

TRIBUNALE CIVILE DI ASTI

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 211/2021

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

CON MODALITÀ DI VENDITA ASINCRONA TELEMATICA EX ART. 21 D.M. N. 32/2015

L'Avv. Simona Gai, con studio in Asti, Via Giovanni Gerbi n. 23/B, professionista delegato, ai sensi e per gli effetti dell'art. 591 bis c.p.c., dal Giudice dell'esecuzione presso il Tribunale di Asti, Dott. G. Amoroso, giusta ordinanza comunicata in data 30/10/2024, al compimento delle operazioni di vendita relative all'esecuzione immobiliare rubricata al n. 211/2021 R.G.E., avvisa che il giorno **17 giugno 2025, ore 15.30**, presso il proprio studio si procederà alla

VENDITA CON MODALITÀ ASINCRONA TELEMATICA

tramite la piattaforma www.astetelematiche.it dei seguenti beni immobili:

LOTTO UNO – CORRISPONDENTE AL LOTTO 1.1 DI PERIZIA

CATASTO FABBRICATI - COMUNE DI CANELLI

- Foglio 15, particella n. 437, sub. 17, categoria C/1, classe 5, consistenza mq 53, superficie catastale totale mq 66, rendita euro 670,62, piano T, Via Mario Careddu n. 2 (ultimo atto di aggiornamento:

DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 31/07/2024, Pratica n. AT0035497 in atti dal 31/07/2024, Protocollo NSD n. ENTRATE AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE 3402514.31/07/2024 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n.35497.1/2024), Variazione del 09/11/2015-Inserimento in visura dei dati di superficie, VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 14/02/2011, Pratica n. AT0024590 in atti dal 14/02/2011, VARIAZIONE TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 3790.1/2011), VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 22/03/2006 protocollo n. AT0024339 in atti dal 22/03/2006, VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 4960.1/2006), DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 31/08/2005, protocollo n. AT0080574 in atti dal 31/08/2005, DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 19403.1/2005), VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 28/04/2004, protocollo n. AT0047151 in atti dal 28/04/2004, VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 3222.1/2004), VARIAZIONE del 28/04/2003, Pratica n. 83156 in atti dal 28/04/2003 AMPLIAMENTO – DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI – RISTRUTTURAZIONE (n. 25234.1/2003).

Particelle corrispondenti al Catasto Terreni: Foglio 15, particella 437.

Trattasi di locale commerciale ad uso negozio al piano terreno e facente parte del complesso condominiale denominato PALAZZO AMERIO. E' situato all'estremità est della manica principale con affaccio su entrambe le vie pubbliche ed ingresso posto sullo smusso d'angolo. Comprende uno spazio principale di forma poligonale, un disimpegno, un servizio igienico con anti-locale ed un ripostiglio. E' dotato di impianto elettrico sottotraccia, impianto idrosanitario e riscaldamento autonomo a gas con caldaietta collocata in apposita nicchia lungo la parete verso il cortile/parcheggio retrostante. E' preceduto da piccolo portico a protezione dell'ingresso, censito con altro subalterno e facente parte delle utilità comuni. E' inutilizzato, quindi da considerarsi libero, e libero altresì da contratti locativi. A livello urbanistico-edilizio presenta lievi difformità edilizie, comprendenti principalmente variazioni interne, suscettibili di sanatoria. Coerenze, da nord in senso orario: Via I Maggio, unità comune sub. 25, Via Mario Careddu, piazzetta/parcheggio sub. 25, androne carraio sub. 25.

LOTTO DUE – CORRISPONDENTE AL LOTTO 1.2 DI PERIZIA

CATASTO FABBRICATI - COMUNE DI CANELLI

- Foglio 15, particella n. 437, sub. 16, categoria C/1, classe 5, consistenza mq 101, superficie catastale totale mq 135, rendita euro 1.277,97, piano T, Via I Maggio n. 27/A (ultimo atto di aggiornamento :

VARIAZIONE del 08/09/2016, pratica n. AT0065819 in atti dal 08/09/2016, AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 27565.1/2016), Variazione del 09/11/2015 Inserimento in visura dei dati di superficie, VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 28/04/2004, Pratica n. AT0047151 in atti dal 28/04/2004, VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 322.1/2004), VARIAZIONE del 28/04/2003, pratica n. 83156 in atti dal 28/04/2003, AMPLIAMENTO – DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI – RISTRUTTURAZIONE (n. 25234.1/2003).

Particelle Corrispondenti al Catasto Terreni: Foglio 15, particella 437.

Trattasi di locale commerciale adibito a vineria al piano terreno e facente parte del complesso condominiale denominato PALAZZO AMERIO.

- Foglio 15, particella n. 437 sub. 18, categoria C/2, classe 1, consistenza 18 mq, superficie catastale totale 20 mq , rendita euro 31,61, piano T, Via Mario Careddu n. 2/B (ultimo atto di aggiornamento: DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 31/07/2024, Pratica n. AT0035502 in atti dal 31/07/2024, Protocollo NSD n. ENTRATE AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE 3402667.31/07/2024 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n.35502.1/2024), Variazione del 09/11/2015 Inserimento in visura dei dati di superficie, VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 14/02/2011, Pratica n. AT0024593 in atti dal 14/02/2011, VARIAZIONE TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 3793.1/2011), VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 28/04/2004, protocollo n. AT0047151 in atti dal 28/04/2004, VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 3222.1/2004), VARIAZIONE del 28/04/2003, Pratica n. 83156 in atti dal 28/04/2003 AMPLIAMENTO – DIVERSA DISRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI – RSTRUTTURAZIONE (n. 25234.1/2003).

Particelle corrispondenti al Catasto Terreni: Foglio 15, particella 437.

Trattasi di locale adibito a dispensa ed annesso alla citata vineria al piano terreno.

Il lotto 2 – corrispondente al Lotto 1.2 di perizia - è quindi costituito da locale commerciale (vineria, cucina e dispensa) collocato al piano terreno della porzione a maggiore altezza prospiciente Via I Maggio, dalla quale trae accesso. Consiste di un ampio locale principale a planimetria rettangolare con annesso servizio igienico, cucina, disimpegno, spogliatoio- wc, dispensa, locale tecnico e deposito. La dispensa è stata tramezzata ricavando un locale tecnico ed uno spazio per la collocazione delle tubazioni di aspirazione, oltre che come ricovero dei bidoni per i rifiuti. La dotazione tecnologica comprende impianto di riscaldamento autonomo a gas, impianto elettrico ed idro-sanitario, nonché di aspirazione per la cucina. I locali di servizio presentano canalizzazioni impiantistiche esterne. L'unità è inutilizzata (quindi da considerarsi libera) e libera altresì da contratti locativi. A livello urbanistico-edilizio presenta lievi difformità edilizie, comprendenti principalmente variazioni interne, suscettibili di sanatoria.

Coerenze, da nord in senso orario: Via I Maggio, vano scala comune sub. 4, unità di terzi subb. 14, 12, 11, 10, cortile comune sub. 3, unità di terzi sub. 9, fabbricato di terzi n. 435.

LOTTO TRE – CORRISPONDENTE AL LOTTO 1.3 DI PERIZIA

CATASTO FABBRICATI - COMUNE DI CANELLI

- Foglio 15. particella n. 437, sub. 24, categoria A/2, classe 2, consistenza 4,5 vani, superficie totale 98 mq escluse aree scoperte 87 mq , rendita euro 302,13, piano 2, Via I Maggio n. 27 (Variazione del 09/11/2015 Inserimento in visura dei dati di superficie, VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 28/04/2004, protocollo n. AT0047151 in atti dal 28/04/2004, VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 3222.1/2004), VARIAZIONE del 28/04/2003, Pratica n. 83156 in atti dal 28/04/2003 AMPLIAMENTO – DIVERSA DISRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI – RSTRUTTURAZIONE (n. 25234.1/2003).

Particelle corrispondenti al Catasto Terreni: Foglio 15, particella 437.

Trattasi di appartamento collocato all'estremo sud-ovest del piano secondo (mansarda) della manica prospiciente Via I Maggio, con accesso comune al civico n. 27, facente parte del complesso condominiale denominato PALAZZO AMERIO. L'appartamento, dotato di duplice accesso sulla via e sul cortile condominiale interno, è composto da ingresso, soggiorno, disimpegno, cucina, una camera, sgombero, bagno, ripostiglio ed ampio terrazzo con affaccio sul cortile, ove è collocato lo spazio per l'alloggiamento della caldaia. La dotazione tecnologica comprende impianto elettrico sottotraccia, impianto di riscaldamento autonomo a gas con radiatori in ghisa a caldaietta alloggiata sul terrazzo, impianto idro-sanitario, antenna TV e citofono. L'unità è inutilizzata (quindi da considerarsi libera) e libera altresì da contratti locativi. A livello urbanistico-edilizio l'immobile presenta difformità edilizie, comprendenti principalmente variazioni interne, oltre la mancata realizzazione di strutture fisse lungo le pareti longitudinali esterne al fine di ottenere i prescritti requisiti relativi all'altezza interna, i quali non appaiono rispettati, anche per l'avvenuta apposizione di uno strato isolante all'intradosso dei soffitti inclinati, il quale ha ulteriormente ridotto la quota utile dei soffitti. In funzione delle variazioni, l'appartamento dovrà essere oggetto di sanatoria e di nuova pratica volta all'ottenimento dell'agibilità.

Coerenze, da nord in senso orario: unità di terzi, vano scala comune sub. 4, terrazzo di terzi, vuoto su cortile comune, vuoto su autorimesse di terzi, fabbricato di terzi mappale n. 435, vuoto su Via I Maggio.

LOTTO QUATTRO – CORRISPONDENTE AL LOTTO DUE DI PERIZIA
CATASTO FABBRICATI – COMUNE DI MOASCA

- **Foglio 4, particella n. 563, categoria F76, Fabbricato in corso di costruzione** (ultimo atto di aggiornamento COSTITUZIONE del 29/07/2013, pratica n. AT0056901 in atti dal 29/07/2013, ASSOCIATO AL TIPO MAPPALE CON PROTOCOLLO AT0056886 del 29/07/2013 (n. 56886.1/2013). Particelle corrispondenti al Catasto Terreni Foglio 4, particella 563.

CATASTO TERRENI – COMUNE DI MOASCA

- **Foglio 4, particella 563, ENTE URBANO, consistenza 5 are 70 centiare** (ultimo atto di aggiornamento: Tipo mappale del 29/07/2013, pratica n. AT0056886 in atti dal 29/07/2013 presentato il 29/07/2013 (n. 56886.1/2013), FRAZIONAMENTO del 29/07/2013, pratica n. AT0056886 in atti dal 29/02/2013 presentato il 29/07/2013 (n. 56886.1/2013)

Unità immobiliare corrispondente al Catasto Fabbricati : Foglio 4, particella 563

- **Foglio 4, particella 564, classe 1, superficie ca 50, qualità vigneto, reddito dominicale euro 0,87, reddito agrario euro 0,46** (ultimo atto di aggiornamento FRAZIONAMENTO del 29/07/2013, pratica n. AT0056886 in atti dal 29/02/2013 presentato il 29/07/2013 (n. 56886.1/2013)

- **Foglio 4, particella 565, classe 1, superficie are 1 ca 10, qualità vigneto, reddito dominicale euro 1,90, reddito agrario euro 1,02** (ultimo atto di aggiornamento FRAZIONAMENTO del 29/07/2013, pratica n. AT0056886 in atti dal 29/02/2013 presentato il 29/07/2013 (n. 56886.1/2013)

Trattasi di appezzamento di terreno a planimetria trapezoidale con entrostante edificio residenziale in corso di costruzione (mapp. 563), cui si affiancano due particelle rispettivamente costituenti parte del sedime della strada di accesso (mapp. 564) e porzione di scarpata sottostante (mapp. 565), il tutto formante unico corpo collocato sul fianco della collina che sovrasta il concentrico (Bric di Moasca), raggiungibile per mezzo di Via Giovanni Gambaudo. L'insediamento deriva da un una lottizzazione urbanistica in ambito di P.E.C. regolamentata da Convenzione Urbanistica del 22/10/2002 avente ad oggetto la costruzione di una serie di edifici a carattere abitativo e di opere di urbanizzazione primaria a scomputo oneri (viabilità e reti impiantistiche), oltre alla cessione di aree nell'ambito del comparto. In tale lottizzazione, l'edificio in corso di costruzione e la relativa area sono riconducibili al lotto 2 di perizia (lotto 4 di avviso). La lottizzazione è stata attuata solamente in parte, così come le corrispondenti opere di urbanizzazione primaria, delle quali non risulta esistere collaudo. L'edificio, a pianta rettangolare, è realizzato a mezza costa, comprendendo ad oggi la sola struttura portante, gli orizzontamenti ed una minima parte dei tamponamenti, il tutto al grezzo, oltre al tetto; è distribuito su tre livelli di ingombro differente collegati da scala interna, dei quali uno interrato e due in elevazione. Il fronte principale si affaccia direttamente sulla viabilità, sulla quale il livello interrato trae accesso; lungo la medesima strada sono inoltre stati realizzati i muri in cemento a sostegno del terrapieno sul quale l'edificio sorge. Sono infine completamente assenti opere di finitura, impianti ed infissi. Dalla conformazione del costruito e dalle tavole progettuali emerge come sia stata prevista la realizzazione di uno spazio destinato ad autorimessa con adiacente sgombero al piano interrato, mentre i piani terreno e primo sono da suddividere in spazi abitativi veri e propri, oltre ad un locale di sgombero nel sottotetto. L'edificio è inoltre servito da scala esterna che dal livello della strada conduce al piano terreno. Il compendio immobiliare è inutilizzato e risulta libero da contratti di locazione. La conclusione delle opere inerenti la realizzazione dell'edificio dovrà essere subordinata a nuova istanza di P.d.C., previo confronto con il Comune di Moasca circa gli impegni assunti con la Convenzione Edilizia.

L'appezzamento di terreno latitante, costituito dalle particelle al foglio 4 nn. 564-565, si colloca immediatamente a valle dell'edificio, costituendo parte del sedime da destinare a viabilità nell'ambito di P.E.C., nonchè la scarpata che discende verso ovest. L'area, di complessivi mq160, dovrà essere in tutto o in parte oggetto di dismissione a strada, previa verifica nei confini ad effettiva prosecuzione della viabilità. Ad oggi su di essa si svolge la stradina sterrata che prosegue verso nord, mentre per la rimanenza presenta semplice fondo erboso.

Coerenze, da nord in senso orario: particelle di terzi al foglio 4 nn. 524, 562, 508, 518.

Risultanze catastali

Il CTU ha rilevato che, con riferimento agli immobili siti in Canelli, il confronto tra la mappa censuaria e l'ingombro del complesso condominiale emerso a seguito del sopralluogo, ha evidenziato incongruenze circa la rappresentazione grafica planimetrica in mappa dell'edificio condominiale (Condominio Amerio), risalente ad una situazione presumibilmente antecedente all'intervento di recupero del complesso, a seguito del quale non è stato predisposto il corrispondente Tipo Mappale. Posto che l'aggiornamento catastale in mappa riguarda il Condominio nella sua interezza, il CTU non ha ritenuto opportuno procedere in merito, dovendo invece l'aggiornamento essere esteso a tutte le proprietà, coinvolgendo l'intero Condominio, nonché le relative spese suddivise in base ai millesimi di proprietà.

Reperate poi le schede catastali e poste a confronto con quanto rilevato nel corso del sopralluogo, il CTU ha rilevato che emergevano difformità riguardanti la disposizione di alcune tramezzature interne per il negozio (Foglio 5, particella 437, sub. 17) e per la dispensa (Foglio 5, particella 437, sub. 18); per allineare la situazione catastale all'effettivo stato di fatto, il CTU ha quindi predisposto una pratica di aggiornamento DOCFA per divisione-diversa distribuzione degli spazi interni, registrata dal Servizio Catastale di Asti in data 31/07/2024 al prot. n. AT0035497 e n. AT0035502. In pari data, attraverso variazione prot. n. AT0035484, ha provveduto inoltre ad aggiornare l'elaborato planimetrico in quanto in esso l'appartamento era individuato con un subalterno differente. In forza delle anzidette variazioni, le unità immobiliari destinate a negozio e dispensa vengono attualmente distinte al Catasto Fabbricati del Comune di Canelli come sopra indicate.

Il CTU ha rilevato che gli immobili siti in Moasca, rappresentati da un fabbricato in corso di costruzione entrostante a sedime di pertinenza e da due fondi costituenti strada e scarpata, sono correttamente individuati, non rendendo necessario procedere ad aggiornamenti.

Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale

Immobili siti in Canelli – Il P.R.G.C. vigente nel Comune di Canelli colloca il complesso condominiale in area “A3 - Zona urbanistica “A3.1/R19””, disciplinata dall'art. 30 delle N.T.A. e dalla Tab. A3-1-R19; in ambito UNESCO ricade inoltre in “CORE ZONE - Area di Core Zone 5: Canelli e l'Asti spumante” regolato dall'art. 42Ter delle N.T.A. Il Condominio nel quale le unità insistono, ricade completamente in Classe IIb3 definita come ad elevata pericolosità, nelle quali non è possibile la realizzazione di locali interrati a quote inferiori all'attuale piano di campagna, salvo il mantenimento di piani interrati preesistenti.

Immobili siti in Moasca - Il P.R.G.C. vigente nel Comune di Moasca colloca la proprietà principalmente in “aree destinate ad espansione E2/I” disciplinate dall'art. 19 delle N.T.A. con esclusione della fascia a monte del mappale n. 563 (in misura del 31,9%), la quale è inserita in “aree destinate ad uso agricolo H” Gli immobili sono interessati in varia misura (la particella n. 563 per il 15,4%, la n. 564 per il 71,3% e la n. 565 per il 7,3%), da aree “STR PROGETTO – aree destinate alla viabilità in progetto” (art. 24 delle N.T.A.). La proprietà è infine sottoposta a vincolo idrogeologico e ricade in classe di versante IIb. Il tutto come meglio evidenziato dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato il 04/09/2024 dal Comune di Moasca.

Vincoli

Gli immobili di cui ai citati lotti non sono gravati da vincoli artistici, storici, alberghieri od oneri di natura demaniale.

Spese condominiali

Immobili siti in Canelli: dalla documentazione rinvenuta il CTU ha rilevato che nel 2022 è stata intrapresa dal Condominio procedura per il recupero della somma di euro 7.104,23 oltre successive, mentre per le spese condominiali insolute relative agli anni 2023-2024, suddivise per ciascuna unità immobiliare, risultano, alla data della CTU, le seguenti somme: a carico dell'unità sub. 17 (negozio), € 1.282,66 per la gestione del 2023 ed € 435,45 per il 2024, così complessivamente per € 1.718,11; a carico delle unità sub. 16-18 (ex vineria), € 3.805,89 per la gestione del 2023 ed € 718,17 per il 2024, così complessivamente per € 4.524,06; a carico dell'unità sub. 24 (appartamento), € 1.819,13 per la gestione del 2023 ed € 684,99 per il 2024, così complessivamente per € 2.504,12.

Immobili in Moasca: il CTU ha rilevato che non esistono spese di gestione o di manutenzione, né spese straordinarie deliberate. La proprietà immobiliare non è inoltre configurabile come Condominio.

Risulta inoltre pendente la Liquidazione Giudiziale della società debitrice dichiarata nel 2023.

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, così come sino a oggi

goduti e posseduti, secondo quanto descritto nella consulenza tecnica agli atti della procedura a firma dell'Arch. Geom. Gregorio Michele e da intendersi qui per ritrascritta (visionabile sui siti internet in calce evidenziati) e che del presente avviso costituisce parte integrante e sostanziale, a cui si rimanda integralmente anche per un'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 dall'eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti o per eventuali spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente e non pagate dall'esecutato) 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.

A seguito dell'emissione del decreto di trasferimento, gli immobili saranno liberati, con spese a carico della procedura e competenze a carico dell'aggiudicatario, dalle trascrizioni dei pignoramenti e dalle iscrizioni ipotecarie dipendenti dai mutui mentre la cancellazione di eventuali altre annotazioni e iscrizioni, non dipendenti dalla procedura esecutiva, saranno a cura e spese dell'aggiudicatario.

Se gli immobili risulteranno occupati dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del custode giudiziario.

Agli effetti del D.M. n. 37/2008 e del D. Lgs. n. 192/05, 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 consulenza tecnica anche in ordine alla regolarità degli impianti, con la conseguenza che la procedura esecutiva è dispensata dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza e l'aggiudicatario assumerà quindi direttamente tali incombenze a suo onere e spese.

Ogni onere fiscale derivante dalla registrazione del decreto di trasferimento e dalla voltura catastale sarà a carico dell'aggiudicatario: per tutto quanto non previsto nel presente avviso, alla vendita giudiziaria si applicano le vigenti norme di legge.

Notizie ai sensi della Legge 47/85, del D.P.R. 380/2001 e delle altre normative edilizie.

Ai sensi dell'art. 173 quater, disp. att. c.p.c., trattandosi di procedura esecutiva immobiliare, non v'è luogo a fornire le notizie di cui all'art. 46 del T.U. DPR 380/01 e di cui all'art. 40 Legge 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 eventuali irregolarità edilizie presenti, 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° comma e 40, 6° comma della Legge 47/85: il termine per la presentazione della domanda di concessione in sanatoria è di centoventi giorni dalla comunicazione del decreto di trasferimento. Le difformità edilizie rilevate dal CTU sono elencate nella relativa perizia, cui si rimanda per le ulteriori e più specifiche informazioni, in risposta al quesito indicato come numero 8 ed indicati nell'elaborato peritale, ove sono indicati anche costi presuntivi per le regolarizzazioni e sanatorie di legge.

Con riferimento al DLgs 192/05 si precisa che il fabbricato censito al Foglio 15, particella 437, sub. 17 è munito di Attestato di Prestazione Energetica (codice identificativo 2024 102241 0042 scadenza 31/12/2025 - classe energetica G), il fabbricato censito al Foglio 15, particella 437, sub. 24 è munito di Attestato di Prestazione Energetica (codice identificativo 2024 102241 0043 scadenza 29/07/2034 - classe energetica F), il fabbricato censito al Foglio 15, particella 437, sub. 16-18 è munito di Attestato di Prestazione Energetica (codice identificativo 2015 112080 0002 scadenza 29/07/2025 - classe energetica G). Per l'immobile in Moasca il CTU ha rilevato che non è necessario produrre l'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.). Poiché gli impianti potrebbero non risultare conformi alla normativa in materia di sicurezza vigente all'epoca della realizzazione o dell'ultimo adeguamento obbligatorio, è espressamente esclusa ogni garanzia al riguardo ed ogni obbligo prescritto dalla legge sarà a totale carico della parte aggiudicataria.

PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE E VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

I valori e il prezzo di vendita degli immobili così come sopra identificati, così come indicati dal CTU nella

perizia ed a seguito dei verbali d'asta del 11/03/2025 sono i seguenti:

LOTTO UNO – CORRISPONDENTE AL LOTTO 1.1 DI PERIZIA : il prezzo base per le offerte è di € 39.150,00 (Euro trentanovemilacentocinquanta/00) - (rilanci in caso di più offerte euro 1.500,00)

LOTTO DUE – CORRISPONDENTE AL LOTTO 1.2 DI PERIZIA : il prezzo base per le offerte è di € 72.000,00 (Euro settantaduemila/00) - (rilanci in caso di più offerte euro 2.500,00)

LOTTO TRE – CORRISPONDENTE AL LOTTO 1.3 DI PERIZIA : il prezzo base per le offerte è di € 37.500,00 (Euro trentasettemilacinquecento/00) - (rilanci in caso di più offerte euro 1.500,00)

LOTTO QUATTRO - CORRISPONDENTE AL LOTTO DUE DI PERIZIA : il prezzo base per le offerte è di € 36.000,00 (Euro trentasettemila/00) - (rilanci in caso di più offerte euro 1.500,00)

Le offerte di acquisto per essere ritenute ammissibili ed efficaci non dovranno essere inferiori al 75% del prezzo base sopra indicato.

Cauzione: non inferiore al 10% del prezzo offerto.

Regime fiscale

Immobili in Canelli: il CTU ha rilevato che il trasferimento degli immobili costituiti dall'appartamento (sub. 24) e dal negozio (sub. 17) non comporta il pagamento dell'I.V.A. nonostante l'intestataria attuale sia l'impresa costruttrice, in quanto sono trascorsi oltre 5 anni dall'ultimazione dei lavori di ristrutturazione. Per il locale commerciale (ex vineria – subb. 16 e 18) l'ultimo intervento risale al 2018, con ultimazione delle opere nell'anno 2021; se l'aggiudicazione del bene avviene entro i successivi 5 anni dall'ultimazione dei lavori e previsto l'assoggettamento ad I.V.A., mentre trascorsi oltre 5 anni non è più dovuta.

Immobili in Moasca: il CTU ha rilevato che il trasferimento degli immobili comporta il pagamento dell'I.V.A. in quanto gli stessi sono in capo al debitore in qualità di persona giuridica e risultano come in corso di costruzione.

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** sul quale saranno indicati, ai fini dell'effettuazione del bonifico, i dati relativi al conto corrente intestato alla procedura.

Il “manuale” utente per la **presentazione dell'offerta telematica è consultabile dall'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, sezione “documenti”, sottosezione “portale delle vendite pubbliche”**.

L'offerta con i documenti dovrà essere depositata entro le ore 12,00 del giorno antecedente a quello fissato nel presente avviso per l'udienza di vendita telematica, inviandola all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it

L'offerta s'intende depositata nel momento in cui è 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, ovvero sia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5, del D.M. n. 32/2015.

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

L'offerta di acquisto è irrevocabile e dovrà riportare i dati identificativi del soggetto offerente (cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio).

Qualora il soggetto offerente risieda 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 comma 2 del D.M. n. 32 del 26.2015.

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 posta elettronica certificata 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 sia trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica), dal tutore, dal curatore 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 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 fatta salva la facoltà di depositare la 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. 227/2015.

L'offerta dovrà inoltre contenere: l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura, l'anno e il numero di ruolo della procedura, il numero o altro dato identificativo del lotto, l'indicazione del professionista delegato alla vendita, la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita, il prezzo offerto nonché il termine per il versamento del saldo prezzo (**in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione**), l'importo versato a titolo di cauzione, 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 ivi previste.

All'offerta dovranno essere necessariamente allegati: la copia del documento di identità e la 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 di identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà di depositarli all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo).

Se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta unitamente alla copia del provvedimento di autorizzazione.

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 del sottoscrittore e dell'autorizzazione del Giudice Tutelare.

Se il soggetto offerente è una società o 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, ove 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 ad almeno il 10% del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla procedura avente il seguente IBAN: IT90 J060 8510 3030 0000 0039 454 accesso presso Banca di Asti.

Tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il numero di conto corrente sarà come sopra indicato anche nel sito www.astetelematiche.it.

Il bonifico, con causale "Procedura Esecutiva n. 211/2021 R.G.E., lotto n..., versamento cauzione", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro le ore 12,00 del 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 € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo potrà essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario **seguendo le istruzioni indicate nel “manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica”**.

In caso di mancata aggiudicazione e all'esito dell'avvio della gara in caso di plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) 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 sarà effettuato tramite il portale www.astetelematiche.it.

Le buste telematiche contenenti le offerte saranno aperte dal professionista delegato solo nella data e all'ora indicati nell'avviso, con riferimento all'udienza di vendita telematica.

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo tramite l'area riservata del sito www.astetelematiche.it, accedendo alla stessa con le credenziali personali e 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.

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

All'udienza di vendita dovrà partecipare un rappresentante del creditore procedente o di un creditore intervenuto munito di titolo esecutivo.

All'udienza il professionista delegato: verificherà la validità delle offerte formulate, intesa come completezza delle informazioni richieste e dei documenti da necessariamente allegare, verificherà l'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione e del bollo entro i termini indicati, provvederà a dichiarare ammissibili le offerte valutate regolari, dichiarando aperta la gara.

I dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti e alle parti della procedura e, 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 un'unica offerta valida il professionista delegato procederà come di seguito:

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 (da indicarsi specificatamente nel verbale), 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, il professionista procederà alla deliberazione dell'istanza di assegnazione e agli adempimenti consequenziali.

Il professionista delegato dovrà provvedere al deposito telematico in cancelleria del verbale di aggiudicazione entro il giorno successivo.

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 (tanto, anche in presenza di due o più offerte di identico importo).

La gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte telematiche e 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 e ogni offerente ammesso alla gara sarà libero di partecipare o meno.

I rilanci minimi sono stabiliti nella misura di euro 1.500,00 per i lotti UNO, TRE e QUATTRO e di euro 2.500,00 per il lotto DUE e non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

La gara avrà durata dal giorno 17 giugno 2025 dalle ore 15,30 e terminerà alle ore 12,00 del 23 giugno 2025, salvo la facoltà da parte del delegato al momento di apertura delle buste di comunicare a tutti i partecipanti una diversa durata.

Qualora siano effettuate offerte negli ultimi quindici minuti prima del termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di 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 nonché al delegato l'elenco delle offerte in aumento.

Il professionista delegato provvederà a effettuare l'aggiudicazione avvalendosi della piattaforma.

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

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

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

AGGIUDICAZIONE

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

Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento, in fase di gara, 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 di 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.

Dell'avvenuta aggiudicazione il professionista delegato darà altresì notizia tramite posta elettronica certificata al custode giudiziario, affinché questi provveda alla liberazione dell'immobile se non ancora effettuata.

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. ove, per effetto dell'aggiudicazione di uno o più lotti, sia stata già conseguita una somma pari all'ammontare complessivo dei crediti per cui si procede e delle spese, quale gli risultino sulla base degli atti di intervento e delle spese sostenute sino al momento della vendita, riferendone immediatamente al Giudice.

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

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 già versato a titolo di cauzione), nel termine indicato nell'offerta o, in mancanza, nel termine massimo e non prorogabile di centoventi giorni dall'aggiudicazione (termine soggetto a sospensione feriale).

L'aggiudicatario dovrà versare altresì l'importo delle spese legate al trasferimento del bene, che il delegato comunicherà tempestivamente all'aggiudicatario stesso.

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

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 comma 5 del Decr. Lgs. 1/9/1993 n. 385, avrà facoltà di subentrare nel

contratto di mutuo purché entro quindici giorni dalla data di aggiudicazione definitiva, paghi al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese; eventuali disguidi o 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 o nel termine di centoventi giorni dall'esito della gara.

Ove l'aggiudicatario non intenda avvalersi della facoltà anzidetta dovrà, ai sensi dell'art. 41, comma 4, del Decr. Lgs. 1/9/1993 n. 385, 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, computato ai sensi dell'art. 2855 del codice civile, previa necessaria interlocuzione con il professionista delegato, versando il restante 20% (oltre all'importo per le spese ex art. 2, comma 7 del D.M. 227/2015) sul conto corrente della procedura sopra indicato.

Nel caso in cui l'atto di precetto ovvero l'atto di intervento non contenessero un'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 posta elettronica certificata una nota di precisazione del credito recante indicazione espressa: della data di inizio della morosità (intesa come scadenza della prima rata rimasta insoluta), del numero delle rate insolute, del capitale residuo e dei criteri adottati per la quantificazione degli interessi.

Ai fini di cui sopra è altresì necessario che il professionista delegato: 1) verifichi la natura di mutuo fondiario del credito azionato e la data d'iscrizione della ipoteca; 2) verifichi la corretta quantificazione del credito assistito da prelazione ipotecaria. Non è necessario richiedere altra autorizzazione al Giudice dell'esecuzione per l'applicazione delle norme sopra indicate.

In caso di più creditori fondiari, prevarrà quello assistito dall'ipoteca di primo grado di modo che solo a questo creditore potrà essere pagato il saldo prezzo.

Tutte le attività che, a norma degli artt. 571 e s.s. c.p.c., devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'esecuzione o dal cancelliere, saranno effettuate dal professionista delegato presso il suo studio in Asti, Via Giovanni Gerbi n. 23/B, telefono 0141/230555, mail avv.gai@studiolegalesgr.it.

Gli interessati all'acquisto possono visionare il compendio pignorato contattando il custode, Istituto Vendite Giudiziarie, con sede in Torino Strada Settimo n. 399/15, mail immobiliari@ivgpiemonte.it, PEC ifir560@pec.ifir.it telefono 011/4731714 – 011/47485338, fax 0114730562, cellulare 3664299971.

Per prenotare la visita all'immobile si potrà prendere appuntamento scrivendo alla seguente mail: richiesteviste.asti@ivgpiemonte.it o si potranno reperire ulteriori informazioni presso lo studio del professionista delegato ai recapiti sopraindicati.

Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione, di iscrizione alla vendita telematica e di partecipazione, è inoltre possibile ricevere assistenza telefonica, contattando Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. ai seguenti recapiti: numero verde ad addebito ripartito: 848582031 - telefono "staff vendite": 0586095310.

I recapiti sopra indicati sono attivi dal lunedì al venerdì, dalle ore 9:00 alle ore 12:00 e dalle ore 15:00 alle ore 17:00.

La partecipazione alla vendita implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso, nella relazione peritale, nel regolamento di partecipazione e nei suoi allegati. La pubblicità sarà effettuata a norma dell'art. 490 del c.p.c. secondo le modalità stabilite dal Giudice dell'esecuzione: pubblicazione dell'ordinanza e dell'avviso di vendita e della relazione di stima comprensiva di fotografie e planimetrie, sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia e pubblicazione dell'ordinanza, dell'avviso di vendita unitamente alla perizia e delle fotografie e planimetrie sui siti internet www.astegiudiziarie.it www.tribunaleasti.giustizia.it www.giustiziapiemonte.it

Asti, lì 26/03/2025

Il Professionista Delegato Avv. Simona Gai