

TRIBUNALE DI ASTI
AVVISO DI VENDITA TELEMATICA CON MODALITA' ASINCRONA
ES. IMM. 141/2023 R.G.E.

L'Avv. Paola Calosso con studio in Asti, via Gozzano n. 19 (tel. 0141/351999, fax 0141/558079, email: studiolegalecalosso@gmail.com, pec: calosso.paola@ordineavvocatiasti.eu), delegata dal Giudice dell'esecuzione alle operazioni di vendita nell'Esecuzione immobiliare in epigrafe promossa da Cassa di Risparmio di Asti S.p.A. contro: indicazioni omesse ai sensi dell'art. 174 comma 9 D. Lgs. 30 giugno 2003 n. 196, visti gli artt. 569, 570, 576, 591 bis e segg. c.p.c.

AVVISA

che il giorno **9 ottobre 2025 alle ore 16.00**, presso il proprio studio in Asti, via Gozzano n. 19, procederà alla vendita senza incanto con modalità telematica asincrona, tramite la piattaforma www.astetelematiche.it, della piena proprietà del seguente compendio immobiliare, sito nel comune di **Govone (CN), vicolo Viarà n. 2**, facente parte del condominio "Viarà", con accesso al vano scala condominiale dal civico n. 2 di Vicolo Viarà:

appartamento al secondo piano (terzo fuori terra), censito al Catasto Fabbricati del Comune di Govone, Fg. n. 20, part. 75, sub. 5, piani 2-T, cat. A/2, cl. 3, cons. 4 vani, r.c. euro 278,89, sup. catastale 63 mq. (totale escluse aree scoperte 62 mq.) e **cantina pertinenziale** al piano terreno/seminterrato, con proporzionale quota di comproprietà sugli spazi ed enti comuni, ai sensi dell'art. 1117 c.c. e del regolamento condominiale. Si precisa che l'attuale identificazione catastale deriva da variazione del 20/02/2024 con pratica n. CN0022263 in atti dal 23/02/2024 per esatta rappresentazione grafica (n. 22263.1/2024).

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE:

L'immobile pignorato è sito all'interno di un edificio condominiale sviluppatosi in quattro piani fuori terra collegati internamente mediante vano scala sprovvisto di ascensore. Il complesso condominiale è costituito da palazzina con modesta area scoperta pertinenziale destinata a verde privato e camminamenti / aree cortilizie, con massiccio muraglione in cemento armato posto sul retro a contenimento di un terrapieno sul quale si estende una piccola area scoperta di natura condominiale, a fianco della quale sono presenti alcune modeste porzioni di suolo di proprietà privata destinate ad area verde/orto benché descritte come posti auto. Il piano di campagna di dette aree scoperte ad uso privato e condominiale è posto alla sommità del muro di contenimento, ad una quota di circa 9-10 mt. superiore rispetto all'ingresso pedonale allo stabile (su Vicolo Viarà); l'area scoperta superiore è collegata alla palazzina per mezzo di un camminamento con scala in metallo sospesa tra la facciata del fabbricato e la testa del muro di contenimento. All'area scoperta superiore si giunge anche percorrendo la strada pubblica posta a monte denominata Via Dalmasso.

L'appartamento si compone di: ingresso, soggiorno, cucina, bagno, una camera e due balconi.

All'alloggio si accede tramite portoncino d'ingresso in legno con serratura blindata. I pavimenti sono in parte in piastrelle di ceramica (bagno, cucina e camera) ed in parte in pietra posata ad "opus incertum", tutto livellato e lucidato (ingresso e soggiorno), mentre i balconi presentano piastrelline tipo klinker; pareti e soffitti sono intonacati al civile e tinteggiati. Nella cucina e nel bagno sono presenti rivestimenti verticali in piastrelle di ceramica. Sono visibili unicamente due porte interne con apertura a battente in

corrispondenza del bagno e della camera, aventi telaio in legno e inserto centrale in vetro. I serramenti esterni (finestre e portefinestre) sono di recente installazione e hanno telaio in pvc con specchiatura a doppio vetro.

Il CTU riferisce che sono visibili i principali impianti tecnologici (elettrico e di riscaldamento e produzione acqua sanitaria, con caldaia individuale alimentata a metano) dei quali non è stato possibile verificare il funzionamento per assenza di energia elettrica. Si segnala, in ogni caso che, con ogni probabilità, la caldaia dovrà essere sostituita; non è stato inoltre possibile reperire informazioni circa l'esistenza del "libretto di centrale" e di regolare manutenzione periodica. Se ne presume perciò l'assenza. Non sono presenti motivi di pregio dell'immobile, nonostante l'inserimento dell'immobile in nucleo storico; le finiture dell'alloggio sono quelle originali dell'epoca di prima edificazione (1973), fatta eccezione per il bagno oggetto di probabile riattamento in epoca più recente. Il livello manutentivo generale è "normale".

La cantina (di circa 2,69 mq. netti) è dotata di porta d'ingresso in metallo smaltato, piano di calpestio in battuto di cemento e superfici interne (pareti e soffitto) intonacate.

COERENZE: il compendio immobiliare sopra descritto confina, in senso orario a partire da nord, con Via Dalmasso, con i mappali 588-563-589-590-591-74, con Vicolo Viarà, con Via Rocca, con i mappali 77-586-587.

L'alloggio è arredato, ma non abitato.

Dalla perizia del C.T.U., Geom. Alessandro Tartarini, agli atti della procedura, alla quale si rimanda integralmente, risulta che il fabbricato in cui si collocano le unità immobiliari oggetto di vendita è stato edificato in data successiva al 1° settembre 1967. Dagli atti depositati presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Govone risulta che il fabbricato è stato oggetto delle seguenti pratiche: 1) Licenza per la costruzione del fabbricato n. 567 del 14/04/1973; 2) Certificato di Abitabilità del 04/11/1977 (con indicazione generica del collaudo strutturale).

La struttura portante dell'edificio in cui si trova l'immobile oggetto di vendita è in cemento armato, con orizzontamenti e solai inclinati di copertura in laterocemento; i tamponamenti perimetrali sono in muratura, con facciate esterne in mattone a vista (paramano) intervallate da ridotte porzioni intonacate e tinteggiate. Non è possibile accertare se siano presenti sistemi termo-isolanti o fono-isolanti: ad avviso del CTU, *"considerata l'epoca edificatoria se ne presume l'assenza e si ipotizza una muratura perimetrale del tipo a "cassavuota" (cioè costituita da due tavolati di laterizi con interposta camera d'aria non isolata)"*.

Quanto alla corrispondenza alle planimetrie e alle risultanze catastali, il C.T.U. ha evidenziato quanto segue:

"Nel corso del sopralluogo sono state rilevate alcune difformità circa la descrizione catastale del bene (visura, planimetria ed elaborato planimetrico); si evidenziano infatti:

- *sulla visura catastale: assenza del numero civico nell'indirizzo ed errata indicazione del piano;*
- *sulla planimetria catastale: errata indicazione della posizione della cantina pertinenziale e dell'altezza della stessa, alcune variazioni circa la posizione delle murature perimetrali e delle tramezzature interne, assenza porta di collegamento tra cucina e soggiorno, errata indicazione di alcune aperture in facciata;*
- *sull'elaborato planimetrico: errata indicazione della posizione della cantina pertinenziale.*

Come da richiesta del G.E., il CTU ha proceduto all'aggiornamento catastale planimetrico dell'immobile, presentando all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale Territorio di Cuneo la pratica Doc.Fa. Prot. n. CN0022263 del 23/02/2024.

Quanto alla regolarità urbanistica/edilizia, il C.T.U. ha evidenziato quanto segue:

“Confrontando il titolo edilizio indicato con quanto potuto osservare e rilevare nel corso dei sopralluoghi in sito, sono emerse alcune difformità edilizie risalenti con ogni probabilità all'epoca di prima edificazione dello stabile, nonostante il rilascio del Certificato di Abitabilità.

Nel dettaglio, con espresso riferimento all'unità immobiliare oggetto di pignoramento, si evidenziano principalmente:

- *realizzazione della cantina con diversa delimitazione muraria perimetrale, ricavata all'interno di più ampio locale cantina (al pari delle altre di diversa proprietà, estranee al pignoramento);*
- *diversità circa lo sviluppo della muratura perimetrale a delimitazione dell'alloggio, in termini di inclinazione e posizione dei vari segmenti;*
- *spostamento in riduzione della muratura divisoria dell'alloggio dall'adiacente unità, con conseguente minimo decremento della superficie utile dell'alloggio stesso;*
- *differenze più o meno consistenti circa la posizione e la dimensione delle aperture in facciata (finestre e portefinestre);*
- *incongruenze circa la posizione delle tramezze interne;*
- *assenza del pilastro interno tra cucina e soggiorno;*
- *assenza del balcone/loggia sulla facciata principale (su Vicolo Viarà) in corrispondenza del soggiorno, con conseguente aumento della superficie utile dell'unità immobiliare;*
- *minime variazioni alla dimensione dei due balconi esistenti.*

Delle suddette difformità, alcune interessano porzioni e strutture di proprietà condominiale (quali la muratura perimetrale, le aperture in facciata, le dimensioni dei balconi); come tali, l'azione di regolarizzazione dovrà avvenire obbligatoriamente su azione collettiva/condominiale. A tale proposito, si riferisce che l'Assemblea Condominiale ha già affidato incarico professionale in tal senso e, da informazioni assunte, recentemente è stata depositata presso l'Ufficio Tecnico Comunale la relativa Istanza di Permesso di Costruire in sanatoria, ancora in corso di istruttoria e di valutazione.

Delle rimanenti irregolarità accertate, inerenti la proprietà esclusiva e non condominiale, alcune potrebbero con ogni probabilità rientrare nella fattispecie delle difformità metriche minime di cui alla “tolleranza esecutiva” e/o “tolleranza costruttiva”, ai sensi dell'art.34/bis del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m. ed i. e dell'art.6/bis, commi 2 e 3, L.R. Piemonte 8 luglio 1999 n.19 (rif. D.G.R. Piemonte 14 gennaio 2022, n. 2-4519); come tali non costituirebbero violazione della disciplina edilizio-urbanistica e sarebbero perciò da intendersi legittime sotto tale profilo.

Resterebbero comunque opere residue da regolarizzare che, di concerto con l'Ufficio Tecnico Comunale, potranno essere oggetto di Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) in Sanatoria per la quale è prevista una sanzione amministrativa a discrezione dell'Amministrazione Comunale e proporzionale all'entità dell'abuso, variabile da un minimo di 516 € ad un massimo di 5.160 €; considerata la casistica in esame è verosimile ipotizzare l'applicazione del minimo. Si evidenzia che recentemente lo stabile è stato inserito in area sottoposta a vincolo culturale-paesaggistico per “notevole interesse pubblico” ex art.136 comma 1 lettere c) e d) del D.Lgs. 42/2004: sarà obbligatoriamente necessario quindi, preventivamente al deposito della pratica di sanatoria edilizia, per le sole opere aventi incidenza sull'estetica (quindi per quelle visibili dall'esterno), richiedere l'Accertamento di Compatibilità Paesaggistica. In questo caso non si prevedono sanzioni poiché l'abuso è stato commesso in un'epoca antecedente all'imposizione del vincolo. Infine, avendo rilevato difformità anche inerenti la componente strutturale (assenza del pilastro tra cucina e soggiorno, modifiche dimensionali dei balconi, ecc), non avendo certezza circa l'esattezza del progetto strutturale depositato in sede di prima edificazione (non è citato esplicitamente sull'Abitabilità),

si segnala in via prudenziale che si potrebbe rendere necessario il deposito di una Denuncia Strutturale tardiva e relativo Collaudo.

Per le suddette incombenze amministrative (sanatoria edilizia, accertamento compatibilità paesaggistica, denuncia strutturale tardiva e collaudo) il futuro assegnatario dovrà nominare professionista di fiducia, sopportandone il costo derivante dagli onorari (non preventivabili in tale sede) nonché sostenendo i Diritti di Segreteria e le Imposte di Bollo vigenti al momento della presentazione delle pratiche stesse”.

Il vigente P.R.G.I. e le relative Norme Tecniche di Attuazione hanno stabilito che l’area in cui si trova il fabbricato di cui fa parte l’immobile pignorato è ricompresa in:

- delimitazione Nucleo Storico (art. 5.2)
- addensamento commerciale A1
- vincolo culturale-paesaggistico per “notevole interesse pubblico” ex art. 136 comma 1 lettere c) e d) del D. Lgs. 42/2004
- classe 2 di pericolosità geomorfologica.

La vendita è fatta a corpo e non a misura ed eventuali differenze di misure o di stato non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo: non sono inoltre applicabili le norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità. 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, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni, né la vendita potrà essere per alcun motivo revocata.

Gli immobili sopra indicati sono venduti nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano anche in relazione alla Legge n. 47/1985 ed al DPR 380/2001, s.m.i., con tutte le pertinenze, accessori, ragioni ed azioni, servitù attive e passive eventuali e pesi inerenti, così come sino ad oggi goduti e posseduti, secondo quanto descritto nella C.T.U agli atti della procedura, da ritenersi qui trascritta e che del presente avviso costituisce parte integrante e sostanziale, alla quale si rimanda integralmente anche per un’esatta individuazione degli immobili e del loro stato attuale.

Ai sensi dell’art. 173 quater disp. att. c.p.c., trattandosi di procedura esecutiva immobiliare, non v’è luogo a fornire le notizie di cui all’art. 46 T.U. D.P.R. 06/06/2001 n. 380, e di cui all’art. 40 L. 28/02/1985 n. 47 s.m.i.; in caso di erroneità o carenze del presente avviso si applicano le disposizioni sopra menzionate e, precisamente, quelle ex art. 46 comma 5 T.U. D.P.R. 380/2001 ed ex art. 40 comma 5 L. 47/1985. In caso di irregolarità edilizie, l’aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, – a propria cura e spese – presentare domanda di permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

Con riferimento al D. Lgs. 192/2005, alla relativa normativa regionale e, in particolare, all’obbligo di dotare gli immobili oggetto del trasferimento dell’attestato di prestazione energetica ai sensi dell’art. 6 c. 1 bis D. Lgs. cit. - si precisa che l’immobile ad uso abitativo è dotato di certificazione n. 2024 213190 0001, con scadenza al 20/02/2034, redatta dal Geom. Alessandro Tartarini.

Dopo l’emissione del decreto di trasferimento gli immobili saranno liberati dalle trascrizioni dei pignoramenti e dalle iscrizioni ipotecarie inerenti la procedura esecutiva, con spese a carico della procedura stessa e competenze a carico dell’aggiudicatario.

Trattandosi di immobile sito in fabbricato condominiale, l’aggiudicatario dovrà verificare la sussistenza di oneri condominiali insoluti per il periodo relativo al biennio antecedente l’acquisto, come previsto

dall'art. 63, comma 2, disp. att. c.c..

Si precisa che, in base al Regolamento di Condominio di cui all'atto a rogito Notaio Giuseppe Cotto del 30/01/1978 rep. nn. 4549/2315, registrato a Nizza Monferrato il 16/02/1978 al n. 294 Vol. e trascritto ad Alba il 14/02/1978 ai nn. 720/874, successivamente modificato con l'atto a rogito Notaio Giuseppe Cotto del 01/08/1978 rep. n. 4784/2451, registrato a Nizza Monferrato il 17/08/1978 al n. 909 e trascritto ad Alba il 12/08/1978 ai nn. 3467/4262 ed ulteriormente modificato con l'atto a rogito Notaio Giuseppe Cotto del 12/08/1978 rep. nn. 4791/2455, registrato a Nizza Monferrato il 24/08/1978 al n. 948 e trascritto ad Alba il 24/08/1978 ai nn. 3533/4347, all'appartamento ed alla cantina pertinenziale sono attribuiti 148 millesimi a titolo di comproprietà e spese generali.

Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

MODALITA' E CONDIZIONI DI VENDITA

Prezzo base di vendita del compendio immobiliare: euro 32.000,00, con rialzi minimi in caso di gara di euro 960,00.

Ai sensi dell'art. 571 c.p.c., sono ammissibili anche offerte inferiori al prezzo base, fino al limite del 75% di esso e quindi di importo non inferiore ad euro 24.000,00.

Il decreto di trasferimento è assoggettato ad imposta di registro, ipotecaria e catastale.

MODALITA' DI PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

Ciascun offerente, prima di effettuare l'offerta d'acquisto telematica, dovrà versare a titolo di cauzione una somma pari al 10% del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente della procedura acceso presso Banca d'Alba scarl (IBAN IT 75 K 08530 10300 000000289155), specificando nella causale del bonifico **"Proc. Esecutiva nr. 141/2023 RGE Trib. Asti, lotto unico, versamento cauzione"**.

Al fine di assicurare che l'accredito della cauzione sia tempestivamente riscontrabile dal delegato sul conto corrente della procedura il bonifico dovrà essere effettuato nei giorni antecedenti, al massimo entro e non oltre il giorno che precede quello stabilito per la vendita telematica. Si avverte che qualora nel giorno fissato per l'udienza di vendita telematica il professionista delegato non abbia riscontro e visibilità dell'accredito delle somme sul conto corrente della procedura, riterrà l'offerta inammissibile.

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad euro 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" disponibile all'interno del portale.

PREDISPOSIZIONE DELL'OFFERTA

Le offerte di acquisto potranno essere formulate 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, seguendo le indicazioni riportate nel "Manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" disponibile all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, sezione "documenti", sottosezione "portale delle vendite pubbliche". La presentazione dell'offerta presuppone la conoscenza integrale della perizia del CTU geom. Alessandro Tartarini e delle condizioni del presente bando, nonché l'accettazione delle stesse.

DEPOSITO/INVIO DELL'OFFERTA

Dopo aver effettuato il bonifico della cauzione, l'offerente dovrà, **entro le ore 12.00** del giorno **8 ottobre 2025** procedere al deposito dell'offerta e dei documenti allegati in via telematica all'indirizzo PEC del

Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it; l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia. L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015.

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

Le offerte pervenute in maniera non conforme alle prescrizioni sopra specificate saranno ritenute nulle.

Una volta inviata l'offerta non sarà più possibile modificarla o cancellarla.

Gli interessati a formulare l'offerta di acquisto, irrevocabile ai sensi di legge, e a partecipare alla gara dovranno:

- effettuare la registrazione sul sito www.astetelematiche.it procedendo come descritto nel "Manuale Utente" disponibile all'interno del portale. In particolare, il soggetto interessato deve cliccare sulla voce "accesso Utente" e sulla voce "Registrati" presente sulla barra di navigazione e compilare tutti i campi presenti nella videata di registrazione. Terminati tutti i passaggi, all'indirizzo di posta elettronica inserito nella sezione "Contatti" viene inviata un'email con un link per confermare e concludere la registrazione. L'utente, una volta registrato, è responsabile dei propri codici di accesso "Username e Password" e non potrà cederli o divulgarli a terzi in quanto attraverso tali codici avverrà la sua identificazione al sistema;
- formulare l'offerta telematica irrevocabile d'acquisto, utilizzando l'apposita voce "partecipa" sul sito www.astetelematiche.it

ASSISTENZA

Per ricevere assistenza nella compilazione e nell'invio dell'offerta e nella partecipazione alla gara gli interessati potranno inviare un'email all'indirizzo vendite@astegiudiziarie.it oppure contattare il call-center al n. 0586/20141 dal lunedì a venerdì dalle ore 9.00 alle ore 13.00 e dalle ore 14.00 alle ore 18.00, esclusi i festivi. "Aste Giudiziarie in Linea spa" offre anche un servizio di fornitura PEC per la trasmissione delle offerte di acquisto nelle aste immobiliari e di fornitura di firma digitale per la loro sottoscrizione.

Chiunque eccetto il debitore può partecipare alla vendita.

La dichiarazione di offerta è irrevocabile e deve contenere:

- I dati identificativi del soggetto offerente (cognome, nome, data e luogo di nascita, codice fiscale e/o partita Iva, residenza, domicilio, stato civile e regime patrimoniale della famiglia se coniugato e, se coniugato in regime di comunione legale, generalità e codice fiscale del coniuge). Qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26/02/2015; per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c., allegandola all'offerta.

- Se l'offerente è minorenne, l'offerta deve essere sottoscritta 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), dovrà essere allegato nella busta telematica il certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o la delibera che giustifichi i poteri dell'offerente;
- Se l'offerta viene presentata da soggetto extracomunitario dovrà essere allegato nella busta telematica il permesso di soggiorno in corso di validità;
- A norma dell'art. art. 579 c.p.c., l'offerta deve essere presentata personalmente o a mezzo di mandatario munito di procura speciale e può essere presentata per persona da nominare solo tramite procuratori legali;
- L'offerente deve altresì dichiarare se si trovi nelle condizioni di legge per beneficiare delle agevolazioni fiscali previste per l'acquisto della prima casa o di altre agevolazioni (salva la facoltà di depositare idonea dichiarazione in tal senso successivamente all'aggiudicazione, ma prima del versamento del saldo prezzo e delle spese di aggiudicazione a suo carico ex art. 2, comma 7, D.M. 227/2015).
- La presentazione dell'offerta per la partecipazione alla gara presuppone la conoscenza della perizia con i relativi allegati e delle condizioni indicate nel presente avviso di vendita, che si intendono pertanto accettate.

L'offerta dovrà inoltre riportare:

- l'ufficio giudiziario avanti al quale pende la procedura;
- l'anno ed il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto che si intende acquistare;
- l'indicazione del referente della procedura (PROFESSIONISTA DELEGATO AVV. PAOLA CALOSSO)
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto (non inferiore al 75% del prezzo base dell'avviso), pena inefficacia dell'offerta, nonché i tempi del saldo prezzo; il termine per il versamento del saldo, decorrente dall'aggiudicazione definitiva, non dovrà essere superiore a 120 giorni.
- l'importo versato a titolo di cauzione corrispondente al 10% dell'importo offerto per l'acquisto;
- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- L'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste;

All'offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento di 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 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;
- copia della contabile di avvenuto pagamento con modalità telematica del bollo di euro 16,00;

- la richiesta di agevolazioni fiscali;
- se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà di depositarli successivamente all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo),
- se l'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 del Giudice Tutelare;
- se l'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 l'offerente è una società o una persona giuridica, copia del documento (ad esempio il certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o la delibera che giustifichi i poteri dell'offerente;
- 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.

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) verrà restituito dal professionista delegato al soggetto offerente non aggiudicatario. La restituzione avrà luogo mediante bonifico bancario sul conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione.

ESAME DELLE OFFERTE E GARA.

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

L'apertura delle buste telematiche contenenti le offerte, l'esame delle offerte e tutte le connesse attività di legge saranno effettuate dal Professionista delegato presso il proprio studio in Asti, Via Gozzano n. 19 in data **9 ottobre 2025 alle ore 16:00**. All'udienza di vendita dovrà partecipare un rappresentante del creditore procedente o di un creditore intervenuto munito di titolo esecutivo.

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo tramite l'area riservata del sito www.astetelematiche.it, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita nella casella di posta elettronica certificata o nella 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 necessariamente 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 ed alle parti della procedura; a tal fine il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con

pseudonimi od altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE.

Nell'ipotesi di presentazione di unica offerta valida, la sottoscritta procederà come di seguito:

- a) se l'offerta è pari o superiore al "prezzo base" indicato nell'avviso di vendita, aggiudicherà il bene all'offerente;
- b) se l'offerta è inferiore al "prezzo base" ma pari all'offerta minima (pari al 75% del prezzo base), aggiudicherà il bene all'offerente salvo che:
 - ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione dell'esistenza di circostanze specifiche e concrete;
 - siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c..

GARA TRA GLI OFFERENTI.

Nell'ipotesi di presentazione di più offerte valide la sottoscritta aprirà la gara telematica tra gli offerenti con rilancio minimo di gara pari ad euro 960,00.

Non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

La gara telematica tra gli offerenti avverrà con la modalità asincrona sul prezzo offerto più alto (tanto, anche in presenza di due o più offerte di identico importo).

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

La gara inizierà **il medesimo giorno dell'udienza, 9 ottobre 2025 alle ore 16:00, subito dopo l'apertura delle offerte telematiche ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte da parte del professionista delegato ed avrà durata di 6 (sei) giorni, fino al 15 ottobre 2025 alle ore 12.00**, termine ultimo per la formulazione di offerte in aumento.

Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi **15 (quindici)** minuti prima della scadenza della gara, la scadenza verrà prolungata, automaticamente, di **15 (quindici)** 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 prolungato.

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 alla sottoscritta l'elenco delle offerte in aumento;
- la sottoscritta 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 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 comunicazione tramite posta elettronica certificata e/o SMS non invalida lo svolgimento della vendita né può dar luogo ad alcuna doglianza da parte dei ricorrenti.

I riferimenti inseriti in fase di registrazione al portale da parte del soggetto interessato (o successivamente modificati dallo stesso) verranno utilizzati per l'invio di tutte le comunicazioni inerenti alla procedura. E' onere del soggetto registrato aggiornare tempestivamente nel proprio profilo qualsiasi variazione dell'indirizzo email.

AGGIUDICAZIONE.

Il giorno della scadenza della gara, all'esito degli eventuali prolungamenti, la sottoscritta 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 presentata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;
- a parità di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

SALDO DEL 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). Nel medesimo termine previsto per il versamento del saldo del prezzo, l'aggiudicatario è tenuto al pagamento delle spese e degli oneri fiscali e tributari conseguenti all'acquisto del bene e al pagamento del compenso spettante al delegato, che è incaricato della registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento e della cancellazione delle formalità pregiudizievoli.

L'ammontare delle spese aggiuntive verrà comunicato all'aggiudicatario dalla sottoscritta professionista delegato: il compenso sarà calcolato ex D.M. Giustizia 15 ottobre 2015, n. 227, gli altri oneri secondo le leggi ed i regolamenti vigenti (*in via del tutto indicativa ed approssimativa le spese aggiuntive potrebbero variare dal 10 al 20% del prezzo, fatti salvi i casi di riduzioni od esenzioni che sia possibile ottenere: ad es. agevolazioni prima casa, ecc.*).

L'aggiudicatario persona fisica dovrà presentare al professionista delegato contestualmente al versamento del saldo del prezzo l'estratto dell'atto di matrimonio, specificando il regime patrimoniale adottato, oppure il certificato di stato libero ai fini della predisposizione del decreto di trasferimento.

L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia del medesimo immobile oggetto della vendita; in tal caso dovrà darne esplicita comunicazione alla sottoscritta 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 01/09/1993 n. 385, ha facoltà di subentrare nel contratto di mutuo purché, nel termine di 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'esito della gara.

Ove l'aggiudicatario non intenda avvalersi della facoltà anzidetta dovrà, ai sensi dell'art. 41 comma quarto, D.Lgs. n. 385/1993, corrispondere direttamente al creditore fondiario (sul conto corrente di cui il creditore fondiario dovrà aver già fornito le coordinate bancarie al delegato prima della vendita) entro il termine di versamento del saldo del prezzo, l'80% del prezzo di aggiudicazione fino alla decorrenza 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, comma 7, D.M. 227/2015) sul conto corrente della procedura.

In ogni caso di mancato, insufficiente o tardivo versamento del residuo del prezzo, l'aggiudicatario sarà considerato inadempiente ai sensi dell'art. 587 c.p.c..

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

In ogni caso l'aggiudicatario dovrà tempestivamente consegnare alla sottoscritta l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito.

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

TRASFERIMENTO DELL'IMMOBILE OGGETTO DI VENDITA.

Gli immobili saranno ceduti a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano; la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo.

Conseguentemente, eventuali differenze di misura, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere, ivi compresi ad esempio quelli urbanistici ovvero derivanti dall'eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore – 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, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

SI INFORMA

fin d'ora che, nel caso in cui non pervengano domande di assegnazione o non siano accoglibili o non pervengano valide offerte sarà emesso un nuovo avviso di vendita con nuovo prezzo base d'asta da determinarsi a cura del Delegato, eventualmente a prezzo ridotto ex art. 591 c.p.c..

* * *

Tutte le attività che, a norma degli art. 571 e ss. c.p.c., devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'esecuzione, saranno effettuate dal Professionista Delegato Avv. Paola Calosso presso il suo studio in Asti, Via Gozzano n. 19 (0141.351999- studiolegalecalosso@gmail.com).

Il custode è IFIR PIEMONTE S.r.l. – ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE, Strada Settimo 399/15, Torino, al quale potranno essere rivolte richieste di visita dell'immobile ai seguenti recapiti: tel. 011/4731714, fax 0114730562 – cell. 3664299971, e-mail: richiestevisite.asti@ivgpiemonte.it immobiliari@ivgpiemonte.it ifir560@pec.ifir.it.

Maggiori informazioni possono essere acquisite presso il professionista delegato e presso il custode.

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 c.p.c. secondo le modalità stabilite dal G.E.:

- pubblicazione dell'ordinanza e dell'avviso di vendita sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia;
- pubblicazione dell'ordinanza, dell'avviso di vendita e della perizia sui siti Internet www.astegiudiziarie.it, www.tribunale.asti.giustizia.it, e www.giustizia.piemonte.it almeno 45 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte per la vendita telematica asincrona.

Asti, 30 giugno 2025

Il professionista delegato
Avv. Paola Calosso