

AVV. ANTONIO ZOLLO

Corso Dante n. 50 – 14100 ASTI

Tel. 0141/43.67.71 - Fax 0141/32.18.00

Email: avv.antoniozollo@virgilio.it

PEC: zollo.antonio@ordineavvocatiasti.eu

TRIBUNALE DI ASTI

AVVISO DI VENDITA

ES. IMM. 83/20+23/21

Il sottoscritto Avv. Antonio Zollo con studio in Asti, Corso Dante n. 50 (ZLLNTN57C08A479D, quale Professionista Delegato alla vendita nella procedura immobiliare sopra indicata (al prosieguo indicato solo come “Delegato”), richiamata l’ordinanza di vendita agli atti della procedura e da intendersi qui per ritrascritta e parte integrante del presente atto

AVVISA

che il giorno 20 MAGGIO 2025 alle ore 17,00, si procederà alla vendita telematica asincrona - tramite la piattaforma www.astetelematiche.it - dei beni immobili infra indicati e meglio descritti nella consulenza estimativa in atti, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all’art. 161 *ter disp. att. c.p.c.* di cui al DM Giustizia 26/02/15, n. 32, per quanto applicabile.

L’apertura delle buste telematiche, l’esame delle offerte e l’eventuale audizione delle parti (debitore, creditori procedenti, intervenuti e iscritti non intervenuti) e tutte le altre attività riservate per legge al Giudice o al Cancelliere, **avverranno a cura del sottoscritto Delegato presso il proprio studio in Asti Corso Dante 50, alla sopra indicata data ed ora.**

A detta udienza potrà partecipare un rappresentante del creditore procedente (o del creditore intervenuto munito di titolo esecutivo), ovvero potrà farsi sostituire con apposita delega scritta (con ogni più ampia facoltà per il sostituto, ivi compresa quella di accettare le offerte minime eventualmente formulate e di richiedere i successivi ribassi in caso di vendita deserta), da trasmettersi all’indirizzo zollo.antonio@ordineavvocatiasti.eu

Ai sensi del combinato disposto degli artt. 597 e 485 cpc, la mancata comparizione delle parti all’udienza comporterà l’implicita approvazione alla sua prosecuzione e l’apertura dell’asta sulla base delle offerte pervenute: **trattandosi di vendita telematica, le parti potranno accedere all’aula virtuale d’udienza formulando apposita richiesta sul sito che gestisce la gara.**

CONDIZIONI DELLA VENDITA ALL'ASTA

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: conseguentemente, l’esistenza di eventuali vizi o difformità, oneri di qualsiasi genere (ivi compresi quelli urbanistici anche non specificati dal CTU, quelli derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti o per spese condominiali dell’anno in corso e dell’anno precedente e non pagate dal debitore), per qualsiasi motivo non considerati ovvero occulti e non specificatamente evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. Agli effetti del DM. 22/01/08 n. 37 e D.Lgs. 192/05 e s.m.i., l’offerente e l’aggiudicatario, con la mera presentazione della domanda di partecipazione, saranno considerati già edotti sui contenuti dell’ordinanza di vendita e della CTU: la presentazione dell’offerta comporta l’accettazione incondizionata del contenuto nel presente avviso, del regolamento di partecipazione e dei suoi allegati, delle risultanze della CTU, anche in ordine alla regolarità degli impianti, con la conseguenza che la procedura esecutiva è dispensata dal produrre le certificazioni relative alla conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza e l’aggiudicatario assumerà direttamente tali incombenze a suo onere e spese.

La partecipazione all’asta non esonera l’offerente dall’accertare il regime fiscale applicabile all’acquisto, prescindendo da quanto asserito dal Ctu in risposta allo specifico quesito sul punto.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, anche in riferimento alla Legge 47/85 come modificata ed integrata dal DPR 380/2001 e fermo il disposto dell’art. 2922 Codice Civile, nonché alle condizioni stabilite nell’ordinanza di vendita e nei paragrafi successivi.

Gli immobili sono offerti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con ogni diritto, azione, usufrutto, servitù attiva e passiva e pesi inerenti, eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, così come sino ad oggi goduti e posseduti, secondo quanto descritto nella CTU agli atti della procedura e da intendersi qui per ritrascritta (visionabile sui siti internet in calce evidenziati) e che del presente avviso costituisce parte integrante e sostanziale ed a cui si rimanda integralmente, anche per un’esatta individuazione degli immobili e del loro stato attuale.

Gli oneri fiscali derivanti dalla volturazione e dalla registrazione del decreto di trasferimento, così come indicati nella CTU in risposta allo specifico quesito e mandato del Giudice, saranno a carico dell’aggiudicatario, in base agli importi che saranno determinati dall’Agenzia delle Entrate all’atto della liquidazione del decreto: per tutto quanto non previsto nel presente avviso, alla vendita giudiziaria si applicano le vigenti norme di legge.

A seguito dell’emissione del decreto di trasferimento, gli immobili saranno liberati - con spese a carico della procedura e competenze a carico dell’aggiudicatario - dalle trascrizioni dei pignoramenti e dalle iscrizioni ipotecarie

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

Nel caso in cui gli immobili risultassero occupati dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione sarà effettuata a cura del custode giudiziario (sullo stato di occupazione verificare quanto asserito dal CTU in risposta allo specifico quesito e mandato del Giudice) .

Si precisa che il Tribunale non ha conferito alcun incarico a intermediari o agenzie immobiliari, trattandosi di vendita pubblica e non vi è alcuna necessità di avvalersi di attività' di intermediazione posta in essere da parte di agenzie immobiliari private.

INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI IN VENDITA

Il compendio immobiliare, costituito da fabbricati e terreni, come sopra identificato è ubicato principalmente nel Comune di Berzano San Pietro (TO), in Località Valle Gervasio n.5, con alcuni terreni ubicati nei comuni di Albugnano (AT) e Aramengo (AT), nelle immediate vicinanze del corpo principale.

Relativamente ai fabbricati, si tratta di tre edifici ad uso agricolo comprendenti due unità a destinazione residenziale e agriturismo e varie unità a destinazione produttiva agricola quali, macelleria, locale di vendita, locali adibiti a stalle, fienili, legnaie, depositi e aree scoperte oltre ad una tettoia aperta ed un piccolo locale ad uso deposito non ultimato.

Nel dettaglio:

1. Comune di Berzano di San Pietro (AT), località Valle Gervasio n. 5

fabbricato composto da: unità immobiliare a destinazione residenziale - alloggio (censita al foglio 3 - mappale 636 - subalterno 1) e unità immobiliare a destinazione produttiva agricola - stalle, fienile, legnaia, deposito (censita al foglio 3 - mappale 636 - subalterno 8);

2. Comune di Berzano di San Pietro (AT), località Valle Gervasio n. 5

fabbricato composto da: unità immobiliare a destinazione produttiva agricola - depositi, legnaia, portici, centrale termica, laboratorio, locale di vendita, bagno (censita al foglio 3 - mappale 680 - subalterno 2); unità immobiliare a destinazione residenziale - alloggio (censita al foglio 3 - mappale 680 - subalterno 3); unità immobiliare a destinazione produttiva agricola - locali per agriturismo (censita al foglio 3 - mappale 680 - subalterno 4);

3. Comune di Berzano di San Pietro (AT), località Valle Gervasio:

- unità immobiliare a destinazione produttiva agricola - STALLA E TETTOIA (al foglio 6 - mappale 480)
- unità immobiliare non completata - in progetto prevista ad uso deposito scorte (al foglio 6 - mappale 476).

Relativamente ai terreni, individuati negli estratti sopra illustrati, comprendono i seguenti mappali:

Comune di Albugnano (AT):

- foglio 1, lotto in corpo unico attraversato da strada pubblica composto dai mappali 176, 222, 223, 246, 267, 268, 269, 331, 390.;
- foglio 3, lotto in corpo unico composto dai mappali 35, 36, 491.

Comune di Aramengo (AT): sul foglio 2, lotto in corpo unico composto dal solo mappale 332.

Comune di Berzano di San Pietro (AT):

- foglio 3, lotto in corpo unico composto dai mappali 254,255,256;
- foglio 3, lotto in corpo unico composto dai mappali 372, 387, 390, 391, 393, 395, 396, 397, 398, 402, 403, 415, 497, 498, 499, 500, 501, 502, 617, 619, 620, 621, 632, 634, 638; (sui mappali 636 e 680 insistono i fabbricati descritti precedentemente);
- foglio 6, lotto in corpo unico composto dai mappali 2, 422,423,424;
- foglio 6, lotto in corpo unico composto dai mappali 32, 416, 417, 418, 425, 426, 427, 439, 477, 479, 481, 482, 484 (sui mappali 476 e 480 insistono i fabbricati descritti precedentemente);
- foglio 6, lotto in corpo unico composto dai mappali 428,438.

Gli immobili sono ubicati in zona periferica della città di Berzano San Pietro, situata a nord/est del centro storico, in zona agricola produttiva, facilmente raggiungibile, provenendo dal centro, da via Chivasso deviando a destra verso il cimitero e imboccando la prima strada a destra, str. Val Gobbo sino al primo incrocio dove, svoltando a destra si imbecca Strada Valle Gervasio che si percorre sino alla fine della strada che termina nella proprietà dell'esecutato.

In sintesi, gli immobili si trovano in una zona agricola produttiva, posta molto distante dal centro abitato, servita in modo discreto sotto il profilo della viabilità di tipo interpodereale, mentre per accedere ai principali servizi e agli esercizi commerciali occorre recarsi in centro città.

Le consistenze dei terreni desumibili dai certificati catastali sono:

Comune di Albugnano: Foglio 1 mappali 176-222-223-246-267-268-269-331-390 = mq 20.010; foglio 3 mappali 35-36-491 = mq 2.870

Comune di Albugnano: Foglio 2 mappale 332 = mq 427

Comune di Berzano di San Pietro:

- Foglio 3 mappali 254-255-256-372-387-390-391-393-395-396-397-398-402-403- 415-497-498-499-500-501-502-617-619-620-621-632-634-638 = mq 44.050;

- Foglio 6 mappali 2-422-423-424-32-416-417-418-425-426-427-439-477-479- 481-482-484-428-438 = mq 55.710;

Totale complessivo: 123.067 mq

I confini sono i seguenti:

- terreni insistenti sul foglio 1 di Albugnano: in senso orario da nord, mappali 350 - 213 -224 -strada vicinale Vecchia Rocca -328 -185 -253 -175 -160 -350 tutti sul medesimo foglio 1 di Albugnano (il lotto è attraversato e perciò diviso in

due dalla strada vicinale Vecchia Rocca)

- terreni insistenti sul foglio 3 di Albugnano: in senso orario da nord, strada vicinale Vecchia Rocca e mappale 302 del foglio 1 di Albugnano -mappali 3 7 -161 -160 - 28 del foglio 3 di Albugnano
- lotto insistente sul foglio 2 di Aramengo (composto dalla sola particella 332): in senso orario da nord, mappali 3 31 - 218 -217 tutti sul medesimo foglio 2 di Aramengo;
- terreni insistenti sul foglio 3 di Berzano di San Pietro "porzione A": in senso orario da nord, mappali 249 - 252 - 253 - strada comunale Castelveia - mappali 417 - 418 - 257 - 419 del foglio 3 di Berzano di San Pietro ed i mappali 17 -20 del foglio 5 di Berzano di San Pietro
- terreni insistenti sul foglio 3 di Berzano di San Pietro "porzione B": in senso orario da nord, mappali 633 -400 -690-689 -627 -410-411 del foglio 3 di Berzano di San Pietro - mappale 6 del foglio 6 di Berzano di San Pietro - mappale 405 del foglio 3 di Berzano di San Pietro - mappali 4 77 e 4 79 del foglio 6 di Berzano di San Pietro -mappali 413 -392 -388 -394 del foglio 3 di Berzano di San Pietro - mappali 472 e 3 del foglio 6 di Berzano di San Pietro - mappale 423 sul foglio 6 di Berzano di San Pietro -mappali 386 -385 -368 -371 -373 -389 -377 -378 -379 -380 -382 -383 del foglio 3 di Berzano di San Pietro;
- terreni insistenti sul foglio 6 di Berzano di San Pietro "porzione C": in senso orario da nord, mappali 386 - 387 - 501 - 502 del foglio 3 di Berzano di San Pietro -mappali 3 -472 -474 -473 -7 -1 del foglio 6 di Berzano di San Pietro -strada comunale Castelveia sul foglio 3 di Berzano di San Pietro;
- terreni insistenti sul foglio 6 di Berzano di San Pietro "porzione D": in senso orario da nord, mappali 638 e 619 del foglio 3 di Berzano di San Pietro -mappali 5 -11 - 31 -34 -35 -31 -30-33 -36 -37 -50 -49 -346-17 -16 -15 -14 -4 73 -4 72 del foglio 6 di Berzano di San Pietro
- terreni insistenti sul foglio 6 di Berzano di San Pietro "porzione E": in senso orario da nord, mappali 218 -219 -220 - 221 -222 -227 -228 -229 -278 del foglio 2 di Aramengo -mappali 43 -33 -30 -29 del foglio 6 di Berzano di San Pietro.

I beni staggiti sono descritti a catasto come segue:

Comune di Albugnano (AT)

Catasto Terreni:

- Foglio 1 - particella 176 - prato - classe 3 - di are 27.80 - R.D.E. 2,01 - R.A.E. 5,03;
- Foglio 1 - particella 222 - bosco ceduo - classe 2 - di are 17.00 - R.D.E. 1,49 - R.A.E. 0,88;
- Foglio 1 - particella 223 - seminativo - classe 2 - di are 27.00 - R.D.E. 11,85 - R.A.E. 9,76;
- Foglio 1 - particella 246 - prato - classe 3 - di are 28.00 - R.D.E. 2,02 - R.A.E. 5,06;
- Foglio 1 - particella 267 - seminativo - classe 2 - di are 37.00 - R.D.E. 16,24 - R.A.E. 13,38;
- Foglio 1 - particella 268 - seminativo - classe 2 - di are 16.30 - R.D.E. 7,16 - R.A.E. 5,89;
- Foglio 1 - particella 269 - bosco ceduo - classe 2 - di are 22.00 - R.D.E. 1,93 - R.A.E. 1,14;
- Foglio 1 - particella 331 - bosco ceduo - classe 2 - di are 15.70 - R.D.E. 1,38 - R.A.E. 0,81;
- Foglio 1 - particella 390 - prato - classe 3 - di are 09.30 - R.D.E. 0,67 - R.A.E. 1,68;
- Foglio 3 - particella 35 - vigneto - classe 2 - di are 05.80 - R.D.E. 2,85 - R.A.E. 4,04;
- Foglio 3 - particella 36 - bosco ceduo - classe 3 - di are 17.20 - R.D.E. 0,80 - R.A.E. 0,53;
- Foglio 3 - particella 491 - bosco ceduo - classe 2 - di are 05.70 - R.D.E. 0,50 - R.A.E. 0,29;

Comune di Aramengo (AT)

Catasto Terreni:

- Foglio 2 - particella 332 - seminativo - classe 2 - di are 04.27 - R.D.E. 2,21 - R.A.E. 1,54;

Comune di Berzano di San Pietro (AT)

Catasto Fabbricati:

- Foglio 3 - particella 636 - sub. 1 - categoria A/4 - classe 2 - consistenza 4,5 vani - superficie catastale 119 mq - rendita 146,42;
- Foglio 3 - particella 636 - sub. 8 - categoria D/10 - rendita 724,00;
- Foglio 3 - particella 680 - sub. 2 - categoria D/10 - rendita 774,00;
- Foglio 3 - particella 680- sub. 3 - categoria A/2 - classe 1 - cons 4,5 - superf catastale 35 mq - rendita 176,63;
- Foglio 3 - particella 680 - sub. 4 - categoria D/10 - rendita 1.710,00;
- Foglio 6 - particella 480 - sub. 1 - categoria C/6 - rendita 289,22 - consistenza 200 mq;
- Foglio 6 - particella 480 - sub. 2 - categoria C/7 - rendita 158,34 - consistenza 365 mq;
- Foglio 6 - particella 476 - categoria F/3;

Catasto Terreni:

- Foglio 3 - particella 387 - seminativo - classe 3 - di are 27.60 - R.D.E. 7,13 - R.A.E. 5,70;
- Foglio 3 - particella 393 - prato - classe 2 - di are 28.20 - R.D.E. 6,55 - R.A.E. 10,19;
- Foglio 3 - particella 395 - bosco ceduo - classe 3 - di are 02.20 - R.D.E. 0,10 - R.A.E. 0,08;
- Foglio 3 - particella 396: - porz. AA - vigneto - classe 4 - di are 02.00 - R.D.E. 0,12 - R.A.E. 0,67;
- porz. AB - bosco ceduo - classe 3 - di are 00.60 - R.D.E. 0,03 - R.A.E. 0,02;
- Foglio 3 - particella 397 - bosco ceduo - classe 3 - di are 02.70 - R.D.E. 0,13 - R.A.E. 0,10;
- Foglio 3 - particella 398 - vigneto - classe 3 - di are 23.10 - R.D.E. 4,18 - R.A.E. 12,53;
- Foglio 3 - particella 402 - vigneto - classe 4 - di are 10.50 - R.D.E. 0,65 - R.A.E. 3,52;
- Foglio 3 - particella 403 - vigneto - classe 4 - di are 11.90 - R.D.E. 0,74 - R.A.E. 3,99;
- Foglio 3 - particella 415 - seminativo - classe 3 - di are 47.10 - R.D.E. 12,16 - R.A.E. 9,73;

- Foglio 3 – particella 497 – vigneto – classe 4 – di are 13.50 – R.D.E. 0,84 – R.A.E. 4,53;
- Foglio 3 – particella 498 – seminativo – classe 3 – di are 17.00 – R.D.E. 4,39 – R.A.E. 3,51;
- Foglio 3 – particella 499:
 - porz. AA – prato – classe 2 – di are 11.00 – R.D.E. 2,56 – R.A.E. 3,98;
 - porz. AB – vigneto – classe 4 – di are 16.80 – R.D.E. 1,04 – R.A.E. 5,64;
- Foglio 3 – particella 500:
 - porz. AA – seminativo – classe 2 – di are 20.00 – R.D.E. 9,30 – R.A.E. 7,23;
 - porz. AB – prato – classe 2 – di are 01.20 – R.D.E. 0,28 – R.A.E. 0,43;
- Foglio 3 – particella 501 – seminativo – classe 2 – di are 21.10 – R.D.E. 9,81 – R.A.E. 7,63;
- Foglio 3 – particella 502 – seminativo – classe 3 – di are 11.90 – R.D.E. 3,07 – R.A.E. 2,46;
- Foglio 3 – particella 617:
 - porz. AA – frutteto – di are 01.00 – R.D.E. 0,62 – R.A.E. 0,77;
 - porz. AB – seminativo – classe 4 – di are 00.40 – R.D.E. 0,05 – R.A.E. 0,06;
- Foglio 3 – particella 619 – vigneto – classe 3 – di are 11.10 – R.D.E. 2,01 – R.A.E. 6,02;
- Foglio 3 – particella 620 – vigneto – classe 3 – di are 08.50 – R.D.E. 1,54 – R.A.E. 4,61;
- Foglio 3 – particella 621:
 - porz. AA – seminativo – classe 2 – di are 01.00 – R.D.E. 0,46 – R.A.E. 0,36;
 - porz. AB – vigneto – classe 4 – di are 00.80 – R.D.E. 0,05 – R.A.E. 0,27;
- Foglio 3 – particella 632:
 - porz. AA – vigneto – classe 4 – di are 12.00 – R.D.E. 0,74 – R.A.E. 4,03;
 - porz. AB – seminativo – classe 4 – di are 05.60 – R.D.E. 0,72 – R.A.E. 0,87;
- Foglio 3 – particella 634 - prato – classe 3 – di are 12.50 – R.D.E. 0,90 – R.A.E. 2,26;
- Foglio 3 – particella 636 - Ente Urbano - di are 6.30;
- Foglio 3 – particella 638:
 - porz. AA – frutteto – di are 04.00 – R.D.E. 2,48 – R.A.E. 3,10;
 - porz. AB – seminativo – classe 4 – di are 21.30 – R.D.E. 2,75 – R.A.E. 3,30;
- Foglio 3 – particella 680 - Ente Urbano - di are 11.65;
- Foglio 6 – particella 2 – seminativo – classe 3 – di are 47.80 – R.D.E. 12,34 – R.A.E. 9,87;
- Foglio 6 – particella 10 – prato – classe 3 – di are 20.90 – R.D.E. 1,51 – R.A.E. 3,78;
- Foglio 6 – particella 32 – seminativo – classe 4 – di are 49.60 – R.D.E. 6,40 – R.A.E. 7,68;
- Foglio 6 – particella 415 – bosco ceduo – classe 3 – di are 32.60 – R.D.E. 1,52 – R.A.E. 1,18;
- Foglio 6 – particella 416 – seminativo – classe 3 – di are 12.90 – R.D.E. 3,33 – R.A.E. 2,66;
- Foglio 6 – particella 417:
 - porz. AA – seminativo – classe 4 – di are 06.00 – R.D.E. 0,77 – R.A.E. 0,93;
 - porz. AB – prato – classe 3 – di are 00.40 – R.D.E. 0,03 – R.A.E. 0,07;
- Foglio 6 – particella 418 – seminativo – classe 3 – di are 18.30 – R.D.E. 4,73 – R.A.E. 3,78;
- Foglio 6 – particella 419 – prato – classe 3 – di are 56.40 – R.D.E. 4,08 – R.A.E. 10,19;
- Foglio 6 – particella 421 – seminativo – classe 3 – di are 27.90 – R.D.E. 7,20 – R.A.E. 5,76;
- Foglio 6 – particella 422 – seminativo – classe 3 – di are 04.00 – R.D.E. 1,03 – R.A.E. 0,83;
- Foglio 6 – particella 423:
 - porz. AA – seminativo – classe 4 – di are 16.00 – R.D.E. 2,07 – R.A.E. 2,48;
 - porz. AB – bosco ceduo – classe 3 – di are 49.70 – R.D.E. 2,31 – R.A.E. 1,80;
- Foglio 6 – particella 424 – seminativo – classe 3 – di are 14.80 – R.D.E. 3,82 – R.A.E. 3,06;
- Foglio 6 – particella 425 – bosco ceduo – classe 2 – di are 05.60 – R.D.E. 0,43 – R.A.E. 0,23;
- Foglio 6 – particella 426 – bosco ceduo – classe 2 – di ettari 1.25.80 – R.D.E. 9,75 – R.A.E. 5,20;
- Foglio 6 – particella 427 – bosco ceduo – classe 2 – di are 09.40 – R.D.E. 0,73 – R.A.E. 0,39;
- Foglio 6 – particella 428 – bosco ceduo – classe 2 – di are 28.10 – R.D.E. 2,18 – R.A.E. 1,16;
- Foglio 6 – particella 438 – bosco ceduo – classe 2 – di are 34.40 – R.D.E. 2,66 – R.A.E. 1,42;
- Foglio 6 – particella 439 – bosco ceduo – classe 2 – di are 10.50 – R.D.E. 0,81 – R.A.E. 0,43.

Si rileva che alcune particelle oggetto di pignoramento immobiliare (rg. 6595/5023 del 22/09/2020) site nel Comune di Berzano San Pietro ed individuate a Catasto al Foglio n. 6 particelle 10 – 415 – 419 e 421 risultano variate/soppresse in data successiva allo stesso, gli aggiornamenti catastali effettuati hanno generato le seguenti particelle: Foglio: n. 6 Particelle: 480 - 481- 482 – 484 – 476 – 479 - 476 – 477.

Valore del Lotto Unico

Come descritto dallo Stimatore nella perizia si rimanda per la descrizione dei criteri di valutazione e di stima, il valore del lotto è stato così determinato:

Superficie commerciale unità imm. F. 3 mappale 636 subalterno 1

Locali ad uso residenziale: Piano terreno: mq 53,00 - Piano primo: mq. 69,00;

Locali non residenziali: terrazzo: mq 43,00; balcone: mq 4,50

Superficie commerciale ragguagliata: mq (53 + 69,00 + 43 x 0,25 + 4,50 x 0,25) = 133,87 mq in c.t. mq 134

Superficie commerciale unità imm. F. 3 mappale 636 subalterno 8

Locali ad uso produttivo agricolo: Piano terreno: mq 264,00; Piano primo: mq. 186,00
Superficie commerciale ragguagliata: mq (264 + 185) = 449,00 mq in c.t. mq 450,00

Superficie commerciale unità imm. F. 3 mappale 680 subalterno 2

Locali ad uso produttivo agricolo: Piano terreno: mq. 259,00; Piano primo: mq. 111,00

Locali accessori: Piano terreno: mq. 39,00; Piano primo: mq. 13,00

Superficie commerciale ragguagliata: mq (259 + 111 + 39 x 0,25 + 13 x 0,25) = 383,00 mq in c.t. mq 383

Superficie commerciale unità imm. F. 3 mappale 680 subalterno 3

Locali ad uso residenziale: Piano primo: mq. 110,00

Locali non residenziali: Accessori: mq. 59,00; terrazzo: mq. 51,00

Superficie commerciale ragguagliata: mq (110 + 59 x 0,25 + 51 x 0,25) = 137,50 mq in c.t. mq 137

Superficie commerciale unità imm. F. 3 mappale 680 subalterno 4

Locali ad uso agriturismo: Piano secondo: mq. 219,00; Piano terzo: mq. 171,00

Locali accessori: Piano secondo: mq. 83,00

Superficie commerciale ragguagliata: mq (219 + 171 + 83 x 0,25) = 410,75 mq in c.t. mq 411

Superficie commerciale unità imm. F. 6 mappale 480 subalterni 2 e 3

Locali ad uso produttivo agricolo: Piano terreno: mq. 582,90 in c.t. mq 583

Valore commerciale unità immobiliari

Pertanto, alla luce delle considerazioni sopra esposte, il **valore commerciale dei fabbricati**, in riferimento alla loro destinazione d'uso e alla superficie commerciale, è:

Valore commerciale unità imm. F. 3 mappale 636 subalterno 1

Locali ad uso residenziale da ristrutturare (270 €/mq x 50% = 135 €/mq): mq 134 x 135 €/mq = 18.090,00 €

Valore commerciale unità imm. F. 3 mappale 636 subalterno 8

Locali ad uso produttivo agricolo da ristrutturare (150 €/mq x 50% = 75 €/mq): mq 450 x 75 €/mq = 37.750,00 €

Valore commerciale unità imm. F. 3 mappale 680 subalterno 2

Locali ad uso produttivo agricolo: mq 383 x 150 €/mq = 57.450,00 €

Valore commerciale unità imm. F. 3 mappale 680 subalterno 3

Locali ad uso residenziale, mq 137 x 270 €/mq = 36.990,00 €

Valore commerciale unità imm. F. 3 mappale 680 subalterno 4

Locali ad uso agriturismo: mq 411 x 200 €/mq = 82.200,00 €

Valore commerciale unità imm. F. 6 mappale 480 subalterni 2 e 3

Locali ad uso produttivo agricolo: mq 583 x 100 €/mq = 58.300,00 €

VALORE COMMERCIALE COMPLESSIVO FABBRICATI:

18.090+37.750+57.450+36.990+82.200+58.300 = € 290.780,00 in c.t. € 290.000,00 diconsi euro duecentonovantamila/00.

Valore commerciale dei terreni, in riferimento alla loro superficie commerciale, è:

Superficie catastale complessiva dei terreni: mq. 123.067 x 0,70 €/mq = € 86.146,90 in c.t. € 86.000,00 diconsi euro ottantaseimila/00

Al valore stimato delle unità immobiliari pignorate occorre portare in detrazione l'importo presunto per le pratiche di sanatoria edilizia o per le opere di ripristino, stimate in circa 10.000,00 € e per la fiscalizzazione degli abusi non sanabili, stimata in circa 30.000,00 €. Sono, inoltre, da sottrarre i costi degli onorari professionali per la redazione delle pratiche di sanatoria edilizia e strutturale, di aggiornamento catastale, di abitabilità/agibilità, di svincolo e degli atti, oltre ai diritti di segreteria ed alle imposte di bollo vigenti la stimati in circa 10.000,00 €.

VALORE COMPLESSIVO DEL LOTTO

Il valore complessivo del lotto sarà pertanto pari a: € 290.000 + € 86.000 - 10.000 - 30.000 - 10.000 = € 326.000,00 in c.t. € 325.000,00 diconsi euro trecentoventicinquemila/00

Si precisa che nel caso in cui l'aggiudicatario non sia un imprenditore agricolo con idonei requisiti dovrà presentare la pratica di svincolo rurale che comporterà un costo stimato in circa 80.000,00 €.

*** **

Gli immobili sono occupati dall'esecutato per la sua abitazione e per l'attività della sua Azienda agricola, tranne l'unità immobiliare foglio 3, mappale 680, subalterno 3 di Berzano di San Pietro su cui grava il diritto di abitazione a favore dell'ex coniuge.

Si segnala tuttavia che, successivamente, con la Sentenza del Tribunale di Asti n.657/2013 depositata il 13/12/2013, viene indicato, nelle condizioni stabilite tra le parti, che " ... l'ex coniuge del Sig. XXXXXXXXXXXXXXX non occupa la casa assegnata, rinunciandovi e che se ne revoca il provvedimento di assegnazione ... ".

*** **

Gli immobili staggiati sono inseriti in zona classificata dal P.R.G.C. vigente come:

"Aree destinate ad attività agricola - art.13" e ricadono, in funzione del dissesto/pericolosità geomorfologica:

• totalmente in "Classe II" limitatamente ai fabbricati fg. 3 mappali 636 - 680 e fg. 6 mappale 476 • totalmente in "Classe IIIa" limitatamente al fabbricato fg. 6 mappale 480.

INFORMAZIONI URBANISTICHE

Ai sensi dell'art. 173-quater, disp. att. cpc, trattandosi di procedura esecutiva immobiliare, non v'è luogo a fornire le

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

notizie di cui all'art. 46 del T.U. DPR 380/01 e di cui all'art. 40 L. 47/85, e s. m.: in caso di erroneità o carenze del presente avviso, l'aggiudicatario potrà avvalersi delle disposizioni sopra menzionate e delle altre previste dalla legge al riguardo. Per le irregolarità edilizie, sia quelle riscontrate dal CTU che di altre eventuali, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi - a propria cura e spese - delle disposizioni delle già menzionate norme nonché degli artt. 17, 5° c. e 40, 6° c. L. 47/85: il termine per la presentazione della domanda di concessione in sanatoria è di 120 giorni dal deposito in Cancelleria del decreto di trasferimento ovvero da apposita comunicazione da parte del Delegato sulla pec dell'aggiudicatario.

Le difformità edilizie sono elencate nella CTU - cui si rimanda per le ulteriori e più specifiche informazioni - in risposta al relativo quesito formulato dal Giudice.

Secondo gli accertamenti del CTU, **non si sono reperiti titoli edilizi né denunce strutturali relative alle ristrutturazioni ed ampliamenti del fabbricato di cui al mappale 680 del foglio 3 e alla costruzione della tettoia/stalla di cui al mappale 480 del foglio 6.**

In merito ai titoli edilizi reperiti si evidenzia che:

§ la Licenza di Costruzione n. 28/74 del 04/12/1974 non possiede elaborati grafici allegati; non è perciò possibile sapere con certezza a quale fabbricato faccia riferimento;

§ nessuno dei titoli edilizi fa riferimento alle seguenti unità immobiliari:

- unità immobiliare a destinazione residenziale - ALLOGGIO (censita al foglio 3 - mappale 636 - subalterno 1);
- unità immobiliare a destinazione produttiva agricola - STALLE, FIENILE, LEGNAIA, DEPOSITO (al foglio 3 - mappale 636 - subalterno 8);

§ i titoli edilizi identificati con le lettere b), c), d), e), f), i), k), l), m), o), q) fanno riferimento ai fabbricati che precedentemente sono stati indicati come segue:

- unità immobiliare a destinazione produttiva agricola - DEPOSITI, LEGNAIA, PORTICI, CENTRALE TERMICA, LABORATORIO, LOCALE DI VENDITA, BAGNO (al foglio 3 - mappale 680 - subalterno 2)
- unità immobiliare a destinazione residenziale - ALLOGGIO (censita al foglio 3 - mappale 680 - subalterno 3)
- unità immobiliare a destinazione produttiva agricola - LOCALI PER AGRITURISMO (al foglio 3 - mappale 680 - subalterno 4);

§ i titoli edilizi identificati con le lettere j), n), p), r) fanno riferimento ai fabbricati che precedentemente sono stati indicati come segue:

- unità immobiliare a destinazione produttiva agricola - STALLA E TETTOIA (al foglio 6 - mappale 480);
- unità immobiliare non completata - in progetto prevista ad uso deposito scorte (al foglio 6 - mappale 476).

Il CTU ha proceduto a verificare le documentazioni progettuali agli atti rispetto a quanto visionato in sede di sopralluogo evidenziando:

a) alcune modeste inesattezze circa la posizione e lo spessore di tramezze e murature, circa la posizione e dimensione di alcune aperture esterne, circa lo sviluppo delle scale interne di collegamento per tutte le unità immobiliari facenti parte del fabbricato insistente sul mappale 680 del foglio 3;

b) il tamponamento di una tettoia preesistente sul terrazzo scoperto pertinenziale all'alloggio censito al mappale 680 sub. 3 a formazione di un vano uso lavanderia (con aumento di volumetria);

c) la maggior dimensione dell'ingombro in pianta della porzione a sud dell'agriturismo censito al mappale 680 sub. 4, sia al piano secondo che al piano terzo, dovuta alla maggior lunghezza, di circa 55 cm (con aumento di volumetria); tale incremento è desumibile dalle tavole grafiche allegate alla C.E. 26/91 in cui la manica della porzione di fabbricato destinato ad agriturismo è quotata, ai piani secondo e terzo, 15,50 m mentre nei disegni allegati alla C.E. 02/2003 lo stesso corpo di fabbrica è quotato 16,05 m senza che sia mai stato autorizzato tale incremento volumetrico;

d) la realizzazione in diversa posizione della tettoia/stalla censita al foglio 6 mappale 480, con medesima dimensione ma con interessamento di ulteriori terreni.

Le irregolarità di cui al punto a) del precedente elenco possano essere facilmente regolarizzabili con il deposito dell'opportuna pratica di sanatoria (C.I.L.A o S.C.I.A.) e la corresponsione della dovuta sanzione amministrativa che, trattandosi di opere non aventi incidenza in termini di superficie/volume, che potrà attestarsi tra 516 € e 5.160 €.

L'abuso di cui al punto b) del precedente elenco possa essere eliminato riportando la situazione alla preesistente tettoia aperta (c.d. remissione in pristino); in alternativa, potrà essere valutata la possibilità di ottenere una sanatoria per ampliamento della superficie utile o della volumetria, la cui effettiva fattibilità andrà verificata di concerto con l'Ufficio Tecnico Comunale, con sanzione amministrativa che potrà attestarsi tra 516 € e 5.160 €.

L'abuso di cui al punto c) del precedente elenco, consistendo, di fatto, nella diversa posizione del nuovo fabbricato costruito con scostamento dall'identità di sedime maggiore del 50%, possa essere regolarizzato con una istanza di Permesso di Costruire a sanatoria con sanzione amministrativa che potrà attestarsi tra 516 € e 5.160 €.

L'abuso di cui al punto d) del precedente elenco, non potendo essere eliminato (trattasi infatti di maggior lunghezza dello stabile di circa 55 cm la cui teorica demolizione comporterebbe irrimediabile pregiudizio alla statica dell'immobile stesso), dovrà obbligatoriamente essere oggetto di fiscalizzazione corrispondendo la proporzionale sanzione amministrativa. L'accoglimento dell'obbligatoria richiesta da parte dell'acquirente non è garantito ma a discrezione dell'amministrazione comunale cui dovrà essere presentata idonea istanza.

Il calcolo dell'importo dovuto per la fiscalizzazione è determinato in base alla L. 27 luglio 1978 n. 392, pubblicata sulla G.U. n. 211 del 29 luglio 1978.

Utilizzando uno schema di calcolo predisposto dal comune di Fossano, che si allega al solo scopo di fornire un ordine di grandezza dell'importo, si ricava un costo presunto, del tutto indicativo, di circa 29.000,00 €, che andrà verificato e concordato con l'ufficio tecnico del comune di Berzano San Pietro previa presentazione di apposita istanza di fiscalizzazione delle opere abusive non sanabili.

Si precisa che in riferimento al D.lgs. 192/05 ed in particolare all'obbligo di cui all'art. 6 comma 1 bis di dotare gli immobili dell'Attestato di Qualificazione Energetica, nonché alla legge regionale 28 maggio 2007 n. 13, recante disposizioni in materia di rendimento energetico nell'edilizia (D.G.R. n. 43-11965), entrata in vigore il 1° ottobre 2009, con riguardo agli immobili oggetto di vendita, i suddetti attestati di Qualificazione energetica sono stati acquisiti Ing. Marco Gonella in data 8.11.2022 da parte della procedura ed individua gli immobili:

nella classe G quanto al fabbricato censito a Catasto Fabbricati al Foglio 3 particella 636 sub. 1

nella classe E quanto al fabbricato censito a Catasto Fabbricati al Foglio 3 particella 680 sub. 4

nella classe B quanto al fabbricato censito a Catasto Fabbricati al Foglio 3 particella 680 sub 3

nella classe B quanto al fabbricato censito a Catasto Fabbricati al Foglio 3 particella 680 sub 2

Si precisa che la vendita è soggetta ad imposta di registro, catastale ed ipotecaria.

PREZZO BASE E DI OFFERTA, CAUZIONE, RILANCI E DATI PER BONIFICO

LOTTO UNICO:

Prezzo base € 169.100,00 - Offerta minima € 126.825,00 pari al 75% del prezzo base.

Cauzione 10% su prezzo base ovvero sull'offerta formulata e rilancio minimo di gara € 10.000.

Dati per bonifico cauzione e successivo saldo prezzo e spese:

conto corrente intestato al "TRIBUNALE ASTI ES. IMM. 83/20+23/21", presso la BANCA DI ASTI - Sede di Asti - **IBAN IT54T0608510301000000057800;**

In fase di presentazione dell'offerta e di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

TERMINI DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE E DELLA GARA

Le offerte di acquisto dovranno essere presentate, con le modalità previste nel presente avviso, entro le ore 12,00 del giorno 19 MAGGIO 2025; la durata della gara è fissata in sei giorni, con inizio in data 20 MAGGIO 2025 ore 17,00, subito dopo l'apertura dell'udienza e la verifica della regolarità delle offerte (attività che risulteranno sul portale e visibili a tutti i partecipanti) e termine in data 26 MAGGIO 2025 ore 16,00 salvo eventuali modifiche che saranno tempestivamente comunicate dal sottoscritto Delegato - mediante il portale o tramite pec - al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti ammessi. La gara prevede un meccanismo di auto-estensione qualora siano effettuate offerte negli ultimi 15 (quindici) minuti prima della scadenza del termine: in questo caso la scadenza verrà prolungata di altrettanti minuti per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci.

MODALITÀ' DELLA VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

Atteso che il Giudice dell'Esecuzione ha disposto che il **gestore della vendita telematica** sia la società Aste Giudiziarie Inlinea s.p.a., che il **portale** del gestore della vendita telematica sia il sito www.astetelematiche.it e che il **referente della procedura** incaricato delle operazioni di vendita sia il Delegato sopra indicato, la partecipazione alla vendita dovrà avvenire secondo le seguenti disposizioni:

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 telematica" è all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, sezione "documenti", sottosezione "portale vendite pubbliche" (http://pst.giustizia.it/PST/resources/cms/documents/Manuale_utente_presentazione_Offerta_telematica_PVP.pdf).

L'offerta, che deve obbligatoriamente contenere i documenti infra specificati, dovrà essere firmata digitalmente e depositata tramite il sito suddetto entro le ore 12:00 del giorno antecedente all'udienza di vendita telematica, e quindi inviata all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offerta@pvp.dgsia@giustiziacert.it: l'offerta si intende depositata nel momento in cui è generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore della PEC del Ministero della Giustizia.

L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero utilizzando un certificato di firma digitale valido e rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo PEC ex art. 12, co. 5 DM 32/15; è possibile utilizzare una qualsiasi casella PEC, anche non identificativa ed appartenente ad un soggetto diverso dell'offerente, purché quest'ultimo firmi digitalmente la domanda di partecipazione prima di procedere all'invio. In alternativa è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ex art. 12, co. 4 e dell'art. 13 DM 32/15, con la

precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio PEC attesta nel messaggio (o in un suo allegato) di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso, previa identificazione del richiedente, ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta (questa modalità di trasmissione dell'offerta sarà operativa una volta eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, co. 4 DM 32/15).

L'offerta d'acquisto è irrevocabile ai sensi dell'art. 571 comma 3 c.p.c. - che si richiama al fine della validità e dell'efficacia della medesima - **e dovrà contenere i dati, elementi e documenti infra meglio specificati.**

La persona fisica che compila l'offerta nel sistema è definita dal DM 32/15 "*presentatore*", può coincidere o meno con l'offerente e che invia l'offerta al Ministero della Giustizia mediante la propria PEC: **i poteri e le facoltà conferite al presentatore dovranno essere documentate, a pena di inammissibilità dell'offerta, con allegazione all'offerta di procura speciale notarile ovvero scrittura privata autenticata da Pubblico Ufficiale, anche nel caso in cui l'offerente sia un solo soggetto.**

Il *presentatore* può essere soggetto diverso dall'offerente e - sia che rappresenti un solo offerente, sia nel caso di offerta formulata da più persone - gli dovrà esser stata conferita la procura speciale notarile (ovvero scrittura privata autenticata da Pubblico Ufficiale) da parte di tutti gli offerenti; qualora il *presentatore* coincidesse con una società di servizi, all'offerta dovrà essere allegata certificazione della Camera di Commercio, rilasciata da non più di sei mesi - ed il legale rappresentante dovrà allegare anche copia del proprio documento di identità.

L'offerente o il presentatore, dopo aver compilato il modulo web "Offerta Telematica" dovrà firmare digitalmente il file XML dell'offerta completa di tutti gli allegati (il file sarà denominato "offertaintegrale.xml.p7m"); il Ministero della Giustizia controllerà che all'offerente o al presentatore indicato nell'offerta sia associata la firma digitale utilizzata per firmare il file dell'offerta XML.

Il modulo web "*Offerta Telematica*" renderà disponibile la busta dell'offerta in formato "zip.p7m" (esempio "*offerta1234567.zip.p7m*"): l'offerente o il presentatore recupereranno la busta dell'offerta completa tramite URL e chiave di accesso che appariranno sul sito al termine della compilazione dell'offerta e che saranno anche inviati all'email indicata in fase di presentazione. Il file suddetto (esempio "*offerta1234567.zip.p7m*") dovrà essere inviato nei termini previsti nell'avviso di vendita (e cioè entro le ore 12,00 del giorno antecedente l'udienza e l'asta), al Ministero della Giustizia tramite pec all'indirizzo offertapvp.dgsia@giustiziacert.it (si raccomanda di non aprire il file, pena la sua alterazione e l'invalidazione e scarto dell'offerta).

In sede di compilazione dell'offerta dovranno essere allegati, a pena di inammissibilità, i documenti di identità ed il codice fiscale dell'offerente e del presentatore, la copia del bonifico della cauzione e la procura notarile o quella autenticata da P.U. in favore del presentatore.

Ai sensi del quarto comma dell'art. 585 Cpc, introdotto dal Dlgs 149/22 - che prescrive la dichiarazione antiriciclaggio ex art. 22 Dlgs 231/07 - l'aggiudicatario, all'atto del versamento del saldo prezzo - dovrà sottoscrivere apposita dichiarazione (che gli sarà inviata dal Delegato), con indicazione dell'attività lavorativa svolta e la provenienza di tutti gli importi versati. La provvista può provenire dal lavoro o dall'attività esercitata, da donazioni o lasciti ereditari, dalla vendita di altri beni o dal ricorso a finanziamenti e mutui bancari: dovrà quindi essere assicurato che la dotazione patrimoniale sia congrua rispetto al prezzo di aggiudicazione, ovvero dovrà essere indicato il titolare effettivo dell'operazione.

A pena di inammissibilità l'offerta dovrà contenere e riportare:

- i dati identificativi del soggetto offerente (cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio); qualora il soggetto offerente risieda all'estero e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'Italia, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo, così come previsto dall'art. 12 c. 2 D.M. 32/15

- l'indicazione dell'ufficio giudiziario ove pende la procedura con anno e il numero di ruolo generale della procedura e il numero o altro dato identificativo del lotto;

- l'indicazione del referente della procedura che è il sottoscritto Professionista Delegato;

- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;

- il prezzo offerto e la data di versamento del saldo non superiore a 120 giorni dall'asta: in caso di omessa indicazione o di erronea indicazione di un termine superiore sarà comunque considerato come indicato il termine di 120 giorni dall'asta;

- l'importo della cauzione con la data, ora e numero del CRO (ossia del "codice di riferimento dell'operazione" e composto da 11 cifre): qualora dalla reversale bancaria non risultasse il CRO dovranno essere riportati i numeri dal SESTO al SEDICESIMO del codice identificativo del bonifico; in alternativa si potranno inserire altri numeri risultanti dal bonifico (siccome il sistema prevede l'indicazione di 11 cifre, non usare caratteri speciali o lettere ed anteporre al numero indicato sul bonifico gli "zeri" necessari per ottenere le 11 cifre);

- 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 successive comunicazioni previste;

- il recapito di telefonia mobile ove ricevere comunicazioni da parte del Delegato;

Sempre a pena di inammissibilità, all'offerta dovranno essere allegati i seguenti documenti:

- copia del documento d'identità e del codice fiscale dell'offerente o degli offerenti;

- la copia della contabile del bonifico della cauzione sul conto della procedura e da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;

- se il soggetto offerente è minorenne, interdetto, inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e del codice fiscale dell'offerente e di chi sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina e autorizzazione da parte del Giudice Tutelare;

- se il soggetto offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto (società o persona giudica), deve allegare, oltre al proprio documento di identificazione, il certificato del registro delle imprese rilasciato da non più di sei mesi, ovvero la procura o la delibera societaria o l'atto di nomina che lo autorizzi all'acquisto.

- **se l'offerta è formulata per tramite di qualsiasi professionista o di un presentatore - pena la sua inammissibilità - dovrà essere allegata copia della procura notarile o scrittura privata autenticata da Pubblico Ufficiale in favore del soggetto che sottoscrive o che presenta l'offerta, al fine di verificare l'esistenza dei relativi poteri in capo al presentatore/offerente: pertanto, ogni diverso tipo di procura non sarà considerata valida e la domanda sarà esclusa dalla gara.**

- **nel caso in cui l'offerta sia formulata da avvocato "per persona da nominare" (art. 579 cpc) dovrà essere allegata la procura notarile** (eventualmente epurata dei dati sensibili del mandante) **al fine di consentire la verifica della sussistenza dei relativi poteri in capo all'avvocato-offerente:** la dichiarazione di nomina della persona per la quale è stata presentata l'offerta dovrà quindi essere depositata in cancelleria - entro tre giorni dall'aggiudicazione - allegando l'originale della procura notarile.

- **nel caso in cui più soggetti partecipanti all'asta (coniugi - sia in separazione dei beni che in comunione legale - conviventi, soci, ecc.ra) intendessero intestarsi pro-quota il bene, chi presenta l'offerta dovrà allegare, a pena di esclusione ed inammissibilità dell'offerta, apposita procura notarile (o scrittura privata autenticata da P.U.) per rappresentare il cointeressato all'acquisto.**

Per effetto della comunione legale dei beni, l'offerta presentata da un coniuge produce effetti anche nei confronti dell'altro ma l'immobile sarà intestato unicamente all'offerente ed in sede di trascrizione saranno indicati anche i dati del coniuge, salvo che si voglia escludere il bene dalla comunione, specificando nella domanda di partecipazione l'intenzione di acquistare il bene ad uso personale (dopo l'aggiudicazione dovrà essere prodotto atto notorio sottoscritto da entrambi i coniugi con espressa richiesta di esclusione del bene dalla comunione). **Al definitivo, nelle offerte d'acquisto presentate dai coniugi in comunione legale, l'offerta può essere formulata da uno solo, ma il bene sarà intestato all'offerente con la sola indicazione nella nota di trascrizione del regime di comunione** (gli acquisti operati da uno solo dei coniugi ma caduti in comunione, in forza del disposto dell'art.177, lettera a), Cod. Civile, devono essere trascritti a favore del solo coniuge intervenuto all'atto e non anche a favore del coniuge che, per volontà della legge, è un semplice destinatario degli effetti dell'atto). Successivamente all'aggiudicazione dovrà essere inviata l'eventuale richiesta di agevolazioni fiscali e, se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e del codice fiscale del coniuge nonché l'estratto dell'atto di matrimonio comprovante il regime patrimoniale prescelto.

I documenti giustificativi per le agevolazioni e quelli di cui sopra dovranno essere inviati al Delegato - in risposta alla richiesta che il medesimo invierà all'indirizzo pec indicato nell'offerta - al fine consentire il calcolo presuntivo delle spese di tassazione del decreto, cui saranno sommate le competenze e spese a carico dell'aggiudicatario ex art.2, co. 7 D.M. 227/15 e succ. modif., importi tutti che dovranno essere versati nel termine previsto per il saldo del prezzo di aggiudicazione.

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

A pena di inammissibilità dell'offerta, il bonifico - con causale " Trib. Asti Es. Im. 83/20+23/21, cauzione asta" - dovrà essere effettuato in modo che la somma risulti accreditata sul conto della procedura entro il giorno precedente all'udienza.

L'offerente, salvo che sia esentato ex DPR 447/2000, deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (pari a € 16,00) **in modalità telematica**, tramite il Portale <http://pst.giustizia.it> ed accedendo al servizio "Pagamenti pagoPA" - presente nell'area pubblica del portale - e cliccando su "Bollo su documento", avendo l'accortezza di indicare il numero della procedura di riferimento. **Alla pec di trasmissione dell'offerta** (da inviarsi all'indirizzo offertapvp.dgsia@giustiziacert.it), **dovranno essere allegati i due files (in formato xlm e pdf) comprovanti il pagamento del bollo**, e potranno essere anche allegati altri documenti (ad esempio: richieste di agevolazioni fiscali per prima casa, l'estratto di matrimonio, altri atti notori di stato civile, ecc.ra), fatta salva la facoltà di inviarli successivamente all'aggiudicazione ed a seguito delle specifiche richieste formulate dal Delegato.

Nell'ipotesi in cui la modalità di pagamento telematica non fosse possibile per problemi informatici, il bollo potrà essere acquistato e inserito, previa scansione, tra gli allegati all'offerta di acquisto e successivamente inviato in originale al Delegato. **L'omessa allegazione del bollo non comporta l'invalidità dell'offerta** ma, nel caso in cui non fosse successivamente inviata alla pec del Delegato, comporterà la segnalazione da parte della Cancelleria all'Agenzia delle Entrate con conseguente irrogazione di sanzioni ("Nel caso di omesso versamento dell'imposta di bollo dovuta all'origine si applica

una sanzione che va dal 100% al 500% e, quindi, da € 16 a € 80).

L'offerente dovrà altresì dichiarare l'eventuale volontà di avvalersi della procedura di mutuo in caso di aggiudicazione definitiva come previsto dall'art. 585 c.p.c.

ESAME DELLE OFFERTE

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara sarà effettuato tramite il portale www.astetelematiche.it: le buste telematiche contenenti le offerte saranno aperte dal Delegato solo nella data e all'ora indicati nel presente avviso. **La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo tramite l'area riservata del sito www.astetelematiche.it**, accedendovi con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita sulla casella di posta elettronica utilizzata per trasmettere l'offerta. **All'udienza il Delegato verificherà la validità delle offerte** - intesa come completezza delle informazioni richieste e dei documenti da allegare a pena di inammissibilità e come sopra indicati - **l'effettivo accredito della cauzione e del bollo entro i termini sopra indicati e, accertata e valutata l'ammissibilità e regolarità delle offerte, dichiarerà aperta la gara** (i dati personali degli offerenti non saranno visibili in quanto il Gestore della Vendita Telematica li sostituirà con pseudonimi o che assicurino l'anonimato). Anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.

DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE

Nell'ipotesi di presentazione di unica offerta valida, il 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 (pari al 75% del prezzo base), aggiudicherà il bene all'offerente, salvo che ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione dell'esistenza di circostanze specifiche e concrete (da indicarsi in ogni caso espressamente nel verbale) o siano state presentate istanze di assegnazione ex artt. 588 e 589 c.p.c. Nel primo caso, il Delegato comunicherà la circostanza al Giudice e chiederà procedersi alla pubblicazione di un nuovo avviso di vendita; nel secondo caso il Giudice procederà alla deliberazione sull'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

GARA TRA GLI OFFERENTI

Nell'ipotesi di presentazione di più offerte valide il Delegato aprirà la gara telematica tra gli offerenti con la modalità asincrona sul prezzo offerto più alto (anche in presenza di due o più offerte di identico importo); la gara avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte telematiche ed il vaglio di ammissibilità e le offerte giudicate regolari abilitano l'offerente alla partecipazione alla gara ed ogni offerente ammesso alla gara sarà libero di parteciparvi. Qualora siano effettuate offerte negli ultimi 15 (quindici), la gara sarà prolungata automaticamente di 15 (quindici) minuti per consentire ulteriori rilanci e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento: decorso il lasso temporale fissato per i rilanci (tramite la piattaforma www.astetelematiche.it sarà visibile a tutti i partecipanti l'offerta recante il prezzo maggiore e l'elenco delle offerte effettuate, epurare dai dati sensibili), il Delegato effettuerà l'aggiudicazione avvalendosi della piattaforma. Tutte le comunicazioni ai partecipanti relative alla fase di gara avranno luogo tramite la PEC comunicata dal partecipante e/o tramite SMS: tali strumenti di comunicazione sono di ausilio e di supporto alla consultazione e partecipazione alla vendita e la piattaforma www.astetelematiche.it sarà l'unico canale per seguire lo svolgimento della vendita e per partecipare alla gara. L'eventuale mancata ricezione di comunicazioni PEC e/o SMS non invalida lo svolgimento della vendita né può dar luogo ad alcuna doglianza da parte dei partecipanti.

AGGIUDICAZIONE

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 prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo; a parità di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

Entro 10 giorni dall'aggiudicazione il verbale di aggiudicazione, tutte le offerte di acquisto formulate tramite portale, unitamente alla documentazione allegata a supporto di ciascuna, saranno depositate sul PCT.

In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto del costo del bonifico per il riaccredito) sarà restituito, entro 10 giorni dalla chiusura dell'asta, mediante bonifico sullo stesso conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione.

DEPOSITO SALDO PREZZO E SPESE DI TRASFERIMENTO

L'aggiudicatario dovrà bonificare, sul conto della procedura, il residuo prezzo (detratta la cauzione), nel termine indicato nell'unica offerta pervenuta ovvero, in mancanza di indicazione e nel caso in cui sia stata espletata la gara, nel termine massimo e non prorogabile di 120 giorni dall'aggiudicazione (termine non soggetto alla sospensione feriale, così come stabilito dalla Corte di Cassazione - Sez. III sentenza 18421 del 15/02/22 - depositata 8/06/22); entro lo stesso termine dovranno essere versate le spese di registrazione e

le competenze connesse al trasferimento e che saranno comunicate dal Delegato.

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

Ove il creditore procedente o un creditore intervenuto abbiano azionato un contratto di mutuo fondiario, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art.41 co. 5 D.Lgs. 385/93, avrà facoltà di subentrare nel contratto di mutuo purché entro 15 (quindici) giorni dall'aggiudicazione definitiva, corrisponda 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 dei conteggi da parte dell'aggiudicatario non potranno essere addotte come giusta causa per il mancato versamento del saldo prezzo e l'aggiudicatario sarà comunque 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, ex art. 41 co. 4, del D.Lgs., corrispondere direttamente al creditore fondiario (sul conto di cui il creditore fondiario avrà fornito le coordinate bancarie al Delegato prima della vendita) ed entro il termine di deposito del saldo prezzo, l'80% del saldo del prezzo di aggiudicazione e fino alla concorrenza del credito del predetto istituto (per capitale, accessori e spese, computato ai sensi dell'art. 2855 c.c.), ovvero il diverso importo che sarà quantificato dal Delegato (in ossequio all'ordinanza di vendita), versando il restante 20% (oltre all'importo per gli oneri fiscali e la quota di compenso del Delegato) sul conto intestato alla procedura.

Del versamento effettuato direttamente in favore del creditore fondiario l'aggiudicatario dovrà fornire al Delegato la relativa attestazione rilasciata da detto creditore, ovvero la contabile del bonifico.

Nel caso in cui l'atto di precetto o l'atto d'intervento non contenessero una esposizione analitica delle voci costitutive del credito assistito da ipoteca, è necessario che l'istituto di credito fondiario - entro 10 giorni dall'asta - depositi sul PCT ed invii al Delegato tramite pec, una nota di precisazione del credito recante indicazione espressa: della data d'inizio della morosità (intesa come scadenza della prima rata rimasta insoluta), del numero delle rate insolute, del capitale residuo e dei criteri adottati per la quantificazione degli interessi. Il Delegato verificherà la natura di mutuo fondiario, del credito azionato, la data d'iscrizione ipotecaria, la corretta quantificazione del credito assistito da prelazione ipotecaria e, in caso di più creditori fondiari, prevarrà quello assistito dalla ipoteca di primo grado, sicché solo a questo creditore potrà essere pagato il saldo prezzo.

Se il prezzo non sarà depositato nei termini, il Giudice dell'Esecuzione dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario, pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa ed il Delegato fisserà una nuova asta: se il prezzo ricavato dalla nuova vendita, unito alla cauzione confiscata, risultasse inferiore a quello dell'aggiudicazione dichiarata decaduta, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza ex art. 587 cpc.

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

INFORMA

altresì fin d'ora che - nel caso in cui non ci siano pervenute valide e tempestive domande di assegnazione o non siano pervenute valide offerte - sarà emesso nuovo avviso di vendita con base d'asta da determinarsi dal Delegato, eventualmente a prezzo ridotto ex art. 591 cpc ovvero diverso ribasso come richiesto dalle parti processuali.

PUBBLICITÀ ED INFORMAZIONI SUPPLEMENTARI

Il presente avviso di vendita sarà pubblicato sul portale delle vendite pubbliche (PVP), sui siti previsti in ordinanza (infra indicati) e notificato agli aventi diritto sensi di legge, anche avvalendosi di notifica diretta da parte del Delegato a mezzo pec, ovvero per tramite degli ufficiali giudiziari, e sarà anche inserito nel Portale del Processo Civile Telematico (PCT), con la conseguenza che il suo contenuto sarà considerato per conosciuto dalle parti, prescindendo dalla sua eventuale notificazione, dovendosi considerare la pubblicazione sul PCT da sola sufficiente - in assenza di una prescrizione normativa espressamente impositiva della notifica - a rendere edotte sia le parti costituite che la parte debitrice esecutata. Difatti, secondo consolidato orientamento giurisprudenziale ed essendo il processo esecutivo a contraddittorio attenuato, la partecipazione della parte debitrice è circoscritta ai soli casi espressamente previsti dalla legge e la notifica dell'avviso di vendita non è enunciata in nessuna norma del codice di procedura civile: inoltre, se la parte esecutata non avrà eletto altro domicilio ex art. 492 cpc, gli atti saranno notificati presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari.

Le attività che a norma degli artt. 571 e s.s. c.p.c. devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione, saranno effettuate dal sottoscritto Delegato presso il suo studio in Asti Corso Dante n. 50 – 14100 ASTI (Tel. 0141/43.67.71 - Fax 0141/32.18.00), ove sarà possibile rivolgersi per eventuali ulteriori informazioni, previo appuntamento telefonico: ulteriori richieste possono essere inoltrate all'indirizzo avv.antoniozollo@virgilio.it, con specifica indicazione dei documenti di cui si richiede la consultazione.

L'IVG di Torino è il custode nominato (telefoni 011 485338 oppure 011 4731714 fax 011 4730562 cellulare 3664299971) mail immobiliari@ivgpiemonte.it oppure ivgasti@piemonte.it. (in caso di mancato riscontro all'email normale: ifir560@pec.ifir.it oppure ifirto.immobiliari@pec.ifir.it).

Per visionare l'immobile avvalersi del portale delle vendite, sia per richiedere appuntamento che per fissare l'accesso.

Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione, iscrizione alla vendita e partecipazione, è possibile ricevere assistenza telefonica, contattando Aste Giudiziarie In linea S.p.A. ai seguenti recapiti (attivi dal lunedì al venerdì, dalle ore 9:00 alle ore 12:00 e dalle ore 15:00 alle ore 17:00): numero verde ad addebito ripartito: 848.58.20.31 oppure "staff vendite": 0586/095310.

La relazione di stima, il presente avviso e l'ordinanza del Giudice sono pubblicati sui siti www.giustizia.piemonte.it, www.astegiudiziarie.it, www.tribunale.asti.giustizia.it, sul Portale Vendite Pubbliche <https://pvp.giustizia.it/pvp/>.

Asti, 4 marzo 2025

Il professionista delegato
Avv. Antonio Zollo

