

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., alle le operazioni di vendita relative all'esecuzione immobiliare avente R.G.E. n. 21/2023, come da ordinanza del G.E. Dott.ssa Paola Amisano in data 6.10.2024 – 13.04.2025, avvisa che si procederà alla vendita senza incanto con modalità telematica asincrona dei seguenti immobili.

LOTTO UNICO

COMUNE DI ASTI - Catasto Fabbricati

Sezione AT - F. 77 – Part. 6114 – Sub 2 - C3 – Cl. 6 – Cons. 170 mq – Via V. Omedè n. 43 - Piano T

Sezione AT - F. 77 – Part. 6114 – Sub 9 - C1 – Cl. 5 – Cons. 48 mq – C.so G. Matteotti - Piano T

DESCRIZIONE

Il compendio si compone di due unità immobiliari - un negozio ed un laboratorio – inserite in un condominio di 5 piani fuori terra e un piano interrato, ad angolo tra corso Matteotti e via Omedè ad Asti.

Il condominio è censito al NCEU al foglio 77 particella 6114, confinante a nord con corso Matteotti, ad est con via Omedè, a sud con la particella 6281 e a ovest con la particella 6113 e 6539.

Le due unità immobiliari sono collegate internamente, benché abbiano accessi principali su strade diverse.

Il negozio (sub 9) ha l'ingresso principale su corso Matteotti e si sviluppa al piano terreno in un unico grande vano di circa 45 mq netti per un'altezza di 4,25 mt, con vetrina che si affaccia sulla via principale. È collegato tramite una porta al sub 2 (laboratorio).

Il locale era adibito a tipografia, ma si trova in stato di disuso dal 2012, ed è pertanto ammalorato e sporco, ma il CTU ha osservato che non vi sono particolari danni.

All'interno vi sono alcuni arredi e attrezzatura da lavoro il cui smaltimento sarà a carico dell'aggiudicatario.

È presente il collegamento al riscaldamento condominiale, ma nel locale non risultano installati termosifoni. Presente l'impianto elettrico, da sottoporre a verifica a cura del futuro acquirente.

Il laboratorio (sub 2) è stato creato dalla copertura e dalla suddivisione del cortile interno condominiale, avvenuta in data precedente al 1960.

Lo spazio si sviluppa su due livelli: un primo livello composto da uno spazio unico di circa 145 mq, sul cui lato ovest è stato costruito un piccolo bagno di circa 3 mq nel sottoscala di collegamento al secondo livello soppalcato di circa 27 mq.

Il laboratorio è collegato direttamente al negozio e ad una cantina una scala esclusiva.

Il bagno, ricavato dal sottoscala che conduce al soppalco, risulta inagibile e danneggiato. I sanitari sono parzialmente disinstallati e in cattivo stato. Lo scarico del wc avveniva tramite un tritatore idrico.

In generale l'unità immobiliare risulta in stato di disuso, con materiale di vario genere accatastato e in stato di evidente mancanza di manutenzione.

Inoltre si rilevano dei lavori che hanno coinvolto le tubature condominiali poste nel pavimento e a soffitto; l'apertura su via Omedè che ad oggi risulta compromessa.

Sul soffitto sono presenti delle tubature di scolo delle acque condominiali a vista. Non è presente un sistema di riscaldamento, ma si notano delle canne fumarie, il cui funzionamento è da verificare.

Il pavimento è un battuto di cemento, le pareti e i soffitti sono tutti intonacati. E' presente un impianto elettrico che però non è verificabile.

Al piano interrato ci sono **due cantine pertinenziali**, indicate in perizia.

Secondo quanto riferito al CTU, vi sarebbero accordi condominiali secondo i quali per cui per accedere alle cantine non è possibile usufruire dal vano scala condominiale; il CTU ha peraltro riferito che non è stato possibile rinvenire documentazione comprovante tale circostanza.

SITUAZIONE CATASTALE E CORRISPONDENZA DEI DATI

Il CTU ha riferito che i dati contenuti nell'atto di pignoramento consentono l'individuazione del bene.

Ha peraltro riferito che, *in loco*, è presente una differente numerazione civica.

Per il laboratorio, sub 2, di via Omedè, l'accesso fisicamente non presenta numerazioni, ma a catasto e nel pignoramento, viene ricondotto alla numerazione del portoncino pedonale adiacente.

Per quanto riguarda il negozio, sub. 9, fisicamente l'ingresso ha la numerazione 106, ma sia a catasto che sul pignoramento, viene ricondotto al portoncino pedonale adiacente (n. 104)

A livello catastale, non sono state riscontrate difformità per quanto concerne il negozio (sub 9).

Per quanto concerne invece il laboratorio (sub 2) è stata rinvenuta difformità catastale a livello planimetrico, a causa della creazione di un bagno e di un soppalco. Il CTU ha quindi provveduto alla redazione delle variazioni catastali (pratica n. AT0014627 del 12/03/2024).

SITUAZIONE URBANISTICA

L'area in oggetto è individuata dal Piano Regolatore Generale Comunale PRGC come "Area residenziale di consolidamento B1.3". Vincoli: Fascia C – Limite della fascia C del P.S.F.F. e dell'autorità di Bacino. Classe 3B1.1 Aree urbanizzate o di espansione inondate nell'evento alluvionale del 1994, aree classificate IIIA-IIIB nel PRGC del 2000.

SITUAZIONE EDILIZIA

Il CTU ha riferito che la ricerca delle concessioni amministrative delle unità e dell'intero condominio non ha dato risultati soddisfacenti.

È stato rinvenuto:

- Il permesso n. 400 del 1932 per nuova edificazione;
- Il permesso n. 26 del 1956 per sopraelevazione;
- Il permesso n. 518 del 1958 per ulteriore sopraelevazione;
- Il permesso n. 1 del 1958 in cui *"si parla di una tettoia interna che richiede una demolizione e ricostruzione con struttura piana in vetro cemento e lucernari. Non vi è però una planimetria generale o un progetto più dettagliato della tettoia, si può supporre si riferisca a quella già individuata con il permesso del 1956"*.

Il CTU riferisce inoltre che *"è stato reperito il Permesso di Abitazione n. 908 prot. 19857 n. 55, riferito all'immobile sito in corso Industria (ora corso Gramsci) n. 68 angolo via Omedè 17 (si suppone che la numerazione civica di via Omedè fosse differente da quella odierna) di una casa sopraelevata (2°, 3°, 4° piano). Premesso tutto ciò, non è dato sapere se altre autorizzazioni intermedie o postume, che spiegherebbero l'esistenza della copertura totale del cortile e la sua suddivisione, siano andate perse o siano mancanti. I fatti sono che da numerose ricerche all'Archivio Storico e all'archivio dell'Urbanistica (delle quali viene allegata la documentazione e i parametri di ricerca) non sono stati trovati altri permessi relativi alle unità in oggetto e del condominio"*.

Il CTU riferisce di aver svolto ulteriori ricerche presso gli archivi catastali: *"La prima planimetria presente negli archivi catastali è del 1940 e rispecchia la situazione del primo permesso comunale del 1932, con la sola differenza della presenza in cortile di un portico (che potrebbe coincidere con il corpo di fabbrica e adiacente tettoia/terrazzo che compare negli elaborati del 1956). La disposizione interna è totalmente differente da quella odierna. Nelle planimetrie catastali successive, del 1960, che sono poi le più recenti, il negozio è conforme allo stato di fatto e compare per la prima volta il laboratorio. Il laboratorio, come indicato in precedenza, presenta delle difformità interne, ma i limiti della proprietà sono conformi allo stato di fatto"*.

A fronte di tale riscontrata situazione, il CTU ha richiesto un confronto con l'ufficio tecnico comunale delle Attività Produttive SUAP, al fine di inquadrare tutte le informazioni reperite e capirne la regolarità, riferendo quanto segue: *"Il dato che salta subito all'occhio è la copertura totale del cortile interno, del quale non si trova traccia. Strano è che nell'ultima planimetria catastale, datata 1960, la situazione planimetrica indica l'esistenza della copertura totale del cortile (o per lo meno la parte a copertura del laboratorio), mentre nelle pratiche edilizie, dal 56 al 58, non ve n'è traccia. Si potrebbe pensare che le pratiche trovate non siano complete o che siano andate perse altre informazioni essenziali, ma sarebbe comunque una ipotesi. Si è convenuto con il tecnico che sebbene sia una situazione complicata, con i dati trovati, considerando che il Catasto non è probatorio se non nel caso in cui sia l'unica alternativa, **lo stato di fatto del laboratorio non sia conforme alle autorizzazioni comunali, non solo quello del laboratorio, ma del condominio in genere, in quanto si tratta della copertura di uno spazio condominiale (cortile).***

Data quindi la difformità, non solo del laboratorio, ma anche del condominio, la sua sanabilità è vincolata alla "doppia conformità" dei parametri urbanistici, cioè riferiti all'epoca dell'abuso e a quelli odierni. Per quanto riguarda i parametri urbanistici attuali, si devono rispettare i parametri di lotto come da relativa tabella delle NTA del PRGC, nello specifico dell'area B1.3 nel quale l'art. 18 definisce l'If pari a 3 mc/mq, il Rc pari al 50% e il Vpl pari al 20%. Da una prima analisi salta subito all'occhio come il parametro del Rapporto di Copertura sia superiore al 50% (in quanto tutto il lotto è coperto). Pertanto risultando impossibile rispettare i parametri urbanistici attuali, **le difformità NON sono sanabili.** La normativa attuale permette, se si rientra in determinate condizioni, di fiscalizzare le difformità, ovvero di evitare la demolizione e mantenere lo stato d'uso attuale a fronte di una fiscalizzazione. La procedura di **fiscalizzazione** è quindi una procedura che viene offerta ai proprietari di immobili parzialmente abusivi in alternativa alla demolizione. **Mentre una sanatoria permette di regolarizzare il proprio immobile, pagando una sanzione, la fiscalizzazione non rimuove il carattere abusivo dell'opera. Resta cioè un immobile irregolare senza l'obbligo della demolizione. La fiscalizzazione ha dei limiti. Infatti su un immobile fiscalizzato è possibile effettuare solamente pochi interventi, per lo più legati alla manutenzione ordinaria o straordinaria delle porzioni 'in regola' dell'edificio, inoltre non sarà possibile usufruire degli incentivi vari fiscali per gli interventi edilizi"**.

Il CTU ha inoltre precisato che la difformità più rilevante e limitativa è il soffitto a copertura del cortile, con la seguente puntualizzazione: **"tale difformità non può essere affrontata sulla singola unità immobiliare ma sull'intero condominio, sarà da chiarire con il tecnico comunale come procedere.** Occorrerà quindi incaricare successivamente un professionista che faccia i dovuti rilievi e calcoli, oltre che le indagini strutturali del caso. In questa sede si può fornire un inquadramento di massima e una indicazione approssimativa della fiscalizzazione (...) Considerando che la superficie del lotto, come indicato nella visura territoriale, è di 820 mq e che le opere abusive riguardano la copertura dell'intero lotto, si può affermare che le modifiche siano superiori al 20% della superficie coperta del progetto approvato".

*

Il CTU ha riferito che *"per quanto riguarda le difformità edilizie, vi è l'apertura di una porta verso il sub. 2 non presente negli archivi comunali, la cui sanabilità, a detta del tecnico comunale, è legata alla situazione del subalterno a cui si affaccia. In una situazione standard si sanerebbe con una CILA in Sanatoria, con esborso a carico del futuro acquirente pari, indicativamente, ad euro 3.110,00"*. Tale importo è stato detratto dal prezzo base di stima. Inoltre, il CTU ha stimato, sempre in via indicativa, una sanzione per la fiscalizzazione pari ad euro 23.406,00 oltre ad un costo presunto per pratiche professionali pari ad euro 3.000,00. Anche tali importi sono stati detratti dal prezzo base di stima.

*

Si rimanda per migliori chiarimenti alla perizia agli atti, da intendersi qui integralmente richiamata, con la precisazione che **ogni ulteriore approfondimento tecnico dovrà essere effettuato dall'offerente a propria cura e spese.**

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Il CTU ha relazionato che gli immobili sono in stato di disuso e non sono occupati, e che non oggetto di contratti di affitto.

Lo smaltimento dei beni mobili e delle attrezzature che si trovano all'interno dei locali è a carico della parte acquirente.

COERENZE

Il condominio, censito al NCEU al foglio 77 particella 6114, confina a nord con corso Matteotti, ad est con via Omedè, a sud con la particella 6281 e a ovest con la particella 6113 e 6539.

Il sub 2 confina sia a nord che a sud con altra u.i.u., ad est con via Omedè e ad ovest con il mappale 6113.

Il sub. 9 confina a nord, a sud e ad ovest confina con altre u.i.u., da est con corso Gramsci.

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

Sui beni pignorati non esistono vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o di indivisibilità. Vi sono debiti di natura condominiale e, ai sensi dell'art. 63 c. 4 disp. att. c.c. colui che subentra nei diritti di un condomino è tenuto al pagamento delle spese condominiali relative all'anno in corso e all'anno precedente.

REGIME FISCALE

La vendita è soggetta ad imposta di registro.

PREZZO E MODALITA' DI PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA

LOTTO UNICO

1. **PREZZO BASE:** € 20.000,00 (ventimila/00)
2. **OFFERTA MINIMA:** € 15.000,00 (quindicimila/00)
3. **RILANCI MINIMI IN CASO DI GARA:** € 1.000,00 (mille/00)
4. **TERMINE PER VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO:** non superiore a 120 giorni
5. **CAUZIONE:** 10% del prezzo offerto
6. **IBAN:** IT10 L060 8546 0400 0000 0024 147 intestato a Tribunale di Asti c/o avv. Sara Marcarino – RGE 21/2023 presso Cassa di Risparmio 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@giustiziacerit.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 minorenne, 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. 21/2023 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 procedente 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, 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..

- 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.

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

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 11 dicembre 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 17 dicembre 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. 10, previo appuntamento telefonico al n. 0173/229013, indirizzo pec: sara.marcarino@ordineavvocatialba.eu.

Alba, 26.09.2025

Il Professionista Delegato
avv. Sara Marcarino