

TRIBUNALE DI ASTI

- Esecuzione immobiliare n. 40/2022 R. G. E. -

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

La sottoscritta avv. Luana Taricco, professionista delegato, ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., per le operazioni di vendita relative all'esecuzione immobiliare n. 40/2022 R.G.E., giusta ordinanza emessa dal G.E. dott. Giuseppe AMOROSO in data 16 luglio 2024;

dato atto che le operazioni di vendita relative all'esperimento fissato per il giorno 31 luglio 2024 sono state sospese dal GE a seguito del decesso del precedente delegato, avvisa che presso il proprio studio in Alba (CN), Corso Torino n. 4 (tel. 01737229013), **procederà alla**

SECONDA VENDITA SENZA INCANTO

con modalità telematica asincrona

tramite la piattaforma www.astetelematiche.it, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art.161 ter disp. att. c.p.c. ex D.M. Giustizia 26/02/2015 n. 32, per quanto applicabile, **dei seguenti due lotti di immobili, per la quota intera:**

LOTTO 1

Appartamento al primo piano con locali accessori al piano scantinato e terreno sito nel Comune di Asti (AT), Via Angelo Brofferio n. 165, censiti come segue:

Catasto Fabbricati Comune di Asti

-AT- Foglio 77, particella 818 sub. 20, cat. A/2 (abitazione), classe 3, vani 4 (superficie catastale 82 mq, escluse aree scoperte 81 mq), rendita euro 371,85, indirizzo: Via Brofferio n. 165, piano 1; individuato come sub. 20 nell'elaborato planimetrico del fabbricato, tra le coerenze: Via Angelo Brofferio, altra UIU, balcone comune, appartamento sub 19 e mappale 1482 salvo altri o variati;

-AT- Foglio 77, particella 818 sub. 21, cat. C/2 (locale di deposito – cantina), classe 1, mq 69 (superficie catastale mq 96), rendita euro 124,72, indirizzo: Via Angelo Brofferio n. 165, piano S1;

pag. 1

individuato come sub. 21 nell'elaborato planimetrico del fabbricato, fra le coerenze: terrapieno su tre lati e terrapieno lato Via Angelo Brofferio salvo altri o variati;

-AT - Foglio 77, particella 818 sub. 22, cat. C/2 (locale deposito), classe 2, mq 5 (superficie catastale mq 7), rendita di euro 10,59, indirizzo: Via Angelo Brofferio n. 165, piano T; individuato come sub. 22 nell'elaborato planimetrico del fabbricato, tra le coerenze: locale deposito Sub. 23, corte, passo carraio, vano scala salvo altri o variati.

Prezzo base Lotto UNO

euro 53.300,00

***** ****

LOTTO 2

Appartamento al piano primo con locali accessori al piano terreno sito nel Comune di Asti (AT), Via Angelo Brofferio n. 165, censiti come segue:

Catasto Fabbricati Comune di Asti

-AT -Foglio 77 particella 818 sub. 19, cat. A/2 (abitazione), classe 3, vani 2,5 (superficie catastale 51 mq escluse aree scoperte 49 mq), rendita euro 232,41, indirizzo: Via Angelo Brofferio n. 165, piano 1; individuato come sub. 19 nell'elaborato planimetrico del fabbricato, tra le coerenze: mappale 1482, corte, vano scala comune, balcone comune, appartamento sub. 20 salvo altri o variati;

-AT - Foglio 77 particella 818 sub. 18, cat. C/2 (cantina), classe 1, mq 11 (superficie catastale 16 mq), rendita euro 19,88, indirizzo: Via Angelo Brofferio n. 165, piano T; individuato come sub. 18 nell'elaborato planimetrico del fabbricato, tra le coerenze: corridoio su mappale 1482, vano scala comune, oltre UIU salvo altri o variati;

-AT - Foglio 77 particella 818 sub. 23, cat. C/2 (locale deposito), classe 2, mq 5 (superficie catastale 7 mq), rendita euro 10,59, indirizzo: Via Angelo Brofferio n. 165, piano T; individuato come sub. 23 nell'elaborato planimetrico del fabbricato, tra le coerenze: corridoio su mappale 1482, corte, locale deposito sub. 22, vano scala salvo altri o variati.

I suddetti immobili insistono su parte del mappale censito al Catasto Terreni Comune di Asti – Foglio 77, mappale 818, Ente Urbano, della superficie catastale di are due e centiare 10 (a. 2.10).

Prezzo base Lotto DUE

euro 31.600,00

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

LOTTO 1

APPARTAMENTO CON LOCALI ACCESSORI

Il compendio immobiliare è costituito dai seguenti immobili, siti in Asti (AT), Via Angelo Brofferio n. 165:

appartamento al piano primo con locali accessori al piano scantinato e terreno, facenti parte di un vecchio fabbricato urbano di tipo plurifamiliare, avente accesso carraio e pedonale da Via Angelo Brofferio (accesso pedonale dal civico n. 165 ed accesso carraio e pedonale dal civico n. 61), elevantesi su due piani fuori terra oltre ad un piano interrato, così composti:

- appartamento al piano primo – sub. 20 – con ingresso dal balcone comune: ingresso, bagno, camera, cucina, camera e balcone;
- locale deposito – cantina al piano scantinato – sub. 21 – con ingresso al piano terreno da scala, sottoscala e locale di deposito (cantina);
- locale deposito – sub. 22 – con ingresso dalla corte.

Il compendio immobiliare in oggetto internamente ed esternamente risulta in sufficiente stato di conservazione.

La porta d'ingresso dell'**abitazione** risulta essere blindata, le porte interne sono in legno tamburato, i serramenti esterni sono in legno con doppi vetri e sono presenti persiane ad ante. I pavimenti interni dell'abitazione sono in piastrelle di ceramica. I soffitti sono costituiti da volte in mattoni a vista.

Il riscaldamento dell'appartamento avviene tramite caldaia a gas che riscalda i termosifoni.

Esternamente il fabbricato risulta intonacato e tinteggiato.

Il locale deposito (cantina), posto al piano interrato, risulta costituito da una struttura in muratura (pareti e soffitto a volta) con pavimento in terra battuta. L'accesso avviene unicamente dall'esterno tramite una scala con una porta di accesso in ferro ubicata alla sommità, situata al piano terreno dell'androne carraio.

Il locale deposito, posto al piano terreno, risulta costituito da una struttura in muratura con pareti e soffitto a volte e pavimento in cls. L'accesso avviene dal cortile ed è in parte coperto dal balcone dell'alloggio soprastante.

Le parti comuni hanno scarse finiture. Il fabbricato non è dotato di ascensore.

Le superfici interne (calpestabili) dei diversi locali degli immobili oggetto del pignoramento, formanti il presente LOTTO, sono le seguenti:

appartamento al piano primo – sub. 20:

- ingresso/disimpegno mq 2
- bagno mq 5

■ camera	mq	13
■ cucina	mq	26
■ camera	mq	17
■ balcone	mq	2

locale deposito – cantina al piano seminterrato – sub. 21:

■ sottoscala	mq	2
■ locale deposito	mq	67

locale deposito – sub. 22:

■ locale di deposito	mq	5
----------------------	----	---

*** **

LOTTO 2

APPARTAMENTO CON LOCALI ACCESSORI

Il compendio immobiliare è costituito dai seguenti immobili, siti in Asti (AT), Via Angelo Brofferio n. 165:

appartamento al piano primo con locali accessori al piano terreno, facenti parte di un vecchio fabbricato urbano di tipo plurifamiliare, avente accesso carraio e pedonale da Via Angelo Brofferio (accesso pedonale dal civico n. 165 ed accesso carraio e pedonale dal civico n. 61), elevantesi su due piani fuori terra, oltre ad un piano interrato, così composti:

- appartamento al piano primo- sub. 19 - con ingresso dal vano scala comune: camera, cucina, bagno e balcone;
- locale cantina al piano terreno – sub. 18 – con ingresso dal corridoio sul mappale 1482, cantina;
- locale deposito – sub. 23 – con ingresso dalla corte.

Il compendio immobiliare in oggetto internamente ed esternamente risulta in sufficiente stato di conservazione.

La porta d'ingresso dell'**abitazione** risulta blindata, le porte interne sono in legno tamburato, i serramenti esterni sono in legno con doppi vetri e sono presenti persiane ad ante. I pavimenti interni dell'abitazione sono in piastrelle di ceramica. Il soffitto della camera è costituito da volta in mattoni a vista, mentre quello della cucina e del bagno sono costituiti da travi e perline in legno.

Il riscaldamento dell'appartamento avviene tramite caldaia a gas che riscalda i termosifoni, che non è funzionante.

Quando piove con intensità vi sono delle infiltrazioni dal tetto della cucina.

Esternamente il fabbricato risulta intonacato e tinteggiato.

Il locale cantina, posto al piano terreno, risulta costituito da una struttura in muratura (pareti e soffitto a volta intonacati), con pavimento in cls, l'accesso avviene tramite porta in ferro dal corridoio su mappale 1482.

Il locale deposito, posto al piano terreno, risulta costituito da una struttura in muratura con pareti e soffitto a voltine e pavimento in cls. L'accesso avviene dal cortile ed è in parte coperto dal balcone dell'alloggio soprastante.

Le parti comuni hanno scarse finiture, il fabbricato non è dotato di ascensore.

Le superfici interne (calpestabili) dei diversi locali degli immobili oggetto di pignoramento, formanti il presente LOTTO, sono le seguenti:

appartamento al piano primo – sub. 19:

■ camera e cucina	mq	33
■ bagno	mq	4
■ balcone	mq	7

locale cantina al piano scantinato – sub. 18:

■ cantina	mq	11
-----------	----	----

locale deposito sub. 23

■ locale deposito	mq	5
-------------------	----	---

PROVENIENZA DEGLI IMMOBILI – CONTINUITA' DELLE TRASCRIZIONI

Nel ventennio anteriore alla notifica dell'atto di pignoramento, più precisamente alla data della notifica ovvero al 24/03/2022, si rilevano le seguenti provenienze e formalità:

- a _____, la quota dell'intero in piena proprietà dell'immobile Asti Sezione Urbana AT Foglio 77 Particella 818 Sub. 11, è pervenuta per atto di compravendita del 05/12/2006 Numero di repertorio 28397/8919, Notaio Gili Giorgio sede Asti trascritto il 03/01/2007 nn.114/86 da parte di _____
- a _____, la quota dell'intero in piena proprietà degli immobili, Asti Foglio 77 Particella 818 Sub. 11, era pervenuta per successione, in morte di _____ Asti registrata il 22/11/2000 al Numero di repertorio 3/1777 Ufficio del Registro, trascritta il 07/11/2001 ai nn. 9233/6681 devoluta per legge;
- risulta trascritta in data 03/01/2007 ai numeri 113/85 accettazione tacita dell'eredità in morte di _____ da parte dell'erede _____ nascente da atto Notaio Gili Giorgio sede Asti del 05/12/2006.

CONFORMITA' TRA LA DESCRIZIONE ATTUALE DEI BENI E QUELLA CONTENUTA NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

Il CTU, nel corpo della propria relazione, ha affermato che: *“i dati catastali indicati nel pignoramento consentono l'esatta ed univoca identificazione degli immobili pignorati per intero”*.

REGOLARITA' CATASTALE

Il CTU ha provveduto all'aggiornamento delle planimetrie catastali del Catasto Fabbricati dell'intero compendio immobiliare.

REGOLARITA' EDILIZIA DEI BENI DI CUI AI LOTTI IN VENDITA - TITOLI AUTORIZZATIVI E DICHIARAZIONE DI AGIBILITA'

Dalle indagini urbanistiche effettuate nell'ambito delle operazioni peritali presso gli archivi del Comune di Asti (AT), è emerso che il compendio immobiliare, risalente ai primi del '900 o addirittura ad una data antecedente, è stato oggetto dei seguenti titoli abilitativi:

- 1- denuncia di inizio attività del 24/10/2006- Prot. 1815/2006 – per opere di manutenzione straordinaria;
- 2- richiesta parere preventivo AC 1759 del 15/11/2011, per inserimento di balcone su facciata con parere favorevole da parte dell'Ufficio Urbanistica del Comune di Asti e parere favorevole da
- 3- Segnalazione Certificata d'Inizio Attività del 10/01/2012 – Prot. 33/2012 – per lavori di “Restauro e Risanamento conservativo”, per inserimento di balcone su facciata cortile interno.

Non è stata rinvenuta l'agibilità/abitabilità.

Il CTU ha riscontrato errori di rappresentazione grafica al piano primo nella rappresentazione del wc.

E' stata, altresì, dimenticata la finestra di una camera lato Via Angelo Brofferio.

In relazione agli immobili, sono state riscontrate irregolarità urbanistiche che, di seguito, si riassumono sinteticamente.

IRREGOLARITA' URBANISTICHE ACCERTATE

Risultano le seguenti difformità:

- A) al piano terreno - nei due locali deposito -**sub. 22 e sub. 23 (LOTTO 1 e LOTTO 2)** - non è stata realizzata la centina sul prospetto lato cortile;
- B) al piano primo, nell'appartamento **sub. 19 (LOTTO 2)**, non è stato realizzato l'antibagno tra la cucina e il bagno. Le nicchie interne sono state posizionate in modo diverso. In loco, è stata riscontrata la presenza di una porta – finestra nella camera in luogo di una finestra sul lato del balcone comune. Il bagno è stato rappresentato in modo errato (non si tratta di una difformità, ma di un errore nella rappresentazione grafica). Inoltre, parrebbe non essere stata presentata la denuncia delle opere strutturali per la realizzazione del balcone sul lato cortile;

C) al piano primo, nell'appartamento **sub. 20 (LOTTO 1)**, è stata realizzata una nicchia nel bagno per incassare la doccia. Le nicchie interne sono state posizionate in modo diverso. Non è stata rappresentata la finestra sul lato Via Angelo Brofferio (non si tratta di una difformità, ma di un errore nella rappresentazione grafica). In loco, è stata riscontrata la presenza di una finestra nella camera in luogo di una porta – finestra sul lato del balcone comune, così come rappresentato nel progetto approvato (ciò non rispetta il rapporto aero – illuminante);

D) al piano seminterrato, nel locale di deposito- cantina **sub. 21 (LOTTO 1)**, risulta dalla comparazione con le precedenti planimetrie, che una tramezza interna è stata demolita;

E) al piano terreno, nel locale cantina **sub. 18 (LOTTO 2)**, risulta dalla comparazione con le precedenti planimetrie catastali, che due cantine sono state unite; quindi, è stata demolita una tramezza interna e la porta sul lato del corridoio sul mappale 1482 è stata chiusa.

Il totale generale dei costi per sanzioni (ipotizzate di massima), diritti e bolli da versare agli uffici competenti, spese per tutte le pratiche professionali, compresi oneri di legge, salva diversa e miglior quantificazione all'atto della predisposizione e presentazione delle pratiche e della redazione di un progetto esecutivo, vengono quantificati di massima e arrotondati in circa:

per il LOTTO 1 € 12.300,00

per il LOTTO 2 € 14.800,00

Rimane sottinteso e si ribadisce che gli importi sono di massima, e potranno pertanto in più o in meno, in quanto solo dopo il ritiro di un titolo abilitativo ottenuto in sanatoria, previa redazione e presentazione di specifica pratica, e solo dopo l'esecuzione di un progetto esecutivo, vi può essere la certezza in ordine all'effettivo ottenimento del titolo abilitativo in sanatoria ed i relativi ed esatti oneri economici e quant'altro qui non previsto.

Sarà, comunque, onere dell'aggiudicatario ed a propria responsabilità, effettuare le più opportune indagini (anche prima di aggiudicarsi il bene immobile) per verificare eventuali maggiori costi e/o quant'altro non previsto nel presente documento o interpretato in forma diversa a cui dovrà far fronte.

Si ribadisce che le procedure, le normative e le interpretazioni delle normative nel tempo potrebbero variare rispetto a quelle attualmente ipotizzate.

Tenuto conto delle irregolarità edilizie riscontrate negli immobili oggetto della presente procedura, e di quanto sopra, si evidenzia che l'aggiudicatario, dopo le rimessioni in pristino come indicate, potrà procedere alla richiesta di sanatoria sulla base dei disposti del Testo Unico in materia di Edilizia di cui al D.P.R. n. 380/2001 del 6 giugno 2001 ed in particolare ai sensi dell'art. 46 comma 5 che prevede: *“l'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso in sanatoria, dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto emesso dall'autorità giudiziaria”*

NORMATIVA URBANISTICA

Il compendio immobiliare sito in Asti (AT), Via Angelo Brofferio n. 165, individuato in mappa al Catasto Terreni Comune di Asti F. 77 N. 818 ricade nel centro storico, nella classificazione delle aree in area classificate A 1 *“Aree residenziali di conservazione (Art. 17 delle N.T.A – di seguito si riporta il comma 1: “ In virtù delle verifiche compiute in sede di formazione dello strumento urbanistico generale che hanno riscontrato la prevalente destinazione residenziale, sono qualificate “aree residenziali di conservazione” le parti del territorio interessate da nuclei ed insediamenti di antica formazione, dotati di rilievo storico, architettonico, testimoniale o di particolare pregio ambientale; in tali aree, il Piano Regolatore Generale tende a determinare il recupero e la riqualificazione dei singoli edifici e del tessuto edilizio e urbanistico, la razionalizzazione degli stessi, il potenziamento dei servizi)” e ricade in aree e ambiti di conservazione: “Lotti edificati di tipo C in aree di conservazione”...*

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

L'unità immobiliare foglio 77, particella 818, sub. 19 del NCEU del Comune di Asti – LOTTO 2- è provvista di Attestato di Prestazione Energetica n. 2023 107172 0002 datato 14/02/2023, con scadenza al 14/02/2033, e dal medesimo risulta che l'immobile rientra nella classe energetica “G”.

L'unità immobiliare foglio 77, particella 818, sub. 20 del NCEU del Comune di Asti – LOTTO 1- è provvista di Attestato di Prestazione Energetica n. 2023 107172 0003 datato 14/02/2023, con scadenza 14/02/2033, e dal medesimo risulta che l'immobile rientra nella classe energetica “G”.

STATO OCCUPAZIONALE

Dalle ricerche effettuate dal CTU, prima della predisposizione del proprio elaborato, presso l'Agenzia delle Entrate di Asti (AT), **i due lotti in vendita risultavano occupati come segue:**

LOTTO 1 – contratto di locazione ad uso abitativo (atto n. 7293 serie 3T anno 2018) dell'attuale UIU Foglio AT/77 particella 818 sub. 20 (già sub. 15 – LOTTO 1) con scadenza al 11/11/2026;

LOTTO 2 – contratto di locazione ad uso abitativo (atto n. 1913 serie T anno 2022) dell'attuale UIU Foglio AT/77 particella 818 sub. 19 (già sub. 14 – LOTTO 2) con scadenza al 14/02/2026.

Successivamente al deposito della relazione peritale, il conduttore del **LOTTO 2** è deceduto e le chiavi dell'immobile sono state consegnate al Custode, che tuttora le detiene.

L'immobile è da considerarsi libero da persone ma non da cose; il medesimo, infatti, contiene i beni mobili di proprietà del *de cuius*, in relazione ai quali si dirà oltre nella parte dedicata agli avvisi per gli offerenti.

Il LOTTO 1 è tuttora condotto in locazione e, dunque, è da considerarsi occupato.

PRESENZA DI VINCOLI ARTISTICI, STORICI, ALBERGHIERI, DI INALIENABILITA' O INDIVISIBILITA', CONDOMINIALI, DIRITTI DEMANIALI, CENSI O USI CIVICI

Il CTU non ha rinvenuto vincoli dalla data delle ispezioni effettuate presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Asti – Ufficio Provinciale – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare.

Con riferimento ad “azioni e ragioni, diritti ed obblighi, usi e servitù”, si rimanda a quanto espressamente indicato negli atti di provenienza.

SPESE DI GESTIONE

Al CTU non è stato riferito che gli immobili facciano parte di un condominio e non è stato in grado di riferire se vi siano in corso eventuali procedimenti giudiziari relativi a beni immobili pignorati che non siano trascritti presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Asti – Ufficio Provinciale – Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare.

Il cortile confinante utilizzato per accedere ai locali di deposito posti al piano terreno, dalle informazioni ricevute dall'Amministratore pro tempore, risulta un condominio.

Da informazioni avute dall'Amministratore pro tempore, risulta che:

“-- Alla data del 02/02/2023 non è stata deliberata alcuna spesa straordinaria

-- non sono presenti procedimenti giudiziari nei confronti del Condominio confinante;

--non esistono i millesimi di proprietà e i signori comproprietari, fin dalla costituzione del Condominio confinante nell'anno 2013, hanno concordemente deciso che tutte le spese erano da suddividersi per nr. 10 unità immobiliari (1 unità= 1 testa). Nel caso di specie, la proprietà aveva diritto a 2 voti, stante la presenza di 2 unità a suo nome;

--alla data del 02/02/2023 non sussistono debiti condominiali non pagati negli ultimi due anni, da parte dell'esecutata, anche se va ribadito che – per l'esercizio 2022 – non è ancora stato redatto opportuno Consuntivo. Pertanto le spese versate per tale annualità saranno poi da valutarsi a conguaglio”

REGIME FISCALE

Per il compendio immobiliare, la cessione si presuppone soggetta ad imposta di registro.

Eventuali agevolazioni fiscali a favore dell'aggiudicatario, si dovranno richiedere prima del trasferimento della proprietà.

NOTA INFORMATIVA PER GLI OFFERENTI

LOTTO 1

a) L'immobile facente parte del lotto 1, descritto al Foglio 77, particella 818, sub. 20, come appartamento al piano primo, è interessato da infiltrazioni di acqua piovana provenienti dal tetto, che potrebbero nel tempo pregiudicare la salubrità dei locali, come rilevato dal Dipartimento di Igiene e Sanità dell'ASL/AT. Considerato il contenuto del provvedimento del GE in data 2 maggio 2025, dovrà

provvedersi alla risistemazione, anche temporanea, della copertura del tetto onde tenere il bene immobile al riparo dalle dette infiltrazioni.

b) Il medesimo immobile è attualmente occupato da conduttore moroso. L'aggiudicatario, pertanto, dovrà farsi eventualmente carico di promuovere procedura di sfratto per ottenere il rilascio del bene, qualora non rilasciato spontaneamente dal conduttore successivamente all'aggiudicazione.

LOTTO 2

L'immobile facente parte del lotto 2, descritto al Foglio 77, particella 818, sub. 19, come appartamento al piano primo, a seguito del decesso del conduttore, è ora libero da persone. All'interno dell'appartamento, tuttavia, risultano tuttora allocati i beni mobili già di proprietà del defunto. Tali beni non sembrano di grande valore e gli eredi del predetto potrebbero non avere interesse a smaltirli o ad acquisirne la proprietà. L'aggiudicatario dovrà pertanto verificare con gli eredi del defunto l'interesse o meno di questi ultimi all'asporto. Nel caso in cui i predetti non vi provvedano, sarà l'aggiudicatario a doversi occupare dell'asporto e dello smaltimento dei beni medesimi a propria cura e spese, previa verifica presso la Cancelleria Successioni del Tribunale di Asti dell'avvenuta rinuncia o meno dell'eredità relitta dal defunto e/o del provvedimento di apertura della procedura di eredità giacente.

*** **

PREZZO E MODALITA' DI PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA

LOTTO 1

1. **PREZZO BASE:** euro 53.300,00
2. **OFFERTA MINIMA:** euro 39.975,00
3. **RILANCI MINIMI IN CASO DI GARA:** euro 2.000,00
4. **TERMINE PER VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO:** non superiore a 120 giorni
5. **CAUZIONE:** 10% del prezzo offerto
6. **IBAN:** IT36 E060 8510 3000 0000 0038 082 intestato a Tribunale di Asti Es. Immobiliare RG n. 40/2022, presso Cassa di Risparmio di Asti, Agenzia di Città n. 8
7. **nella fase di presentazione delle offerte e di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con numeri decimali.**

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

LOTTO 2

1. PREZZO BASE: euro 31.600,00
2. OFFERTA MINIMA: euro 23.700,00
3. RILANCI MINIMI IN CASO DI GARA: euro 2.000,00
4. TERMINE PER VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO: non superiore a 120 giorni
5. CAUZIONE: 10% del prezzo offerto
6. IBAN: IT36 E060 8510 3000 0000 0038 082 intestato a Tribunale di Asti Es. Immobiliare RG n. 40/2022, presso Cassa di Risparmio di Asti, Agenzia di Città n. 8
7. nella fase di presentazione delle offerte e di rilancio in aumento in caso di gara **non è consentito l'inserimento di importi con numeri decimali.**

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

*** **

PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE E VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

Le offerte di acquisto potranno essere formulate solo in via telematica tramite il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia, cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita, presente sul portale www.astetelematiche.it; il "manuale utente per la presentazione dell'offerta irrevocabile" è consultabile all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, sezione "documenti", sottosezione "portale delle vendite pubbliche".

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

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

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

trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13 c. 4 D.M. 32/15).

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

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

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

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

L'offerta dovrà altresì contenere:

- l'indicazione dell'Ufficio Giudiziario presso il quale pende la procedura, con anno e numero di ruolo generale della procedura e il numero o altro dato identificativo del lotto;
- l'indicazione del referente della procedura, ovvero del sottoscritto Professionista Delegato;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto nonché il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dalla data dell'aggiudicazione);
- l'importo versato a titolo di cauzione con la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e del regolamento tecnico di partecipazione;

- l'esplicita dispensa degli organi della procedura dalla produzione sia della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza che dell'attestato di prestazione energetica, con manifestazione della volontà di provvedere direttamente a tali incombenze.

All'offerta dovranno essere allegati:

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

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

Il bonifico, con causale "**Proc. Esecutiva n. 40/2022 RGE versamento cauzione LOTTO n.....**", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica: qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica il Professionista Delegato non riscontri l'accredito delle somme secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.

L'offerente deve inoltre provvedere al pagamento del bollo dovuto per legge (pari a € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del D.P.R. 447/2000, e che può essere pagato tramite carta di

credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel “manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica”.

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

ESAME DELLE OFFERTE

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

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

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

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

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

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

DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE

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

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

e chiederà procedersi alla pubblicazione di un nuovo avviso di vendita; nel secondo caso, procederà alla deliberazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

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

GARA TRA GLI OFFERENTI

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

AGGIUDICAZIONE

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

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

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

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

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

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

DEPOSITO SALDO PREZZO E SPESE DI TRASFERIMENTO

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

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

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

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

pagamento nel termine indicato nell'offerta oppure nel termine di 120 giorni dall'aggiudicazione.

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

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

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

CONDIZIONI GENERALI

- Gli immobili risultano meglio descritti in ogni loro parte nell'elaborato peritale di stima in atti, cui si rinvia e si fa pieno riferimento.
- Gli immobili sono posti in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, anche in relazione alla normativa edilizia, con tutte le pertinenze, accessori, ragioni e azioni, eventuali servitù attive e passive e passaggi soliti fin qui praticati, liberi da vincoli, ipoteche e trascrizioni di pregiudizio con possesso immediatamente concesso; il tutto come meglio specificato nell'elaborato peritale depositato dal C.T.U. e nei titoli di provenienza, cui si fa pieno riferimento.
- **La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità**; conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti - per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.
- Chiunque può partecipare alla vendita, eccetto il debitore e chi è escluso per legge.
- Le spese di registrazione, trascrizione e voltura, così come i compensi relativi all'esecuzione sono a carico dell'aggiudicatario.
- L'aggiudicatario provvisorio, qualora non già residente nel Comune di Asti, dovrà ivi eleggere domicilio al momento dell'aggiudicazione.
- Qualora l'aggiudicatario non provveda a versare il saldo prezzo nel termine stabilito, il Giudice dichiarerà con decreto la decadenza del medesimo e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di

multa, mentre il Professionista delegato fisserà una nuova vendita. Se il prezzo infine ricavato dalla vendita unito alla cauzione confiscata risultasse inferiore a quello dell'aggiudicazione dichiarata decaduta, l'aggiudicatario dichiarato inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza ai sensi dell'art. 587 c.p.c.

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

INFORMA

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

FISSA PER L'ESAME DELLE OFFERTE PER IL LOTTO 1

L'udienza telematica del 23 LUGLIO 2025 ore 15,00

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

La gara avrà termine, salvo proroghe, alle ore 12 del giorno 29 LUGLIO 2025

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

FISSA PER L'ESAME DELLE OFFERTE PER IL LOTTO 2

L'udienza telematica del 23 LUGLIO 2025 ore 15,30

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

La gara avrà termine, salvo proroghe, alle ore 12 del giorno 29 LUGLIO 2025

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

CUSTODIA

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

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

PUBBLICITA'

Il presente avviso verrà:

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

INFORMAZIONI SUPPLEMENTARI

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

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

Alba, 6 maggio 2025

Il Professionista Delegato

avv. Luana Taricco