

AVVISO DI VENDITA DI IMMOBILE
AI SENSI DEGLI ARTT. 490, 570 E 591 BIS C.P.C.

La sottoscritta Avvocato Maria Luisa Bagnadentro, quale Professionista Delegato dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Asti, nella procedura di espropriazione immobiliare sopra indicata, richiamata l'ordinanza di vendita 21 aprile 2025 allegata agli atti della procedura, da intendersi qui per ritrascritta, visti gli artt. 591 bis, 576, 570 ss. c.p.c.

AVVISA

che il 24 settembre 2025 alle ore 15,00, si procederà alla vendita telematica asincrona tramite la piattaforma www.astetelematiche.it, dei beni immobili meglio descritti nella consulenza estimativa in atti, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 *ter* disp.att. cpc di cui al DM Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32, per quanto applicabile

L'apertura delle buste telematiche, l'esame delle offerte e l'audizione delle parti (debitore, creditori procedenti, intervenuti e iscritti non intervenuti) e tutte le altre attività riservate per legge al Giudice o al Cancelliere, **avverranno a cura del Professionista Delegato presso il proprio studio in Asti Corso Dante n.5, piano primo, alla sopra indicata data ed ora.**

A detta udienza dovrà partecipare un rappresentante del creditore precedente o di un creditore intervenuto munito di titolo esecutivo o farsi sostituire mediante apposita delega scritta (con ogni più ampia facoltà per il sostituto, ivi compresa quella di accettare le offerte minime eventualmente formulate e di richiedere i successivi ribassi in caso di vendita deserta), da trasmettersi al Delegato - a mezzo pec all'indirizzo:

bagnadentro.marialuisa@ordineavvocatiasti.eu

Ai sensi del combinato disposto degli artt. 597 e 485 cpc, **la mancata comparizione delle parti all'udienza comporterà l'implicita approvazione alla sua prosecuzione dell'asta sulla base delle offerte pervenute; e trattandosi di vendita telematica, le parti potranno accedere all'aula virtuale d'udienza formulando apposita richiesta sul sito che gestisce la gara.**

CONDIZIONI DELLA VENDITA ALL'ASTA

La presente vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi o difformità, oneri di qualsiasi genere (ivi compresi quelli urbanistici anche non specificati dal CTU, quelli derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti o per spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente e non pagate dal debitore), per qualsiasi motivo non considerati ovvero occulti e non specificatamente evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

Agli effetti del DM. 22/01/08 n. 37 e D.Lgs. 192/05 e s.m.i., l'offerente e l'aggiudicatario, con la mera presentazione della domanda di partecipazione, saranno considerati già totalmente edotti sui contenuti dell'ordinanza di vendita e della CTU e la presentazione dell'offerta comporta quindi l'accettazione incondizionata del contenuto nel presente avviso, del regolamento di partecipazione e dei suoi allegati, delle risultanze della CTU, anche in ordine

alla regolarità degli impianti, con la conseguenza che la procedura esecutiva è dispensata dal produrre le certificazioni relative alla conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza e l'aggiudicatario assumerà direttamente tali incombenze a suo onere e spese.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano - con ogni diritto, azione, usufrutto, servitù attiva e passiva e pesi inerenti, eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, così come sino ad oggi goduti e posseduti, secondo quanto descritto nella CTU agli atti della procedura e da intendersi qui per ritrascritta (e visionabile sui siti internet evidenziati nell'ultima pagina) e che del presente avviso costituisce parte integrante e sostanziale ed a cui si rimanda integralmente, anche per un'esatta individuazione degli immobili e del loro stato attuale ed anche in riferimento alla Legge 47/85 come modificata ed integrata dal DPR 380/2001 e fermo il disposto dell'art. 2922 Codice Civile, nonché alle condizioni stabilite nell'ordinanza di vendita e nei paragrafi successivi.

La partecipazione all'asta non esonera l'offerente dall'accertare il regime fiscale applicabile all'acquisto, prescindendo da quanto asserito dal CTU in risposta allo specifico quesito sul punto.

Gli oneri fiscali derivanti dalla volturazione e dalla registrazione del decreto di trasferimento, così come indicati nella CTU, saranno a carico dell'aggiudicatario, in base agli importi determinati dall'Agenzia delle Entrate: si evidenzia che la tassazione sarà del 9% se seconda casa o 2% con le agevolazioni prima casa (oltre a € 100,00 per imposte catastali ed ipotecarie).

Per quanto non previsto nel presente avviso, alla vendita giudiziaria si applicano le vigenti norme di legge.

A seguito dell'emissione del decreto di trasferimento, gli immobili saranno liberati - con spese a carico della procedura e competenze a carico dell'aggiudicatario (indicativamente quantificabili in € 65,00 per ogni cancellazione e € 130,00 per la trascrizione del decreto di trasferimento) - dalle trascrizioni dei pignoramenti e dalle iscrizioni ipotecarie, mentre la cancellazione di eventuali altre annotazioni ed iscrizioni, non dipendenti dalla procedura esecutiva, saranno a cura e spese dell'aggiudicatario.

Sono a carico dell'aggiudicatario - oltre alle suddette spese relative alla trascrizione, registrazione e volturazione catastale - anche gli onorari, rimborsi ed anticipazioni del Delegato, necessari e connessi al trasferimento, importi che saranno soggetti a controllo e liquidazione da parte del Giudice ed indi rendicontati dal Delegato all'aggiudicatario al termine della procedura. Di conseguenza, l'aggiudicatario dovrà versare quanto gli sarà richiesto dal Delegato successivamente all'aggiudicazione provvisoria ed il mancato versamento anche di tali importi comporterà la decadenza dall'aggiudicazione, con le conseguenze di legge.

Nel caso in cui gli immobili risultassero occupati dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione sarà effettuata a cura del custode giudiziario e le spese verranno poste a carico della procedura (sullo stato di occupazione verificare quanto asserito dal CTU in risposta allo specifico quesito e mandato del Giudice).

Per la presentazione dell'offerta e per la partecipazione all'asta non è necessario ricorrere ad attività di intermediazioni o agenzie di vario genere in quanto tutte le informazioni possono essere richieste al Delegato o al Custode.

IMMOBILI IN VENDITA;

LOTTO 1 :

In Comune di Santo Stefano Roero (CN), Frazione San Lorenzo

NCT

Foglio n.16 part.lla 209, cat. Prato - cl. 3 - are 09 ca 68 - RD € 3.25 - RA € 3.25

Foglio n.16 part.lla 857, cat. Prato - cl. 3 - are 17 ca 85 - RD € 5.99 - RA € 5.99

Per una superficie complessiva di are 27 ca 53 equivalenti a mq 2.753,00

LOTTO 2

In Comune di Santo Stefano Roero (CN), Frazione Berteri

NCEU

Foglio n.18 part.lla 487 sub 1, cat. F/1 – cons.: 182 mq

Foglio n.18 part.lla 516 sub 1, cat. F/1 - cons.: 222 mq

Foglio n.18 part.lla 522, cat. F/1 - cons.: 358 mq

Foglio n.18 part.lla 541, cat. F/1 - cons.: 21 mq

Foglio n.18 part.lla 542, cat. F/1 - cons.: 395 mq

Per una superficie complessiva di mq 1.178,00

NCT

Foglio n.18 part.lla 515, cat. Prato arbor. - cl. 3 - are 08 ca 10 - RD € 2.72 - RA € 2.72

Foglio n.18 part.lla 521, cat. Seminativo - cl. 3 - are 07 ca 77 - RD € 5.02 - RA € 3.01

Foglio n.18 part.lla 529, cat. Seminativo - cl. 3 - are 05 ca 25 - RD € 3.39 - RA € 2.03

Per una superficie complessiva di are 21 ca 12 equivalenti a mq 2.112,00

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI:

I terreni oggetto di pignoramento sono collocati in due diverse frazioni, site nel comune di **Santo Stefano Roero (CN)**; distano dalla città di Cuneo, capoluogo di provincia, circa 70 km e in termini di tempo circa 60 minuti.

LOTTO 1 - Comune di Santo Stefano Roero Fraz.San Lorenzo

Ai due terreni si accede dalla piazza, che affaccia sulla strada provinciale 110, tramite una via, individuata con il termine Frazione San Lorenzo numeri civici dal 12 al 40, che porta ad una strada vicinale insistente sulla particella 857, salendo la quale, si raggiunge la particella 209, dopo aver superato una piccola edicola votiva.

Il CTU ha constatato la presenza di bassi fabbricati di diversa proprietà, insistenti in parte sulla particella 857 pignorata, fabbricati abusivi non sanabili, utilizzati da proprietà confinanti che invadono una superficie di circa mq 100,00.

Si segnala la presenza sulla particella pignorata di una piccola edicola votiva

LOTTO 2 Comune di Santo Stefano Roero Fraz. Berteri

Le particelle esegutate, sulla base delle consistenze catastali, coprono un'area di circa mq 3.290,00, di cui mq 525,00 destinati ad area agricola (particella 529) e si trovano a ridosso della Strada Provinciale 110, Canale/ Santo Stefano Roero, ad ovest confinano con il Rio della Valle San Lorenzo e sugli altri lati con altri lotti di diversa proprietà, non tutti edificati.

L'area si compone di terreni dalla forma irregolare, sostanzialmente pianeggianti.

Su una delle aree rimaste ancora libere insiste parte dell'ossatura principale di pilastri in c.a. dell'immobile che avrebbe dovuto costituire le unità immobiliari U06 e U07, previste nel progetto a suo tempo approvato: i lavori sono stati interrotti da circa 15 anni dopo la realizzazione dei pilastri al PT, pertanto ad oggi lo stato dei luoghi si presenta con estesa vegetazione su tutta l'area, tre container adibiti a uffici/ricovero attrezzi e tratti di recinzione in parte costituita da un basso muretto in cls e paletti metallici a delimitazione del cantiere, come si evince dalla documentazione fotografica allegata alla CTU.

INFORMAZIONI URBANISTICHE

Ai sensi dell'art. 173-quater, disp. att. cpc, trattandosi di procedura esecutiva immobiliare, non v'è luogo a fornire le notizie di cui all'art. 46 T.U. DPR 380/01 e di cui all'art. 40 L.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 irregolarità edilizie, 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°c. e 40, 6°c. L.47/85: il termine per la presentazione della domanda di concessione in sanatoria è di 120 giorni dalla comunicazione del decreto di trasferimento.

LOTTO 1

Trattandosi di due particelle sulle quali non insistono fabbricati (si richiama il CDU allegato alla perizia) il CTU segnala unicamente la criticità rappresentata dalla presenza di bassi fabbricati abusivi, non sanabili, utilizzati da proprietà confinanti che invadono una superficie di circa mq 100,00.

La part. n. 857 è attualmente individuata a PRGC come zona "B" di completamento per mq 980,00 circa e l'edificazione è consentita per soli bassi fabbricati come da art. 25 delle N.T.A. che, ad oggi, risulta in fase di modifica. Secondo le indicazioni del Responsabile del Servizio sarebbe possibile richiedere una variante al PRGC vigente (spesa per delibera da € 1.500/2.000) al fine di trasformare la suddetta area da completamento ad edificabile, previa verifica disponibilità della cubatura costruibile. Risulterebbe inoltre possibile predisporre una SCIA per messa in pristino avente per oggetto la rimozione dei bassi fabbricati abusivi..

LOTTO 2

La più ampia area acquistata dall'esecutato e suddivisa in n. 7 lotti edificabili, è stata oggetto di interventi edilizi autorizzati con P.d.C. n. 11/2008 del 11.09.2008 e P.d.C. n.12/2009 del 20.05.2009 con i quali sono stati realizzati e venduti n. 4 edifici.

Per l'area oggetto di procedura, costituita dai restanti tre lotti, in data 24.12.2010 è stato rilasciato P.d.C. n. 11/2010 per la costruzione dell'edificio bifamigliare sul lotto individuato a progetto con l'identificativo L06 e L07. I lavori sono stati interrotti dopo la realizzazione dei pilastri al PT.

Le opere di urbanizzazione quali la "cabina metano", il quadro contatori per la rete di distribuzione del metano, pozzetti fognatura/acquedotto e rete elettrica sono collocati esternamente l'area pignorata sulle part.lle n. 362 e 460 di proprietà del Comune di Santo Stefano Roero.

La maggior parte delle particelle ha classificazione catastale F1 area urbana.

Il CTU ha osservato che le previsioni del PRGC permetterebbero la costruzione degli edifici fino ad oggi non realizzati. Il P.d.C. 11/2010 è scaduto pertanto, tenuto conto che gli oneri per il lotto L06 e L07 sono già stati pagati, per il completamento dell'immobile occorrerà presentare nuova richiesta di P.d.C. che dovrà essere corredato da computo metrico delle opere ancora da realizzare.

Per il lotto L05 permarrà la possibilità di costruire quanto in progetto, come da Tav.1 del P.d.C. 11/2010, con la presentazione di apposito P.d.C..

Si precisa che l'individuazione dei lotti con la sigla L05-L06-L07 risulta dalla Tav. 1 del progetto a corredo del P.d.C. 11/2010.

Classe energetica: Trattandosi di terreni, per gli stessi non sono previsti Attestato di Prestazione Energetica, certificato di idoneità statica, né documentazione relativa all'installazione di impianti

Disponibilità dei beni: Dall'ispezione effettuata dal CTU presso l'Agenzia delle Entrate in data 29.08.2024, non risultano contratti di locazione o altri contratti vincolanti per i terreni di entrambi i Lotti, nei quali sia parte la parte esecutata.

PREZZO BASE E DI OFFERTA, CAUZIONE, RILANCI E DATI PER BONIFICO

**LOTTO 1: Prezzo base: € 15.000,00 offerta minima € 11.250,00 Rilancio € 1.000,00
Cauzione : 10% del prezzo offerto**

**LOTTO 2: Prezzo base : € 66.600,00 Offerta minima € 49.950,00 Rilancio € 2.000,00
Cauzione : 10% del prezzo offerto**

Dati IBAN per bonifico cauzione e successivo saldo prezzo e saldo spese, conto intestato alla procedura, presso la **Banca d'Alba – IT 29M0853010304 000000 290897**

Si precisa che in fase di presentazione dell'offerta e di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

Il CTU riferisce che il regime fiscale degli immobili è quello della vendita soggetta a imposta proporzionale di registro.

TERMINI DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE E DELLA GARA

Le offerte di acquisto dovranno essere presentate, con le modalità previste nel presente avviso, entro le **ore 12,00 del giorno 23 SETTEMBRE 2025**: la durata della gara è fissata in giorni 6 (sei) con inizio il **24 SETTEMBRE 2025 alle ore 15,00**, subito dopo l'apertura dell'udienza e la verifica della regolarità delle offerte (attività che risulteranno sul portale e visibili a tutti i partecipanti) e termine il **30 SETTEMBRE 2025 alle ore 12,00** salvo eventuali modifiche che saranno tempestivamente comunicate - mediante il portale o tramite pec - dal professionista delegato al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti ammessi alla gara telematica. **La gara prevede un meccanismo di auto-estensione qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 (quindici) minuti prima della scadenza del termine: in questo caso la scadenza verrà prolungata di altrettanti minuti per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci.**

MODALITA' DELLA VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

Atteso che il Giudice dell'esecuzione ha disposto che il **gestore della vendita telematica** sia la società Aste Giudiziarie Inlinea s.p.a., che il **portale** del gestore della vendita telematica sia il sito www.astetelematiche.it e che il **referente della procedura** incaricato delle operazioni di vendita sia il professionista delegato sopra indicato, la partecipazione alla vendita dovrà avvenire secondo le seguenti disposizioni:

PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE E VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

Le offerte di acquisto potranno essere formulate solo in via telematica tramite il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia, a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita, presente sul portale www.astetelematiche.it; il "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" è consultabile all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, sezione "documenti", sottosezione portale vendite pubbliche" al seguente link: http://pst.giustizia.it/PST/resources/cms/documents/Manuale_utente_presentazione_Offerta_tel_ematica_PVP.pdf

L'offerta con i documenti allegati dovrà essere depositata entro le ore 12:00 del giorno antecedente all'udienza di vendita telematica e sopra già indicata, inviandola all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it. L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

L'offerta d'acquisto è irrevocabile e dovrà contenere i dati, elementi e documenti infra meglio specificati.

La persona fisica che compila l'offerta nel sistema è definita dal D.M. 32/15 "presentatore", può coincidere o meno con l'offerente ed è il soggetto che invia l'offerta al Ministero della Giustizia mediante la propria PEC: **i poteri e le facoltà conferite al presentatore dovranno essere documentate, a pena di inammissibilità dell'offerta, con allegazione all'offerta di procura speciale notarile ovvero scrittura privata autenticata da Pubblico Ufficiale, anche nel caso in cui l'offerente sia un solo soggetto.**

Il "presentatore" può quindi essere soggetto diverso dall'offerente e, sia che rappresenti un solo offerente, sia nel caso di offerta formulata da più persone, gli dovrà esser stata conferita la procura speciale notarile (ovvero scrittura privata autenticata da Pubblico Ufficiale) da parte di tutti gli offerenti; qualora il "presentatore" coincidesse con una società di servizi, all'offerta dovrà essere allegata visura camerale aggiornata ed il legale rappresentante dovrà allegare - oltre ai documenti della persona o società offerente - anche copia del proprio documento di identità.

L'offerente, a seguito dell'aggiudicazione dovrà dichiarare se può beneficiare delle agevolazioni fiscali previste per l'acquisto della prima casa (o di altre agevolazioni) e, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale, è necessario che il coniuge renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 C.C.: i documenti giustificativi per dette condizioni dovranno essere inviati al sottoscritto Professionista Delegato, non appena ricevuta da parte dello stesso comunicazione via pec all'indirizzo indicato nell'offerta, al fine consentire il calcolo presuntivo delle spese di tassazione del decreto, cui saranno sommate le competenze e spese a carico dell'aggiudicatario ex art.2, co. 7 D.M. 227/2015, importi tutti che dovranno essere versati nel termine previsto per il saldo del prezzo di aggiudicazione.

L'offerta dovrà contenere e 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 all'estero e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'Italia, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo, così come previsto dall'art. 12 c. 2 D.M. 32/15

- l'indicazione dell'ufficio giudiziario ove pende la procedura con anno e il numero di ruolo generale della procedura e il numero o altro dato identificativo del lotto;

- l'indicazione del referente della procedura che è il sottoscritto Professionista Delegato;

- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;

- il prezzo offerto nonché il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a **120 giorni dall'aggiudicazione**, termine non soggetto a sospensione feriale dei termini) ;

- l'importo versato a titolo di cauzione con la data, ora e numero di CRO del bonifico 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 comunicazioni;

A pena di inammissibilità, all'offerta dovranno essere obbligatoriamente allegati i seguenti documenti:

- copia del documento d'identità e del codice fiscale dell'offerente o degli offerenti;

- 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;

- dichiarazione relativa alle condizioni di legge per beneficiare delle agevolazioni fiscali previste per l'acquisto della prima casa o di altre agevolazioni (salva la facoltà di depositarli successivamente alla aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo, unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario);

- se il soggetto offerente è minorenne, interdetto, inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e del codice fiscale dell'offerente e di chi sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina e autorizzazione da parte del Giudice Tutelare;

- se il soggetto offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto (società o persona giudica), deve allegare, oltre al proprio documento di identificazione, copia del documento da cui risultino i suoi poteri ossia il certificato del registro delle imprese rilasciato da non più di sei mesi, ovvero la procura o la delibera societaria o l'atto di nomina che lo autorizzi all'acquisto.

- se l'offerta è formulata per 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; - nel caso di offerta per persona da nominare, l'avvocato dovrà allegare la procura notarile (eventualmente oscurata dei dati sensibili del cliente) al fine di verificare i suoi effettivi poteri a formulare l'offerta, procura che dovrà poi essere

depositata in Cancelleria - nei tre giorni successivi all'aggiudicazione - in originale ovvero digitalmente sottoscritta dal Notaio;

- nel caso in cui più soggetti (coniugi in separazione dei beni, conviventi, soci, ecc.ra) intendessero partecipare all'asta, chi presenta l'offerta dovrà essere munito di apposita procura notarile (o scrittura privata autenticata da P.U.) per rappresentare il cointeressato all'acquisto, procura che dovrà allegarsi all'offerta, sempre a pena di inammissibilità.

Per effetto della comunione legale dei beni, l'offerta presentata da un coniuge produce effetti anche nei confronti dell'altro e l'immobile diventerà di proprietà di entrambi per la quota di $\frac{1}{2}$ per ciascuno, salvo che si voglia escludere il bene dalla comunione, specificando nella domanda di partecipazione l'intenzione di acquistare il bene ad uso personale (dopo l'aggiudicazione e prima dell'emissione del decreto di trasferimento, dovrà essere presentata al Professionista Delegato una dichiarazione scritta ove è richiesta espressamente l'esclusione del bene dalla comunione).

Al definitivo, nelle offerte d'acquisto presentate dai coniugi in comunione legale, l'offerta può essere formulata da uno solo, mentre nel caso di separazione dei beni e volendo intestare ad entrambi il bene, chi presenta l'offerta dovrà allegare alla domanda procura notarile o scrittura privata autenticata da Pubblico Ufficiale in favore del coniuge che sottoscrive o presenta l'offerta.

Successivamente all'aggiudicazione dovrà essere inviata l'eventuale richiesta di agevolazioni fiscali e, se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e del codice fiscale del coniuge nonché l'estratto dell'atto di matrimonio.

L'offerente, prima di effettuare l'offerta d'acquisto telematica, dovrà versare a titolo di cauzione una somma pari al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla procedura; tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva n. 153/2023 RGE, versamento cauzione" (con la dicitura di lotto), dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica: qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica il Delegato non riscontri l'accredito delle somme 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, tramite il Portale <http://pst.giustizia.it> ed accedendo al servizio "Pagamenti pagoPA", salvo che sia esentato ex DPR 447/2000, e può essere pagato tramite carta di credito, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica"; all'offerta, ovvero alla pec di trasmissione della stessa, dovranno essere allegati i due files (in formato xlm e pdf) comprovanti il pagamento del bollo.

L'omessa allegazione del bollo non comporta l'invalidità dell'offerta ma, nel caso in cui non fosse successivamente inviata alla pec del Delegato, comporterà la segnalazione da parte della Cancelleria all'Agenzia delle Entrate con conseguente irrogazione di sanzioni ("Nel caso di omesso versamento dell'imposta di bollo dovuta all'origine si applica una sanzione che va dal 100% al 500% e, quindi, da € 16 a € 80).

L'offerente dovrà altresì dichiarare l'eventuale volontà di avvalersi della procedura di mutuo in caso di aggiudicazione definitiva come previsto dall'art. 585 c.p.c.

ESAME DELLE OFFERTE

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara sarà effettuato tramite il portale www.astetelematiche.it: le buste telematiche contenenti le offerte saranno aperte dal 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, accedendovi 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.

All'udienza il professionista delegato verificherà la validità delle offerte formulate, intesa come completezza delle informazioni richieste e dei documenti da necessariamente allegare, l'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione e del bollo entro i termini indicati e, accertata e valutata l'ammissibilità e regolarità delle offerte, dichiarerà aperta la gara.

I dati personali degli offerenti non saranno visibili agli altri offerenti ed alle parti della procedura; a tal fine, il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato. Anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.

DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE

Nell'ipotesi di presentazione di **unica offerta valida**, il professionista delegato:

- se l'offerta sia pari o superiore al "prezzo base" indicato nell'avviso di vendita, aggiudicherà il bene all'offerente;

- 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 in ogni caso espressamente nel verbale) o siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c. Nel primo caso, il professionista comunicherà la circostanza al giudice dell'esecuzione e chiederà procedersi alla pubblicazione di un nuovo avviso di vendita; nel secondo caso, il professionista procederà alla delibazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

Il Delegato provvederà al deposito telematico in cancelleria del verbale di aggiudicazione.

GARA TRA GLI OFFERENTI

Nell'ipotesi di presentazione di più offerte valide il professionista delegato aprirà la gara telematica tra gli offerenti con la modalità asincrona sul prezzo offerto più alto (anche in presenza di due o più offerte di identico importo); la gara avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte telematiche ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte da parte del professionista delegato.

Le offerte giudicate regolari abilitano automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara, ma ogni offerente ammesso alla gara sarà libero di partecipare o meno e non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

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

Una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara (tramite la piattaforma www.astetelematiche.it sarà visibile al Delegato ed a tutti i partecipanti l'offerta recante il prezzo maggiore e l'elenco delle offerte in aumento), il professionista delegato provvederà ad effettuare l'aggiudicazione avvalendosi della piattaforma.

Tutte le comunicazioni ai partecipanti relative alla fase di gara avranno luogo tramite posta elettronica certificata all'indirizzo di posta elettronica certificata o di posta elettronica certificata per la vendita telematica comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS. Tali strumenti di comunicazione sono di ausilio ovvero di supporto alla consultazione e partecipazione alla vendita: **la piattaforma www.astetelematiche.it sarà l'unico canale ufficiale per seguire lo svolgimento della vendita e per la partecipazione alla gara.**

L'eventuale mancata ricezione di comunicazioni tramite posta elettronica certificata e/o SMS non invalida lo svolgimento della vendita né può dar luogo ad alcuna doglianza da parte dei concorrenti.

AGGIUDICAZIONE

Il giorno della scadenza della gara, all'esito degli eventuali prolungamenti, il professionista delegato procederà all'aggiudicazione, stilando apposito verbale.

Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento, in fase di gara (dimostrando così la mancata volontà di ogni offerente di aderire alla gara), l'aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi di seguito elencati (in ordine di priorità):

- maggior importo del prezzo offerto;
- a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata;
- a parità di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;
- a parità di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

Entro dieci giorni dall'aggiudicazione il professionista 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.

In caso di mancata aggiudicazione, **l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari necessari per il riaccredito) sarà restituito - entro 10 giorni - ai soggetti offerenti non risultati aggiudicatari, mediante bonifico sullo stesso conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione.**

DEPOSITO SALDO PREZZO E SPESE DI TRASFERIMENTO

L'aggiudicatario dovrà depositare mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura il residuo prezzo (detratta la cauzione), nel termine indicato nell'unica offerta pervenuta ovvero, in mancanza di indicazione e nel caso in cui sia stata espletata la gara, nel termine massimo e non prorogabile di 120 giorni dall'aggiudicazione (detto termine è soggetto alla sospensione feriale per tutto il mese di agosto); entro lo stesso termine l'aggiudicatario dovrà versare, secondo le disposizioni ed importi che gli saranno comunicati dal Delegato, l'importo delle spese legate al trasferimento del bene.

Contestualmente al versamento del **saldo prezzo** l'aggiudicatario dovrà dichiarare e documentare:

- a) se intenda chiedere agevolazioni fiscali e quali;
- b) stato civile e/o regime patrimoniale della famiglia (producendo, altresì, certificato di stato civile e/o estratto atto di matrimonio);
- c) quanto richiesto dalla normativa antiriciclaggio ai sensi degli artt. 585-587 c.p.c.,

il tutto al fine di consentire la corretta predisposizione della bozza di 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 Delegato e l'emissione del decreto di trasferimento dell'immobile a favore dell'aggiudicatario avverrà successivamente alla stipula ed alla erogazione del finanziamento ipotecario, giusta il combinato disposto degli artt. 585 c. 3 cpc e 2822 c.c. Ove non risulti azionato un contratto di mutuo fondiario, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art.41 comma 5 D.Lgs. 385/93, ha facoltà di subentrare nel contratto di mutuo purché, entro 15 (quindici) giorni dall'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 da parte dell'aggiudicatario non potranno essere addotte come giusta causa per il mancato o tardivo 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 TUB**, 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, l'80% del saldo del prezzo di aggiudicazione fino alla concorrenza del credito del predetto istituto (per capitale, accessori e spese) ovvero il diverso importo che sarà quantificato dal professionista delegato (in ossequio alla ordinanza di vendita), versando il restante 20% (oltre all'importo per gli oneri fiscali e la quota di compenso del delegato ex art.2, settimo comma, DM 227/2015) sul conto corrente bancario intestato alla 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 esposizione analitica delle voci costitutive del credito assistito da ipoteca, è necessario che l'istituto di credito fondiario depositi – entro 10 giorni dall'asta – sul PCT ed inviando al Delegato tramite 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. Ai fini di cui sopra il Delegato verificherà: la natura di mutuo fondiario del credito azionato e la data d'iscrizione della ipoteca; la corretta quantificazione del credito assistito da prelazione ipotecaria. In caso di più creditori fondiari, prevarrà quello assistito dalla ipoteca di primo grado sicché solo a questo creditore potrà essere pagato il saldo prezzo.

Se il prezzo non è depositato nel termine stabilito, il Giudice dell'Esecuzione dichiarerà con decreto la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa, ed il professionista delegato fisserà una nuova vendita: se il prezzo al fine ricavato dalla vendita, unito alla cauzione confiscata, risultasse inferiore a quello

dell'aggiudicazione dichiarata decaduta, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza ex art. 587 cpc.

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

INFORMA

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

PUBBLICITÀ

La presente ordinanza di vendita sarà pubblicata sul portale delle vendite e notificata agli aventi diritto sensi di legge, anche avvalendosi di notifica diretta da parte del Delegato a mezzo pec e sarà anche inserita nel portale del processo civile telematico con la conseguenza che il suo contenuto sarà considerato per conosciuto dalle parti costituite, prescindendo dalla sua eventuale notificazione.

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 o dal Giudice dell'Esecuzione, saranno effettuate dall'avv.to delegato presso il suo studio in Asti Corso Dante n.5 (tel. 0141 594070 – 3385279876)

L'IVG di Torino è il custode nominato (telefono: 011 485338 oppure 011 4731714 fax 011 4730562 cellulare 3664299971) mail immobiliari@ivgpiemonte.it oppure ivgasti@piemonte.it. (in caso di mancato riscontro all'email normale: ifir560@pec.ifir.it oppure ifirto.immobiliari@pec.ifir.it).

Per visionare l'immobile avvalersi del portale delle vendite (per un appuntamento e per fissare l'accesso).

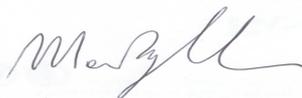
INFORMAZIONI SUPPLEMENTARI

Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione, di iscrizione alla vendita telematica e di partecipazione, è possibile ricevere assistenza telefonica, contattando Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. ai seguenti recapiti (attivi dal lunedì al venerdì, dalle ore 9:00 alle ore 12:00 e dalle ore 15:00 alle ore 17:00): numero verde ad addebito ripartito: 848.58.20.31 oppure "staff vendite": 0586/095310.

A chiunque ne faccia richiesta all'indirizzo bagnadentromaria@yahoo.it sarà inviata copia della perizia e degli elaborati grafici e fotografici del CTU; la relazione di stima, il presente avviso e l'ordinanza del Giudice sono pubblicati sui siti www.giustizia.piemonte.it e www.astegiudiziarie.it

Asti, 9 giugno 2025

IL PROFESSIONISTA DELEGATO : Avv. Maria Luisa Bagnadentro



AVVISO DI VENDITA DI IMMOBILE
AI SENSI DEGLI ARTT. 490, 570 E 591 BIS C.P.C.

La sottoscritta Avvocato Maria Luisa Bagnadentro, quale Professionista Delegato dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Asti, nella procedura di espropriazione immobiliare sopra indicata, richiamata l'ordinanza di vendita 21 aprile 2025 allegata agli atti della procedura, da intendersi qui per ritrascritta, visti gli artt. 591 bis, 576, 570 ss. c.p.c.

AVVISA

che il 24 settembre 2025 alle ore 15,00, si procederà alla vendita telematica asincrona tramite la piattaforma www.astetelematiche.it, dei beni immobili meglio descritti nella consulenza estimativa in atti, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 *ter* disp.att. cpc di cui al DM Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32, per quanto applicabile

L'apertura delle buste telematiche, l'esame delle offerte e l'audizione delle parti (debitore, creditori procedenti, intervenuti e iscritti non intervenuti) e tutte le altre attività riservate per legge al Giudice o al Cancelliere, **avverranno a cura del Professionista Delegato presso il proprio studio in Asti Corso Dante n.5, piano primo, alla sovra indicata data ed ora.**

A detta udienza dovrà partecipare un rappresentante del creditore precedente o di un creditore intervenuto munito di titolo esecutivo o farsi sostituire mediante apposita delega scritta (con ogni più ampia facoltà per il sostituto, ivi compresa quella di accettare le offerte minime eventualmente formulate e di richiedere i successivi ribassi in caso di vendita deserta), da trasmettersi al Delegato - a mezzo pec all'indirizzo:

bagnadentro.marialuisa@ordineavvocatiasti.eu

Ai sensi del combinato disposto degli artt. 597 e 485 cpc, **la mancata comparizione delle parti all'udienza comporterà l'implicita approvazione alla sua prosecuzione dell'asta sulla base delle offerte pervenute; e trattandosi di vendita telematica, le parti potranno accedere all'aula virtuale d'udienza formulando apposita richiesta sul sito che gestisce la gara.**

CONDIZIONI DELLA VENDITA ALL'ASTA

La presente vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi o difformità, oneri di qualsiasi genere (ivi compresi quelli urbanistici anche non specificati dal CTU, quelli derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti o per spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente e non pagate dal debitore), per qualsiasi motivo non considerati ovvero occulti e non specificatamente evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

Agli effetti del DM. 22/01/08 n. 37 e D.Lgs. 192/05 e s.m.i., l'offerente e l'aggiudicatario, con la mera presentazione della domanda di partecipazione, saranno considerati già totalmente edotti sui contenuti dell'ordinanza di vendita e della CTU e la presentazione dell'offerta comporta quindi l'accettazione incondizionata del contenuto nel presente avviso, del regolamento di partecipazione e dei suoi allegati, delle risultanze della CTU, anche in ordine

alla regolarità degli impianti, con la conseguenza che la procedura esecutiva è dispensata dal produrre le certificazioni relative alla conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza e l'aggiudicatario assumerà direttamente tali incombenze a suo onere e spese.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano - con ogni diritto, azione, usufrutto, servitù attiva e passiva e pesi inerenti, eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, così come sino ad oggi goduti e posseduti, secondo quanto descritto nella CTU agli atti della procedura e da intendersi qui per ritrascritta (e visionabile sui siti internet evidenziati nell'ultima pagina) e che del presente avviso costituisce parte integrante e sostanziale ed a cui si rimanda integralmente, anche per un'esatta individuazione degli immobili e del loro stato attuale ed anche in riferimento alla Legge 47/85 come modificata ed integrata dal DPR 380/2001 e fermo il disposto dell'art. 2922 Codice Civile, nonché alle condizioni stabilite nell'ordinanza di vendita e nei paragrafi successivi.

La partecipazione all'asta non esonera l'offerente dall'accertare il regime fiscale applicabile all'acquisto, prescindendo da quanto asserito dal CTU in risposta allo specifico quesito sul punto.

Gli oneri fiscali derivanti dalla volturazione e dalla registrazione del decreto di trasferimento, così come indicati nella CTU, saranno a carico dell'aggiudicatario, in base agli importi determinati dall'Agenzia delle Entrate: si evidenzia che la tassazione sarà del 9% se seconda casa o 2% con le agevolazioni prima casa (oltre a € 100,00 per imposte catastali ed ipotecarie).

Per quanto non previsto nel presente avviso, alla vendita giudiziaria si applicano le vigenti norme di legge.

A seguito dell'emissione del decreto di trasferimento, gli immobili saranno liberati - con spese a carico della procedura e competenze a carico dell'aggiudicatario (indicativamente quantificabili in € 65,00 per ogni cancellazione e € 130,00 per la trascrizione del decreto di trasferimento) - dalle trascrizioni dei pignoramenti e dalle iscrizioni ipotecarie, mentre la cancellazione di eventuali altre annotazioni ed iscrizioni, non dipendenti dalla procedura esecutiva, saranno a cura e spese dell'aggiudicatario.

Sono a carico dell'aggiudicatario - oltre alle suddette spese relative alla trascrizione, registrazione e volturazione catastale - anche gli onorari, rimborsi ed anticipazioni del Delegato, necessari e connessi al trasferimento, importi che saranno soggetti a controllo e liquidazione da parte del Giudice ed indi rendicontati dal Delegato all'aggiudicatario al termine della procedura. Di conseguenza, l'aggiudicatario dovrà versare quanto gli sarà richiesto dal Delegato successivamente all'aggiudicazione provvisoria ed il mancato versamento anche di tali importi comporterà la decadenza dall'aggiudicazione, con le conseguenze di legge.

Nel caso in cui gli immobili risultassero occupati dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione sarà effettuata a cura del custode giudiziario e le spese verranno poste a carico della procedura (sullo stato di occupazione verificare quanto asserito dal CTU in risposta allo specifico quesito e mandato del Giudice).

Per la presentazione dell'offerta e per la partecipazione all'asta non è necessario ricorrere ad attività di intermediazioni o agenzie di vario genere in quanto tutte le informazioni possono essere richieste al Delegato o al Custode.

IMMOBILI IN VENDITA;

LOTTO 1 :

In Comune di Santo Stefano Roero (CN), Frazione San Lorenzo

NCT

Foglio n.16 part.lla 209, cat. Prato - cl. 3 - are 09 ca 68 - RD € 3.25 - RA € 3.25

Foglio n.16 part.lla 857, cat. Prato - cl. 3 - are 17 ca 85 - RD € 5.99 - RA € 5.99

Per una superficie complessiva di are 27 ca 53 equivalenti a mq 2.753,00

LOTTO 2

In Comune di Santo Stefano Roero (CN), Frazione Berteri

NCEU

Foglio n.18 part.lla 487 sub 1, cat. F/1 – cons.: 182 mq

Foglio n.18 part.lla 516 sub 1, cat. F/1 - cons.: 222 mq

Foglio n.18 part.lla 522, cat. F/1 - cons.: 358 mq

Foglio n.18 part.lla 541, cat. F/1 - cons.: 21 mq

Foglio n.18 part.lla 542, cat. F/1 - cons.: 395 mq

Per una superficie complessiva di mq 1.178,00

NCT

Foglio n.18 part.lla 515, cat. Prato arbor. - cl. 3 - are 08 ca 10 - RD € 2.72 - RA € 2.72

Foglio n.18 part.lla 521, cat. Seminativo - cl. 3 - are 07 ca 77 - RD € 5.02 - RA € 3.01

Foglio n.18 part.lla 529, cat. Seminativo - cl. 3 - are 05 ca 25 - RD € 3.39 - RA € 2.03

Per una superficie complessiva di are 21 ca 12 equivalenti a mq 2.112,00

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI:

I terreni oggetto di pignoramento sono collocati in due diverse frazioni, site nel comune di **Santo Stefano Roero (CN)**; distano dalla città di Cuneo, capoluogo di provincia, circa 70 km e in termini di tempo circa 60 minuti.

LOTTO 1 - Comune di Santo Stefano Roero Fraz.San Lorenzo

Ai due terreni si accede dalla piazza, che affaccia sulla strada provinciale 110, tramite una via, individuata con il termine Frazione San Lorenzo numeri civici dal 12 al 40, che porta ad una strada vicinale insistente sulla particella 857, salendo la quale, si raggiunge la particella 209, dopo aver superato una piccola edicola votiva.

Il CTU ha constatato la presenza di bassi fabbricati di diversa proprietà, insistenti in parte sulla particella 857 pignorata, fabbricati abusivi non sanabili, utilizzati da proprietà confinanti che invadono una superficie di circa mq 100,00.

Si segnala la presenza sulla particella pignorata di una piccola edicola votiva

LOTTO 2 Comune di Santo Stefano Roero Fraz. Berteri

Le particelle esegutate, sulla base delle consistenze catastali, coprono un'area di circa mq 3.290,00, di cui mq 525,00 destinati ad area agricola (particella 529) e si trovano a ridosso della Strada Provinciale 110, Canale/ Santo Stefano Roero, ad ovest confinano con il Rio della Valle San Lorenzo e sugli altri lati con altri lotti di diversa proprietà, non tutti edificati.

L'area si compone di terreni dalla forma irregolare, sostanzialmente pianeggianti.

Su una delle aree rimaste ancora libere insiste parte dell'ossatura principale di pilastri in c.a. dell'immobile che avrebbe dovuto costituire le unità immobiliari U06 e U07, previste nel progetto a suo tempo approvato: i lavori sono stati interrotti da circa 15 anni dopo la realizzazione dei pilastri al PT, pertanto ad oggi lo stato dei luoghi si presenta con estesa vegetazione su tutta l'area, tre container adibiti a uffici/ricovero attrezzi e tratti di recinzione in parte costituita da un basso muretto in cls e paletti metallici a delimitazione del cantiere, come si evince dalla documentazione fotografica allegata alla CTU.

INFORMAZIONI URBANISTICHE

Ai sensi dell'art. 173-quater, disp. att. cpc, trattandosi di procedura esecutiva immobiliare, non v'è luogo a fornire le notizie di cui all'art. 46 T.U. DPR 380/01 e di cui all'art. 40 L.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 irregolarità edilizie, 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°c. e 40, 6°c. L.47/85: il termine per la presentazione della domanda di concessione in sanatoria è di 120 giorni dalla comunicazione del decreto di trasferimento.

LOTTO 1

Trattandosi di due particelle sulle quali non insistono fabbricati (si richiama il CDU allegato alla perizia) il CTU segnala unicamente la criticità rappresentata dalla presenza di bassi fabbricati abusivi, non sanabili, utilizzati da proprietà confinanti che invadono una superficie di circa mq 100,00.

La part. n. 857 è attualmente individuata a PRGC come zona "B" di completamento per mq 980,00 circa e l'edificazione è consentita per soli bassi fabbricati come da art. 25 delle N.T.A. che, ad oggi, risulta in fase di modifica. Secondo le indicazioni del Responsabile del Servizio sarebbe possibile richiedere una variante al PRGC vigente (spesa per delibera da € 1.500/2.000) al fine di trasformare la suddetta area da completamento ad edificabile, previa verifica disponibilità della cubatura costruibile. Risulterebbe inoltre possibile predisporre una SCIA per messa in pristino avente per oggetto la rimozione dei bassi fabbricati abusivi..

LOTTO 2

La più ampia area acquistata dall'esecutato e suddivisa in n. 7 lotti edificabili, è stata oggetto di interventi edilizi autorizzati con P.d.C. n. 11/2008 del 11.09.2008 e P.d.C. n.12/2009 del 20.05.2009 con i quali sono stati realizzati e venduti n. 4 edifici.

Per l'area oggetto di procedura, costituita dai restanti tre lotti, in data 24.12.2010 è stato rilasciato P.d.C. n. 11/2010 per la costruzione dell'edificio bifamigliare sul lotto individuato a progetto con l'identificativo L06 e L07. I lavori sono stati interrotti dopo la realizzazione dei pilastri al PT.

Le opere di urbanizzazione quali la "cabina metano", il quadro contatori per la rete di distribuzione del metano, pozzetti fognatura/acquedotto e rete elettrica sono collocati esternamente l'area pignorata sulle part.lle n. 362 e 460 di proprietà del Comune di Santo Stefano Roero.

La maggior parte delle particelle ha classificazione catastale F1 area urbana.

Il CTU ha osservato che le previsioni del PRGC permetterebbero la costruzione degli edifici fino ad oggi non realizzati. Il P.d.C. 11/2010 è scaduto pertanto, tenuto conto che gli oneri per il lotto L06 e L07 sono già stati pagati, per il completamento dell'immobile occorrerà presentare nuova richiesta di P.d.C. che dovrà essere corredato da computo metrico delle opere ancora da realizzare.

Per il lotto L05 permarrà la possibilità di costruire quanto in progetto, come da Tav.1 del P.d.C. 11/2010, con la presentazione di apposito P.d.C..

Si precisa che l'individuazione dei lotti con la sigla L05-L06-L07 risulta dalla Tav. 1 del progetto a corredo del P.d.C. 11/2010.

Classe energetica: Trattandosi di terreni, per gli stessi non sono previsti Attestato di Prestazione Energetica, certificato di idoneità statica, né documentazione relativa all'installazione di impianti

Disponibilità dei beni: Dall'ispezione effettuata dal CTU presso l'Agenzia delle Entrate in data 29.08.2024, non risultano contratti di locazione o altri contratti vincolanti per i terreni di entrambi i Lotti, nei quali sia parte la parte esecutata.

PREZZO BASE E DI OFFERTA, CAUZIONE, RILANCI E DATI PER BONIFICO

**LOTTO 1: Prezzo base: € 15.000,00 offerta minima € 11.250,00 Rilancio € 1.000,00
Cauzione : 10% del prezzo offerto**

**LOTTO 2: Prezzo base : € 66.600,00 Offerta minima € 49.950,00 Rilancio € 2.000,00
Cauzione : 10% del prezzo offerto**

Dati IBAN per bonifico cauzione e successivo saldo prezzo e saldo spese, conto intestato alla procedura, presso la **Banca d'Alba – IT 29M0853010304 000000 290897**

Si precisa che in fase di presentazione dell'offerta e di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

Il CTU riferisce che il regime fiscale degli immobili è quello della vendita soggetta a imposta proporzionale di registro.

TERMINI DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE E DELLA GARA

Le offerte di acquisto dovranno essere presentate, con le modalità previste nel presente avviso, entro le **ore 12,00 del giorno 23 SETTEMBRE 2025**: la durata della gara è fissata in giorni 6 (sei) con inizio il **24 SETTEMBRE 2025 alle ore 15,00**, subito dopo l'apertura dell'udienza e la verifica della regolarità delle offerte (attività che risulteranno sul portale e visibili a tutti i partecipanti) e termine il **30 SETTEMBRE 2025 alle ore 12,00** salvo eventuali modifiche che saranno tempestivamente comunicate - mediante il portale o tramite pec - dal professionista delegato al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti ammessi alla gara telematica. **La gara prevede un meccanismo di auto-estensione qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 (quindici) minuti prima della scadenza del termine: in questo caso la scadenza verrà prolungata di altrettanti minuti per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci.**

MODALITA' DELLA VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

Atteso che il Giudice dell'esecuzione ha disposto che il **gestore della vendita telematica** sia la società Aste Giudiziarie Inlinea s.p.a., che il **portale** del gestore della vendita telematica sia il sito www.astetelematiche.it e che il **referente della procedura** incaricato delle operazioni di vendita sia il professionista delegato sopra indicato, la partecipazione alla vendita dovrà avvenire secondo le seguenti disposizioni:

PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE E VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

Le offerte di acquisto potranno essere formulate solo in via telematica tramite il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia, a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita, presente sul portale www.astetelematiche.it; il "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" è consultabile all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, sezione "documenti", sottosezione portale vendite pubbliche" al seguente link:

http://pst.giustizia.it/PST/resources/cms/documents/Manuale_utente_presentazione_Offerta_tel_ematica_PVP.pdf

L'offerta con i documenti allegati dovrà essere depositata entro le ore 12:00 del giorno antecedente all'udienza di vendita telematica e sopra già indicata, inviandola all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it. L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

L'offerta d'acquisto è irrevocabile e dovrà contenere i dati, elementi e documenti infra meglio specificati.

La persona fisica che compila l'offerta nel sistema è definita dal D.M. 32/15 "presentatore", può coincidere o meno con l'offerente ed è il soggetto che invia l'offerta al Ministero della Giustizia mediante la propria PEC: **i poteri e le facoltà conferite al presentatore dovranno essere documentate, a pena di inammissibilità dell'offerta, con allegazione all'offerta di procura speciale notarile ovvero scrittura privata autenticata da Pubblico Ufficiale, anche nel caso in cui l'offerente sia un solo soggetto.**

Il "presentatore" può quindi essere soggetto diverso dall'offerente e, sia che rappresenti un solo offerente, sia nel caso di offerta formulata da più persone, gli dovrà esser stata conferita la procura speciale notarile (ovvero scrittura privata autenticata da Pubblico Ufficiale) da parte di tutti gli offerenti; qualora il "presentatore" coincidesse con una società di servizi, all'offerta dovrà essere allegata visura camerale aggiornata ed il legale rappresentante dovrà allegare - oltre ai documenti della persona o società offerente - anche copia del proprio documento di identità.

L'offerente, a seguito dell'aggiudicazione dovrà dichiarare se può beneficiare delle agevolazioni fiscali previste per l'acquisto della prima casa (o di altre agevolazioni) e, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale, è necessario che il coniuge renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 C.C.: i documenti giustificativi per dette condizioni dovranno essere inviati al sottoscritto Professionista Delegato, non appena ricevuta da parte dello stesso comunicazione via pec all'indirizzo indicato nell'offerta, al fine consentire il calcolo presuntivo delle spese di tassazione del decreto, cui saranno sommate le competenze e spese a carico dell'aggiudicatario ex art.2, co. 7 D.M. 227/2015, importi tutti che dovranno essere versati nel termine previsto per il saldo del prezzo di aggiudicazione.

L'offerta dovrà contenere e 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 all'estero e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'Italia, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo, così come previsto dall'art. 12 c. 2 D.M. 32/15
- l'indicazione dell'ufficio giudiziario ove pende la procedura con anno e il numero di ruolo generale della procedura e il numero o altro dato identificativo del lotto;
- l'indicazione del referente della procedura che è il sottoscritto Professionista Delegato;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto nonché il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a **120 giorni dall'aggiudicazione**, termine non soggetto a sospensione feriale dei termini) ;
- l'importo versato a titolo di cauzione con la data, ora e numero di CRO del bonifico 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 comunicazioni;

A pena di inammissibilità, all'offerta dovranno essere obbligatoriamente allegati i seguenti documenti:

- copia del documento d'identità e del codice fiscale dell'offerente o degli offerenti;
- 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;
- dichiarazione relativa alle condizioni di legge per beneficiare delle agevolazioni fiscali previste per l'acquisto della prima casa o di altre agevolazioni (salva la facoltà di depositarli successivamente alla aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo, unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario);
- se il soggetto offerente è minorenne, interdetto, inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e del codice fiscale dell'offerente e di chi sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina e autorizzazione da parte del Giudice Tutelare;
- se il soggetto offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto (società o persona giudica), deve allegare, oltre al proprio documento di identificazione, copia del documento da cui risultino i suoi poteri ossia il certificato del registro delle imprese rilasciato da non più di sei mesi, ovvero la procura o la delibera societaria o l'atto di nomina che lo autorizzi all'acquisto.
- **se l'offerta è formulata per 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; - nel caso di offerta per persona da nominare, l'avvocato dovrà allegare la procura notarile (eventualmente oscurata dei dati sensibili del cliente) al fine di verificare i suoi effettivi poteri a formulare l'offerta, procura che dovrà poi essere**

depositata in Cancelleria - nei tre giorni successivi all'aggiudicazione - in originale ovvero digitalmente sottoscritta dal Notaio;

- nel caso in cui più soggetti (coniugi in separazione dei beni, conviventi, soci, ecc.ra) intendessero partecipare all'asta, chi presenta l'offerta dovrà essere munito di apposita procura notarile (o scrittura privata autenticata da P.U.) per rappresentare il cointeressato all'acquisto, procura che dovrà allegarsi all'offerta, sempre a pena di inammissibilità.

Per effetto della comunione legale dei beni, l'offerta presentata da un coniuge produce effetti anche nei confronti dell'altro e l'immobile diventerà di proprietà di entrambi per la quota di $\frac{1}{2}$ per ciascuno, salvo che si voglia escludere il bene dalla comunione, specificando nella domanda di partecipazione l'intenzione di acquistare il bene ad uso personale (dopo l'aggiudicazione e prima dell'emissione del decreto di trasferimento, dovrà essere presentata al Professionista Delegato una dichiarazione scritta ove è richiesta espressamente l'esclusione del bene dalla comunione).

Al definitivo, nelle offerte d'acquisto presentate dai coniugi in comunione legale, l'offerta può essere formulata da uno solo, mentre nel caso di separazione dei beni e volendo intestare ad entrambi il bene, chi presenta l'offerta dovrà allegare alla domanda procura notarile o scrittura privata autenticata da Pubblico Ufficiale in favore del coniuge che sottoscrive o presenta l'offerta.

Successivamente all'aggiudicazione dovrà essere inviata l'eventuale richiesta di agevolazioni fiscali e, se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e del codice fiscale del coniuge nonché l'estratto dell'atto di matrimonio.

L'offerente, prima di effettuare l'offerta d'acquisto telematica, dovrà versare a titolo di cauzione una somma pari al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla procedura; tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva n. 153/2023 RGE, versamento cauzione" (con la dicitura di lotto), dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica: qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica il Delegato non riscontri l'accredito delle somme 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, tramite il Portale <http://pst.giustizia.it> ed accedendo al servizio "Pagamenti pagoPA", salvo che sia esentato ex DPR 447/2000, e può essere pagato tramite carta di credito, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica"; all'offerta, ovvero alla pec di trasmissione della stessa, dovranno essere allegati i due files (in formato xlm e pdf) comprovanti il pagamento del bollo.

L'omessa allegazione del bollo non comporta l'invalidità dell'offerta ma, nel caso in cui non fosse successivamente inviata alla pec del Delegato, comporterà la segnalazione da parte della Cancelleria all'Agenzia delle Entrate con conseguente irrogazione di sanzioni ("Nel caso di omesso versamento dell'imposta di bollo dovuta all'origine si applica una sanzione che va dal 100% al 500% e, quindi, da € 16 a € 80).

L'offerente dovrà altresì dichiarare l'eventuale volontà di avvalersi della procedura di mutuo in caso di aggiudicazione definitiva come previsto dall'art. 585 c.p.c.

ESAME DELLE OFFERTE

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara sarà effettuato tramite il portale www.astetelematiche.it: le buste telematiche contenenti le offerte saranno aperte dal 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, accedendovi 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.

All'udienza il professionista delegato verificherà la validità delle offerte formulate, intesa come completezza delle informazioni richieste e dei documenti da necessariamente allegare, l'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione e del bollo entro i termini indicati e, accertata e valutata l'ammissibilità e regolarità delle offerte, dichiarerà aperta la gara.

I dati personali degli offerenti non saranno visibili agli altri offerenti ed alle parti della procedura; a tal fine, il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato. Anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.

DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE

Nell'ipotesi di presentazione di **unica offerta valida**, il professionista delegato:

- se l'offerta sia pari o superiore al "prezzo base" indicato nell'avviso di vendita, aggiudicherà il bene all'offerente;

- 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 in ogni caso espressamente nel verbale) o siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c. Nel primo caso, il professionista comunicherà la circostanza al giudice dell'esecuzione e chiederà procedersi alla pubblicazione di un nuovo avviso di vendita; nel secondo caso, il professionista procederà alla delibazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

Il Delegato provvederà al deposito telematico in cancelleria del verbale di aggiudicazione.

GARA TRA GLI OFFERENTI

Nell'ipotesi di presentazione di più offerte valide il professionista delegato aprirà la gara telematica tra gli offerenti con la modalità asincrona sul prezzo offerto più alto (anche in presenza di due o più offerte di identico importo); la gara avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte telematiche ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte da parte del professionista delegato.

Le offerte giudicate regolari abilitano automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara, ma ogni offerente ammesso alla gara sarà libero di partecipare o meno e non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

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

Una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara (tramite la piattaforma www.astetelematiche.it sarà visibile al Delegato ed a tutti i partecipanti l'offerta recante il prezzo maggiore e l'elenco delle offerte in aumento), il professionista delegato provvederà ad effettuare l'aggiudicazione avvalendosi della piattaforma.

Tutte le comunicazioni ai partecipanti relative alla fase di gara avranno luogo tramite posta elettronica certificata all'indirizzo di posta elettronica certificata o di posta elettronica certificata per la vendita telematica comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS. Tali strumenti di comunicazione sono di ausilio ovvero di supporto alla consultazione e partecipazione alla vendita: **la piattaforma www.astetelematiche.it sarà l'unico canale ufficiale per seguire lo svolgimento della vendita e per la partecipazione alla gara.**

L'eventuale mancata ricezione di comunicazioni tramite posta elettronica certificata e/o SMS non invalida lo svolgimento della vendita né può dar luogo ad alcuna doglianza da parte dei concorrenti.

AGGIUDICAZIONE

Il giorno della scadenza della gara, all'esito degli eventuali prolungamenti, il professionista delegato procederà all'aggiudicazione, stilando apposito verbale.

Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento, in fase di gara (dimostrando così la mancata volontà di ogni offerente di aderire alla gara), l'aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi di seguito elencati (in ordine di priorità):

- maggior importo del prezzo offerto;
- a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata;
- a parità di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;
- a parità di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

Entro dieci giorni dall'aggiudicazione il professionista 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.

In caso di mancata aggiudicazione, **l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari necessari per il riaccredito) sarà restituito - entro 10 giorni - ai soggetti offerenti non risultati aggiudicatari, mediante bonifico sullo stesso conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione.**

DEPOSITO SALDO PREZZO E SPESE DI TRASFERIMENTO

L'aggiudicatario dovrà depositare mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura il residuo prezzo (detratta la cauzione), nel termine indicato nell'unica offerta pervenuta ovvero, in mancanza di indicazione e nel caso in cui sia stata espletata la gara, nel termine massimo e non prorogabile di 120 giorni dall'aggiudicazione (detto termine è soggetto alla sospensione feriale per tutto il mese di agosto); entro lo stesso termine l'aggiudicatario dovrà versare, secondo le disposizioni ed importi che gli saranno comunicati dal Delegato, l'importo delle spese legate al trasferimento del bene.

Contestualmente al versamento del **saldo prezzo** l'aggiudicatario dovrà dichiarare e documentare:

- a) se intenda chiedere agevolazioni fiscali e quali;
- b) stato civile e/o regime patrimoniale della famiglia (producendo, altresì, certificato di stato civile e/o estratto atto di matrimonio);
- c) quanto richiesto dalla normativa antiriciclaggio ai sensi degli artt. 585-587 c.p.c.,

il tutto al fine di consentire la corretta predisposizione della bozza di 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 Delegato e l'emissione del decreto di trasferimento dell'immobile a favore dell'aggiudicatario avverrà successivamente alla stipula ed alla erogazione del finanziamento ipotecario, giusta il combinato disposto degli artt. 585 c. 3 cpc e 2822 c.c. Ove non risulti azionato un contratto di mutuo fondiario, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art.41 comma 5 D.Lgs. 385/93, ha facoltà di subentrare nel contratto di mutuo purché, entro 15 (quindici) giorni dall'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 da parte dell'aggiudicatario non potranno essere addotte come giusta causa per il mancato o tardivo 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 TUB**, 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, l'80% del saldo del prezzo di aggiudicazione fino alla concorrenza del credito del predetto istituto (per capitale, accessori e spese) ovvero il diverso importo che sarà quantificato dal professionista delegato (in ossequio alla ordinanza di vendita), versando il restante 20% (oltre all'importo per gli oneri fiscali e la quota di compenso del delegato ex art.2, settimo comma, DM 227/2015) sul conto corrente bancario intestato alla 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 esposizione analitica delle voci costitutive del credito assistito da ipoteca, è necessario che l'istituto di credito fondiario depositi – entro 10 giorni dall'asta – sul PCT ed inviando al Delegato tramite 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. Ai fini di cui sopra il Delegato verificherà: la natura di mutuo fondiario del credito azionato e la data d'iscrizione della ipoteca; la corretta quantificazione del credito assistito da prelazione ipotecaria. In caso di più creditori fondiari, prevarrà quello assistito dalla ipoteca di primo grado sicché solo a questo creditore potrà essere pagato il saldo prezzo.

Se il prezzo non è depositato nel termine stabilito, il Giudice dell'Esecuzione dichiarerà con decreto la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa, ed il professionista delegato fisserà una nuova vendita: se il prezzo al fine ricavato dalla vendita, unito alla cauzione confiscata, risultasse inferiore a quello

dell'aggiudicazione dichiarata decaduta, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza ex art. 587 cpc.

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

INFORMA

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

PUBBLICITÀ

La presente ordinanza di vendita sarà pubblicata sul portale delle vendite e notificata agli aventi diritto sensi di legge, anche avvalendosi di notifica diretta da parte del Delegato a mezzo pec e sarà anche inserita nel portale del processo civile telematico con la conseguenza che il suo contenuto sarà considerato per conosciuto dalle parti costituite, prescindendo dalla sua eventuale notificazione.

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 o dal Giudice dell'Esecuzione, saranno effettuate dall'avv.to delegato presso il suo studio in Asti Corso Dante n.5 (tel. 0141 594070 – 3385279876)

L'IVG di Torino è il custode nominato (telefono: 011 485338 oppure 011 4731714 fax 011 4730562 cellulare 3664299971) mail immobiliari@ivgpiemonte.it oppure ivgasti@piemonte.it. (in caso di mancato riscontro all'email normale: ifir560@pec.ifir.it oppure ifirto.immobiliari@pec.ifir.it).

Per visionare l'immobile avvalersi del portale delle vendite (per un appuntamento e per fissare l'accesso).

INFORMAZIONI SUPPLEMENTARI

Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione, di iscrizione alla vendita telematica e di partecipazione, è possibile ricevere assistenza telefonica, contattando Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. ai seguenti recapiti (attivi dal lunedì al venerdì, dalle ore 9:00 alle ore 12:00 e dalle ore 15:00 alle ore 17:00): numero verde ad addebito ripartito: 848.58.20.31 oppure "staff vendite": 0586/095310.

A chiunque ne faccia richiesta all'indirizzo bagnadentromaria@yahoo.it sarà inviata copia della perizia e degli elaborati grafici e fotografici del CTU; la relazione di stima, il presente avviso e l'ordinanza del Giudice sono pubblicati sui siti www.giustizia.piemonte.it e www.astegiudiziarie.it

Asti, 9 giugno 2025

IL PROFESSIONISTA DELEGATO : Avv. Maria Luisa Bagnadentro



AVVISO DI VENDITA DI IMMOBILE
AI SENSI DEGLI ARTT. 490, 570 E 591 BIS C.P.C.

La sottoscritta Avvocato Maria Luisa Bagnadentro, quale Professionista Delegato dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Asti, nella procedura di espropriazione immobiliare sopra indicata, richiamata l'ordinanza di vendita 21 aprile 2025 allegata agli atti della procedura, da intendersi qui per ritrascritta, visti gli artt. 591 bis, 576, 570 ss. c.p.c.

AVVISA

che il 24 settembre 2025 alle ore 15,00, si procederà alla vendita telematica asincrona tramite la piattaforma www.astetelematiche.it, dei beni immobili meglio descritti nella consulenza estimativa in atti, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 *ter* disp.att. cpc di cui al DM Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32, per quanto applicabile

L'apertura delle buste telematiche, l'esame delle offerte e l'audizione delle parti (debitore, creditori procedenti, intervenuti e iscritti non intervenuti) e tutte le altre attività riservate per legge al Giudice o al Cancelliere, **avverranno a cura del Professionista Delegato presso il proprio studio in Asti Corso Dante n.5, piano primo, alla sovra indicata data ed ora.**

A detta udienza dovrà partecipare un rappresentante del creditore precedente o di un creditore intervenuto munito di titolo esecutivo o farsi sostituire mediante apposita delega scritta (con ogni più ampia facoltà per il sostituto, ivi compresa quella di accettare le offerte minime eventualmente formulate e di richiedere i successivi ribassi in caso di vendita deserta), da trasmettersi al Delegato - a mezzo pec all'indirizzo:

bagnadentro.marialuisa@ordineavvocatiasti.eu

Ai sensi del combinato disposto degli artt. 597 e 485 cpc, **la mancata comparizione delle parti all'udienza comporterà l'implicita approvazione alla sua prosecuzione dell'asta sulla base delle offerte pervenute; e trattandosi di vendita telematica, le parti potranno accedere all'aula virtuale d'udienza formulando apposita richiesta sul sito che gestisce la gara.**

CONDIZIONI DELLA VENDITA ALL'ASTA

La presente vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi o difformità, oneri di qualsiasi genere (ivi compresi quelli urbanistici anche non specificati dal CTU, quelli derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti o per spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente e non pagate dal debitore), per qualsiasi motivo non considerati ovvero occulti e non specificatamente evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

Agli effetti del DM. 22/01/08 n. 37 e D.Lgs. 192/05 e s.m.i., l'offerente e l'aggiudicatario, con la mera presentazione della domanda di partecipazione, saranno considerati già totalmente edotti sui contenuti dell'ordinanza di vendita e della CTU e la presentazione dell'offerta comporta quindi l'accettazione incondizionata del contenuto nel presente avviso, del regolamento di partecipazione e dei suoi allegati, delle risultanze della CTU, anche in ordine

alla regolarità degli impianti, con la conseguenza che la procedura esecutiva è dispensata dal produrre le certificazioni relative alla conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza e l'aggiudicatario assumerà direttamente tali incombenze a suo onere e spese.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano - con ogni diritto, azione, usufrutto, servitù attiva e passiva e pesi inerenti, eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, così come sino ad oggi goduti e posseduti, secondo quanto descritto nella CTU agli atti della procedura e da intendersi qui per ritrascritta (e visionabile sui siti internet evidenziati nell'ultima pagina) e che del presente avviso costituisce parte integrante e sostanziale ed a cui si rimanda integralmente, anche per un'esatta individuazione degli immobili e del loro stato attuale ed anche in riferimento alla Legge 47/85 come modificata ed integrata dal DPR 380/2001 e fermo il disposto dell'art. 2922 Codice Civile, nonché alle condizioni stabilite nell'ordinanza di vendita e nei paragrafi successivi.

La partecipazione all'asta non esonera l'offerente dall'accertare il regime fiscale applicabile all'acquisto, prescindendo da quanto asserito dal CTU in risposta allo specifico quesito sul punto.

Gli oneri fiscali derivanti dalla volturazione e dalla registrazione del decreto di trasferimento, così come indicati nella CTU, saranno a carico dell'aggiudicatario, in base agli importi determinati dall'Agenzia delle Entrate: si evidenzia che la tassazione sarà del 9% se seconda casa o 2% con le agevolazioni prima casa (oltre a € 100,00 per imposte catastali ed ipotecarie).

Per quanto non previsto nel presente avviso, alla vendita giudiziaria si applicano le vigenti norme di legge.

A seguito dell'emissione del decreto di trasferimento, gli immobili saranno liberati - con spese a carico della procedura e competenze a carico dell'aggiudicatario (indicativamente quantificabili in € 65,00 per ogni cancellazione e € 130,00 per la trascrizione del decreto di trasferimento) - dalle trascrizioni dei pignoramenti e dalle iscrizioni ipotecarie, mentre la cancellazione di eventuali altre annotazioni ed iscrizioni, non dipendenti dalla procedura esecutiva, saranno a cura e spese dell'aggiudicatario.

Sono a carico dell'aggiudicatario - oltre alle suddette spese relative alla trascrizione, registrazione e volturazione catastale - anche gli onorari, rimborsi ed anticipazioni del Delegato, necessari e connessi al trasferimento, importi che saranno soggetti a controllo e liquidazione da parte del Giudice ed indi rendicontati dal Delegato all'aggiudicatario al termine della procedura. Di conseguenza, l'aggiudicatario dovrà versare quanto gli sarà richiesto dal Delegato successivamente all'aggiudicazione provvisoria ed il mancato versamento anche di tali importi comporterà la decadenza dall'aggiudicazione, con le conseguenze di legge.

Nel caso in cui gli immobili risultassero occupati dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione sarà effettuata a cura del custode giudiziario e le spese verranno poste a carico della procedura (sullo stato di occupazione verificare quanto asserito dal CTU in risposta allo specifico quesito e mandato del Giudice).

Per la presentazione dell'offerta e per la partecipazione all'asta non è necessario ricorrere ad attività di intermediazioni o agenzie di vario genere in quanto tutte le informazioni possono essere richieste al Delegato o al Custode.

IMMOBILI IN VENDITA;

LOTTO 1 :

In Comune di Santo Stefano Roero (CN), Frazione San Lorenzo

NCT

Foglio n.16 part.lla 209, cat. Prato - cl. 3 - are 09 ca 68 - RD € 3.25 - RA € 3.25

Foglio n.16 part.lla 857, cat. Prato - cl. 3 - are 17 ca 85 - RD € 5.99 - RA € 5.99

Per una superficie complessiva di are 27 ca 53 equivalenti a mq 2.753,00

LOTTO 2

In Comune di Santo Stefano Roero (CN), Frazione Berteri

NCEU

Foglio n.18 part.lla 487 sub 1, cat. F/1 – cons.: 182 mq

Foglio n.18 part.lla 516 sub 1, cat. F/1 - cons.: 222 mq

Foglio n.18 part.lla 522, cat. F/1 - cons.: 358 mq

Foglio n.18 part.lla 541, cat. F/1 - cons.: 21 mq

Foglio n.18 part.lla 542, cat. F/1 - cons.: 395 mq

Per una superficie complessiva di mq 1.178,00

NCT

Foglio n.18 part.lla 515, cat. Prato arbor. - cl. 3 - are 08 ca 10 - RD € 2.72 - RA € 2.72

Foglio n.18 part.lla 521, cat. Seminativo - cl. 3 - are 07 ca 77 - RD € 5.02 - RA € 3.01

Foglio n.18 part.lla 529, cat. Seminativo - cl. 3 - are 05 ca 25 - RD € 3.39 - RA € 2.03

Per una superficie complessiva di are 21 ca 12 equivalenti a mq 2.112,00

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI:

I terreni oggetto di pignoramento sono collocati in due diverse frazioni, site nel comune di **Santo Stefano Roero (CN)**; distano dalla città di Cuneo, capoluogo di provincia, circa 70 km e in termini di tempo circa 60 minuti.

LOTTO 1 - Comune di Santo Stefano Roero Fraz.San Lorenzo

Ai due terreni si accede dalla piazza, che affaccia sulla strada provinciale 110, tramite una via, individuata con il termine Frazione San Lorenzo numeri civici dal 12 al 40, che porta ad una strada vicinale insistente sulla particella 857, salendo la quale, si raggiunge la particella 209, dopo aver superato una piccola edicola votiva.

Il CTU ha constatato la presenza di bassi fabbricati di diversa proprietà, insistenti in parte sulla particella 857 pignorata, fabbricati abusivi non sanabili, utilizzati da proprietà confinanti che invadono una superficie di circa mq 100,00.

Si segnala la presenza sulla particella pignorata di una piccola edicola votiva

LOTTO 2 Comune di Santo Stefano Roero Fraz. Berteri

Le particelle esegutate, sulla base delle consistenze catastali, coprono un'area di circa mq 3.290,00, di cui mq 525,00 destinati ad area agricola (particella 529) e si trovano a ridosso della Strada Provinciale 110, Canale/ Santo Stefano Roero, ad ovest confinano con il Rio della Valle San Lorenzo e sugli altri lati con altri lotti di diversa proprietà, non tutti edificati.

L'area si compone di terreni dalla forma irregolare, sostanzialmente pianeggianti.

Su una delle aree rimaste ancora libere insiste parte dell'ossatura principale di pilastri in c.a. dell'immobile che avrebbe dovuto costituire le unità immobiliari U06 e U07, previste nel progetto a suo tempo approvato: i lavori sono stati interrotti da circa 15 anni dopo la realizzazione dei pilastri al PT, pertanto ad oggi lo stato dei luoghi si presenta con estesa vegetazione su tutta l'area, tre container adibiti a uffici/ricovero attrezzi e tratti di recinzione in parte costituita da un basso muretto in cls e paletti metallici a delimitazione del cantiere, come si evince dalla documentazione fotografica allegata alla CTU.

INFORMAZIONI URBANISTICHE

Ai sensi dell'art. 173-quater, disp. att. cpc, trattandosi di procedura esecutiva immobiliare, non v'è luogo a fornire le notizie di cui all'art. 46 T.U. DPR 380/01 e di cui all'art. 40 L.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 irregolarità edilizie, 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°c. e 40, 6°c. L.47/85: il termine per la presentazione della domanda di concessione in sanatoria è di 120 giorni dalla comunicazione del decreto di trasferimento.

LOTTO 1

Trattandosi di due particelle sulle quali non insistono fabbricati (si richiama il CDU allegato alla perizia) il CTU segnala unicamente la criticità rappresentata dalla presenza di bassi fabbricati abusivi, non sanabili, utilizzati da proprietà confinanti che invadono una superficie di circa mq 100,00.

La part. n. 857 è attualmente individuata a PRGC come zona "B" di completamento per mq 980,00 circa e l'edificazione è consentita per soli bassi fabbricati come da art. 25 delle N.T.A. che, ad oggi, risulta in fase di modifica. Secondo le indicazioni del Responsabile del Servizio sarebbe possibile richiedere una variante al PRGC vigente (spesa per delibera da € 1.500/2.000) al fine di trasformare la suddetta area da completamento ad edificabile, previa verifica disponibilità della cubatura costruibile. Risulterebbe inoltre possibile predisporre una SCIA per messa in pristino avente per oggetto la rimozione dei bassi fabbricati abusivi..

LOTTO 2

La più ampia area acquistata dall'esecutato e suddivisa in n. 7 lotti edificabili, è stata oggetto di interventi edilizi autorizzati con P.d.C. n. 11/2008 del 11.09.2008 e P.d.C. n.12/2009 del 20.05.2009 con i quali sono stati realizzati e venduti n. 4 edifici.

Per l'area oggetto di procedura, costituita dai restanti tre lotti, in data 24.12.2010 è stato rilasciato P.d.C. n. 11/2010 per la costruzione dell'edificio bifamigliare sul lotto individuato a progetto con l'identificativo L06 e L07. I lavori sono stati interrotti dopo la realizzazione dei pilastri al PT.

Le opere di urbanizzazione quali la "cabina metano", il quadro contatori per la rete di distribuzione del metano, pozzetti fognatura/acquedotto e rete elettrica sono collocati esternamente l'area pignorata sulle part.lle n. 362 e 460 di proprietà del Comune di Santo Stefano Roero.

La maggior parte delle particelle ha classificazione catastale F1 area urbana.

Il CTU ha osservato che le previsioni del PRGC permetterebbero la costruzione degli edifici fino ad oggi non realizzati. Il P.d.C. 11/2010 è scaduto pertanto, tenuto conto che gli oneri per il lotto L06 e L07 sono già stati pagati, per il completamento dell'immobile occorrerà presentare nuova richiesta di P.d.C. che dovrà essere corredato da computo metrico delle opere ancora da realizzare.

Per il lotto L05 permarrà la possibilità di costruire quanto in progetto, come da Tav.1 del P.d.C. 11/2010, con la presentazione di apposito P.d.C..

Si precisa che l'individuazione dei lotti con la sigla L05-L06-L07 risulta dalla Tav. 1 del progetto a corredo del P.d.C. 11/2010.

Classe energetica: Trattandosi di terreni, per gli stessi non sono previsti Attestato di Prestazione Energetica, certificato di idoneità statica, né documentazione relativa all'installazione di impianti

Disponibilità dei beni: Dall'ispezione effettuata dal CTU presso l'Agenzia delle Entrate in data 29.08.2024, non risultano contratti di locazione o altri contratti vincolanti per i terreni di entrambi i Lotti, nei quali sia parte la parte esecutata.

PREZZO BASE E DI OFFERTA, CAUZIONE, RILANCI E DATI PER BONIFICO

**LOTTO 1: Prezzo base: € 15.000,00 offerta minima € 11.250,00 Rilancio € 1.000,00
Cauzione : 10% del prezzo offerto**

**LOTTO 2: Prezzo base : € 66.600,00 Offerta minima € 49.950,00 Rilancio € 2.000,00
Cauzione : 10% del prezzo offerto**

Dati IBAN per bonifico cauzione e successivo saldo prezzo e saldo spese, conto intestato alla procedura, presso la **Banca d'Alba – IT 29M0853010304 000000 290897**

Si precisa che in fase di presentazione dell'offerta e di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

Il CTU riferisce che il regime fiscale degli immobili è quello della vendita soggetta a imposta proporzionale di registro.

TERMINI DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE E DELLA GARA

Le offerte di acquisto dovranno essere presentate, con le modalità previste nel presente avviso, entro le **ore 12,00 del giorno 23 SETTEMBRE 2025**: la durata della gara è fissata in giorni 6 (sei) con inizio il **24 SETTEMBRE 2025 alle ore 15,00**, subito dopo l'apertura dell'udienza e la verifica della regolarità delle offerte (attività che risulteranno sul portale e visibili a tutti i partecipanti) e termine il **30 SETTEMBRE 2025 alle ore 12,00** salvo eventuali modifiche che saranno tempestivamente comunicate - mediante il portale o tramite pec - dal professionista delegato al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti ammessi alla gara telematica. **La gara prevede un meccanismo di auto-estensione qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 (quindici) minuti prima della scadenza del termine: in questo caso la scadenza verrà prolungata di altrettanti minuti per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci.**

MODALITA' DELLA VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

Atteso che il Giudice dell'esecuzione ha disposto che il **gestore della vendita telematica** sia la società Aste Giudiziarie Inlinea s.p.a., che il **portale** del gestore della vendita telematica sia il sito www.astetelematiche.it e che il **referente della procedura** incaricato delle operazioni di vendita sia il professionista delegato sopra indicato, la partecipazione alla vendita dovrà avvenire secondo le seguenti disposizioni:

PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE E VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

Le offerte di acquisto potranno essere formulate solo in via telematica tramite il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia, a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita, presente sul portale www.astetelematiche.it; il "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" è consultabile all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, sezione "documenti", sottosezione portale vendite pubbliche" al seguente link: http://pst.giustizia.it/PST/resources/cms/documents/Manuale_utente_presentazione_Offerta_tel_ematica_PVP.pdf

L'offerta con i documenti allegati dovrà essere depositata entro le ore 12:00 del giorno antecedente all'udienza di vendita telematica e sopra già indicata, inviandola all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it. L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

L'offerta d'acquisto è irrevocabile e dovrà contenere i dati, elementi e documenti infra meglio specificati.

La persona fisica che compila l'offerta nel sistema è definita dal D.M. 32/15 "presentatore", può coincidere o meno con l'offerente ed è il soggetto che invia l'offerta al Ministero della Giustizia mediante la propria PEC: **i poteri e le facoltà conferite al presentatore dovranno essere documentate, a pena di inammissibilità dell'offerta, con allegazione all'offerta di procura speciale notarile ovvero scrittura privata autenticata da Pubblico Ufficiale, anche nel caso in cui l'offerente sia un solo soggetto.**

Il "presentatore" può quindi essere soggetto diverso dall'offerente e, sia che rappresenti un solo offerente, sia nel caso di offerta formulata da più persone, gli dovrà esser stata conferita la procura speciale notarile (ovvero scrittura privata autenticata da Pubblico Ufficiale) da parte di tutti gli offerenti; qualora il "presentatore" coincidesse con una società di servizi, all'offerta dovrà essere allegata visura camerale aggiornata ed il legale rappresentante dovrà allegare - oltre ai documenti della persona o società offerente - anche copia del proprio documento di identità.

L'offerente, a seguito dell'aggiudicazione dovrà dichiarare se può beneficiare delle agevolazioni fiscali previste per l'acquisto della prima casa (o di altre agevolazioni) e, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale, è necessario che il coniuge renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 C.C.: i documenti giustificativi per dette condizioni dovranno essere inviati al sottoscritto Professionista Delegato, non appena ricevuta da parte dello stesso comunicazione via pec all'indirizzo indicato nell'offerta, al fine consentire il calcolo presuntivo delle spese di tassazione del decreto, cui saranno sommate le competenze e spese a carico dell'aggiudicatario ex art.2, co. 7 D.M. 227/2015, importi tutti che dovranno essere versati nel termine previsto per il saldo del prezzo di aggiudicazione.

L'offerta dovrà contenere e 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 all'estero e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'Italia, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo, così come previsto dall'art. 12 c. 2 D.M. 32/15

- l'indicazione dell'ufficio giudiziario ove pende la procedura con anno e il numero di ruolo generale della procedura e il numero o altro dato identificativo del lotto;

- l'indicazione del referente della procedura che è il sottoscritto Professionista Delegato;

- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;

- il prezzo offerto nonché il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a **120 giorni dall'aggiudicazione**, termine non soggetto a sospensione feriale dei termini) ;

- l'importo versato a titolo di cauzione con la data, ora e numero di CRO del bonifico 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 comunicazioni;

A pena di inammissibilità, all'offerta dovranno essere obbligatoriamente allegati i seguenti documenti:

- copia del documento d'identità e del codice fiscale dell'offerente o degli offerenti;

- 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;

- dichiarazione relativa alle condizioni di legge per beneficiare delle agevolazioni fiscali previste per l'acquisto della prima casa o di altre agevolazioni (salva la facoltà di depositarli successivamente alla aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo, unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario);

- se il soggetto offerente è minorenne, interdetto, inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e del codice fiscale dell'offerente e di chi sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina e autorizzazione da parte del Giudice Tutelare;

- se il soggetto offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto (società o persona giudica), deve allegare, oltre al proprio documento di identificazione, copia del documento da cui risultino i suoi poteri ossia il certificato del registro delle imprese rilasciato da non più di sei mesi, ovvero la procura o la delibera societaria o l'atto di nomina che lo autorizzi all'acquisto.

- se l'offerta è formulata per 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; - nel caso di offerta per persona da nominare, l'avvocato dovrà allegare la procura notarile (eventualmente oscurata dei dati sensibili del cliente) al fine di verificare i suoi effettivi poteri a formulare l'offerta, procura che dovrà poi essere

depositata in Cancelleria - nei tre giorni successivi all'aggiudicazione - in originale ovvero digitalmente sottoscritta dal Notaio;

- nel caso in cui più soggetti (coniugi in separazione dei beni, conviventi, soci, ecc.ra) intendessero partecipare all'asta, chi presenta l'offerta dovrà essere munito di apposita procura notarile (o scrittura privata autenticata da P.U.) per rappresentare il cointeressato all'acquisto, procura che dovrà allegarsi all'offerta, sempre a pena di inammissibilità.

Per effetto della comunione legale dei beni, l'offerta presentata da un coniuge produce effetti anche nei confronti dell'altro e l'immobile diventerà di proprietà di entrambi per la quota di $\frac{1}{2}$ per ciascuno, salvo che si voglia escludere il bene dalla comunione, specificando nella domanda di partecipazione l'intenzione di acquistare il bene ad uso personale (dopo l'aggiudicazione e prima dell'emissione del decreto di trasferimento, dovrà essere presentata al Professionista Delegato una dichiarazione scritta ove è richiesta espressamente l'esclusione del bene dalla comunione).

Al definitivo, nelle offerte d'acquisto presentate dai coniugi in comunione legale, l'offerta può essere formulata da uno solo, mentre nel caso di separazione dei beni e volendo intestare ad entrambi il bene, chi presenta l'offerta dovrà allegare alla domanda procura notarile o scrittura privata autenticata da Pubblico Ufficiale in favore del coniuge che sottoscrive o presenta l'offerta.

Successivamente all'aggiudicazione dovrà essere inviata l'eventuale richiesta di agevolazioni fiscali e, se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e del codice fiscale del coniuge nonché l'estratto dell'atto di matrimonio.

L'offerente, prima di effettuare l'offerta d'acquisto telematica, dovrà versare a titolo di cauzione una somma pari al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla procedura; tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva n. 153/2023 RGE, versamento cauzione" (con la dicitura di lotto), dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica: qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica il Delegato non riscontri l'accredito delle somme 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, tramite il Portale <http://pst.giustizia.it> ed accedendo al servizio "Pagamenti pagoPA", salvo che sia esentato ex DPR 447/2000, e può essere pagato tramite carta di credito, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica"; all'offerta, ovvero alla pec di trasmissione della stessa, dovranno essere allegati i due files (in formato xlm e pdf) comprovanti il pagamento del bollo.

L'omessa allegazione del bollo non comporta l'invalidità dell'offerta ma, nel caso in cui non fosse successivamente inviata alla pec del Delegato, comporterà la segnalazione da parte della Cancelleria all'Agenzia delle Entrate con conseguente irrogazione di sanzioni ("Nel caso di omesso versamento dell'imposta di bollo dovuta all'origine si applica una sanzione che va dal 100% al 500% e, quindi, da € 16 a € 80).

L'offerente dovrà altresì dichiarare l'eventuale volontà di avvalersi della procedura di mutuo in caso di aggiudicazione definitiva come previsto dall'art. 585 c.p.c.

ESAME DELLE OFFERTE

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara sarà effettuato tramite il portale www.astetelematiche.it: le buste telematiche contenenti le offerte saranno aperte dal 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, accedendovi 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.

All'udienza il professionista delegato verificherà la validità delle offerte formulate, intesa come completezza delle informazioni richieste e dei documenti da necessariamente allegare, l'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione e del bollo entro i termini indicati e, accertata e valutata l'ammissibilità e regolarità delle offerte, dichiarerà aperta la gara.

I dati personali degli offerenti non saranno visibili agli altri offerenti ed alle parti della procedura; a tal fine, il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato. Anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.

DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE

Nell'ipotesi di presentazione di **unica offerta valida**, il professionista delegato:

- se l'offerta sia pari o superiore al "prezzo base" indicato nell'avviso di vendita, aggiudicherà il bene all'offerente;

- 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 in ogni caso espressamente nel verbale) o siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c. Nel primo caso, il professionista comunicherà la circostanza al giudice dell'esecuzione e chiederà procedersi alla pubblicazione di un nuovo avviso di vendita; nel secondo caso, il professionista procederà alla delibazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

Il Delegato provvederà al deposito telematico in cancelleria del verbale di aggiudicazione.

GARA TRA GLI OFFERENTI

Nell'ipotesi di presentazione di più offerte valide il professionista delegato aprirà la gara telematica tra gli offerenti con la modalità asincrona sul prezzo offerto più alto (anche in presenza di due o più offerte di identico importo); la gara avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte telematiche ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte da parte del professionista delegato.

Le offerte giudicate regolari abilitano automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara, ma ogni offerente ammesso alla gara sarà libero di partecipare o meno e non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

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

Una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara (tramite la piattaforma www.astetelematiche.it sarà visibile al Delegato ed a tutti i partecipanti l'offerta recante il prezzo maggiore e l'elenco delle offerte in aumento), il professionista delegato provvederà ad effettuare l'aggiudicazione avvalendosi della piattaforma.

Tutte le comunicazioni ai partecipanti relative alla fase di gara avranno luogo tramite posta elettronica certificata all'indirizzo di posta elettronica certificata o di posta elettronica certificata per la vendita telematica comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS. Tali strumenti di comunicazione sono di ausilio ovvero di supporto alla consultazione e partecipazione alla vendita: **la piattaforma www.astetelematiche.it sarà l'unico canale ufficiale per seguire lo svolgimento della vendita e per la partecipazione alla gara.**

L'eventuale mancata ricezione di comunicazioni tramite posta elettronica certificata e/o SMS non invalida lo svolgimento della vendita né può dar luogo ad alcuna doglianza da parte dei concorrenti.

AGGIUDICAZIONE

Il giorno della scadenza della gara, all'esito degli eventuali prolungamenti, il professionista delegato procederà all'aggiudicazione, stilando apposito verbale.

Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento, in fase di gara (dimostrando così la mancata volontà di ogni offerente di aderire alla gara), l'aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi di seguito elencati (in ordine di priorità):

- maggior importo del prezzo offerto;
- a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata;
- a parità di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;
- a parità di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

Entro dieci giorni dall'aggiudicazione il professionista 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.

In caso di mancata aggiudicazione, **l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari necessari per il riaccredito) sarà restituito - entro 10 giorni - ai soggetti offerenti non risultati aggiudicatari, mediante bonifico sullo stesso conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione.**

DEPOSITO SALDO PREZZO E SPESE DI TRASFERIMENTO

L'aggiudicatario dovrà depositare mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura il residuo prezzo (detratta la cauzione), nel termine indicato nell'unica offerta pervenuta ovvero, in mancanza di indicazione e nel caso in cui sia stata espletata la gara, nel termine massimo e non prorogabile di 120 giorni dall'aggiudicazione (detto termine è soggetto alla sospensione feriale per tutto il mese di agosto); entro lo stesso termine l'aggiudicatario dovrà versare, secondo le disposizioni ed importi che gli saranno comunicati dal Delegato, l'importo delle spese legate al trasferimento del bene.

Contestualmente al versamento del **saldo prezzo** l'aggiudicatario dovrà dichiarare e documentare:

- a) se intenda chiedere agevolazioni fiscali e quali;
- b) stato civile e/o regime patrimoniale della famiglia (producendo, altresì, certificato di stato civile e/o estratto atto di matrimonio);
- c) quanto richiesto dalla normativa antiriciclaggio ai sensi degli artt. 585-587 c.p.c.,

il tutto al fine di consentire la corretta predisposizione della bozza di 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 Delegato e l'emissione del decreto di trasferimento dell'immobile a favore dell'aggiudicatario avverrà successivamente alla stipula ed alla erogazione del finanziamento ipotecario, giusta il combinato disposto degli artt. 585 c. 3 cpc e 2822 c.c. Ove non risulti azionato un contratto di mutuo fondiario, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art.41 comma 5 D.Lgs. 385/93, ha facoltà di subentrare nel contratto di mutuo purché, entro 15 (quindici) giorni dall'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 da parte dell'aggiudicatario non potranno essere addotte come giusta causa per il mancato o tardivo 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 TUB**, 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, l'80% del saldo del prezzo di aggiudicazione fino alla concorrenza del credito del predetto istituto (per capitale, accessori e spese) ovvero il diverso importo che sarà quantificato dal professionista delegato (in ossequio alla ordinanza di vendita), versando il restante 20% (oltre all'importo per gli oneri fiscali e la quota di compenso del delegato ex art.2, settimo comma, DM 227/2015) sul conto corrente bancario intestato alla 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 esposizione analitica delle voci costitutive del credito assistito da ipoteca, è necessario che l'istituto di credito fondiario depositi – entro 10 giorni dall'asta – sul PCT ed inviando al Delegato tramite 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. Ai fini di cui sopra il Delegato verificherà: la natura di mutuo fondiario del credito azionato e la data d'iscrizione della ipoteca; la corretta quantificazione del credito assistito da prelazione ipotecaria. In caso di più creditori fondiari, prevarrà quello assistito dalla ipoteca di primo grado sicché solo a questo creditore potrà essere pagato il saldo prezzo.

Se il prezzo non è depositato nel termine stabilito, il Giudice dell'Esecuzione dichiarerà con decreto la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa, ed il professionista delegato fisserà una nuova vendita: se il prezzo al fine ricavato dalla vendita, unito alla cauzione confiscata, risultasse inferiore a quello

dell'aggiudicazione dichiarata decaduta, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza ex art. 587 cpc.

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

INFORMA

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

PUBBLICITÀ

La presente ordinanza di vendita sarà pubblicata sul portale delle vendite e notificata agli aventi diritto sensi di legge, anche avvalendosi di notifica diretta da parte del Delegato a mezzo pec e sarà anche inserita nel portale del processo civile telematico con la conseguenza che il suo contenuto sarà considerato per conosciuto dalle parti costituite, prescindendo dalla sua eventuale notificazione.

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 o dal Giudice dell'Esecuzione, saranno effettuate dall'avv.to delegato presso il suo studio in Asti Corso Dante n.5 (tel. 0141 594070 – 3385279876)

L'IVG di Torino è il custode nominato (telefono: 011 485338 oppure 011 4731714 fax 011 4730562 cellulare 3664299971) mail immobiliari@ivgpiemonte.it oppure ivgasti@piemonte.it. (in caso di mancato riscontro all'email normale: ifir560@pec.ifir.it oppure ifirto.immobiliari@pec.ifir.it).

Per visionare l'immobile avvalersi del portale delle vendite (per un appuntamento e per fissare l'accesso).

INFORMAZIONI SUPPLEMENTARI

Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione, di iscrizione alla vendita telematica e di partecipazione, è possibile ricevere assistenza telefonica, contattando Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. ai seguenti recapiti (attivi dal lunedì al venerdì, dalle ore 9:00 alle ore 12:00 e dalle ore 15:00 alle ore 17:00): numero verde ad addebito ripartito: 848.58.20.31 oppure "staff vendite": 0586/095310.

A chiunque ne faccia richiesta all'indirizzo bagnadentromaria@yahoo.it sarà inviata copia della perizia e degli elaborati grafici e fotografici del CTU; la relazione di stima, il presente avviso e l'ordinanza del Giudice sono pubblicati sui siti www.giustizia.piemonte.it e www.astegiudiziarie.it

Asti, 9 giugno 2025

IL PROFESSIONISTA DELEGATO : Avv. Maria Luisa Bagnadentro

