

TRIBUNALE DI ASTI

AVVISO DI VENDITA DI IMMOBILE SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA

La sottoscritta avv. Sara Marcarino con studio in Alba, Corso Torino n. 10, professionista delegato, ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., per le operazioni di vendita relative all'esecuzione immobiliare R.G.E. n. 164/2022, come da ordinanza del G.E. Dottor Gian Andrea Morbelli, avvisa che si procederà alla vendita senza incanto con modalità telematica asincrona del seguente

LOTTO UNICO

COMUNE DI CASSINASCO

Catasto Fabbricati:

Foglio 1 – Part. 292 – Cat. A3 – Cl. U – 7 vani – rendita 166,30
 Foglio 1 – Part. 521 – Sub 1 – Cat. C6 – Cl. 1 – 42 mq – rendita 61,41
 Foglio 1 – Part. 550 – C2 – Cl. U – 64 mq – rendita 82,63

Catasto Terreni:

Foglio 1 – Part. 291 – Bosco ceduo
 Foglio 1 – Part. 450 – Bosco ceduo
 Foglio 1 – Part. 451 -Bosco ceduo

DESCRIZIONE

F. 1 – PART. 292 – A3.

Unità immobiliare residenziale unifamiliare sita in zona agricola tra il comune di Cassinasco e quello di Canelli. L'accesso avviene da una vecchia porta in legno sul lato cortile, al quale si accede da altro cortile identificato al F.1 Part. 370, non oggetto di esecuzione ma sul quale esiste un **diritto alla corte**.

Il fabbricato si compone di tre piani fuori terra collegati da una scala interna, ed è adiacente ad altra unità abitativa di altra proprietà. Al piano terra vi sono la cucina, il soggiorno e la centrale termica; al piano primo due camere, un balcone, un disimpegno e tre balconi; al piano secondo altre due camere, un bagno, un disimpegno e un ripostiglio. Per una più dettagliata descrizione dei locali si rimanda alla perizia agli atti, salvo segnalare in particolare che: a) il balcone esistente sul prospetto ovest non è autorizzabile, e **andrà rimosso**; b) il sottotetto sito al piano secondo non risulta accessibile. Il CTU ha relazione che l'unità immobiliare ha un'area di pertinenza di circa 312 mq oltre al sedime del fabbricato esistente.

Nell'atto di provenienza risulta che l'immobile ha "*diritto alla corte distinta al Catasto Terreni del medesimo comune di Cassinasco con il mappale 370 del Foglio 1*".

Si rimanda alla perizia per quanto riguarda gli impianti tecnologici esistenti, segnalando che sarà onere dell'aggiudicatario verificarne la rispondenza alla norma, e che esiste un serbatoio GPL interrato che andrà rimosso e che tutti gli impianti esistenti si trovano in cattive condizioni di manutenzione e sarà onere dell'aggiudicatario verificare la loro rispondenza alle normative vigenti. Anche lo stato delle finiture è scadente: esistono evidenti fessurazioni, fili elettrici che corrono a parete, fenomeni di umidità sulle pareti; i servizi igienici sono di vecchia installazione; le solette ricostruite sono nuove ma non vi sono pratiche edilizie che ne confermino la rispondenza. Nel complesso lo stato di conservazione dell'immobile è scadente ed il fabbricato necessita di lavori di manutenzione soprattutto per quanto riguarda gli impianti e la struttura.

F. 1 – PART. 550 – C 2

Unità abitativa a destinazione 'magazzini e locali deposito', non adiacente a quella sopra descritta in quanto tra le due unità vi è altro immobile non oggetto di procedura. Si compone di un piano terra e di un

locale al piano primo, completamente aperto sul lato cortile e non accessibile per assenza di scale. Non vi sono impianti tecnologici, fatta eccezione per dei fili elettrici non a norma. Le condizioni manutentive sono scadenti e l'unità immobiliare necessita di interventi manutentivi.

Anche questa unità immobiliare ha **diritto alla corte identificata al Foglio 1 Part. 370.**

F.1 – PART. 521 – SUB 1 - C6

Unità immobiliare a destinazione 'rimessa, autorimessa' con annesso locale di sgombero. Si compone di un'autorimessa accanto alla quale si trova un locale di sgombero, chiuso su due soli lati e costituito da una tettoia che prosegue quella dell'adiacente autorimessa.

Anche questa unità immobiliare ha **diritto alla corte identificata al Foglio 1 Part. 370.**

Si segnala che questa unità immobiliare non è autorizzata né autorizzabile in quanto in fascia di rispetto stradale, e pertanto andrà rimessa in pristino.

F. 1 . PART. 291 (TERRENO)

Terreno di 800 mq che si colloca lungo la strada comunale ed è costituito da una stretta striscia con coltura ad incolto/bosco ceduo.

F. 1 . PART. 450 (TERRENO)

Terreno di 716 mq che si colloca in una porzione di terreno che dalla strada comunale sale in pendenza verso la collina, ed è costituito da un'area con coltura ad incolto/bosco ceduo. Il terreno non ha accesso diretto alla strada ma è raggiungibile dalla particella 451 ricompresa nel lotto unico.

F. 1 . PART. 451 (TERRENO)

Terreno di 2044 mq che si colloca in una porzione di terreno che dalla strada comunale sale in pendenza verso la collina ed è costituito da un'area con coltura ad incolto/bosco ceduo.

SITUAZIONE CATASTALE E CORRISPONDENZA DEI DATI

Il CTU ha relazionato che i dati indicati nel pignoramento hanno consentito l'esatta identificazione dei beni immobili oggetto di espropriazione, e che esiste conformità tra la descrizione attuale e quella contenuta nell'atto di pignoramento. Per quanto riguarda la conformità con le planimetrie catastali, ha riferito che, all'esito delle regolarizzazioni edilizie che saranno **a carico dell'aggiudicatario**, quest'ultimo dovrà poi presentare – al termine dei lavori – una variazione DOC.FA per i dovuti aggiornamenti catastali. Il perito ha inoltre rilevato che, nelle visura catastali della banca dati dell'agenzia del territorio non compariva l'indicazione del numero civico; ha comunque precisato che i beni risultano correttamente identificati.

Le difformità rilevate sono le seguenti:

NCEU Foglio 1 part. 292 (unità immobiliare a destinazione residenziale -Abitazioni di tipo economico)

Facendo rinvio alla perizia agli atti, si evidenziano alcune differenze dovute ad un datato rilievo oltre che tramezzature successivamente tracciate; le difformità più significative sono le seguenti:

Al piano terra: • al posto del wc-lavanderia autorizzato indicato nella planimetria catastale in realtà esiste una cucina; • il cucinino indicato nel sottoscala nella planimetria catastale in effetti non esiste, perché vi è un ripostiglio/sottoscala; • lievi differenze nelle altezze indicate che risultano inferiori alla norma di legge, per quanto concerne le altezze minime negli ambienti abitativi.

Il balcone sorretto da due pilastri che compare al piano terra sul lato sinistro del fabbricato **non è autorizzato, pertanto dovrà essere rimosso.**

Al piano primo: • spostamento della porta di una delle due camere, che si colloca in realtà vicino al terrazzo e non dove indicato nella planimetria catastale; • Lievi differenze nelle altezze indicate, che risultano inferiori alla norma di legge ad oggi per quanto concerne le altezze minime negli ambienti abitativi; • lievi differenze planimetriche dovute ad un rilievo datato.

Il balcone sorretto da due pilastri che compare sul lato sinistro del fabbricato **non è autorizzato, pertanto dovrà essere rimosso.**

Al piano secondo: • lievi differenze nelle altezze indicate che risultano inferiori alla norma di legge; • lievi differenze planimetriche; • presenza di una tramezza nel servizio igienico, non indicata nella planimetria catastale.

Il CTU ha relazionato che le rilevate differenze non possono essere aggiornate se non a seguito di una pratica di sanatoria; pertanto l'aggiudicatario dovrà provvedere alle necessarie sanatorie e rimessioni in pristino, e successivamente presentare le necessarie variazioni catastali di aggiornamento, secondo le indicazioni fornite in perizia. Dovrà altresì essere indicato il cortile/area verde attualmente non rappresentato a catasto terreni.

NCEU Foglio 1 part. 550 (C/2 Magazzini e locali di deposito)

Al piano terra: • lieve spostamento del portone di ingresso rispetto a quanto indicato nella planimetria catastale.

Al piano primo: • Lievi differenze nelle altezze indicate nella planimetria catastale.

La planimetria catastale dovrà essere aggiornata al termine della pratica di sanatoria contestualmente alla variazione catastale Docfa da eseguirsi per il Fg. 1 part.292.

NCEU Foglio 1 part. 521 sub.1 (C/6 Rimesse ed autorimesse)

Tale unità immobiliare non è legittima urbanisticamente e pertanto dovrà essere rimesso in pristino l'originario stato di fatto con le relative rimozioni.

Dopo le rimozioni dovrà essere aggiornata anche la situazione catastale di questa unità con **l'eliminazione del manufatto**, sia a catasto terreni, sia a catasto fabbricati.

*

Per i costi degli aggiornamenti catastali si rimanda alla perizia agli atti.

SITUAZIONE URBANISTICA

Il lotto ricade in Area di tipo E – art. 19 NTA, con i vincoli e le fasce di rispetto analiticamente indicate nella CTU alla quale si formula espresso rinvio.

SITUAZIONE EDILIZIA

Il fabbricato censito al F. 1 Part. 292 è di vecchia costruzione, probabilmente edificato nel '900 senza presentazione di pratica edilizia, ed è stato oggetto di successive pratiche edilizie:

- a) Permesso per la riparazione del tetto Prot. 832 del 18.06.1982;
- b) Concessione per trasformazione urbanistica ed edilizia n. 27 del 20.10.1982;
- c) Permesso per costruzione di balcone Prot. 1447 del 26.10.1982;
- d) D.I.A. Prot. 2803 del 21.12.2000 per recinzione in rete metallica ed interrimento vasca serbatoio GPL.

Non sono state rinvenute pratiche edilizie per le altre unità immobiliari.

Non sono stati rinvenuti certificati di agibilità per nessuna delle unità immobiliari oggetto di esecuzione.

Le difformità evidenziate dal CTU sono le seguenti:

F. 1 Part. 292 - A3

Al piano terra:

- al posto del Wc-lavanderia autorizzato indicato nella Concessione 27/1982 in realtà esiste una cucina;
- il cucinino indicato nel sottoscala della Concessione 27/1982 non esiste, perché vi è un ripostiglio/sottoscala;
- esiste sul lato sinistro del fabbricato un balcone sorretto da due pilastri che non era stato autorizzato con la Concessione 27/1982, che compare al piano terra come spazio coperto fra i due pilastri esistenti;
- lievi differenze nelle altezze indicate, che risultano inferiori alla norma di legge ad oggi per quanto concerne le altezze minime negli ambienti abitativi. Nel progetto autorizzato era indicata un'altezza di 230 cm che in realtà è 220 cm nella cottura e 226/219 cm nel soggiorno;
- presenza di centrale termica sul retro del fabbricato che non è autorizzata e non viene indicata in nessun progetto.

Al piano primo:

- Esiste sul lato sinistro del fabbricato un balcone sorretto da due pilastri, che non era stato autorizzato con la Concessione 27/1982;
- Esiste un terrazzo sul prospetto posteriore del fabbricato, che non è autorizzato con alcuna pratica edilizia;
- lievi differenze nelle altezze indicate che risultano inferiori alla norma di legge ad oggi per quanto concerne le altezze minime negli ambienti abitativi. Nel progetto autorizzato era indicata un'altezza di 260 cm, che in realtà è 252cm in una camera e 252/255 cm nell'altra camera e nel bagno.

Al piano secondo:

- esiste un terrazzo sul prospetto posteriore del fabbricato che non è autorizzato con alcuna pratica edilizia;
- lievi differenze nelle altezze indicate, che risultano inferiori alla norma di legge; nel progetto autorizzato l'altezza indicata era pari a 2.50 metri mentre in realtà è minore e pari a 2.36 metri;
- eliminazione sul fronte principale di un balcone che compariva nella Concessione 27/1982;
- al posto del ripostiglio esiste in realtà un bagno.

*

Le difformità di cui sopra sono state giudicate sanabili mediante la presentazione di un Permesso di costruire in sanatoria, mentre **non è in alcun modo sanabile il terrazzo** con sottostante pilastratura

esistente sul lato della strada comunale, in quanto trattasi di manufatto costruito in fascia di rispetto stradale.

Il CTU ha aggiunto che, trovandosi il fabbricato in fascia di rispetto fluviale, potrebbe essere richiesto un ulteriore accertamento di compatibilità paesaggistica per quanto riguarda le difformità di facciata ed in particolare per i due balconi esistenti sul fronte nord con relativa centrale termica.

F. 1 PART. 550 - C2

In relazione a questa unità non sono stati rinvenuti precedenti edilizi, tuttavia può ritenersi legittima in quanto già esistente all'anno 1930.

F. 1 PART. 521 - SUB 1 - C6

Non esistono pratiche edilizie autorizzative; inoltre il mappale 521 si trova in fascia di rispetto stradale pertanto la costruzione è illegittima, **non autorizzabile e non sanabile**. I manufatti dovranno essere necessariamente **rimossi**.

*

Il compendio dovrà quindi essere oggetto di regolarizzazione mediante la presentazione di un complessivo Permesso di costruire in sanatoria, ad esclusione dell'unità destinata ad autorimessa e del balcone, che dovranno essere rimossi.

Il CTU ha quantificato i costi di tali operazioni nell'importo di euro 9.000,00, segnalando tuttavia che tale quantificazione andrà aggiornata al momento dell'effettiva presentazione della pratica.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Il perito ha verificato che l'immobile risulta occupato da uno dei debitori esecutati in forza di provvedimento di assegnazione che risulta non trascritto, e che non esistono contratti di locazione registrati in relazione ai beni oggetto di pignoramento.

COERENZE

L'unità immobiliare censita al F. 1 - Part. 292 confina con: a nord F. Part. 339; a sud F. 1 Part. 370; ad est F. 1 Part. 368; ad ovest strada comunale.

L'unità immobiliare censita al F. 1 Part. 550 confina con: a nord F. 1 Part. 290; a sud F. 1 Part. 370; ad est F. 1 Part. 290 ; ad ovest F. 1 Part. 368.

L'unità immobiliare censita al F. 1 Part. 521 Sub 1 confina con: a nord F. 1 Part. 370; a sud F. 1 Part. 451; ad est F. 1 Part 547 e F- 1 Part. 451 ; ad ovest strada comunale.

Il terreno censito al F. 1 Part. 291 confina con: a nord F. 1 Part 141, a sud F. 1 Part. 137; ad est strada comunale; ad ovest F. 1 Part. 402.

Il terreno censito al F. 1 Part 450 confina con: a nord F. 1 Part. 290; a sud F. 1 Part 451; ad est F. 1 Part. 294; ad ovest F. 1 Part. 451.

Il terreni censito al F. 1 Part. 451 confina con: a nord F. 1 Part 290; a sud F. 1 Part. 451; ad est F. 1 Part 294; ad ovest F. 1 Part. 451.

SERVITU', PATTI, CENSO, LIVELLI, USI CIVICI E PARTI COMUNI

La perizia agli atti, alla quale si rinvia, evidenzia che:

- il F. 1 Part. 291 è sottoposto ai seguenti vincoli: zone boscate; fascia di rispetto fluviale ex art. 29 L.R. 56/77 - art. 36 NTA; fascia di rispetto stradale - art. 36 NTA; vincolo idrogeologico L.R. 45/1989;
- il F. 1 Part. 292 è sottoposto ai seguenti vincoli: fascia di rispetto fluviale ex art. 29 L.R. 56/77 - art. 36 NTA; fascia di rispetto stradale - art. 36 NTA; vincolo idrogeologico L.R. 45/1989;
- il F. 1 Part. 450 è sottoposto ai seguenti vincoli: zone boscate; fascia di rispetto fluviale ex art. 29 L.R. 56/77 - art. 36 NTA; fascia di rispetto stradale - art. 36 NTA; vincolo idrogeologico L.R. 45/1989;
- il F. 1 Part. 451 è sottoposto ai seguenti vincoli: zone boscate; fascia di rispetto fluviale ex art. 29 L.R. 56/77 - art. 36 NTA; fascia di rispetto stradale - art. 36 NTA; vincolo idrogeologico L.R. 45/1989;
- il F. 1 Part. 521 è sottoposto ai seguenti vincoli: fascia di rispetto fluviale ex art. 29 L.R. 56/77 - art. 36 NTA; fascia di rispetto stradale - art. 36 NTA; vincolo idrogeologico L.R. 45/1989;
- il F. 1 Part. 550 è sottoposto ai seguenti vincoli: fascia di rispetto fluviale ex art. 29 L.R. 56/77 - art. 36 NTA; fascia di rispetto stradale - art. 36 NTA; vincolo idrogeologico L.R. 45/1989.

REGIME FISCALE

PREZZO E MODALITA' DI PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA

- 1. PREZZO BASE:** euro 46.800,00 (quarantaseimilaottocento/00)
- 2. OFFERTA MINIMA:** euro 35.100,00 (trentacinquemilacento/00)
- 3. RILANCI MINIMI IN CASO DI GARA:** € 2.000,00 (duemila/00)
- 4. TERMINE PER VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO:** non superiore a 120 giorni
- 5. CAUZIONE:** 10% del prezzo offerto
- 6. IBAN:** IT17 A060 8546 0400 0000 0024 005 intestato a Tribunale di Asti c/o avv. Sara Marcarino – RGE 164/2022, presso Banca di Asti.
- 7.** nella fase di presentazione delle offerte e di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con numeri decimali.

Le offerte d'acquisto sono irrevocabili fatte salve le eccezioni di cui all'art. 571 c.p.c., e dovranno essere depositate esclusivamente in forma telematica secondo le modalità di seguito elencate, entro le ore 12,00 del giorno precedente la data fissata per l'esame delle offerte ed infra indicata.

*** **

MODALITA' DI PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA TELEMATICA ASINCRONA**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 irrevocabile" è consultabile all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, sezione "documenti", sottosezione "portale delle vendite pubbliche".

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

L'offerta, a pena di inammissibilità, deve essere sottoscritta digitalmente, ovvero utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un Organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori abilitati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata ai sensi dell'art. 12 c. 5 del D.M. 32/15.

In alternativa, è possibile trasmettere l'offerta e i documenti allegati a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12 c. 4 e dell'art. 13 del D.M. 32/15, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio o in un suo allegato di aver provveduto al rilascio della credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta (questa modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13 c. 4 D.M. 32/15).

L'offerta di acquisto è irrevocabile e **dovrà riportare** i dati identificativi del soggetto offerente (cognome, nome, data e luogo di nascita, codice fiscale e/o partita iva, residenza, domicilio); qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. 32/15; per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c., allegandola all'offerta.

Se l'offerente è minorenne, l'offerta deve essere sottoscritta o, in alternativa, trasmessa tramite PEC per la vendita telematica, da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente è interdetto, inabilitato o soggetto ad amministrazione di sostegno, l'offerta deve essere sottoscritta (salvo che venga trasmessa tramite PEC per la vendita telematica) dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto (persona giuridica), deve essere allegato il certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri, ovvero la procura o la delibera che giustifichi i poteri.

L'offerta potrà essere depositata per persona da nominare, a norma dell'art. 579 u.c. c.p.c..

L'offerente dovrà altresì dichiarare se si trovi nelle condizioni di legge per beneficiare delle agevolazioni fiscali previste per l'acquisto della prima casa o di altre agevolazioni (salvo facoltà di depositarli prima del versamento del saldo prezzo, unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario ex art. 2 c. 7 D.M. 227/15).

L'offerta dovrà altresì contenere:

- l'indicazione dell'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura, con anno e numero di ruolo generale della procedura e il numero o altro dato identificativo del lotto;
- l'indicazione del referente della procedura, ovvero del sottoscritto professionista delegato;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto nonché il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dalla data dell'aggiudicazione);
- l'importo versato a titolo di cauzione con la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e del regolamento tecnico di partecipazione;
- l'esplicita dispensa degli organi della procedura dalla produzione sia della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza che dell'attestato di prestazione energetica, con manifestazione della volontà di provvedere direttamente a tali incombenze.

All'offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente;
- la documentazione attestante il versamento (copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto corrente della procedura dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- l'eventuale richiesta di agevolazioni fiscali;
- se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento di identità e del codice fiscale del coniuge;
- se il soggetto offerente è minorenni, copia del documento di identità e del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- se il soggetto offerente è interdetto, inabilitato o soggetto ad amministrazione di sostegno, copia del documento di identità e del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del Giudice Tutelare;
- se il soggetto offerente è una società o una persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- se l'offerta è formulata da più persone, copia della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa sia trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata.

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

Il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva n. 164/2022 RGE versamento cauzione LOTTO UNICO)", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica: qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica il Professionista Delegato non riscontri l'accredito delle somme secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.

L'offerente deve inoltre provvedere al pagamento del bollo dovuto per legge (pari a € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del D.P.R. 447/2000, e che può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica".

In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito dal Professionista Delegato al soggetto offerente. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione.

ESAME DELLE OFFERTE

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

Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal Professionista Delegato solo nella data e nell'orario indicati nell'avviso con riferimento all'udienza di vendita telematica.

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo tramite l'area riservata del sito www.astetelematiche.it, mediante accesso effettuato con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

Anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.

All'udienza, il Professionista Delegato verificherà la validità delle offerte formulate, intesa come completezza delle informazioni richieste e dei documenti da necessariamente allegare, l'effettivo accredito degli importi dovuti e del bollo entro i termini indicati e, accertata e valutata l'ammissibilità e la regolarità delle offerte, dichiarerà aperta la gara.

I dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti ed alle parti della procedura; a tal fine, il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE

Nell'ipotesi di presentazione di UNICA OFFERTA VALIDA, il Professionista Delegato:

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

- se l'offerta è inferiore al prezzo base ma pari all'offerta minima (75% del prezzo base), aggiudicherà il bene all'offerente, salvo che ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione dell'esistenza di circostanze specifiche e concrete (da indicarsi in ogni caso espressamente nel verbale) o siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.. Nel primo caso, il Professionista Delegato comunicherà la circostanza al Giudice dell'Esecuzione e chiederà procedersi alla pubblicazione di un nuovo avviso di vendita; nel secondo caso, procederà alla deliberazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

Il Professionista Delegato provvederà al deposito telematico del verbale di aggiudicazione.

GARA TRA GLI OFFERENTI

Nell'ipotesi di presentazione di più offerte valide, il Professionista Delegato aprirà la gara telematica tra gli offerenti con la modalità asincrona, sul prezzo offerto più alto (anche in caso di più offerte di identico valore).

La gara avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte telematiche ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte da parte del Professionista Delegato.

Le offerte giudicate regolari abilitano automaticamente l'offerente a partecipare alla gara, ma ogni offerente ammesso sarà libero di partecipare o meno.

Nelle offerte in aumento, non è possibile inserire importi con numeri decimali.

L'eventuale gara con modalità telematica avrà durata di **giorni sei** a partire dalla data di esame delle offerte, così come infra indicata.

Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 minuti prima del termine fissato per il giorno di scadenza per la formulazione delle offerte in aumento, la scadenza della gara verrà prolungata automaticamente di 15 minuti, per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci, e così di seguito fino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento.

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

Tutte le comunicazioni ai partecipanti relative alla fase di gara avranno luogo tramite posta elettronica certificata all'indirizzo di posta elettronica certificata o di posta elettronica certificata per la vendita telematica comunicato dal soggetto partecipante, e tramite sms.

Tali strumenti di comunicazione sono di ausilio ovvero di supporto alla consultazione e partecipazione alla vendita: **la piattaforma www.astetelematiche.it sarà l'unico canale ufficiale per seguire lo svolgimento della vendita e per la partecipazione alla gara.**

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

AGGIUDICAZIONE

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

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

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

Entro dieci giorni dall'aggiudicazione il Professionista Delegato provvederà al deposito telematico in Cancelleria del verbale di aggiudicazione e di tutte le offerte di acquisto formulate tramite portale www.astetelematiche.it, unitamente alla documentazione allegata a supporto di ciascuna.

In caso di mancata aggiudicazione, gli importi versati a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari necessari per il riaccredito) saranno restituiti entro il termine di dieci giorni ai soggetti offerenti non risultati aggiudicatari, mediante bonifico bancario sul conto corrente dagli stessi utilizzato per il versamento della cauzione.

Nell'ipotesi di vendita di più lotti, il Professionista Delegato dovrà sospendere le operazioni di vendita, ai sensi dell'art. 504 c.p.c. e dell'art. 163 disp. att. c.p.c. qualora, per effetto delle aggiudicazioni in precedenza effettuate, sia stata già conseguita una somma pari all'ammontare complessivo dei crediti per cui si procede e delle spese quali risultanti dagli atti.

DEPOSITO SALDO PREZZO E SPESE DI TRASFERIMENTO

L'aggiudicatario dovrà depositare mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura il residuo prezzo (detratto l'importo versato a titolo di cauzione), nel termine indicato nell'offerta o, in mancanza, nel termine massimo e non prorogabile di 120 giorni dall'aggiudicazione.

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

L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita; in tal caso dovrà darne esplicita comunicazione al Professionista Delegato.

Ove il creditore precedente o un creditore intervenuto abbiano azionato un **contratto di mutuo fondiario**, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 41 c. 5 D.Lgs. 385/93, ha facoltà di subentrare nel contratto di mutuo, purchè entro 15 giorni dalla data di aggiudicazione definitiva, paghi al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese; eventuali disguidi od omissioni nell'indicazione del calcolo da parte dell'istituto di credito, o contestazioni del medesimo da parte dell'aggiudicatario, non potranno essere addotte come giusta causa per il mancato versamento del prezzo, e l'aggiudicatario sarà tenuto al pagamento nel termine indicato nell'offerta oppure nel termine di 120 giorni dall'aggiudicazione.

Ove l'aggiudicatario non intenda avvalersi della facoltà anzidetta dovrà, ai sensi dell'art. 41 c. 4 D.Lgs. 385/93, corrispondere direttamente al creditore fondiario (sul conto corrente di cui il creditore fondiario dovrà già aver fornito le coordinate al delegato prima della vendita), entro il termine di deposito del saldo prezzo, l'80% del saldo del prezzo di aggiudicazione fino alla concorrenza del credito del predetto istituto per capitale accessori e spese, computato ai sensi dell'art. 2855 c.c., previa necessaria interlocuzione con il Professionista Delegato, versando il restante 20% (oltre all'importo per le spese ex art. 2 c. 7 D.M. 227/2015) sul conto corrente della procedura.

Nel caso in cui l'atto di precetto ovvero l'atto di intervento non contenessero una esposizione analitica delle voci costitutive del credito assistito da ipoteca, è necessario che l'istituto di credito depositi in PCT e faccia pervenire al delegato via PEC una nota di precisazione del credito recante indicazione espressa delle rate insolute, del capitale residuo e dei criteri adottati per la quantificazione degli interessi.

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

CONDIZIONI GENERALI

- Gli immobili risultano meglio descritti in ogni loro parte nell'elaborato peritale di stima in atti e successiva integrazione, cui si rinvia e si fa pieno riferimento.
- Gli immobili sono posti in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, anche in relazione alla normativa edilizia, con tutte le pertinenze, accessori, ragioni e azioni, eventuali servitù attive e passive e passaggi soliti fin qui praticati, liberi da vincoli, ipoteche e trascrizioni di pregiudizio con possesso immediatamente concesso; il tutto come meglio specificato nell'elaborato peritale depositato dal C.T.U. e nei titoli di provenienza, cui si fa pieno riferimento.
- La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità; conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti - per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

Con la presentazione della domanda di partecipazione l'offerente dichiara di aver preso visione del presente avviso di vendita, della relazione di perizia agli atti, della successiva integrazione, nonché di tutta la documentazione oggetto di pubblicazione.

- Chiunque può partecipare alla vendita, eccetto il debitore e chi è escluso per legge.
- Le spese di registrazione, trascrizione e voltura, così come i compensi relativi all'esecuzione sono a carico dell'aggiudicatario.
- L'aggiudicatario provvisorio, qualora non già residente nel Comune di Asti, dovrà ivi eleggere domicilio al momento dell'aggiudicazione.
- Qualora l'aggiudicatario non provveda a versare il saldo prezzo nel termine stabilito, il Giudice dichiarerà con decreto la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa, mentre il professionista delegato fisserà una nuova vendita. Se il prezzo infine ricavato dalla vendita unito

alla cauzione confiscata risultasse inferiore a quello dell'aggiudicazione dichiarata decaduta, l'aggiudicatario dichiarato inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza ai sensi dell'art. 587 c.p.c..

- La vendita è soggetta alle imposte di registro, ipotecarie e catastali nella misura prevista dalla legge, e tali oneri sono a carico dell'aggiudicatario.

- **Ai sensi dell'art. 585 comma 4 cpc**, nel termine fissato per il versamento del prezzo, l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, dovrà fornire al professionista delegato le informazioni prescritte dall'articolo 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231.

INFORMA

fin da ora che, nel caso in cui non vi siano domande di assegnazione né valide offerte, sarà emesso nuovo avviso di vendita con nuova base d'asta.

FISSA PER L'ESAME DELLE OFFERTE

L'udienza telematica del giorno 12 novembre 2025 ore 15,00

per la deliberazione sulla validità delle offerte pervenute e per tutte le ulteriori determinazioni di cui agli artt. 572 c.p.c. e segg.; in caso di pluralità di offerte valide pervenute, si darà immediatamente avvio alla gara sulla base dell'offerta più alta.

La gara avrà termine, salvo proroghe, alle ore 12,00 del giorno 18 novembre 2025

data in cui si procederà all'esame delle offerte in aumento eventualmente pervenute, e si procederà all'aggiudicazione dell'immobile.

CUSTODIA

Gli immobili oggetto di esecuzione sono affidati in custodia all'Istituto Vendite Giudiziarie con sede in Torino, Strada Settimo, 399/15, tel. 011.485338; 011.4731714; fax 011.4730562; cell. 366.4299971; mail: immobiliari@ivgpiemonte.it; richiestevisite.asti@ivgpiemonte.it.

Gli interessati potranno contattare il suddetto istituto vendite per avere informazioni relative agli immobili, consultare gli atti relativi e concordare modi e tempi per l'eventuale visita dei medesimi.

PUBBLICITA'

Il presente avviso verrà:

- pubblicato sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia.

- pubblicato, almeno 45 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte, unitamente all'ordinanza del Giudice e alla copia della relazione di stima, sui seguenti siti internet: www.astegiudiziarie.it, www.tribunale.asti.giustizia.it, www.giustizia.piemonte.it.

INFORMAZIONI SUPPLEMENTARI

Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione, di iscrizione alla vendita telematica e di partecipazione, è possibile ricevere assistenza telefonica contattando Aste Giudiziarie in Linea s.p.a. ai seguenti recapiti: 848.58.20.31 oppure 'staff vendite' 0586/095310.

Si ricorda che tutte le attività che, a norma degli artt. 571 ss. c.p.c. devono compiersi in Cancelleria o davanti al Giudice dell'esecuzione, verranno eseguite dal Professionista Delegato presso il suo studio in Alba, Corso Torino n. 4, previo appuntamento telefonico al n. 0173/229013, indirizzo pec: sara.marcarino@ordineavvocatialba.eu.

Alba, 24.07.2025

Il Professionista Delegato
Avv. Sara Marcarino