

TRIBUNALE DI ASTI

AVVISO DI VENDITA

AI SENSI DEGLI ARTT. 490, 570 E 591 BIS C.P.C.

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. N. 192/2022

Il sottoscritto avv. Maria Agnese, quale Professionista Delegato dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Asti nella procedura di espropriazione immobiliare sopraindicata, richiamata l'ordinanza di vendita agli atti della procedura,

AVVISA

che il giorno **15 luglio 2025 alle ore 16:00**, presso il proprio studio in Alba (CN) via Pierino Belli n.12, piano secondo, procederà alla **vendita telematica asincrona** tramite la piattaforma www.astetelematiche.it, dei seguenti immobili, meglio descritti nella consulenza estimativa in atti, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 ter disp. att. c.p.c. di cui al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32:

LOTTO UNICO

Appartamento residenziale con destinazione di civile abitazione ubicato a Cortemilia (CN) – Piazza O. Molinari 33 – Condominio Castello, per la piena proprietà

identificato al catasto Fabbricati come segue:

Foglio 22, particella 225, subalterno 10 – categoria A/2, classe 2, consistenza 4,5 vani, superficie catastale totale 110 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 101 mq rendita € 290,51, piano 1

Locale autorimessa ubicato a Cortemilia (CN) – Piazza O. Molinari – Condominio Castello, per la piena proprietà

identificato al catasto Fabbricati come segue:

Foglio 22, particella 225, subalterno 2 – categoria C/6, classe 3, consistenza 30 mq, superficie catastale 44 mq, rendita € 195,22, piano T

Gli immobili sopra indicati sono offerti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, con ogni diritto, azione, usufrutto, servitù attiva e passiva e pesi inerenti, eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, così come sino ad oggi goduti e posseduti, **secondo quanto descritto nella CTU agli atti della procedura**, visionabile sui siti internet in calce evidenziati e da intendersi parte integrante del presente avviso di vendita, cui si rimanda integralmente anche per l'esatta individuazione degli immobili e del loro stato attuale. **La vendita è a corpo e non a misura**; eventuali differenze di misure o di stato non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo e **non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere risolta per alcun motivo**. L'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere, (ivi compresi quelli urbanistici anche non specificati dal CTU, o quelli derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti) per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e non specificatamente evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. Si informa, inoltre, che ai sensi dell'art. 63 delle disp. att. del c.c. l'acquirente è tenuto in via solidale al pagamento di eventuali contributi (spese condominiali) relativi al biennio antecedente l'acquisto che andrà poi conteggiato a ritroso dall'anno in corso alla data del Decreto di Trasferimento.

Agli effetti del D.M. 22.01.2008 n.37 e D.LGS. n.192/2005 e s.m.i., l'offerente e l'aggiudicatario, saranno considerati già edotti, con la mera presentazione della domanda di partecipazione, sui contenuti dell'ordinanza di vendita e della CTU, anche in ordine alla regolarità degli impianti, con la conseguenza che la procedura esecutiva è dispensata dal produrre la certificazione relativa alla conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza e l'aggiudicatario assumerà direttamente tali incombenze a suo onere e spese.

Gli oneri fiscali derivanti dalla registrazione del decreto di trasferimento e della voltura catastale saranno a carico dell'aggiudicatario; per tutto 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, dalla trascrizione del pignoramento e dall'iscrizione ipotecaria dipendente dal mutuo, mentre la cancellazione di eventuali altre annotazioni ed iscrizioni, non dipendenti dalla procedura esecutiva, saranno a cura e spese dell'aggiudicatario.

Nel caso in cui gli immobili risultassero ancora occupati dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione sarà effettuata a cura del custode giudiziario.

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 del 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.

La cartografia del vigente P.R.G. del Comune di Cortemilia, approvato con Delibera Giunta Regionale DCC n. 29-6151 del 23/07/2013 e successive varianti approvate, di cui l'ultima variante parziale n. 2/2020 (verbale di deliberazione del consiglio comunale n. 4 del 14/01/2021), colloca gli immobili in:

“Centro abitato delimitazione del centro storico tipo A Concentrico” (Art.16-17 N.T.A.)

Carta di Sintesi: Classe III c porzioni di territorio edificate ad alta pericolosità geomorfologica e ad alto rischio, per le quali non è proponibile un'ulteriore utilizzazione urbanistica neppure per il patrimonio esistente, rispetto al quale dovranno essere adottati i provvedimenti di cui alla Legge 09/07/1908 n. 445. Sono ovviamente ammesse tutte le opere di sistemazione idrogeologica, di tutela del territorio e difesa del suolo.

Vincolo di P.R.G.: Legge 431/85 Legge Galasso vincolo dei 150 metri (obbligo di tutela delle aree situate entro 150 metri dalla linea di costa dei fiumi (Fiume Bormida) ambiti di particolare valore paesaggistico).

Il C.T.U. ha constatato che gli immobili siti in Piazza O. Molinari, 33 ricadono interamente in zona a centro storico tipo A.

L'immobile oggetto di valutazione risulta essere stato edificato in data antecedente alla 1ª Legge Urbanistica Statale del 17 agosto 1942, n. 1150, e verosimilmente risalente all'Ottocento, o antecedente.

Dall'esame dei documenti originali depositati presso l'Archivio Storico del Comune di Cortemilia, richiesti in data 03 Maggio 2024, il CTU ha reperito le seguenti autorizzazioni:

- Comunicazione di manutenzione ordinaria pratica n. 62/2002 per adeguamento impianto termico da caldaia a gasolio a caldaia a gas metano e posa di canna fumaria in acciaio inox all'intento di camino esistente;

- Comunicazione di manutenzione ordinaria pratica n. 115/a prot. 6491 del 13/10/2008 per lavori di manutenzione al bacone affacciatesi sulla Via Cocino;

Il CTU precisa che all'interno delle due pratiche elencate non sono presenti disegni, sicché l'elemento attestante la consistenza e la distribuzione degli spazi interni dell'appartamento, nonché del box auto, risulta essere costituito dall'insieme delle planimetrie catastali di impianto presentate in data 26/02/1973 e reperite presso l'Agenzia delle Entrate.

Il C.T.U., acquisite le opportune informazioni e i titoli abilitativi, visionati i relativi elaborati progettuali e la documentazione in essi allegata, rilevata topograficamente e fotograficamente la reale situazione dei luoghi, ha accertato che quanto segue:

DIFFORMITA' EDILIZIE:

A. Immobile al piano terra identificato al Foglio 22 Particella 225 sub. 10

Il C.T.U. ha riscontrato difformità edilizie tra la situazione rilevata e quanto rappresentato nell'elaborato grafico (datato 12/01/1973) - planimetria catastale di impianto - presentata in data 26/02/1973. Le difformità rilevate sono sinteticamente elencate di seguito:

- A.1) Diversa distribuzione degli spazi interni probabilmente realizzati tra il 1998 e il 2005 (epoca di presentazione del nuovo accatastamento). Le difformità riscontrate, che in parte riguardano elementi strutturali, consistono nell'apertura di due porte nei muri in muratura portante per rendere comunicanti i locali dall'interno, senza dover passare dal corridoio- balconata esterno privo di chiusure finestrate. Sono stati demoliti la tramezza presente nelle due camere preesistenti, poste immediatamente a destra dell'ingresso, e successivamente realizzata una nuova tramezza, non a tutta altezza, per creare un unico locale soggiorno/cucina. Inoltre, è stato realizzato *ex novo* un locale servizio igienico con antibagno, un disimpegno, e una camera di dimensioni più ridotte rispetto al locale unico preesistente destinato a camera. Il locale wc esterno è stato eliminato per ricavare il locale tecnico destinato alla centrale termica. Infine, è stata realizzata una controsoffittatura interna per abbassare l'altezza libera interna da mt. 3,75 a mt. 2,80 in tutti i locali abitabili, e a mt. 2,73 nel servizio igienico.

- A.2) Chiusura delle porte finestre della camera più distante dall'ingresso principale e dell'attuale soggiorno/cucina, che in origine si affacciavano sul corridoio-balconata, nonché tamponata dall'interno la porta di ingresso dal vano scala condominiale.

- A.3) Sono stati sostituiti i vetri dei serramenti esterni, originariamente a vetro singolo, con vetri doppi di vecchia concezione, che tuttavia non rispettano le attuali normative in materia di risparmio energetico.

B. Immobile al piano interrato identificato al Foglio 22 Particella 225 sub. 2

Non si riscontrano difformità edilizie rispetto alla situazione rilevata, così come rappresentata nell'elaborato grafico (datato 12/01/1973) planimetria catastale di impianto del 26/02/1973.

PROCEDURE DA ADOTTARE PER LE SANATORIE:

Il C.T.U. ha ipotizzato quanto segue circa le procedure e i costi di massima per sanare le difformità accertate:

- per quanto specificato ai punti A.2) e A.3), il CTU, ritenendo che le difformità descritte, presumibilmente realizzate successivamente all'accatastamento di impianto del 1973, siano state effettuate in assenza di autorizzazione edilizia, ha evidenziato la necessità di procedere a sanatoria, consistente nella demolizione della tamponatura e la posa di due porte interne, al fine di ripristinare la situazione antecedente. Tale intervento è stato indicato come imprescindibile per rispettare il rapporto di aero-illuminazione minimo di 1/8 della superficie calpestabile dei locali, in conformità alle disposizioni igienico-sanitarie previste dal Decreto Ministeriale 5 luglio 1975 e per il conseguimento della sanatoria.

Il costo complessivo stimato per tali opere è di € 3.000,00.

IL C.T.U. ritiene sanabili le difformità sopra descritte mediante la presentazione all'Ufficio Edilizia e Urbanistica di una "S.C.I.A. a sanatoria", ai sensi dell'art. 37, commi 1-2-3, del D.P.R. 380/2001 e successive modifiche e integrazioni. Tale procedura prevede il pagamento della relativa sanzione amministrativa, pari a € 516,00, in quanto l'intervento risulta conforme sia alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente al momento della sua realizzazione, sia a quella vigente al momento della presentazione della domanda, ai sensi dell'art. 36-bis, comma 5, lettera b), del D.P.R. 380/2001. A tale importo si sommano le spese per la predisposizione delle pratiche e i diritti urbanistici previsti.

Il C.T.U. ha comunque precisato che la certezza in ordine all'ottenimento del titolo a sanatoria e la conoscenza dell'esatto ammontare dei costi per sanzioni, oneri di urbanizzazione, costo di costruzione, spese tecniche, potranno essere acquisite esclusivamente a seguito della redazione e della presentazione delle pratiche urbanistiche, e che le procedure, le normative e le tipologie di pratiche necessarie, potrebbero variare rispetto alla data di rilascio della Relazione di stima elaborata dal C.T.U. stesso, nonché, di conseguenza, le relative sanzioni, oneri e spese in essa ipotizzate.

A parere del C.T.U. le modifiche apportate non hanno comportato un aumento del valore venale dell'immobile.

L'agibilità tecnica dell'immobile a seguito della ristrutturazione non è stata rilasciata, in violazione di quanto previsto dal art. 24 del D.P.R. 380/2001 e s. m. ed i., il quale prevede anche l'applicazione della sanzione amministrativa pecuniaria da euro 77 a € 464,00.

Si precisa che il C.T.U. non ha verificato la presenza della Denuncia strutturale per le opere realizzate e del Collaudo statico dell'intero fabbricato, in quanto non oggetto di quesito, ed ha evidenziato che l'aggiudicatario, in sede di presentazione della domanda di sanatoria, dovrà incaricare un tecnico della redazione di una denuncia strutturale tardiva per quanto concerne le opere di apertura realizzate su muri pieni in muratura portante (cerchiatura).

L'immobile risulta privo delle dichiarazioni di conformità relative agli impianti elettrico, idrico, igienico-sanitario e termico. Inoltre, la caldaia appare non più funzionante e priva dei relativi libretti.

Il C.T.U. ha precisato che, ai fini della presentazione della pratica edilizia di sanatoria, l'aggiudicatario dovrà incaricare un tecnico di fiducia, con costi stimati in € 4.000,00.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI IN VENDITA

LOTTO UNICO

Trattasi di unità residenziale situata al primo piano di un edificio condominiale, composto da un appartamento con box auto accessorio, ubicato presso Piazza O. Molinari. La piazza è caratterizzata da edifici d'epoca e una pavimentazione in ciottoli, che creano un'atmosfera rustica e tradizionale, riflettendo l'architettura storica e il contesto urbano di epoche passate. È circondata da edifici residenziali e locali commerciali, con balconi in ferro battuto che si affacciano sulla strada, offrendo una vista pittoresca e un collegamento diretto con l'ambiente circostante.

Il palazzo di cui fa parte l'immobile è una costruzione storica, probabilmente risalente all'Ottocento o antecedente, con una facciata che mostra evidenti segni del tempo. L'intonaco è fortemente deteriorato, con porzioni scrostate che rivelano il mattone sottostante, testimonianza del degrado causato dall'esposizione agli agenti atmosferici. Le finestre sono dotate di persiane in legno, alcune delle quali logorate, ma che conservano l'aspetto originario.

L'edificio si sviluppa su più piani, con il piano terra occupato da serrande metalliche che probabilmente corrispondono a vecchi locali commerciali o garage. Alcune di queste serrande e portoni sono in stato di degrado. Al primo piano si trovano balconi in ferro battuto.

La struttura portante dell'edificio è costituita da mattoni pieni, con pareti spesse che assolvono sia alla funzione di supporto per i carichi verticali (piani superiori e copertura), sia a quella di isolamento termico.

Le condizioni manutentive sono pessime: oltre alle facciate che presentano ampie porzioni di intonaco staccato vi è il tetto che necessita di una completa ristrutturazione, come confermato dall'amministratore. La copertura è presumibilmente realizzata con coppi in laterizio, sostenuti da una struttura in legno massello, tipica delle costruzioni storiche italiane.

L'unità abitativa al primo piano è composta da due camere, un soggiorno/cucina in ambiente living, un servizio igienico con antibagno, un disimpegno, un locale tecnico e un corridoio/balconata privo di serramenti che funge da ingresso all'appartamento.

La balconata, in pessime condizioni igienico-sanitarie, si affaccia su un cortile comune interno. In passato, questa balconata serviva come passaggio per accedere a un'altra unità immobiliare tramite una scala, ora non più utilizzata. Non vi è menzione di diritti di passaggio negli atti notarili di compravendita. L'accesso all'appartamento avviene tramite un portoncino in ferro vetrato che conduce direttamente al corridoio/balconata. I pavimenti sono in graniglia o cementine, e le pareti sono prevalentemente intonacate e tinteggiate. Il soffitto delle due camere è ribassato con una controsoffittatura in cartongesso. Il bagno, di dimensioni ridotte, mostra segni evidenti di obsolescenza: le pareti sono rivestite con piastrelle marroni scure, e la parte superiore è tinteggiata di blu chiaro. Sono presenti una vasca da bagno, lavabo con specchio, vaso, bidet, boiler elettrico per l'acqua calda sanitaria, oltre a una doccia nell'antibagno.

Un locale destinato a box auto al piano terra dell'edificio completa la proprietà.

L'immobile appare dotato di acqua potabile, energia elettrica, impianto telefonico, impianto idro-sanitario e riscaldamento autonomo a gas metano, situato in un locale separato. Tuttavia, la caldaia è in disuso e deve essere completamente sostituita con una nuova ad alto rendimento energetico. I radiatori, in ghisa o acciaio, non sono dotati di valvole termostatiche né di contabilizzatori. I serramenti in legno, seppur a doppio vetro, non rispettano le attuali normative energetiche.

In generale, l'immobile si presenta in condizioni manutentive pessime dal punto di vista igienico-sanitario, con la presenza di crepe visibili lungo i muri e gli architravi delle finestre.

Confini:

Sub. 10: l'appartamento, muovendo da Nord in senso orario, è confinante con prospetto su area cortilizia comune, con un'unità immobiliare simile, con Via Monsignor Cocino, con un'unità immobiliare.

Sub. 2: l'autorimessa, muovendo da Nord in senso orario, è confinante con un'unità immobiliare simile, con andito comune, con Via Monsignor Cocino, con un'unità immobiliare simile.

Stato di Occupazione:

Il CTU ha accertato che, al momento del sopralluogo, l'immobile era libero.

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

LOTTO UNICO

Prezzo base: € 30.000,00

Offerta minima: € 22.500,00 pari al 75% del prezzo base.

Cauzione 10% su prezzo base ovvero sull'offerta formulata

Rilancio minimo di gara: € 1.000,00

Per bonifico cauzione e successivo saldo prezzo e saldo spese: conto intestato alla procedura, presso la Banca d'Alba – filiale di Alba Piazza Garibaldi **IBAN IT 88 J 08530 22501 000000289996.**

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

PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE E VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

Le offerte di acquisto dovranno essere formulate esclusivamente in via telematica tramite il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia, cui è possibile accedere dalla scheda

del lotto in vendita presente sul portale www.astetelematiche.it sul quale saranno richiamati, ai fini della effettuazione del richiesto bonifico, i dati relativi al conto corrente intestato alla procedura. Il manuale per la presentazione dell'offerta telematica è consultabile all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, sezione "documenti", sottosezione "portale delle vendite pubbliche".

L'offerta di acquisto con i documenti allegati dovrà essere depositata entro le ore 12:00 del giorno 14.07.2025 (cioè il giorno prima dell'udienza di vendita e apertura delle buste telematiche e verifica delle offerte ivi contenute), 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, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente**, ovverossia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art.12 comma 5 D.M. n.32/2015.

In alternativa è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art.12, comma 4 e dell'art.13 D.M. n.32/2015, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio o in un suo allegato di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che deve sottoscrivere l'offerta (questa modalità di trasmissione sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art.13 comma 4 D.M. n.32/2015).

L'offerta di acquisto è irrevocabile e deve riportare i dati identificativi del soggetto offerente (cognome, nome, luogo e data di nascita, stato civile, 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. n.32 del 26.2.2015; per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art.179 del codice civile allegandola all'offerta.

Se l'offerente è minorenne, l'offerta 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 un interdetto un inabilitato o un amministrato di sostegno, l'offerta deve essere sottoscritta (salvo che venga trasmessa tramite pec per la vendita telematica) dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare.

Se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto (persona giuridica), deve essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o la delibera che giustifichi i poteri. L'offerta potrà essere presentata per persona da nominare, a norma dell'art.579, ultimo comma c.p.c.

L'offerente dovrà altresì dichiarare se si trovi nelle condizioni di legge per beneficiare delle agevolazioni fiscali previste per l'acquisto della prima casa o di altre agevolazioni (salva la facoltà di depositare tale dichiarazione successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo, unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario ex art.2, comma 7 del D.M. n.227/2015).

L'offerta dovrà altresì contenere l'indicazione:

- dell'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- dell'anno e del numero di ruolo generale della procedura;
- del numero o altro dato identificativo del lotto;
- del referente della procedura;
- della data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;

- del prezzo offerto nonché del termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione);
- dell'importo versato a titolo di cauzione;
- della data, dell'orario e del numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- dell'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;
- dell'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

All'offerta dovranno essere allegati:

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

L'offerente, prima di effettuare l'offerta di 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 numero di conto corrente è indicato nel sito www.astetelematiche.it.

Il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva n. 192/2022 R.G.E. Tribunale di Asti, lotto UNICO, versamento cauzione", 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 sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo sia esentato ai sensi del DPR n.447/2000. Il bollo 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 e all'esito della gara in caso di plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito dal professionista delegato al soggetto offerente. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione.

ESAME DELLE OFFERTE, DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE E GARA TRA GLI OFFERENTI

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara sarà effettuato tramite il portale www.astetelematiche.it. Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista solo nella data e all'ora indicati nel presente avviso, con riferimento all'udienza di vendita telematica.

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo tramite l'area riservata del sito www.astetelematiche.it, accedendo alla stessa con le credenziali personali 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. **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, verificherà l'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione e del bollo entro i termini indicati e provvederà a dichiarare **ammissibili** le offerte valutate regolari, dichiarando aperta la gara. I dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti ed alle parti della procedura; a tal fine il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

L'udienza di vendita telematica, nella quale avranno luogo l'apertura delle buste telematiche e l'esame delle offerte, si terrà il giorno 15 luglio 2025 ore 16:00, a cura del professionista delegato alla vendita avv. Maria Agnese presso il suo studio in Alba (CN), via Pierino Belli n.12.

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

Nel caso in cui non vengano presentate né offerte, né istanze di assegnazione sarà emesso un nuovo avviso di vendita con nuova base d'asta da determinarsi a cura del Delegato o, ricorrendone i presupposti, verranno trasmessi gli atti al Giudice dell'Esecuzione ai sensi dell'art.631 c.p.c. o dell'art.164 bis disp. att. c.p.c.

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

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

Nel primo caso, il professionista comunicherà la circostanza al giudice dell'esecuzione e chiederà procedersi alla pubblicazione di un nuovo avviso di vendita; nel secondo caso, il professionista procederà alla deliberazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

Nell'ipotesi di presentazione di **più offerte valide** il professionista delegato aprirà la **gara telematica tra gli offerenti con la modalità asincrona sul prezzo offerto più alto** (tanto, anche in presenza di due o più offerte di identico importo); **la gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle**

offerte telematiche ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte da parte del professionista delegato. Le offerte giudicate regolari abiliteranno automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara, tuttavia, ogni offerente ammesso alla gara sarà libero di partecipare o meno.

La gara avrà durata di 6 (sei) giorni con inizio subito dopo l'apertura delle buste telematiche e l'esame delle offerte e con termine il giorno 21.07.2025 alle ore 16:00. Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 (quindici) minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata automaticamente di 15 (quindici) minuti per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci, e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento. Una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara tramite la piattaforma www.astetelematiche.it sarà visibile a tutti i partecipanti l'offerta recante il prezzo maggiore ed il professionista delegato provvederà ad effettuare l'aggiudicazione avvalendosi della piattaforma. Si precisa che sia per la presentazione dell'offerta, sia per i rilanci in aumento non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

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 partecipanti.

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):

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

In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari necessari per l'accredito) sarà restituito – entro il termine di dieci giorni – agli offerenti non aggiudicatari, mediante bonifico bancario sul conto corrente dagli stessi utilizzato per il versamento della cauzione.

VERSAMENTO DEL SALDO DEL PREZZO E DELLE SPESE DI TRASFERIMENTO

L'aggiudicatario dovrà depositare mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura il residuo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione), nel termine indicato nell'offerta o, in mancanza, nel termine massimo e non prorogabile di 120 giorni dall'aggiudicazione (termine soggetto a sospensione feriale). Nello stesso termine dovrà versare altresì l'importo degli oneri, spese, tasse e compensi legati al trasferimento del bene, che il delegato comunicherà in via presuntiva all'aggiudicatario, salvo conguaglio.

Contestualmente al versamento del saldo prezzo – se non lo ha indicato e documentato nell'offerta – l'aggiudicatario dovrà dichiarare e documentare il proprio stato civile ed il regime patrimoniale adottato al fine di consentire la corretta predisposizione della bozza di decreto di trasferimento da parte del delegato.

L'aggiudicatario potrà versare il residuo prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita; in tal caso dovrà darne esplicita comunicazione al professionista delegato e l'emissione del decreto di trasferimento dell'immobile a favore dell'aggiudicatario avverrà successivamente alla stipula ed alla erogazione del finanziamento ipotecario.

Ove il creditore procedente o un creditore intervenuto abbiano azionato un contratto di mutuo fondiario, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art.41 comma 5 D.Lgs. n.385/1993, ha la facoltà di subentrare nel contratto di mutuo purché entro 15 (quindici) giorni dalla data di aggiudicazione definitiva paghi al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese; eventuali disguidi od omissioni nell'indicazione del calcolo da parte dell'istituto di credito o contestazioni del medesimo da parte dell'aggiudicatario non potranno essere addotte come giusta causa per il mancato versamento del prezzo e l'aggiudicatario sarà tenuto al pagamento nel termine indicato nell'offerta (oppure nel termine di 120 giorni all'esito della gara in mancanza di indicazione del termine). Ove non intenda avvalersi della facoltà anzidetta, per gli immobili su cui grava ipoteca iscritta a garanzia di mutuo fondiario concesso ex art.38 D.Lgs n.385/1993, ovvero in relazione ai contratti stipulati prima del 01.01.1994 ai sensi del T.U. n.646/1905 richiamato dal D.P.R. n.7/1976, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art.41 comma quarto, del D. Lgs. N.385/1993, dovrà corrispondere direttamente al creditore fondiario (sul conto corrente di cui il creditore fondiario dovrà aver già fornito le coordinate bancarie al delegato prima della vendita), entro il termine di deposito del saldo prezzo, l'80 % del saldo del prezzo di aggiudicazione fino alla concorrenza del credito del predetto Istituto per capitale, accessori e spese (determinato autonomamente dall'Istituto e soggetto a controllo successivo del Giudice dell'Esecuzione in sede di approvazione del progetto di distribuzione e di liquidazione delle spese), e versare il restante 20 % (oltre all'importo per le spese ex art.2, settimo comma, D.M. n.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 di intervento non contenessero una esposizione analitica delle voci costitutive del credito assistito da ipoteca, è necessario che l'istituto di credito fondiario depositi in PCT e faccia pervenire al delegato via pec una nota di precisazione del credito recante l'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.

In caso di più creditori fondiari prevarrà quello assistito dalla ipoteca di primo grado.

In caso di mancato, insufficiente o tardivo versamento del residuo prezzo, il Giudice dell'Esecuzione 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 ricavato dalla vendita, unito alla cauzione confiscata, risultasse inferiore a quello dell'aggiudicazione dichiarata decaduta, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza ai sensi dell'art.587 c.p.c.

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

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

CUSTODIA

Gli immobili sono affidati in custodia a: **ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE**, strada Settimo n.399/15, Torino – e-mail: immobiliari@ivgpiemonte.it - telefono 011 485338 / 011 4731714 – fax 011 4730562 – cellulare 3664299971. Gli interessati hanno facoltà di contattare l'Istituto ai suddetti

recapiti onde ricevere maggiori informazioni in merito agli immobili messi in vendita e concordare i tempi dell'eventuale visita. Le richieste di visita degli immobili dovranno essere inoltrate al seguente indirizzo di e-mail: richiestevisite.asti@ivgpiemonte.it

PUBBLICITÀ ED ULTERIORI INFORMAZIONI

Il presente avviso viene pubblicato sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia, notificato agli aventi diritto ai sensi di legge, e inserito sui seguenti siti internet: www.astegiudiziarie.it; www.giustizia.piemonte.it ; www.tribunale.asti.giustizia.it

Tutte le attività che, a norma degli artt. 571 e segg. c.p.c. devono essere compiuti in cancelleria o davanti al Giudice dell'esecuzione o dal cancelliere o dal Giudice dell'esecuzione saranno eseguite dal professionista delegato avv. Maria Agnese, presso il suo studio in Alba (CN), via Pierino Belli n.12, al quale sarà possibile rivolgersi per ulteriori informazioni, previo appuntamento telefonico. Il delegato alle vendite avv. Maria Agnese può essere contattato ai seguenti recapiti: telefono: 0173 441882, fax 0173 441882, pec maria.agnese@ordineavvocatialba.eu

A chiunque ne faccia richiesta all'indirizzo maria.agnese@ordineavvocatialba.eu sarà inviata copia della perizia e degli elaborati fotografici del CTU; la relazione di stima, il presente avviso e l'ordinanza del Giudice sono presenti sui siti: www.astegiudiziarie.it; www.giustizia.piemonte.it; www.tribunale.asti.giustizia.it.

Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione, di iscrizione alla vendita telematica e di partecipazione, è possibile rivolgersi a Aste Giudiziarie In linea s.p.a. ai seguenti recapiti: numero verde ad addebito ripartito: 848.582031, oppure "staff vendite": 0586.095310 attivi dal lunedì al venerdì, dalle ore 9.00 alle ore 12.00 e dalle ore 15.00 alle ore 17.00.

Alba, lì 5 maggio 2025

Il Professionista Delegato
avv. Maria Agnese