

TRIBUNALE DI ASTI
AVVISO DI VENDITA

R. G. Es. imm. n. 23/2019

G.E. Dott. G. Amoroso

La sottoscritta **Avv. Sabrina GONELLA** (c.f. GNLSRN72H70A479W) con studio in Asti, Via San Secondo 28, PEC: gonella.sabrina@ordineavvocatiasti.eu, nominata professionista delegato alla vendita ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 591 bis c.p.c. con provvedimento del 04.03.2025,

Vista l'ordinanza con la quale è stata ordinata la vendita del compendio immobiliare oggetto dell'esecuzione n. 23/2019 Rg. Es. Imm. riunita alla procedura rge n. 191/2021 contro: *indicazioni omesse ai sensi dell'art. 174 comma 9 D.Lgs 30.06.2003 n. 196*;

Visti gli articoli 591 bis, 576 e 569 e segg. c.p.c.,

DISPONE LA VENDITA SENZA INCANTO
CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA

dei seguenti immobili in numero **DUE LOTTI** come individuati e descritti nella relazione di perizia CTU GHIDONE Geom. Arch. Andrea, in atti, cui integralmente si rimanda:

LOTTO 1: Fabbricati in Cassinasco (AT) – Regione Coda n. 46 e terreni circostanti.

Il fabbricato A rappresenta il corpo principale ed anche il corpo originario a cui sono stati aggiunti ulteriori corpi staccati od ampliamenti. Si erge a due piani fuori terra, ed il piano terreno comprende una porzione interrata ricavata nella collina posta sul retro dell'immobile. Si tratta di un tipico edificio rurale piemontese con murature portanti in mattoni pieni o pietrame, solai in parte costituiti da voltine in mattoni ed in parte piani, copertura a falde su cui risultano installati pannelli fotovoltaici. Il riscaldamento dei locali avviene tramite una caldaia a gas GPL posta nella centrale termica che alimenta un impianto a radiatori. La cantina interrata unisce di fatto i due corpi di fabbrica A e B.

Il fabbricato B è invece costituito da un corpo principale a due piani con tetto a falde e da un corpo secondario realizzato in epoca successiva, ad un piano fuori terra con copertura piana a struttura in latero-cemento.

Il fabbricato A, al piano terreno è così composto: ingresso su disimpegno di accesso alla scala interna, cucina, due piccoli locali soggiorno, camera, bagno e ripostiglio nella parte abitativa, mentre uscendo

sul lato nord si trova una pensilina da cui si accede al locale di sgombero (non oggetto di vendita in quanto facente parte dell'ex sub. 3), ad un portico e, attraverso una piccola area cortilizia, ad una centrale termica dove è posta la caldaia che viene utilizzata per il riscaldamento di tutta la porzione abitativa.

Tra il fabbricato A ed il fabbricato B vi sono due locali cantina scavati nel terreno al di sotto della collina, mentre il fabbricato B è composto da due locali di sgombero ricavati nella parte originaria del fabbricato ed un corpo adiacente costituito da un unico vano destinato a sgombero.

La superficie calpestabile totale dei fabbricati A e B al piano terreno è pari a mq. 493,50.

Al piano primo del fabbricato A si accede attraverso una scala interna a due rampe. Dopo la prima rampa è presente un pianerottolo che permette di accedere ad un piano ammezzato ove è presente un soggiorno di ampie dimensioni, uno studio ed un bagno. Questi locali non sono oggetto di vendita in quanto porzioni dell'ex sub. 3. Proseguendo invece dal pianerottolo verso la seconda rampa di scale, troviamo un disimpegno su cui si affacciano tre camere da letto ed un bagno. Attraverso una delle camere si accede ad una ulteriore camera da letto e da questa alla veranda chiusa che ha sbocco esterno sul terrazzo. Il terrazzo è ricavato mediante la posa di lastre di pietra.

Il fabbricato B presenta un solo locale al piano primo che è di fatto un sottotetto accessibile attraverso una scala ad una rampa dal cortile.

La superficie calpestabile totale dei fabbricati A e B al piano primo è pari a mq. 153,40.

Poiché le recenti normative catastali impongono il frazionamento di tutte le unità immobiliari che non sono fisicamente collegate tra di loro attraverso porte interne, ma utilizzano cortili o vani scala comuni per il reciproco collegamento, il CTU, in fase di aggiornamento catastale, ha frazionato i fabbricati A e B in diverse unità. Per una più chiara identificazione degli immobili, si riportano di seguito i dati catastali aggiornati delle unità che compongono i fabbricati A e B:

Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Classe	Consist.	Rendita (Euro)
10	173	6	A/2	2	5,5 vani	298,25
10	173	7	A/2	2	5 vani	271,14
10	173 634 636	8 1 1	C/2	U	278 mq.	358,94
10	173	9	C/2	U	69	89,09

Si elencano di seguito i confini catastali delle unità immobiliari che costituiscono i fabbricati A e B.

- 173 sub. 6: sub. 17 (BCNC), sub. 10, sub. 18 (BCNC), sub. 16 (BCNC) a più lati, sub. 8
- 173 sub. 7: sub. 18(BCNC), sub. 12, vuoto su cortile a più lati, sub. 8, 635
- 173 sub. 8 (graffato al 634 sub. 1 e 636 sub. 1): sub. 16 (BCNC), sub. 9, 635 a due lati, 633, sub. 6.
- 173 sub. 9: sub. 16 (BCNC) a due lati, terrapieno, sub. 8.

Il fabbricato C è accessibile dal cortile comune identificato con il subalterno 16. Si tratta di un immobile di costruzione recente in quanto reperita presso gli uffici del Comune di Cassinasco comunicazione di ultimazione lavori in data 15-07-1997.

Il fabbricato è costituito da una struttura in cemento armato seminterrata di altezza massima interna pari a mt. 5,55 con una parte del locale che è stato soppalcato. Il soppalco, anch'esso in cemento armato, copre una superficie di 81,10 mq., contro una superficie calpestabile del piano inferiore pari a mq. 201,50.

Il soppalco è accessibile mediante scala interna dal piano inferiore e ha uno sbocco verso l'esterno mediante una porta che costituisce passaggio pedonale verso il mappale 632.

Il solaio in cemento armato è coperto nella parte superiore con terreno vegetale e l'unica facciata completamente scoperta dell'immobile, è quella verso valle dove sono presenti alcune finestre e porte di accesso anche carrabili. I serramenti sono in metallo a vetro singolo. Non si è rilevata la presenza di un impianto di riscaldamento. L'immobile è dotato di impianto elettrico.

I dati catastali del fabbricato C sono riportati nella tabella che segue:

Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Classe	Consist.	Rendita (Euro)
10	173	13	C/2	U	242 mq.	312,46

I confini catastali del fabbricato C sono i seguenti: particella 632 e 173 sub. 16 (BCNC) a tre lati.

Il fabbricato D è attualmente identificato a catasto fabbricati con la particella 631 ed è stato edificato su una porzione del terreno precedentemente censita come particella 172. Si tratta di un fabbricato accessorio di piccole dimensioni che si sviluppa su un solo piano ed ha una superficie calpestabile pari a mq. 13,55.

La struttura è costituita da una muratura portante su cui appoggia una copertura costituita da struttura in legno ad una falda e manto di copertura in laterizio.

E' attualmente utilizzato come magazzino e si trova in prossimità del fabbricato C. L'accesso può avvenire soltanto dal cortile comune identificato con il sub. 16 della particella 173, pertanto si ritiene sia di stretta pertinenza degli altri fabbricati presenti all'interno dell'area cortilizia recintata.

I dati catastali del fabbricato D sono riportati nella tabella che segue:

Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Classe	Consist.	Rendita (Euro)
10	631	C/2	U	14 mq.	18,08	

Il fabbricato D confina a 4 lati con la particella 632.

Si precisa che non sono stati rinvenuti titoli edilizi per la costruzione del fabbricato D, il quale risulta pertanto costruito in assenza di titolo edilizio.

Il fabbricato D è stato costruito su una porzione della particella 172 facente parte del compendio pignorato.

Il fabbricato E è costituito da due blocchi adiacenti di cui un primo blocco di forma regolare a rettangolo di superficie calpestabile pari a mq. 16,45 ed altezza interna variabile tra mt. 2,30 e mt. 3,40.

Questo blocco è costituito da struttura verticale in pilastri di cemento armato e copertura con struttura in legno. In adiacenza al blocco rettangolare, è stato costruito un ulteriore blocco suddiviso in due piccoli locali di cui uno destinato a locale tecnico di superficie calpestabile pari a mq. 2,58 ed uno di superficie calpestabile pari a mq. 3,74. Questo ulteriore blocco di forma irregolare, ha altezza limitata in quanto compresa tra 1,85 e 2,00 metri ed è costituito da una muratura in mattoni a vista su cui poggia una copertura inclinata con struttura in legno e tegole curve in laterizio. Il locale tecnico ospita gli impianti a servizio dei pannelli fotovoltaici installati sulla copertura del fabbricato A.

La superficie calpestabile totale del fabbricato E è pari a mq. 22,77. Esso è stato costruito in occupazione del cortile comune, col quale confina a 4 lati (sub. 16). E' posto all'interno dell'area cortilizia recintata in prossimità di due degli accessi carrai al cortile stesso.

Si precisa che non sono stati rinvenuti titoli edilizi per la costruzione del fabbricato E, il quale risulta pertanto costruito in assenza di titolo edilizio.

I dati catastali del fabbricato E sono riportati nella tabella che segue:

Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Classe	Consist.	Rendita (Euro)
10	173	14	C/2	U	22 mq.	28,41

Il fabbricato E è stato costruito su una porzione della particella 173.

Il fabbricato F non è oggetto di vendita in quanto con provvedimento 31-10-2022 è stata disposta la cancellazione del pignoramento su tale immobile.

Il fabbricato G è posto al di fuori della recinzione che delimita il fabbricato di abitazione ed i fabbricati accessori, lungo la strada privata che da quella comunale conduce al compendio. La tipologia costruttiva è simile a quella del fabbricato F, con un lato aperto e privo di serramenti con possibilità di accesso carraio ed altri 3 lati delimitati da muratura intonacata. La copertura è in legno con manto di tegole curve. La superficie calpestabile è pari a mq. 59,10 mentre le altezze interne vanno da un minimo di 3,60 mt. ad un massimo di 4,70 mt. L'immobile è servito dal solo impianto elettrico.

Si precisa che non sono stati rinvenuti titoli edilizi per la costruzione del fabbricato G, il quale risulta pertanto costruito in assenza di titolo edilizio.

I dati catastali del fabbricato G sono riportati nella tabella che segue:

Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Classe	Consist.	Rendita (Euro)
10	173	15	C/2	U	13 mq.	16,78
7	451	C/2	U	45 mq.	58,10	

Terreni agricoli:

quelli assegnati al lotto uno, sono posti in prossimità o nelle immediate vicinanze dei fabbricati da A a G. Si tratta di terreni posti in una zona alquanto impervia, molti di essi difficilmente lavorabili con mezzi agricoli oppure occupati da bosco. I terreni di maggior valore economico sono quelli posti alla sommità della collina, in parte destinati a vigneto, dove le pendenze consentono un agevole accesso e manovra con mezzi agricoli.

L'esatta identificazione catastale del lotto uno è la seguente:

CATASTO FABBRICATI							
Catasto	Foglio	Parti- cella	Sub.	Catego- ria	Classe	Consist.	Rendita (Euro)
CF	10	173	13	C/2	U	242 mq.	312,46
CF	10	631		C/2	U	14 mq.	18,08
CF	7	451		C/2	U	45 mq.	58,10
CF	10	173	15	C/2	U	13 mq.	16,78
CF	10	173	14	C/2	U	22 mq.	28,41
CF	10	173	6	A/2	2	5,5 vani	298,25
CF	10	173	7	A/2	2	5 vani	271,14
CF	10	173	8	C/2	U	278 mq.	358,94
		634	1				
		636	1				
CF	10	173	9	C/2	U	69	89,09

CATASTO TERRENI							
Catasto	Foglio	Numero		Qualità	Classe	SuP (mq.)	R.D. (Euro)
CT	10	625		Vigneto	2	2845	22,77
CT	10	626		Vigneto	2	190	1,52
CT	10	632		Prato	2	8073	16,68
CT	10	633		Vigneto	2	1850	14,81

CT	10	635	Vigneto	2	1196	9,57
CT	10	494	Vigneto	2	620	4,96
CT	7	69	Vigneto	2	2870	22,97
CT	7	77	Seminativo	3	4080	7,38
CT	7	78	Seminativo	3	3376	6,10
CT	7	79	Seminativo	3	5360	9,69
CT	7	80	Bosco ceduo	2	350	0,33
CT	7	81	Bosco ceduo	2	2970	2,76
CT	7	85	Bosco ceduo	2	4340	4,03
CT	7	237	Seminativo	3	2544	4,60
CT	7	238	Seminativo	3	3320	6,00
CT	7	254	Pascolo Cesp	U	3300	0,68
CT	7	255	Seminativo	3	300	0,54
CT	7	256	Seminativo	2	7000	27,11
CT	7	388	Seminativo	2	4220	16,35
CT	7	394	Vigneto	2	55	0,44
CT	7	395	Vigneto	2	35	0,28
CT	7	396	Seminativo	2	9400	36,41
CT	10	174	Vigneto	2	1860	14,89
CT	10	175	Bosco ceduo	3	1280	0,59
CT	10	176	Bosco ceduo	3	660	0,31
CT	10	177	Bosco ceduo	3	4370	2,03
CT	10	178	Bosco ceduo	3	3290	1,53
CT	10	192	Bosco ceduo	3	6420	2,98
CT	10	376	Vigneto	3	1353	5,94
CT	10	377	Bosco ceduo	3	2007	0,93
CT	10	618	Vigneto	2	4995	39,99
CT	7	304	Vigneto	2	2360	18,89
CT	7	397	Seminativo	2	3370	13,05
CT	7	452	Pascolo Cesp	U	1720	0,36

LOTTO 2: Fabbricato in Cassinasco (AT) Regione Camarelli e terreni circostanti.

Il fabbricato edificato sulla particella 543 si trova a poche centinaia di metri dagli altri immobili, alla sommità di una collina, circondato da terreni a destinazione agricola.

Si tratta di un fabbricato di antica costruzione su cui sono stati iniziati, e non completati, lavori di ristrutturazione. L'immobile si trova attualmente allo stato grezzo, privo di impianti e di serramenti nella maggior parte delle aperture. Per raggiungere il fabbricato si percorre una strada alla sommità della collina in Regione Camarelli. La strada, che serve anche un immobile di altra proprietà, è asfaltata nella parte iniziale per poi diventare inghiaia. Al termine della parte inghiaia è necessario percorrere qualche decina di metri a piedi per raggiungere il fabbricato.

Esso è costituito da 3 piani di cui uno interrato e due fuori terra. Il piano terreno è costituito da cucina, 2 camere, scala di accesso al piano superiore e locale di sgombero. Alcuni dei locali descritti risultano aperti in quanto privi di serramenti, altri, come la cucina, sono privi di parte delle murature esterne.

La superficie calpestabile del piano terreno è pari a mq. 91,95. Percorrendo la scala ad una rampa si giunge al piano primo dove sono presenti tre camere. La camera posta sopra la cucina è priva di parte delle murature perimetrali, mentre le altre due camere sono prive dei serramenti. La superficie calpestabile del piano primo è pari a mq. 61,40.

Le murature originarie sono costituite da blocchi in pietra o mattoni ed i solai sono in voltine. La porzione occupata dalla cucina e dalla soprastante camera da letto è stata ricostruita ed ampliata in assenza di titolo edilizio. In questa porzione di fabbricato è presente un pilastro in cemento armato e le voltine, seppur costituite da travi in ferro e laterizio, sono supportate da una struttura in parte in cemento armato. La copertura è stata demolita e ricostruita con travi in legno e tegole curve del tipo "coppo piemontese".

I terreni agricoli posti in prossimità del fabbricato, distinti con le particelle 230 e 231 fanno parte dell'esecuzione ed in caso di ristrutturazione potrebbero essere in parte destinati a pertinenza dell'abitazione.

Non sono stati rinvenuti titoli edilizi che avessero come oggetto la ristrutturazione e/o l'ampliamento dell'immobile, pertanto si ritiene che i lavori siano stati eseguiti in assenza di titolo abilitativo.

I dati catastali del fabbricato particella 543 sono i seguenti:

Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Classe	Consist.	Rendita (Euro)
10	543	1	A/3	U	8 vani	190,06

La particella 543 è completamente circondata dalla particella 230 che rappresenta pertanto il confine catastale a 4 lati.

I terreni assegnati al lotto 2 circondano il fabbricato identificato con la particella 543, si tratta di due particelle, la 230 e la 231 poste nella parte alta della collina ed in buona parte lavorate con mezzi agricoli.

La superficie totale dei terreni che saranno assegnati ai due lotti è di mq. 116.909 pari a 11,6909 ettari

L'esatta identificazione catastale del lotto due è la seguente:

CATASTO FABBRICATI							
Visura	Foglio	Parti- cella	Sub.	Catego- ria	Classe	Consist.	Rendita (Euro)
CF	10	543	1	A/3	U	8 vani	190,06

CATASTO TERRENI							
Visura	Foglio	Nume- ro	Sub.	Qualità	Classe	Super- ficie (mq.)	R.D. (Euro)
CT	10	230	Seminativo	3	8670	15,67	
CT	10	231	Seminativo	2	6260	24,25	

Stato di occupazione:

come riferito dal CTU, al momento del sopralluogo, gli immobili facenti parte del lotto uno erano occupati dall'esecutato. L'immobile ricadente sulla particella 543 del lotto due è allo stato grezzo, pertanto non abitabile.

Il CTU ha svolto le proprie ricerche presso l'Agenzia delle Entrate e presso l'Autorità di Pubblica Sicurezza e non si è evidenziata la presenza di contratti di locazione in essere opponibili alla procedura esecutiva.

§

Si precisa che a rogito Notaio Battaglia Rep. 2325 del 10-11-1998, è stata costituita una servitù di passaggio a carico di una porzione di terreno oggi individuabile con la particella 394.

§

Pratiche urbanistiche e conformità agli atti autorizzativi:

Si richiama integralmente la perizia CTU GHIDONE Geom. Arch. Andrea che si intende qui per trascritta.

Le ricerche effettuate dal CTU hanno portato a reperire alcune pratiche edilizie:

Richiesta di Concessione Edilizia prot. 317 del 05-03-1982 per opere di ripristino e sistemazione fabbricato rurale (Non si è rinvenuta copia della Concessione Edilizia che pertanto si presume non rilasciata).

Concessione di Costruzione n. 7/90 del 10-07-1990 per la realizzazione di un muro di sostegno e ricovero attrezzi agricoli.

Concessione Edilizia n. 15/94 del 28-08-1994 per lavori di ampliamento fabbricato di civile abitazione e costruzione di magazzino interrato ad uso civile. NOTE: contiene dichiarazione di ultimazione lavori ed abitabilità.

Denuncia di Inizio Attività prot. 2130 del 03-09-1996 per installazione di cancello su pilastri esistenti

Denuncia di Inizio Attività prot. 669 del 24-03-1997 per opere in variante alla C.E. 15/1994.

Denuncia di Inizio Attività prot. 1030 del 23-05-2011 per realizzazione struttura di sostegno in legno

Denuncia di Inizio Attività prot. 3346 del 13-12-2012 per installazione di impianto fotovoltaico dal 8,05 Kwp.

Denuncia di Inizio Attività prot. 2558 del 11-10-2013 per installazione di impianto fotovoltaico dal 8,05 Kwp.

Richiesta di Permesso di Costruire prot. 2929 del 12-12-2014 per ristrutturazione di fabbricato esistente con cambio di destinazione d'uso; a seguito di richiesta di documentazione integrativa non fornita, il Comune ha archiviato la pratica con comunicazione prot. 323 del 24-02-2020.

Tutte le licenze edilizie sopra elencate riguardano i fabbricati sulla particella 173, mentre non è stata rinvenuta alcuna licenza riguardante il fabbricato insistente sulla particella 543.

§

Il CTU GHIDONE Geom. Arch. Andrea ha rilevato le seguenti **difformità**:

FABBRICATI A e B

Per quanto riguarda il fabbricato A, si considera come situazione "licenziata", quella riportata sugli elaborati grafici allegati alla richiesta di Concessione Edilizia prot. 317 del 05-03-1982. Seppure questa licenza non sia stata rilasciata, i disegni dello stato di fatto rappresentano la situazione dell'immobile al 05-03-1982. Vista la tipologia di fabbricato, si ritiene che esso sia stato costruito prima del 01-09-1967, pertanto non necessitasse di titolo edilizio al momento della costruzione.

Dopo il 05-03-1982, l'unico titolo edilizio rilasciato per i fabbricati A e B, è la Concessione Edilizia n. 15/94 del 28-08-1994 per lavori di ampliamento fabbricato di civile abitazione e costruzione di magazzino interrato ad uso civile.

Le uniche tavole grafiche reperite sono relative al corpo principale del fabbricato A, mentre non è stato reperito alcun elaborato relativo alle cantine ed al Fabbricato B.

Dall'analisi delle tavole grafiche risultano delle difformità sul corpo principale del fabbricato A, come di seguito elencato:

1) La porzione attualmente occupata da camera bagno e ripostiglio a piano terreno, era suddivisa in due locali adibiti a magazzino.

2) A piano primo, la medesima porzione di immobile, oggi destinata a soggiorno, era invece destinata a "deposito prodotti agricoli".

3) Il locale oggi cucina, era indicato come magazzino nei disegni del 1982, mentre era dato come esistente e destinato a cucina in quelli allegati alla C.E. 15/94.

4) Il portico e la centrale termica non risultano su nessuno degli elaborati grafici reperiti in Comune e compaiono per la prima volta nelle planimetrie catastali del 24-01-1997.

5) I locali cantina compaiono per la prima volta nelle planimetrie catastali del 1997 ma non sono state oggetto di pratiche edilizie. E' possibile che fossero in parte esistenti ma non riportate sulle tavole grafiche comunali in quanto non oggetto di intervento.

6) La veranda chiusa e la adiacente camera da letto a piano primo non compaiono in nessuna delle tavole grafiche reperite in Comune, pertanto è da ritenere che siano state realizzate in assenza di titolo edilizio.

7) La pensilina dalla quale si accede alla cucina o, sul lato opposto al locale di sgombero, non risulta su nessuno degli elaborati grafici esaminati, pertanto si ritiene realizzata in assenza di titolo edilizio.

8) Oltre alle modifiche sopra descritte, sono state rilevate variazioni alla disposizione interna dei locali, soggette a sanzione in misura fissa.

Non sono state rilevate tavole grafiche relative al fabbricato B: esso risulta costituito da due corpi, di cui uno di più antica costruzione a due piani fuori terra con muratura portante e copertura inclinata in legno con tegole curve (coppi), ed un corpo adiacente costituito da un unico piano con struttura in cemento armato e solaio piano di copertura. Non avendo potuto reperire nessun elaborato grafico relativo al fabbricato B, sentito l'Ufficio Tecnico del Comune di Cassinasco, il CTU ha ritenuto di considerare entrambi i blocchi che compongono il fabbricato stesso, come costruiti in data anteriore al 01-09-1967, quindi non soggetti alla richiesta di titolo edilizio.

Facendo riferimento ai punti dal 1 al 8, di seguito il CTU nella perizia ha elencato quali interventi sono sanabili e quali non lo sono.

FABBRICATO C

Il fabbricato C è stato costruito con i seguenti titoli edilizi:

- Concessione Edilizia n. 15/94 del 28-08-1994 per lavori di ampliamento fabbricato di civile abitazione e costruzione di magazzino interrato ad uso civile.
- Denuncia di Inizio Attività prot. 669 del 24-03-1997 per opere in variante alla C.E. 15/1994.

A seguito dell'esame degli elaborati grafici, si è evidenziata una leggera difformità nell'altezza che risulta superiore di circa 35 cm. rispetto a quanto autorizzato. Inoltre la zona soppalcata è indicata in pianta ma non in sezione e non è presente la scala di collegamento al soppalco stesso.

Il fabbricato D è stato realizzato in assenza di titolo edilizio e presenta una superficie netta in pianta pari a mq. 13,55.

FABBRICATO E

Il fabbricato E è stato realizzato in assenza di titolo edilizio ed è composto da tre locali, un locale tecnico di 2,58 mq. dove è alloggiata l'attrezzatura a servizio dell'impianto fotovoltaico, un piccolo magazzino adiacente di mq. 3,74 ed un magazzino di maggiori dimensioni sul lato opposto probabilmente destinato a serra. Il locale tecnico, secondo quanto riportato dal CTU è sanabile. Il piccolo magazzino di 3,74 mq. potrebbe essere sanabile utilizzando la superficie residua del Fabbricato A, punto 6, oppure in alternativa, adeguato aprendolo su due lati. Il magazzino utilizzato come serra può essere sanabile soltanto se aperto su due lati. In questo caso, avendo tre lati vetrati, risulta facilmente adeguabile.

FABBRICATO F

Il fabbricato F è attualmente destinato ad autorimessa/posto auto coperto. La C.E. 15/94 prevedeva la costruzione di un fabbricato simile a quello che è oggi identificato come Fabbricato C, nella posizione attualmente occupata dal Fabbricato F. Con la DIA in variante del 24-03-1997, si rinunciava alla costruzione di tale fabbricato e si costruiva il fabbricato C nella attuale posizione.

Pertanto, non avendo reperito altri titoli edilizi relativi al fabbricato F, il CTU ritiene che questo sia stato realizzato in assenza di titolo edilizio. Il CTU non ritiene che l'immobile possa essere sanato ai sensi del comma 14 art. 19 NTA in quanto ha una superficie superiore a 25 mq. e non può essere considerato come basso fabbricato in quanto avente un'altezza superiore a 2,40 metri dal piano di campagna al filo gronda. Essendo utilizzato come autorimessa o posto auto coperto, il lato verso strada è completamente aperto, mentre sugli altri lati è presente soltanto un muro di contenimento sino all'altezza del terreno. Nello spazio tra il muro di contenimento e la copertura, sono presenti dei pilastri su ciascuno spigolo, atti a sorreggere la copertura stessa.

A parere del CTU, il fabbricato F potrebbe già avere le caratteristiche di tettoia aperta almeno su due lati, in quanto sui 3 lati su cui sono presenti muri, questi raggiungono la sola altezza del terreno e hanno la funzione di contenimento del terrapieno.

FABBRICATO G

Il fabbricato G è attualmente destinato a magazzino.

Tra i titoli edilizi rinvenuti dal CTU presso il Comune di Cassinasco, vi è una Concessione Edilizia (C.E. n. 7/90 del 10-07-1990) per la realizzazione di un muro di sostegno e ricovero attrezzi agricoli.

Dalle tavole grafiche allegate al titolo edilizio, si evidenzia la volontà di costruire un fabbricato di dimensioni simili a quello oggi identificato con la lettera G. In tal caso però, lo stesso, oltre ad avere dimensioni e forma diverse da quanto autorizzato, è stato costruito in una posizione differente.

Il CTU ritiene che il fabbricato G sia pertanto stato costruito in totale difformità dal titolo edilizio rilasciato dal Comune di Cassinasco. In tal caso, l'unica possibilità di sanatoria dell'immobile, è che questo abbia i requisiti di tettoia, pertanto sia aperto su almeno due lati. Attualmente il lato aperto è soltanto uno, pertanto sarà necessario demolire la muratura su uno dei lati chiusi verificando il rispetto della superficie coperta massima di lotto.

FABBRICATO PARTICELLA 543

Non sono stati reperiti titoli edilizi relativi al fabbricato insistente sulla particella 543.

In queste situazioni, ai sensi del DPR 380/2001, si considera come situazione autorizzata, quella risultante dalle planimetrie catastali. Il fabbricato 543 è stato oggetto di accatastamento in data 03-03-2011.

Dall'esame della planimetria catastale con quanto rilevato in loco, il CTU ha evidenziato un ampliamento della cucina a piano terreno e della camera a piano primo. Tale ampliamento, come riferito dal CTU, può essere sanabile ai sensi dell'art. 19 comma 10 delle NTA, come ampliamento non superiore ai 35 mq.

A seguito delle ricerche effettuate presso gli archivi comunali, è stato rinvenuto il certificato di agibilità n. 4/1997 del 26-08-1997.

Si ritiene che tale certificato si riferisca alle sole opere oggetto della Denuncia di Inizio Attività prot. 669 del 24-03-1997 per opere in variante alla C.E. 15/1994.

Si tratta quindi di una piccola porzione del fabbricato A e dell'intero fabbricato C.

Per i rimanenti fabbricati non sono stati reperiti certificati di agibilità, pertanto si ritiene che questi immobili ne siano sprovvisti.

Occorre sottolineare come nel rogito Notaio Battaglia Rep. 2325 del 10-11-1998, venisse costituita una servitù di passaggio a carico di una porzione di terreno oggi individuabile con la particella 394 oggetto di esecuzione

§

Per le irregolarità edilizie, sia quelle riscontrate dal CTU GHIDONE Geom. Arch. Andrea 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. Agli effetti del

DM. 22 gennaio 2008 n. 37 e del D.Lgs. 192/05 e s.m.i., l'aggiudicatario, dichiarandosi edotto sui contenuti dell'ordinanza di vendita e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine agli impianti, dispenserà esplicitamente la procedura esecutiva dal produrre la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme sulla sicurezza, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze.

Si precisa che in riferimento al D.lgs. 192/05 ed in particolare all'obbligo di cui all'art. 6 comma 1 bis di dotare gli immobili dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE), nonché alla legge regionale 28 maggio 2007 n. 13, recante disposizioni in materia di rendimento energetico nell'edilizia (D.G.R. n. 43-11965), entrata in vigore il 1° ottobre 2009, l'immobile a catasto Fabbricati FOGLIO 10 – PARTICELLA 173 – SUBALTERNO 6, è identificabile nella classe energetica "E" come da certificato redatto dal CTU GHIDONE Geom. Arch. Andrea acquisito dalla procedura in data 03/11/2022 scadenza validità sino al 31-12-2023, l'immobile a catasto Fabbricati FOGLIO 10 – PARTICELLA 173 – SUBALTERNO 7 è identificabile nella classe energetica "G" come da certificato redatto dal CTU GHIDONE Geom. Arch. Andrea acquisito dalla procedura in data 04/11/2022 scadenza validità sino al 31-12-2023.

Come indicato nella CTU gli altri immobili appartengono alla categoria esclusa dalla redazione dell'APE.

Per informazioni più dettagliate si rimanda alla perizia C.T.U. GHIDONE Geom. Arch. Andrea che si intende qui ritrascritta ed integralmente richiamata. Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

PREZZO E CONDIZIONI DI VENDITA

Il prezzo di vendita degli immobili in DUE LOTTI:

LOTTO UNO: Prezzo base Euro 322.000,00 (Euro trecentoventiduemila/00), come da perizia di stima; sono ammissibili anche offerte inferiori a tale prezzo, fino al limite del 75% del prezzo base (**offerta minima pari a € 241.500,00**).

LOTTO DUE: Prezzo base Euro 59.000,00 (Euro cinquantanovemila/00) come da perizia di stima; sono ammissibili anche offerte inferiori a tale prezzo, fino al limite del 75% del prezzo base (**offerta minima pari a € 44.250,00**).

§

Regime fiscale: la vendita è soggetta al pagamento dell'imposta di registro, imposta ipotecaria ed imposta catastale.

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 revocata o risolta per alcun motivo.

Gli immobili sopraindicati 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 ad oggi goduti e posseduti, secondo quanto descritto nella CTU GHIDONE Geom. Arch. Andrea agli atti della procedura e da intendersi qui per ritrascritta e che del presente avviso costituisce parte integrante e sostanziale, cui si rimanda integralmente anche per un'esatta individuazione degli immobili e del loro stato attuale.

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 inerenti la procedura esecutiva, mentre la cancellazione di eventuali altre trascrizioni, annotazioni ed iscrizioni, non dipendenti dalla procedura esecutiva, saranno a cura e spese dell'aggiudicatario.

Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di Legge.

MODALITA' DELLA VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

La vendita senza incanto del compendio pignorato avverrà esclusivamente con modalità telematica asincrona e secondo le seguenti indicazioni:

- a) gestore della vendita telematica: Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.;
- b) portale del gestore della vendita telematica: www.astetelematiche.it
- c) referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita: Avv. Sabrina Gonella

§

Presentazione delle offerte e versamento della cauzione

Ai sensi dell'art. 571 c.p.c., ognuno, tranne il debitore, è ammesso a presentare offerte per l'acquisto dell'immobile posto in vendita.

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 della effettuazione del richiesto bonifico, i dati relativi al Conto intestato alla Procedura.

Il "manuale utente 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 16 SETTEMBRE 2025**, e dovrà essere inviata all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia **offer-tapvp.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 ovvero 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 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 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 co-lui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta (questa modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguito a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13 comma 4 del D.M. n. 32/2015).

L'offerta d'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. 179 del codice civile, allegandola all'offerta.

Se l'offerente è un minorenni, 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 può essere presentata da persona da nominare, a norma degli artt. 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 od altre agevolazioni (salva la facoltà di depositarli successivamente dell'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo), unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario ex art. 2, comma settimo del D.M. 227/2015, e l'ammontare degli oneri fiscali.

Si precisa che la persona che provvede all'inserimento nel sistema dei dati relativi all'offerta è definita dall'D.M. 32/15 "presentatore". Tale soggetto può coincidere o meno con l'offerente ed è il soggetto

che invia l'offerta al Ministero della Giustizia mediante la propria PEC. In questo caso dovrà essere allegata all'offerta procura speciale notarile o scrittura privata autenticata da Pubblico Ufficiale contenente i poteri e le facoltà conferite al presentatore.

Nel caso in cui l'offerta venga formulata da più soggetti, al "presentatore" dovrà essere conferita procura speciale notarile (o con scrittura privata autenticata da Pubblico Ufficiale) da parte di ciascun offerente.

Nel caso in cui il "presentatore" sia una società di servizi, oltre ai documenti di cui infra, l'offerta dovrà contenere la visura camerale aggiornata della predetta società e copia del documento di identità del legale rappresentante della stessa.

L'offerta dovrà altresì contenere:

- l'Ufficio Giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- l'indicazione del referente della procedura (Professionista Delegato);
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto nonché il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione);
- 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 previste;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione dell'avviso di vendita, della perizia di stima, dello stato di fatto e di diritto degli immobili in vendita ed ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta;
- eventuale indicazione di voler far ricorso, per il pagamento del prezzo, ad un contratto di finanziamento con ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato come previsto dall'art. 585 u. c. c.p.c.

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 di 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; 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 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, 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, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;
- copia del permesso di soggiorno in corso di validità in caso di offerta presentata da soggetto extra comunitario o, per gli stranieri non comunitari e non regolarmente residenti in Italia, l'offerente dovrà dare prova certa (con richiesta da inoltrarsi al Ministero degli Affari Esteri dello Stato italiano) della presenza di un trattato internazionale o della condizione di reciprocità tra l'Italia e il Paese di appartenenza dello straniero.

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 depositarli successivamente all'aggiudicazione ma prima del saldo prezzo, unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario ex art. 2, comma settimo, del D.M. 227/2015).

L'offerente, prima di effettuare l'offerta d'acquisto telematica, dovrà versare a titolo di cauzione una somma pari al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla procedura (conto corrente bancario presso BANCA D'ALBA – Filiale di Asti Corso Alfieri 203); tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto. Il numero di conto corrente sarà indicato nel sito www.astetelematiche.it.

Il bonifico, con causale “**Proc. Esecutiva n. 23/2019 R.G.E. – Lotto n. - versamento cauzione**”, dovrà essere effettuato utilizzando il codice IBAN:

IT79O0853010304000000289171

in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro e non oltre il termine di presentazione delle offerte ossia entro le ore 12.00 del giorno precedente la vendita.

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 che sia esentato ai sensi del DPR 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 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.

La partecipazione degli offerenti avrà luogo tramite l'area riservata del sito www.astetelematiche.it accedendo alla stessa con le credenziali ed in base alle istruzioni ricevute almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita sulla casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta.

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 verranno aperte dal professionista delegato sottoscritto, presso il proprio studio in Asti, Via San Secondo 28, in data 17 SETTEMBRE 2025 alle ore 16.00.

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

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 e 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, il professionista delegato sottoscritto:

- ☐ verificherà la validità delle offerte formulate, intesa come completezza delle informazioni richieste e dei documenti da allegare;
- ☐ verificherà l'effettivo accredito dell'importo, comprensivo della cauzione e del bollo, entro i termini sopra indicati;
- ☐ provvederà a dichiarare ammissibili le offerte valutate regolari, dichiarando aperta la gara;

Si precisa che, in ogni caso, l'offerta non è efficace e non sarà ammessa se perviene oltre il termine stabilito, se l'offerente presta cauzione in misura inferiore al decimo del prezzo dallo stesso proposto.

I dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti e alle parti della procedura.

A tal fine, il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente i dati personali di ciascuno offerente con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di garantire l'anonimato.

Deliberazione sulle offerte

Nel caso in cui non siano state presentate offerte né istanze di assegnazione, il professionista delegato sottoscritto procederà all'audizione delle parti presenti al fine della fissazione di nuovo esperimento di vendita, eventualmente a prezzo ridotto ex art. 591 c.p.c..

Nell'ipotesi di presentazione di unica offerta valida, il sottoscritto 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 in ogni caso espressamente nel verbale);
 - siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 388 e 589 c.p.c..

Nel primo caso, il sottoscritto professionista delegato comunicherà la circostanza al Giudice dell'Esecuzione e chiederà procedersi alla pubblicazione di un nuovo avviso di vendita.

Nel secondo caso, il sottoscritto professionista delegato procederà alla deliberazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

Gara tra gli offerenti

Nell'ipotesi di presentazione di più offerte valide il sottoscritto professionista delegato aprirà la gara telematica tra gli offerenti con la modalità asincrona sul prezzo offerto più alto (anche in presenza di due o più offerte di identico importo); la gara, 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 abilitano automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara, tuttavia, ogni offerente ammesso alla gara sarà libero di partecipare o meno.

L'eventuale gara tra gli offerenti avrà come prezzo base la migliore offerta proposta ed il rilancio minimo dovrà essere di almeno € 3.000,00 per il lotto 1 ed € 1.000,00 per il lotto 2. Non è consentito l'insierimento di importo con decimali.

La gara inizierà in data 17 SETTEMBRE 2025 subito dopo l'apertura delle offerte telematiche ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte da parte del professionista delegato ed avrà durata di 6 (sei) giorni, fino alle ore 12:00 del 23 SETTEMBRE 2025, termine ultimo per la formulazione di offerte in aumento, salvo i prolungamenti come *infra*-descritti.

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 nonché al delegato l'elenco delle offerte in aumento;
- ☐ il sottoscritto 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 al numero di utenza mobile indicato nell'offerta.

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 sottoscritto 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 altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

Al momento dell'aggiudicazione, l'aggiudicatario provvisorio, qualora non già residente nel Comune di Asti, dovrà ivi eleggere domicilio. In mancanza le comunicazioni e notificazioni saranno eseguite presso la Cancelleria del Tribunale di Asti.

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** (termine soggetto a sospensione feriale).

Entro lo stesso termine l'aggiudicatario dovrà versare, secondo le disposizioni ed importi che gli saranno comunicati dal Delegato, l'importo delle spese relative al trasferimento del bene.

Ai sensi degli artt. 585-587 c.p.c., nel termine fissato per il versamento del prezzo a pena di decadenza, l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, deve far pervenire presso lo studio del sottoscritto professionista delegato le informazioni prescritte dall'art. 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007 n. 231 (c.d. antiriciclaggio).

Contestualmente al versamento del saldo prezzo 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.

L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita; in tal caso dovrà darne esplicita comunicazione al Delegato e l'emissione del decreto di trasferimento dell'immobile a favore dell'aggiudicatario avverrà successivamente alla stipula ed alla erogazione del finanziamento ipotecario, giusta il combinato disposto degli artt. 585 c. 3 cpc e 2822 c.c.

Ove risulti azionato un contratto di mutuo fondiario, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art.41 comma 5 D.Lgs. 385/93, ha facoltà di subentrare nel contratto di mutuo purché, entro 15 (quindici) giorni dall'aggiudicazione definitiva, paghi al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese; eventuali disguidi od omissioni nell'indicazione del calcolo da parte dell'istituto di credito o contestazioni da parte dell'aggiudicatario non potranno essere addotte come giusta causa per il mancato o tardivo versamento del prezzo e l'aggiudicatario sarà tenuto al pagamento nel termine indicato nell'offerta oppure nel termine di 120 giorni all'esito della gara.

Ove l'aggiudicatario non intenda avvalersi della facoltà anzidetta dovrà, ai sensi dell'art. 41 comma quarto, del D. Lgs. 1/9/93 n.385, corrispondere direttamente al creditore fondiario (sul conto di cui il creditore fondiario avrà fornito le coordinate bancarie al delegato prima della vendita) entro il termine di deposito del saldo prezzo, l'80% del saldo del prezzo di aggiudicazione fino alla concorrenza del credito del predetto istituto (per capitale, accessori e spese) ovvero il diverso importo che sarà quantificato dal professionista delegato (in ossequio alla ordinanza di vendita), versando il restante 20% (oltre all'importo per gli oneri fiscali e la quota di compenso del delegato ex art.2, settimo comma, DM 227/2015) sul conto corrente bancario intestato alla Procedura.

L'istituto di credito fondiario dovrà depositare 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; in caso di più creditori fondiari, prevarrà quello assistito dalla ipoteca di primo grado.

Del versamento effettuato direttamente in favore del creditore fondiario l'aggiudicatario dovrà fornire attestazione al professionista delegato.

Il mancato versamento del residuo prezzo e delle spese di procedura, così come indicate dal Professionista Delegato nel termine stabilito, comporta la decadenza dall'aggiudicazione e la perdita integrale della cauzione versata.

La cauzione verrà trattenuta come somma rinveniente a tutti gli effetti della procedura e, qualora il ricavato definitivo dalla vendita unito alla cauzione confiscata risultasse inferiore a quello dell'aggiudicazione dichiarata decaduta, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al versamento della differenza analogamente a quanto disposto dall'art. 587 c.p.c.

Si precisa infine che l'aggiudicatario provvisorio, qualora non residente nel Comune di Asti, dovrà eleggere domicilio nel predetto Comune al momento dell'aggiudicazione.

Nel caso in cui non siano state presentate offerte né istanze di assegnazione, il Professionista Delegato sottoscritto procederà all'audizione delle parti presenti al fine della fissazione di nuovo esperimento di vendita, eventualmente a prezzo ridotto ex art. 591 c.p.c., tenuto comunque conto che il nuovo prezzo di vendita non potrà essere inferiore al 30% del prezzo base previsto per il primo esperimento di vendita.

Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di Legge.

Il presente avviso di vendita sarà notificato al creditore procedente, ai creditori intervenuti, al debitore e al custode. Sarà altresì pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia, oltre ad essere inserito nel portale del processo civile telematico intendendosi così conosciuto dalle parti costituite. L'avviso di vendita sarà inserito, unitamente a relazione di stima, sui siti internet www.tribunale.asti.giustizia.it, www.giustizia.piemonte.it e www.astegiudiziarie.it, almeno 45 giorni

AVV. SABRINA GONELLA
Via San Secondo n. 28 - 14100 ASTI
Tel. 0141/ 091540 Fax 0141/ 091541
Email: avv.sabrinagonella@gmail.com
PEC: gonella.sabrina@ordineavvocatiasti.eu

prima della data fissata per la vendita. La partecipazione alla gara presuppone la conoscenza integrale dell'ordinanza e dell'avviso di vendita, della relazione di stima e degli allegati.

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 o dal Giudice dell'esecuzione, saranno effettuate dal professionista delegato presso il suo studio in Asti, Via S. Secondo 28 (Tel. 0141.091540, fax 0141.091541, indirizzo e-mail: avv.sabrinagonella@gmail.com, ove sarà possibile anche consultare la perizia ed i relativi allegati e dove si potranno ottenere informazioni relative alla vendita, in giorni feriali, tra le ore 08:00 e le ore 20:00, previo appuntamento telefonico.

Custode degli immobili: IFIR PIEMONTE I.V.G. SRL - TORINO, STRADA SETTIMO N. 399/15, TEL. 0114731714 o 0114731217 o 366.6515980 - FAX 011 4730562, E-mail: immobiliari@ivgpiemonte.it; immobiliari@ifir.it; PEC: ifir560@pec.ifir.it, per le richieste di visita l'indirizzo e-mail: richieste.visite@ivgpiemonte.it. Sarà anche possibile consultare la perizia ed i relativi allegati sui siti internet www.astegiudiziarie.it, www.tribunale.asti.giustizia.it e www.giustizia.piemonte.it.

Asti, 02.05.2025

Il professionista delegato

Avv. Sabrina Gonella

Sabrina Gonella