetro; privo di impianti, serramenti, tamponamenti, tramezzature e scala, raggiungibile solamente con scala a pioli appoggiata dall'esterno.

Le modifiche sopra descritte sono state apportate presumibilmente negli anni '90 dal soggetto esecutato senza richiedere alcuna autorizzazione edilizia. Il C.t.u. conclude che è da considerarsi conforme la porzione di fabbricato che trova esatta corrispondenza tra quanto rappresentato sulla Mappa di Impianto Catastale di inizio '900 e quanto raffigurato sulle schede catastali del 1989.

Il C.t.u. osserva che, in caso di acquirente non imprenditore agricolo, è consentito un ampliamento una tantum della volumetria esistente, pari al 20% della stessa, applicando tale percentuale sulla volumetria residenziale sulla base dell'art. 55 delle N.T.A. (allegato n. 26 Ctu) del P.R.G.C. di Canelli. Qualora invece, il futuro acquirente fosse in possesso dei requisiti di imprenditore agricolo, gli sarebbe concesso un ampliamento proporzionato alla superficie destinata alla propria produzione agricola in atto, fino al soddisfacimento dei parametri edilizi specificati nella scheda d'area allegata – Tabella EU (allegato n. 15 Ctu).

LOTTO 2. Non è stato possibile acquisire alcuna informazione relativa alle autorizzazioni che hanno determinato la realizzazione del manufatto edilizio che insiste sulla particella 495. Nella Mappa di Impianto Catastale del Comune di Canelli dei primi del 1900 (allegato n. 8 Ctu) il basso fabbricato edificato sulla particella 495 quasi al confine con la particella 118 non risultava indicato, quindi esistente, e pertanto detto manufatto non risulta sanabile e andrà demolito. Il costo della demolizione, che è stato detratto dal valore del terreno, è stato ipotizzato dal Ctu, compreso lo smaltimento dei materiali e la pratica amministrativa di demolizione, in complessivi € 6.040,00 più IVA (22%).

Vincoli: il C.T.U. non ha rilevato l'esistenza di vincoli di natura artistica, storica, turistico ricettiva o di inalienabilità. Si segnala che entrambi i lotti oggetto di pignoramento ricadono in area indicata nel vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Canelli come "Area di Core Zone 5: Canelli e l'Asti Spumante", come meglio dettagliato al punto che segue.

Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico: come si evince dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Canelli in data 10.10.24 (allegato n. 18 Ctu), i terreni censiti al Catasto al F. 4 mappali 118,394,495,496, ricadono in Zona urbanistica EU - ovvero nell'area individuata sulla cartografia del Piano Regolatore Generale del Comune di Canelli come "Area Agricola", facente riferimento all'Art. 34 delle Norme Tecniche di Attuazione (allegato n. 14 Ctu) e alla rispettiva Tabella EU (allegato n. 15 Ctu) con presenza di vincolo Core Zone – Area di Core Zone 5 – Canelli e l'Asti spumante – facente riferimento all'Art. 42 Ter delle N.T.A. (allegato n. 16 Ctu) e alla fascia di rispetto alle strade Art. 41 delle N.T.A. (allegato n. 17 Ctu).

Gli immobili di cui ai Lotti UNO e DUE unico risultano meglio descritti nella CTU in atti (perizia Arch. Roberta COMOGLIO), consultabile sui siti internet elencati nel presente avviso, a cui si rinvia e che si dà per conosciuta dall'eventuale aggiudicatario.

PREZZO BASE, OFFERTA MINIMA E CONDIZIONI DI GARA

1) **LOTTO 1 (fabbricato)**: Prezzo base € 6.500,00 - Offerta minima: € 4.875,00; Vendita soggetta ad imposta di registro;

2) **LOTTO 2 (terreni agricoli)**: Prezzo base € 4.300,00- offerta minima € 3.225,00; Vendita soggetta ad imposta di registro;

3) rilanci minimi in caso di gara: € 500,00;

4) termine di pagamento: non superiore a 120 giorni;

5) cauzione 10% del prezzo offerto;

6) iban per bonifico cauzione e successivo saldo prezzo: **IBAN IT83T088333026000000012592, intestato a Esec. Imm. re n. R.g.e. 139/2023 - Tribunale di Asti, in essere presso la BANCA TERRITORI DEL MONVISO S.C., Filiale di San Bernardo di Carmagnola;**

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

TERMINE PRESENTAZIONE OFFERTE

Le offerte di acquisto dovranno essere presentate con modalità telematiche previste nel presente avviso, **entro le ore 12 di mercoledì 10 settembre 2025**, ossia il giorno prima dell'udienza di vendita e apertura delle buste telematiche e verifiche delle offerte ivi contenute.

UDIENZA DI VENDITA – APERTURA BUSTE E GARA

L'apertura delle buste telematiche, l'esame delle offerte e l'audizione delle parti e tutte le altre attività riservate per legge al Cancelliere o al Giudice dell'Esecuzione avverranno a cura del Professionista delegato, Avv. Candida Bodrero, presso il suo studio in Carmagnola, Largo Umbria n. 44.

La data d'udienza di vendita e per l'apertura delle buste telematiche è fissata per **giovedì 11 settembre 2025 alle ore 16.00**, a cui dovrà partecipare un rappresentante del creditore procedente o un creditore munito di titolo esecutivo.

In presenza di più offerte valide avrà inizio la gara la cui durata è fissata in giorni 6 (sei) con inizio giovedì 11 settembre 2025 e termine martedì 16 settembre 2025 ore 12, salvo eventuali prolungamenti come infra descritti.

In assenza di offerte (o qualora queste non fossero accoglibili e/o valide) e di istanze di assegnazione, sarà ordinata nuova vendita o, ricorrendone i presupposti, verranno trasmessi gli atti al Giudice dell'Esecuzione qualora il prezzo base di vendita sia inferiore al 30% del prezzo base indicato nel primo esperimento di vendita.

MODALITÀ DELLA VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

L'ordinanza di delega prevede che: A) il gestore della vendita telematica sia la società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a.; B) il portale del gestore della vendita telematica sia il sito www.astetelematiche.it; C) che il referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita sia il professionista delegato, ovvero Avv. Candida Bodrero.

PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE E VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

Ai sensi dell'art. 571 c.p.c. **chiunque, tranne il debitore, è ammesso ad offrire per l'acquisto dell'immobile pignorato**, personalmente od a mezzo di procuratore legale, il quale può fare offerte anche per persona da nominare a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c. all'uopo munito di idonea procura rilasciata per atto pubblico.

Gli interessati all'acquisto dovranno formulare le offerte esclusivamente 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 richiesto, i dati relativi al conto intestato alla procedura. 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 di acquisto con i documenti allegati dovrà essere depositata, con le modalità sotto indicate, entro le ore 12,00 del giorno antecedente all'udienza telematica e sopra già indicato, inviandolo 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, ovvero 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 ha un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà 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 dovrà essere sottoscritta digitalmente 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 ex art. 579, ultimo comma, c.p.c...

L'offerente dovrà altresì indicare se trovi nelle condizioni di legge per beneficiare delle agevolazioni previste per l'acquisto di prima casa o di altre agevolazioni fiscali (salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo, unitamente al quale dovranno essere depositate le spese poste a carico dell'aggiudicatario, ex art. 2, comma 7 del D.M. n. 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 necessariamente 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 dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà di deposito successivo 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, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o beneficiario di amministrazione 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 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 al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto intestato a Tribunale di Asti Esecuzione immobiliare RG 139/2023, in essere presso la **BTM – BANCA TERRITORI DEL MONVISO S.C., filiale di San Bernardo di Carmagnola al seguente IBAN: IBAN IT83 T088 3330 2600 0000 0012 592;**

Tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto all'acquisto. Il numero di conto corrente sarà come sopra indicato nel sito www.astetelematiche.it

Il bonifico, con causale “versamento cauzione Lotto n.....”, 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 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 sul portale dei servizi telematici all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, tramite il servizio "pagamento di bolli digitali", tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel “manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica” reperibile sul sito internet pst.giustizia.it.

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 ai soggetti offerenti non aggiudicatari. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione.

ESAME 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 delegato solo nella data ed all'orario dell'udienza di vendita telematica, sopra

indicati.

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo esclusivamente 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 necessari da 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; a tal fine, il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi 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:

- 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 (pari al 75% del prezzo base, aggiudicherà l'immobile all'offerente, salvo che ritenga che vi sia una seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione dell'esistenza di circostanze specifiche e concrete (da indicarsi espressamente in verbale) o che 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 deliberazione sull'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

GARA TRA GLI OFFERENTI

Nell'ipotesi di presentazione di più offerte valide si procederà con 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 ricevute.

Le offerte giudicate regolari abiliteranno automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara, tuttavia, ogni offerente ammesso alla gara sarà libero di partecipare o meno.

Non è consentito l'inserimento di importi decimali.

La gara avrà la durata di 6 (sei) giorni, dal giorno giovedì 11 settembre 2025 a martedì 16 settembre 2025, ore 12.

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 termine temporale fissato per lo svolgimento della gara:

- tramite la piattaforma ww.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 procederà all'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 o 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 delegato dovrà provvedere 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 di essa. In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto dei oneri bancari necessari per il riaccredito) sarà restituito, entro 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 delegato dovrà sospendere le operazioni di vendita, a sensi dell'art. 504 c.p.c. e 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 già 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); nello stesso termine e con le medesime modalità l'aggiudicatario dovrà versare le spese legate al trasferimento del bene, che il delegato gli comunicherà.

L'aggiudicatario dovrà consegnare al Professionista delegato copia del bonifico effettuato.

Con avvertimento che, in caso di mancato, insufficiente o tardivo versamento del saldo prezzo, l'aggiudicatario sarà considerato inadempiente ex art. 587 c.p.c. e pertanto verrà dichiarato decaduto dall'aggiudicazione, con il conseguente incameramento della cauzione.

Contestualmente al versamento del prezzo l'aggiudicatario dovrà dichiarare e documentare il proprio stato civile ed il regime patrimoniale 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 precedente o un creditore intervenuto abbiano azionato un contratto di mutuo fondiario, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 41, comma 5, del D. Lgs. 1/9/93 n.385, 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 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 all'esito della gara.

Ove l'aggiudicatario non intenda avvalersi della facoltà anzidetta dovrà, ai sensi dell'art. 41 comma quarto, del D. Lgs. 1/9/93 n.385, corrispondere direttamente al creditore fondiario (sul

conto di cui il creditore fondiario avrà 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, DM 227/2015) sul conto corrente bancario della procedura. Del versamento effettuato direttamente in favore del creditore fondiario l'aggiudicatario dovrà fornire attestazione al professionista delegato.

Nel caso in cui l'atto di precetto ovvero l'atto d'intervento non contenessero una predisposizione analitica delle voci costituite del credito assistito da ipoteca, è necessario che l'istituto 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.

DICHIARAZIONE AI SENSI DELL'ART. 585 C.P.C. (ANTIRICICLAGGIO)

Ai sensi degli artt. 585-587 c.p.c., **nel termine fissato per il versamento del prezzo a pena di decadenza**, l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta, in bollo, resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, deve far pervenire presso lo studio del sottoscritto professionista delegato le informazioni prescritte dall'art. 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007 n. 231 (antiriciclaggio)

CONDIZIONI GENERALI DELLE VENDITE

1. 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 dall'Arch. Roberta COMOGLIO (di cui l'offerente ha l'onere di prendere visione); **consulenza che qui viene integralmente richiamata e che si dà per integralmente conosciuta da parte degli offerenti.**

2. 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.

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

4. Sono a carico dell'aggiudicatario le spese di registrazione del decreto di trasferimento, trascrizione del decreto di trasferimento, volturazione a catasto, nonché le spese di cui all'art. 591 bis, secondo comma, n. 5 c.p.c. e quindi onorari, rimborsi, anticipazioni del Professionista delegato, necessari al trasferimento e liquidati dal Giudice. Sono a carico della procedura le altre spese.

5. Ogni offerente dovrà dichiarare la residenza od eleggere il domicilio nel Comune in cui ha sede il Tribunale competente per l'esecuzione, ossia nel Comune di Asti; in difetto ogni comunicazione a lui diretta sarà fatta presso la Cancelleria del Tribunale.

6. Sulle vendite giudiziarie non è previsto e non è dovuto alcun compenso di mediazione.

CUSTODIA

Gli immobili sono affidati in custodia all'ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE, Strada Settimo n. 399/15, Torino, recapito telefonico per informazioni Tel. 011.4731714 Fax 011.4730562 cellulare 366.4299971, e-mail per richiesta visite: richiestevisite.asti@ivgpiemonte.it. Per comunicazioni: immobiliari@ivgpiemonte.it; pec: ifir560@pec.ifir.it

Gli interessati hanno facoltà di contattare al suddetto recapito l'Istituto onde poter consultare gli atti relativi alla vendita, compresa la perizia, ricevere maggiori informazioni in merito agli immobili messi in vendita e concordare i tempi dell'eventuale visita.

PUBBLICITA'

Il presente avviso sarà:

- (a) pubblicato sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia;
- (b) pubblicato, almeno 45 giorni della data fissata per l'esame delle offerte per la vendita senza incanto, unitamente all'ordinanza del Giudice e alla copia della relazione di stima (corredata di fotografie e planimetrie), sui seguenti siti internet: www.astegiudiziarie.it; www.tribunale.asti.giustizia.it; www.giustizia.piemonte.it

Tutte le attività che, a norma dell'art. 571 e seguenti c.p.c., devono compiersi in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, avverranno a cura del professionista delegato Avv. Candida Bodrero presso il suo studio in Carmagnola, Largo Umbria n. 44, ove saranno anche consultabili gli atti relativi alla vendita, previa prenotazione (e mail anche per eventuale richiesta di informazioni: candida.bodrero@legaliditorino.it; pec candida.bodrero@ordineavvocatialba.eu).

Carmagnola, lì 5 giugno 2025

Il Professionista Delegato

Avv. Candida Bodrero