

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

La sottoscritta avv. Sara Marcarino con studio in Alba, Corso Torino n. 10, professionista delegato, ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., alle le operazioni di vendita relative all'esecuzione immobiliare avente R.G.E. n. 197/2021, come da ordinanza del G.E. Dottor Giuseppe Amoroso in data 17.07.2024, avvisa che si procederà alla vendita senza incanto con modalità telematica asincrona dei seguenti immobili.

LOTTO UNICO

COMUNE DI COSTIGLIOLE D'ASTI - Catasto Fabbricati

Foglio 37 – Part. 1128 – Sub 5 – Cat. A2 – Cl. 2 – Cons. 4 vani – Rendita 177,66 – Piani S1-1-2 – Strada Canelli n. 66D

Foglio 37 – Part. 1128 – Sub 8 – Cat. C6 - Cl. 1 – Cons. 20 mq – Rendita 35,12 – Piano S1 – Strada Canelli n. 66C

Foglio 37 – Part. 1128 – Sub 12 – Cat. C6 - Cl. 1 – Cons. 19 mq – Rendita 33,36 – Piano S1 – Strada Canelli n. 66C

Foglio 37 – Part. 1128 – Sub 6 – Cat. A2 – Cl. 2 – Cons. 3,5 vani – Rendita 155,45 – Piani S1-1-2 – Strada Canelli n. 66D

Foglio 37 – Part. 1128 – Sub 11 – Cat. C6 - Cl. 1 – Cons. 17 mq – Rendita 29,85 – Piano S1 – Strada Canelli n. 66C

Foglio 37 – Part. 1128 – Sub 7 – Cat. A2 – Cl. 2 – Cons. 4,5 vani – Rendita 199,87 – Piani S1-1-2 – Strada Canelli n. 66D

Foglio 37 – Part. 1128 – Sub 10 – Cat. C6 - Cl. 1 – Cons. 17 mq – Rendita 29,85 – Piano S1 – Strada Canelli n. 66C

COMUNE DI COSTIGLIOLE D'ASTI - Catasto Terreni

Foglio 37 mappale 926 seminativo, cl 1, di mq 40, RD € 0,41, RA € 0,30;

Foglio 37 mappale 956 seminativo, cl 1, di mq 330, RD € 3,41, RA € 2,47

Foglio 37 mappale 957 seminativo, cl 1, di mq 170, RD € 1,76, RA € 1,27

Foglio 37 mappale 959 vigneto, cl 1, di mq 280, RD € 4,63, RA € 2,39

Foglio 37 mappale 960 vigneto, cl 1, di mq 150, RD € 2,48, RA € 1,28

Foglio 37 mappale 963 seminativo, cl 1, di mq 55, RD € 0,57, RA € 0,41

Foglio 37 mappale 964 seminativo, cl 1, di mq 58, RD € 0,60, RA € 0,43

Foglio 37 mappale 967 prato, cl 1, di mq 3, RD € 0,02, RA € 0,02

Foglio 37 mappale 969 vigneto, cl 1, di mq 130, RD € 2,15, RA € 1,11

Foglio 37 mappale 974 prato, cl 1, di mq 125, RD € 1,00, RA € 0,68

Foglio 37 mappale 1017 vigneto, cl 1, di mq 100, RD € 1,65, RA € 0,85

Foglio 37 mappale 1018 vigneto, cl 1, di mq 110, RD € 1,82, RA € 0,94

Foglio 37 mappale 1020 vigneto, cl 1, di mq 8, RD € 0,13, RA € 0,07

DESCRIZIONE

Il compendio oggetto di vendita si compone di tre unità abitative residenziali, quattro autorimesse interrate e pertinenziali, oltre ad appezzamenti di terreno aventi superficie complessiva pari a mq. 1559.

Il fabbricato residenziale è realizzato con struttura in cemento armato tamponata con muri di tamponamento, tetto in legno con manto di copertura in tegole portoghesi. Le murature esterne sono intonacate e tinteggiate di colore giallo. I serramenti esterni sono in legno con doppi vetri, le persiane sono in legno, le pavimentazioni interne sono in ceramica, come i rivestimenti dei bagni e della cucina. La pavimentazione dei locali interrati è in cls, le porte di accesso alle autorimesse sono costituite da basculanti in metallo e le porte delle cantine sono in metallo.

Il piano secondo degli appartamenti è privo di scala di collegamento con il piano primo; i locali di sgombero sono allo stato grezzo, le murature sono intonacate; mancano i sottofondi e le pavimentazioni. Il soffitto dei locali di sgombero è in legno a vista (travi e perline in legno); mancano le porte interne ed i serramenti esterni sono in legno con doppi vetri.

Per quanto concerne le superfici dei singoli subalterni si rimanda alla perizia agli atti, mentre per le caratteristiche si rimanda alla documentazione fotografica.

Il CTU ha riferito che, secondo quanto appreso nel corso delle operazioni peritali, *“l'impianto di riscaldamento è costituito da caldaia centralizzata a gas metano che alimenta il riscaldamento a pavimento di tutti gli appartamenti, dotato di contabilizzatore parziale per ogni unità immobiliare. Vi è l'impianto solare termico per la produzione di acqua calda sanitaria. Non è ancora stato installato l'impianto fotovoltaico. Gli appartamenti non sono dotati di impianto di climatizzazione e non vi è la predisposizione. Gli impianti installati sono funzionanti”*.

Per quanto riguarda i subalterni 10 e 11 viene evidenziato che la porta d'ingresso e dell'autorimessa non si apre completamente poiché vi è un'interferenza con i tubi del riscaldamento, pertanto sarà cura e onere dell'aggiudicatario modificare il tipo di apertura.

Gli appartamenti e le autorimesse sono in ottimo stato di conservazione.

Nel lotto sono compresi terreni edificabili aventi superficie complessiva di mq. 1.559,00.

SITUAZIONE CATASTALE E CORRISPONDENZA DEI DATI

Il CTU ha riferito che i dati contenuti nell'atto di pignoramento *“consentono l'esatta ed univoca identificazione degli immobili pignorati”*.

Riferisce peraltro di aver provveduto all'aggiornamento delle planimetrie catastali di tutti gli appartamenti.

SITUAZIONE URBANISTICA

Il CTU ha relazionato che dal certificato di destinazione urbanistica, *“per gli immobili oggetto d'indagine siti in COSTIGLIOLE D'ASTI (AT), Strada Canelli, individuato in mappa Catasto Terreni Comune di COSTIGLIOLE D'ASTI F.37 N.1017-1018-1020-1128-926-956-957-959-960-963-964-967-969-974, risulta quanto segue:*

“Variante Strutturale 4 adottata DESTINAZIONE URBANISTICA I MAPPALI FOGLIO 37 NN. 1128 (in parte) -926-956-957-959 (in parte)-960 (in parte)-963-964-967-969 (in parte)-974 RICADONO IN AREA NORMATIVA DI INTERVENTO SPECIALE DI NUOVO IMPIANTO (CE3); I MAPPALI FOGLIO 37 NN. 1017-1018-1020-1128 (in parte) -959 (in parte)-960 (in parte) -969 (in parte) RICADONO IN AREA NORMATIVA DI INTERVENTO DI RECUPERO EDILIZIO URBANISTICO A PREVALENTE DESTINAZIONE AGRICOLA DI PREGIO PAESAGGISTICO. VINCOLI: I MAPPALI FOGLIO 37 NN. 1017-1018-1020-1128-926-956-957-959-960-963-964-967-969-974 RICADONO IN CLASSE II (PERICOLOSITÀ

GEOMORFOLOGICA MODERATA) DELLE CLASSI DI IDONEITÀ ALL'UTILIZZAZIONE URBANISTICA I MAPPALI FOGLIO 37 NN. 1128 (in parte) -926-956-957-959 (in parte)-960 (in parte)-963-964-967-969 (in parte) -974 RICADONO IN AREA SOGGETTA A SUE.2. I MAPPALI FOGLIO 37 NN. 1017-1018-1020-1128-926-956-957-959-960- 963-964-967-969-974 RICADONO IN AREA UNESCO "BUFFER ZONE"

- **Variante Parziale 10 vigente** DESTINAZIONE URBANISTICA: I MAPPALI FOGLIO 37 NN. 1128 (in parte) -926-956-957-959 (in parte) -960 (in parte) -963-964-967-969 (in parte) -974 RICADONO IN AREA NORMATIVA DI INTERVENTO SPECIALE DI NUOVO IMPIANTO (CE3); I MAPPALI FOGLIO 37 NN. 1017-1018-1020-1128 (in parte) -959 (in parte)-960 (in parte) -969 (in parte) RICADONO IN AREA NORMATIVA DI INTERVENTO DI RECUPERO EDILIZIO URBANISTICO A PREVALENTE DESTINAZIONE AGRICOLA DI PREGIO PAESAGGISTICO. VINCOLI: I MAPPALI FOGLIO 37 NN. 1017-1018-1020-1128-926-956-957-959-960-963-964-967-969-974 RICADONO IN CLASSE IIA (PERICOLOSITÀ GEOMORFOLOGICA MODERATA) DELLE CLASSI DI IDONEITÀ ALL'UTILIZZAZIONE URBANISTICA. I MAPPALI FOGLIO 37 NN. 1128 (in parte) -926-956-957-959 (in parte) -960 (in parte) -963-964-967-969 (in parte) -974 RICADONO IN AREA SOGGETTA A SUE.2. I MAPPALI FOGLIO 37 NN. 1017-1018-1020-1128-926-956-957-959-960-963-964-967-969-974 RICADONO IN AREA UNESCO "BUFFER ZONE".

Si rimanda sin d'ora a quanto si dirà infra in relazione alla Convenzione Edilizia trascritta a favore del Comune di Costigliole d'Asti.

SITUAZIONE EDILIZIA

Il CTU riferisce di aver reperito i seguenti titoli abilitativi:

- 1) Delibera del Consiglio Comunale n. 32/2011 di approvazione del piano esecutivo convenzionato libera iniziativa - scaduta -;
- 2) Permessi di Costruire n. 16/09 del 14.07.2009 per lavori di costruzione di n.3 fabbricati residenziali plurifamiliari con autorimesse interrato pertinentziali (fabbricati denominati B, C, D);
- 3) Segnalazione Certificata d'Inizio Attività n. 67/2015 prot. 7952 del 02.11.2015 per opere di manutenzione straordinaria a completamento del PdC 16/2009 del 14.07.2009;
- 4) Segnalazione Certificata d'Inizio Attività n. 33/2016 prot. 4478 del 09.06.2016 per opere di manutenzione straordinaria a completamento del PdC 16/2009 del 14.07.2009 e della SCIA prot. 7952 del 02.11.2015.

Per il fabbricato è stata richiesta l'agibilità, ma la pratica non si è conclusa per carenza di documentazione e per l'incompleta esecuzione delle opere di urbanizzazione.

P.E.C.L.I. – CONVENZIONE EDILIZIA.

Il complesso di cui fanno parte le unità immobiliari di cui alla presente procedura espropriativa è stato costruito in forza del **P.E.C.L.I. BOGLIETTO – S.U.E. 2 – AREA CE 3.1**, per cui è stata firmata **Convenzione Urbanistica a Rogito Notaio Luciano RATTI in data 7 febbraio 2002 repertorio n. 35337/17914, registrata ad Asti in data 13 febbraio 2002 al n. 337 e trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Asti in data 13 febbraio 2002 ai n 1303/1018 e 1304/1019.**

*

Il CTU ha relazionato che l'ufficio tecnico comunale, espressamente interpellato sul punto, ha riferito quanto segue:

- 1) **"Gli obblighi convenzionali nei confronti del Comune, di cui alla convenzione sottoscritta il 07/02/2002, rep. 35337/17914, non sono stati assolti. Rimangono da realizzare (completare) le opere di urbanizzazione primaria previste in esecuzione**

diretta;

- 2) L'Amministrazione Comunale non ha ancora stabilito, né programmato, eventuali interventi diretti del Comune per il completamento delle opere di urbanizzazione primaria, tenuto conto che la somma che si potrà escutere tramite le garanzie prestate, consente probabilmente di intervenire con lavori di manutenzione straordinaria delle opere già realizzate, ma non consente il completamento di tutte le opere di urbanizzazione. Si precisa che neanche le opere parzialmente realizzate sono state oggetto di collaudo;
- 3) Tenuto conto che il sopracitato PECLI risulta decaduto per decorrenza dei termini, e ulteriori permessi di costruire per nuove costruzioni dovranno essere preceduti da un nuovo PECLI e dalla sottoscrizione di relativa convenzione, sarà l'amministrazione comunale che approverà lo strumento urbanistico esecutivo a stabilire le nuove condizioni per l'edificazione. Le nuove condizioni terranno conto delle opere ancora da realizzare e la realizzazione delle stesse potrà far parte degli obblighi dei futuri proponenti.
- 4) Attualmente le previsioni urbanistiche dell'area su cui insistono i lotti C e D risulta essere "area normativa di intervento speciale di nuovo impianto (CE3)" soggetta a "SUE", pertanto ogni nuova edificazione dovrà essere preceduta da un nuovo PECLI e dalla sottoscrizione di relativa convenzione;
- 5) La presentazione di nuovo PECLI è regolata dalle norme del PRGC vigente. Sicuramente le cessioni di aree a servizi potranno essere ritenute assolute (salvo che intervengano modifiche degli strumenti urbanistici del Comune), mentre le opere di urbanizzazione, solo parzialmente edificate e mai collaudate, difficilmente potranno essere considerate per sgravio di oneri concessori. Si rimanda comunque a quanto detto al punto 3".

Il CTU ha poi riferito che con riferimento a tutti gli immobili oggetto del P.E.C.L.I. Boglietto SUE 2 CE3.1 (...), con relazione tecnica e pedissequo computo metrico estimativo del 22.11.2023 a firma del responsabile del settore tecnico (...) è stato riferito che: "il calcolo che oggi ne deriva e che corrisponde alla stima economica dell'impegno finanziario che il Comune di Costigliole d'Asti dovrebbe stanziare per la realizzazione delle opere sopra descritte ammonta ad euro 107.344,61 per i lavori oltre IVA e spese tecniche per un totale complessivo di euro 137.000,00".

*

Dal momento che gli obblighi convenzionali nei confronti del Comune coinvolgono anche ALTRI immobili facenti parte di ALTRA procedura espropriativa parallela alla presente (RGE 156/2020), i rispettivi CTU incaricati nelle due procedure hanno provveduto a redigere e depositare relazione integrativa congiunta avente ad oggetto questo specifico aspetto.

La relazione integrativa viene dunque qui riportata e viene inoltre pubblicata sul portale delle vendite pubbliche oltre alla relazione di perizia principale.

I due CTU hanno congiuntamente relazionato quanto segue.

"Si evidenzia che i singoli C.T.U. delle diverse esecuzioni immobiliari (esecuzione immobiliare R.G.E. 156/2020 ed esecuzione immobiliare R.G.E. 197/2021), hanno riportato nei propri elaborati tecnici (...) 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, salvo diversa e miglior quantificazione all'atto della predisposizione e presentazione delle pratiche e della redazione di un progetto esecutivo, precisando che sono escluse: le opere e le sanzioni oggi non quantificabili che saranno comunque a carico dell'aggiudicatario, gli oneri di manutenzione delle aree cedute all'Amministrazione Comunale, oggi di fatto non ancora consegnate, ed i costi per il completamento delle opere di urbanizzazione quantificate alla data del 22-11-2023 dal Comune di Costigliole d'Asti per tutti gli immobili di cui al PECLI Boglietto SUE 2 CE3.1 ove insistono le due esecuzioni immobiliari, in € 137.000,00, ed i possibili costi per sanzioni per il danno da inadempimento, somme che dovranno essere ripartite tra tutti gli attuali proprietari ed i futuri aggiudicatari delle due procedure esecutive. Ribadendo altresì che gli importi sono stati stimati di massima e potranno pertanto variare in più o in meno, in quanto, come ben relazionato nelle perizie dei C.T.U., solo dopo il ritiro di un titolo abilitativo in sanatoria ottenuto previa redazione e presentazione di specifica pratica, e solo dopo l'esecuzione di

un progetto esecutivo (attività tecniche non richieste e non di competenza del sottoscritto C.T.U.), vi può essere la certezza in ordine all'effettivo ottenimento del titolo abilitativo in sanatoria ed ai relativi ed esatti costi riguardanti sanzioni, oneri, costi di costruzione, spese tecniche e quant'altro qui non previsto.

Stante quanto sopra relazionato, sarà comunque onere dell'aggiudicatario ed a propria responsabilità, effettuare le più opportune indagini (anche prima di aggiudicarsi i beni immobili) per verificare eventuali maggiori costi e/o quant'altro non previsto nel presente documento o interpretato in forma diversa, a cui dovrà far fronte. Tenuto conto delle irregolarità edilizie riscontrate negli immobili oggetto della presente, e di quanto sopra relazionato, si fa rilevare che l'aggiudicatario potrà procedere alla richiesta di sanatoria sulla base dei disposti del Testo Unico in materia edilizia di cui al D.P.R. n. 380/2001 del 06 giugno 2001 ed in particolare ai sensi dell'Art. 46 Comma 5 che prevede che "L'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso in sanatoria, dovrà presentare domanda di permesso di sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto emesso dall'autorità giudiziaria".

*

Il deposito della domanda di partecipazione attesta l'avvenuta presa visione, da parte dell'offerente, di tutta la documentazione oggetto di pubblicazione, ivi compresa la relazione integrativa a firma congiunta arch. Mortara e geom. Fantino datata 23.05.2024, con la precisazione che ogni verifica o aggiornamento ulteriore rispetto a quelle effettuate in sede di perizia deve intendersi ad esclusivo onere dell'offerente.

DIFFORMITA' EDILIZIE

Il CTU ha evidenziato le seguenti difformità:

- a) i locali non abitabili posti al piano secondo sono ancora allo stato grezzo e manca la scala di collegamento con il sottostante piano primo. I lucernari sono di forma diversa ed in posizione diversa, le altezze interne risultano leggermente inferiori a quelle previste in progetto;
- b) sui prospetti non risultano essere state costruite le tettoie previste in progetto;
- c) al piano terra il camminamento comune che si collega con l'ingresso al vano scala risulta diverso rispetto al progetto approvato.

Per sanare tali difformità, il CTU ha ipotizzato le seguenti procedure, fatta salva ogni e diversa quantificazione all'atto della predisposizione e presentazione delle pratiche e della redazione del progetto esecutivo e precisando che è "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".

Difformità sub a): il CTU ritiene che sia possibile ottenere una sanatoria ai sensi dell'Art. 37 DPR 380/01 previo parere di compatibilità dal punto di vista paesaggistico emesso dalla Commissione Locale per Paesaggio. Per ciascuna pratica il CTU ha stimato un costo pari ad euro 5.164,00 per ciascuna unità.

Difformità sub b) e sub c): il CTU ritiene che sia possibile ottenere una sanatoria ai sensi dell'Art. 37 DPR 380/01 previo parere di compatibilità dal punto di vista paesaggistico emesso dalla Commissione Locale per Paesaggio. Il CTU ha stimato un costo pari ad euro 5.164,00, precisando che in questo caso la pratica dovrà essere attuata da tutti i comproprietari del fabbricato riguardando le difformità anche parti comuni.

A tali importi occorrerà aggiungere ancora i diritti e bolli da versare agli uffici competenti, e le spese per le pratiche professionali. La stima di tali costi è pari ad euro 10.000,00 in linea di massima.

La stima del lotto è stata determinata al netto di detti importi (pari a circa complessivi euro 30.700,00).

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Non risultano registrati contratti di locazione e non risultano comunicazioni all'Autorità di pubblica sicurezza; pertanto, gli immobili sono da considerarsi liberi. I subalterni n. 5, 8 e 12 erano stati oggetto di compromesso con terzi, cui non ha fatto seguito il rogito notarile.

COERENZE

Catasto Fabbricati:

F. 37 - Part. 1128 - Sub. 5

La cantina confina con terrapieno su due lati, altra u.i. e disimpegno comune, salvo altri e varianti; l'appartamento confina con vano scala, altra u.i., salvo altri e varianti; i locali sgombero confinano con vuoti su vano scala, altra u.i., salvo altri e varianti.

F. 37 - Part. 1128 - Sub. 8

L'autorimessa confina con terrapieno su due lati, altra u.i. ed area di manovra comune, salvo altri e varianti.

F. 37 - Part. 1128 - Sub. 12

L'autorimessa confina con terrapieno su due lati, locale tecnico comune, area di manovra esterna comune, salvo altri e varianti.

F. 37 - Part. 1128 - Sub. 6

La cantina confina con disimpegno comune su due lati, altra u.i., vano scala comune, salvo altri o varianti; l'appartamento confina con vano scala, altre u.i. su due lati, salvo altri o varianti; i locali di sgombero confinano con vuoto su vano scala, altre u.i. su due lati, salvo altri o varianti.

F. 37 - Part. 1128 - Sub. 11

L'autorimessa confina con terrapieno, altra u.i., area di manovra comune, vano tecnico comune, salvo altri o varianti.

F. 37 - Part. 1128 - Sub. 7

La cantina confina con terrapieno, disimpegno comune, altra u.i., vano scala comune salvo altri o varianti; l'appartamento confina con vano scala, altra u.i., salvo altri o varianti; i locali sgombero confinano con vuoto su vano scala, altra u.i. salvo altri o varianti.

F. 37 - Part. 1128 - Sub. 10

La cantina confina con terrapieno, vano scala comune, area di manovra comune, altra u.i., salvo altri o varianti.

Catasto Terreni:

I terreni oggetto di vendita formano un unico corpo alle coerenze dei mappali F.37 NN. 1128, 1016, 454, 463, 962, 966 e 972 stesso foglio, salvo altri o varianti.

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

Il CTU ha relazionato che sul compendio pignorato non sussistono vincoli artistici, storici, alberghieri, di indivisibilità o inalienabilità.

Il condominio non è stato costituito.

Parte dei terreni oggetto di vendita risultano gravati di servitù di passaggio *"in modo ampio pedonale a carraio"* nonché da tubature interrato per l'allaccio a servizi civili a favore dei mappali n. 1016 (ex 958/a) e n. 305 al fine di consentire il raggiungimento della strada pubblica. Tale servitù risulta regolarmente trascritta in data 11.01.2006 (Reg. Gen. n. 311 Reg. Part. n. 222).

REGIME FISCALE

L'esperto contabile ha riferito quanto segue in ordine al regime fiscale del compendio oggetto di vendita.

"Si possono verificare due possibilità:

A. *Il soggetto esecutato non esprime l'opzione per il regime di imponibilità e pertanto la cessione dell'immobile sarà assoggettata a imposta di registro del 9% (oppure 2% in caso di acquisto abitazione "prima casa") con il minimo di 1.000 Euro, imposte catastali e ipotecarie fisse in misura di euro 50,00 ciascuna;*

B. *Il soggetto esecutato opta per l'imponibilità, la cessione del fabbricato sarà assoggettata ad IVA del 10% (oppure 4% in caso di agevolazioni) imposta di registro, catastali e ipotecarie fisse nella misura di 200,00 ciascuna".*

I terreni sono soggetti all'applicazione dell'IVA con aliquota del 22%, imposta di registro, ipotecaria e catastale in misura fissa.

*** **

PREZZO E MODALITA' DI PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA

LOTTO UNICO

1. **PREZZO BASE:** € 252.000,00 (duecentocinquantaduemila/00)
2. **OFFERTA MINIMA:** € 189.000,00 (centottantanovemilamila/00)
3. **RILANCI MINIMI IN CASO DI GARA:** € 3.000,00 (tremila/00)
4. **TERMINE PER VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO:** non superiore a 120 giorni
5. **CAUZIONE:** 10% del prezzo offerto
6. **IBAN:** IT45 P085 3022 5010 0000 0266 564 intestato a Tribunale di Asti c/o avv. Sara Marcarino – RGE 197/2021 presso Banca d'Alba.
7. nella fase di presentazione delle offerte e di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con numeri decimali.

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

*** **

MODALITA' DI PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE E VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

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

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

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

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

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

Se l'offerente è minorenne, l'offerta deve essere sottoscritta o, in alternativa, trasmessa tramite PEC per la vendita telematica, da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente è interdetto, inabilitato o soggetto ad amministrazione di sostegno, l'offerta deve essere sottoscritta (salvo che venga trasmessa tramite PEC per la vendita telematica) dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro

soggetto (persona giuridica), deve essere allegato il certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri, ovvero la procura o la delibera che giustifichi i poteri.

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

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

L'offerta dovrà altresì contenere:

- l'indicazione dell'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura, con anno e numero di ruolo generale della procedura e il numero o altro dato identificativo del lotto;
- l'indicazione del referente della procedura, ovvero del sottoscritto professionista delegato;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto nonché il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dalla data dell'aggiudicazione);
- l'importo versato a titolo di cauzione con la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e del regolamento tecnico di partecipazione;
- l'esplicita dispensa degli organi della procedura dalla produzione sia della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza che dell'attestato di prestazione energetica, con manifestazione della volontà di provvedere direttamente a tali incombenze.

All'offerta dovranno essere allegati:

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

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

Il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva n. 197/2021 RGE versamento cauzione LOTTO UNICO)", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica: qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica il Professionista Delegato non riscontri l'accredito delle somme secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.

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

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

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

ESAME DELLE OFFERTE

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

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

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

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

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

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

DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE

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

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

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

GARA TRA GLI OFFERENTI

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

AGGIUDICAZIONE

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

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

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

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

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

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

DEPOSITO SALDO PREZZO E SPESE DI TRASFERIMENTO

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

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

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

Ove il creditore procedente o un creditore intervenuto abbiano azionato un **contratto di mutuo fondiario**, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 41 c. 5 D.Lgs. 385/93, ha facoltà di subentrare nel contratto di mutuo, 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, sicchè solo a questo potrà essere pagato il saldo prezzo.

CONDIZIONI GENERALI

- Gli immobili risultano meglio descritti in ogni loro parte nell'elaborato peritale di stima in atti e successiva integrazione, **cui si rinvia e si fa pieno riferimento.**
- Gli immobili sono posti in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, anche in relazione alla normativa edilizia, con tutte le pertinenze, accessori, ragioni e azioni, eventuali servitù attive e passive e passaggi soliti fin qui praticati, liberi da vincoli, ipoteche e trascrizioni di pregiudizio con possesso immediatamente concesso; il tutto come meglio specificato nell'elaborato peritale depositato dal C.T.U. e nei titoli di provenienza, cui si fa pieno riferimento.
- La vendita forzata **non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità**; conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti - per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.
- **Con la presentazione della domanda di partecipazione l'offerente dichiara di aver preso visione del presente avviso di vendita, della relazione di perizia agli atti, nonché di tutta la documentazione oggetto di pubblicazione.**
- Chiunque può partecipare alla vendita, eccetto il debitore e chi è escluso per legge.
- Le spese di registrazione, trascrizione e voltura, così come i compensi relativi all'esecuzione sono a carico dell'aggiudicatario.
- L'aggiudicatario provvisorio, qualora non già residente nel Comune di Asti, dovrà ivi eleggere domicilio al momento dell'aggiudicazione.
- Qualora l'aggiudicatario non provveda a versare il saldo prezzo nel termine stabilito, il Giudice dichiarerà con decreto la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa, mentre il professionista delegato fisserà una nuova vendita. Se il prezzo infine ricavato dalla vendita unito alla cauzione confiscata risultasse inferiore a quello dell'aggiudicazione dichiarata decaduta, l'aggiudicatario dichiarato inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza ai sensi dell'art. 587 c.p.c..
- **Ai sensi dell'art. 585 comma 4 cpc**, nel termine fissato per il versamento del prezzo, l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, dovrà fornire al professionista delegato le informazioni prescritte dall'articolo 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231.
- La vendita è soggetta alle imposte di registro, ipotecarie e catastali nella misura prevista dalla legge, e tali oneri sono a carico dell'aggiudicatario.

INFORMA

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

FISSA PER L'ESAME DELLE OFFERTE

L'udienza telematica del 6 marzo 2026 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 12,00 del giorno 12 marzo 2026

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

CUSTODIA

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

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

PUBBLICITA'

Il presente avviso verrà:

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

INFORMAZIONI SUPPLEMENTARI

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

Si ricorda che tutte le attività che, a norma degli artt. 571 ss. c.p.c. devono compiersi in Cancelleria o davanti al Giudice dell'esecuzione, verranno eseguite dal Professionista Delegato presso il suo studio in Alba, Corso Torino n. 10, previo appuntamento telefonico al n. 0173/229013, indirizzo pec: sara.marcarino@ordineavvocatialba.eu.

Alba, 1.12.2025

Il Professionista Delegato
avv. Sara Marcarino