

**Avv. ROBERTO FERRERO**  
Piazza S.Francesco d'Assisi, 2 - 12051 Alba (CN)  
Tel.0173/361432 – Fax0173/361432  
[avv.roberto.ferrero@gmail.com](mailto:avv.roberto.ferrero@gmail.com)  
[roberto.ferrero@ordineavvocatialba.eu](mailto:roberto.ferrero@ordineavvocatialba.eu)

## TRIBUNALE DI ASTI

### AVVISO DI VENDITA

Il sottoscritto Avv. Roberto Ferrero con studio in Alba, Piazza S.Francesco d'Assisi n.2, professionista delegato, ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., per le operazioni di vendita relative all'esecuzione immobiliare R.G.E. n.382/2017, giusta ordinanza emessa dal G.E. Dr. Marco Bottallo in data 15.04.2019, visto il verbale di vendita deserta tenutasi in data 23.05.24, nonché il provvedimento del G.E., in data 26.02.24, che dispone procedersi a nn.2 ulteriori tentativi di vendita con ribasso limitato al 5% del prezzo costituente la precedente base d'asta

### AVVISA

che il giorno **17.10.2024 15.30** avrà luogo la **VENDITA TELEMATICA ASINCRONA**, tramite la piattaforma [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it), con gestore della vendita telematica Aste Giudiziarie Inlinea s.p.a., dei seguenti beni immobili, come meglio descritti nella perizia tecnica, da considerarsi parte integrante del presente avviso:

### LOTTO UNICO

PIENA PROPRIETA' di nn.2 fabbricati (capannone industriale aperto e piccola officina con centrale), ubicati in ASTI Fr.Serravalle snc, il tutto distinto catastalmente come segue:

#### **Comune di Asti, Fr.Serravalle snc**

#### **CATASTO FABBRICATI**

**Foglio SE/4, mappale 162 sub.9 Zona 2 Cat.D/1 Piano T rendita €3.432,44**

**Foglio SE/4 mappale 309 sub.1 ona 2 Cat. C/3 Piano T-1 Classe 2 Cons. 41mq rendita €82,58**

#### **Immobili Graffati**

**Foglio SE/4 mappale 162 sub.9, Frazione Serravalle snc Piano T, Zona Cens.002 Cat.D/1 rendita €3.432,44**

**Foglio SE/4 mappale 169 sub.1**

#### **Beni comuni non censibili**

**Foglio SE/4 mappale 162 sub.3 ASTI Fr.Serravalle snc Piano T bene comune non censibile**

Gli immobili vengono trasferiti a corpo e non a misura, con ogni pertinenza o inerenza, oneri e servitù attive e passive, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano.

**Descrizione del lotto:** L'immobile è situato in una zona periferica della città, lungo la direttrice ovest in uscita dalla città, verso Chivasso Torino. Le aree limitrofe sono caratterizzate da edifici a destinazione sia residenziale che terziaria-produttiva, servite da mezzi pubblici di trasporto, dotate di verde pubblico e con una buona disponibilità di posteggi su suolo pubblico nelle vicinanze.

Sono presenti anche ampie aree commerciali e la zona, grazie ad interventi mirati, è migliorata dal punto di vista della viabilità.

A circa 7 km in direzione verso il centro città vi è il casello autostradale Asti Ovest, per tanto in pochi minuti è agevolmente raggiungibile il tratto autostradale.

L'immobile ha accesso dalla via pubblica denominata Frazione Serravalle 98/b, attraversando il bene comune non censibile si accede alla proprietà.

La proprietà in oggetto di esecuzione è suddivisa in due fabbricati, il principale al foglio 4 mappale 162 al subalterno 9 è un capannone industriale aperto e l'altra una piccola officina con centrale censita al catasto al foglio 4 mappale 309 subalterno 1.

Il capannone industriale aperto costruito a fine anni cinquanta è realizzato con struttura portante in maglia di pilastri e copertura costituita da capriate reticolari in ferro, il manto in lamiere grecate. La pavimentazione è in parte in cemento grezzo e la restante è composta da terriccio misto ghiaia. Non sono presenti impianti tecnologici. La struttura si presenta in pessime condizioni e necessita di una manutenzione generale.

Il fabbricato al foglio 4 mappale 309 subalterno 1 costruito anch'esso fine anni cinquanta, è in buono stato conservativo ed è disposto su due livelli. Al piano terreno vi un locale e una centrale ed al piano primo un locale sottotetto ad uso locale di sgombero, con accesso da botola sul locale officina. Ha una struttura mista in mattoni portante e pilastri in cemento armato, le pareti internamente ed esternamente sono intonacate e tinteggiate esternamente di colore tipo terra di siena. L'officina ha pavimentazione galleggiante ed è presente l'impianto elettrico. I locali sono recintati con rete a maglia sciolta altezza 2 metri. I serramenti sono in parte in ferro e parte in legno. Il tetto dell'officina ad una falda ha manto di copertura in tegole; mentre, il tetto della centrale è realizzato in cemento piano, questo presenta delle piccole infiltrazioni.

Gli immobili risultano avere un'area scoperta di circa 4900 mq adibita in parte a verde e in parte ad piazzale con pavimentazione in cemento e autobloccanti.

Le superfici nette calpestabili dei vari locali, riscontrate a seguito di preciso rilievo in loco effettuato dallo scrivente CTU, sono le seguenti:

**IMMOBILE D/1 Fg.4 mappale 162 sub.9 graffato al 169 sub.1**

Capannone industriale aperto mq.1904

Superficie calpestabile totale: mq.1904

**IMMOBILE C/3 Fg.4 mappale 309 sub.1**

Piano Terreno superficie calpestabile:

Officina al piano terreno: mq.16,15

Cabina al piano terreno: mq. 8,85

Loc.sgombero al piano terreno mq.16,15

Superficie calpestabile totale: mq.41,15

**Certificazione energetica:** Il CTU ha rilevato che i fabbricati in oggetto non necessitano di redazione del certificato energetico

**Confini:**

Coerenze partendo da nord in senso orario: foglio 4 mappale 162 sub.4-5-3, ferrovia, foglio 4 mappali 338 -168 -171 e strada statale 458.

**Situazione edilizia, catastale ed urbanistica:**

**SITUAZIONE EDILIZIA:**

Da ricerche presso gli uffici tecnici comunali di Asti, presso il catasto di Asti e dalla lettura degli atti notarili si evince che la costruzione dell'immobile Capannone industriale aperto al foglio 4 mappale 162 subalterno 9 ha avuto inizio con pratica Permesso n°881 del 5/10/1959 "Progetto di pilastrata, parzialmente coperta in volta leggera per carroponete", mentre, l'officina e centrale al foglio 4 mappale 309 subalterno 1 ha avuto inizio con pratica Permesso n°383 del 17/05/1958 (cabina) e pratica Permesso n°831 del 09/10/1958 (officina). Con il tempo i vari proprietari succeduti hanno presentate svariate pratiche edilizie di scarsa irrilevanza e la maggior parte con esito negativo da parte del Ufficio Tecnico Comunale, queste riguardanti la possibilità di poter chiudere con dei tamponamenti perimetrali la struttura ad uso "Capannone Industriale Aperto". Si precisa che il 21/06/2005 a seguito di un sopralluogo del tecnico comunale di Asti è emerso che si stavano eseguendo dei lavori difformi dal DIA 232/02, per tanto è stata presentata pratica di DIA in Sanatoria n°237 del 10/08/2005;

la DIA in Sanatoria riguardava la realizzazione di cordoli in cemento armato, di due rampe di raccordo e realizzazione parziale della pavimentazione del capannone, modificando così i prospetti.

Risulta presentata dalla ARA S.A.S. l'istanza di sub-ingresso alla "Autorizzazione di polizza idraulica n°644 del 21/09/1987", tale istanza riguardava l'autorizzazione in sanatoria, ai soli fini idraulici, concessa dalla Regione Piemonte di Asti provvedimento n°2780 del 21/09/1987 e riguardava il solo intubamento del Rio Rilate (foglio 4 mappale 312 e 314). L'agenzia del demanio dopo sopralluogo effettuato nel 2003 e dal verbale di vigilanza sugli immobili demaniali ha informato la proprietà che "la proiezione della tettoia del capannone sul Rio Rilate è di fatto di proprietà demaniale". Attualmente la proiezione della tettoia insiste a catasto terreni al foglio 4 sui mappali 312 e 314 con qualità catastale "reliquato acque" (allegato 13/a).

#### **SITUAZIONE CATASTALE:**

Avendo il CU riscontrato delle difformità tra stato di fatto e planimetri catastali dell'immobile, ha provveduto a aggiornare la planimetria catastale mediante pratica DOCFA. Il CTU ha inoltre dovuto allineare i dati tra catasto terreni e catasto urbano.

#### **SITUAZIONE URBANISTICA:**

Dalle indagini urbanistiche effettuate nell'ambito delle operazioni peritali presso il comune di Asti, dalla cartografia individuante la zonizzazione ed i vincoli e dalle Norme Tecniche di Attuazione è stato accertato che i fabbricati ricadono all'interno del Piano Regolatore in:

#### **FOGLIO 4 MAPPALE 162**

Classificazione delle aree

categoria: Bn

cod\_zona: B9.1

zona\_desc: Aree residenziali di consolidamento e relativa classificazione

Articolo\_18 ELAB\_36.2.1

Tabella\_18.2

#### **Aree sottoposte a particolare disciplina e fasce di rispetto fluviali**

gid: 9

P.R.G.C. approvato con D.G.R. n.30 - 71 del 24.05.2000 pubblicata sul B.U.R. n.23 del 07.06.2000

Cod zona: 3LAV

zona\_desc: Limite delle aree soggette a vincolo art. 142 D.Lgs 42/04 (ex legge Galasso)

Articolo\_11

P.R.G.C. approvato con D.G.R. n.30 - 71 del 24.05.2000 pubblicata sul B.U.R. n.23 del 07.06.2000

Cod zona: 3IOB

zona\_desc: Individuazione Boschi di Valmanera (D.M.1.08.1985)

nta link: Articolo 11

#### **prg standards urbanistici**

zona\_desc: Fascia di rispetto linee ferroviarie

nta link: Articolo 10

#### **FOGLIO 4 MAPPALE 162**

Classificazione delle aree

categoria: CDn

cod\_zona: CD6

Aree a prevalente destinazione commerciale destinate all'insediamento di grandi e medie strutture di vendita con offerta extralimentare e relativa classificazione

Articolo 25

Tabella 25.2

categoria: Cn\_c

cod zona: .

zona desc: Comparti minimi di intervento nei nuclei frazionali  
Aree sottoposte a particolare disciplina e fasce di rispetto fluviali  
P.R.G.C. approvato con D.G.R. n.30 - 71 del 24.05.2000 pubblicata sul B.U.R. n.23 del 07.06.2000  
Cod zona: 3LAV  
Zona desc: Limite delle aree soggette a vincolo art. 142 D.Lgs 42/04 (ex legge Galasso)  
Articolo 11  
P.R.G.C. approvato con D.G.R. n.30 - 71 del 24.05.2000 pubblicata sul B.U.R. n.23 del 07.06.2000  
Cod zona: 3IOB  
Zona desc: Individuazione Boschi di Valmanera (D.M.1.08.1985)  
Articolo 11  
Prg standards\_urbanistici  
Zona desc: Fascia di rispetto linee ferroviarie  
Articolo 10

#### **FOGLIO 4 MAPPALE 309**

Aree inedificabili  
zona\_desc: Aree destinate alla viabilita'  
Articolo NTA: Articolo\_9  
Tipologia: STRADA DI PROGETTO  
Classificazione delle aree  
gid: 8  
categoria: CDn  
cod zona: CD6  
zona desc:  
Aree a prevalente destinazione commerciale destinate all'insediamento di grandi e medie strutture di vendita con offerta extraliminare e relativa classificazione  
Articolo 25  
Tabella 25.2  
Aree sottoposte a particolare disciplina e fasce di rispetto fluviali  
gid: 9  
P.R.G.C. approvato con D.G.R. n.30 - 71 del 24.05.2000 pubblicata sul B.U.R. n.23 del 07.06.2000  
Cod zona: 3LAV  
Limite delle aree soggette a vincolo art. 142 D.Lgs 42/04 (ex legge Galasso)  
Articolo 11  
P.R.G.C. approvato con D.G.R. n.30 - 71 del 24.05.2000 pubblicata sul B.U.R. n.23 del 07.06.2000  
Cod zona: 3IOB  
Zona desc: Individuazione Boschi di Valmanera (D.M.1.08.1985)  
Articolo\_11  
Prg standards urbanistici  
gid: 739  
titolo 1: Variante Parziale 14  
categoria: Aree per servizi sociali ed attrezzature a livello comunale (art.21 L.R.5.12.77 n. 56 e s.m.e.i.)  
cod zona: 1AIP  
zona desc: Aree per attrezzature al servizio degli insediamenti produttivi  
Articolo 8  
Tabella 8.10

#### **DIFFORMITA' EDILIZIE RICONTRATE**

Il capannone industriale aperto al foglio 4 mappale 162 subalterno 9, risulta essere stato realizzato in difformità

dai progetti presentati nel 1959, veniva concesso il permesso per poter realizzare un fabbricato composto da pilastrate, parzialmente coperta in volta leggera per carroponete. L'immobile aveva da progetto una larghezza di 17.20 metri e lunghezza di 91.00 metri di cui 51 metri coperti e i restanti scoperti a pilastrate ad uso carroponete. L'immobile era stato concesso completamente aperto sui quattro lati.

L'immobile attualmente a una larghezza di 17.20 metri e lunghezza 110.70 metri, completamente coperto e una parte realizzata sul Rio Relate di proprietà del demanio. A seguito dei vari sopralluoghi il CTU non è stato in grado di stabilire a quando risalgono le opere realizzate in difformità, quindi non si può dichiarare se anteriore al 1 settembre 1967 e pertanto anteriore alla legge 765/67.

Il CTU ha rilevato, dopo colloqui con il Comune, che l'immobile può essere parzialmente sanato ma il costo delle sanzioni e delle pratiche supererebbe il valore dell'immobile e pertanto è più conveniente riportarlo allo stato di progetto, ovvero, eliminando le 4 campate a sud e rimuovendo parte della copertura verso nord. Il tutto meglio visibile nei disegni allegati alla CTU (allegato 3/b).

Il fabbricato ad uso officina e centrale al foglio 4 mappale 309 subalterno 1 risulta diverso dai progetti presentati nel 1958, si presume che le difformità siano state realizzate a fine anni novanta. Le difformità riguardano una diversa distribuzione delle aperture e la chiusura del locale al piano primo. Tali difformità possono essere parzialmente sanate, a fronte di una dispendiosa sanzione. Va anche tenuto in considerazione che tale fabbricato da Piano Regolatore Generale potrebbe essere oggetto di esproprio per la realizzazione di una strada.

#### **Oneri e vincoli:**

Dagli accertamenti effettuati e dalla documentazione esaminata e da colloquio effettuato dal CTU con il responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale di Asti è emersa che:

I beni in oggetto non risultano vincolati da vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità. Sui beni in oggetto gravano dei vincoli o diritti demaniali di superficie o servitù pubbliche, questi possono essere così brevemente descritti: l'immobile accatastato a foglio 4 mappale 162 subalterno 9, veniva realizzato in difformità al progetto approvato, Licenza Edilizia n°881 del 5 ottobre 1959; la precedente proprietà in data 15 aprile 1986 aveva richiesto l'autorizzazione in sanatoria per la copertura del tratto di Rio Rilate. Tale autorizzazione, in sanatoria, ai soli fini idraulici, era stata concessa dalla Regione Piemonte di Asti con provvedimento n°2780 del 21/09/1987, per tale occupazione veniva imposto il pagamento di un canone annuale perpetuo di occupazione demaniale quantificabile in qualche centinaia di Euro. Da verbale di vigilanza sugli immobili demaniali per l'anno 2003 allegato alla CTU (allegato 13/a), redatto dagli ispettori demaniali, è stato fatto presente alla proprietà che "la proiezione della tettoia del capannone sul Rio Rilate è di fatto di proprietà demaniale". Attualmente la proiezione della tettoia insiste a catasto terreni al foglio 4 sui mappali 312 e 314 con qualità catastale "reliquato acque". Il CTU ha già rilevato che questa parte di tettoia dovrà essere rimossa, in quanto non sanabile. Sui beni in oggetto non gravano né vincoli, né oneri di natura condominiale, non essendo l'edificio in regime condominiale, si precisa che avendo diritto al BCNC (subalterno 3 foglio 4 mappale 162) vi saranno in futuro delle spese di manutenzione ordinaria e straordinaria, attualmente non quantificabili.

#### **Situazione occupazionale:**

L'immobile è da considerarsi oggi libero

#### **Regime fiscale per la vendita dei beni immobili come riportato nella perizia estimativa redatta dal CTU:**

La cessioni di immobili diversi dai fabbricati ad uso abitativo ovvero fabbricati strumentali di categoria catastale A/10 e categorie C, D e E; effettuate da soggetti IVA tipo imprese individuali, società commerciali, enti non commerciali quando agiscono in veste di operatori commerciali, sono soggette alla vendita con IVA; se essendo acquistata da soggetti privati e non ristrutturata negli ultimi 5 anni risulta esente iva ma soggetta a imposta di registro.

Gli immobili ricadenti nel pignoramento appartengono alla categoria D/1 e C/3 e trattandosi di società a responsabilità limitata dovranno pertanto sottostare a regime fiscale appropriato.

\*\* \*\* \*

Il predetto immobile risulta meglio descritto in ogni loro parte nella perizia consultabile sul sito internet del Tribunale [www.tribunale.asti.giustizia.it](http://www.tribunale.asti.giustizia.it), sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e sul sito internet distrettuale della Corte d'Appello [www.giustizia.piemonte.it](http://www.giustizia.piemonte.it) cui si fa pieno ed incondizionato riferimento e si rinvia.

#### **Prezzo della vendita.**

1. Il prezzo base della vendita per il LOTTO UNICO è fissato in €.51.467,00 (Euro CINQUANTUNOMILAQUATTROCENTOSESSENTASETTE/00)
2. Rilancio minimo (in caso di gara tra più offerenti): €. 5.000,00 (euro CINQUEMILA/00)
3. L'offerta minima per il LOTTO UNICO non potrà essere inferiore ad Euro 38.600,25 (Euro TRENTOTTOMILASEICENTO/25)

(ai sensi dell'art. 571 secondo comma c.p.c., l'offerta minima non è efficace se è inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base).

4. Cauzione: non inferiore al 10% del prezzo offerto

*(Si precisa che per i rilanci non è consentito l'inserimento di importi con decimali)*

#### **MODALITA' DI PARTECIPAZIONE E SVOLGIMENTO DELLA VENDITA TELEMATICA ASINCRONA**

##### **Presentazione delle offerte e versamento della cauzione**

Gli interessati all'acquisto – escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge – dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto **esclusivamente in via telematica**, tramite il sito [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it), utilizzando l'apposito modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia, a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita, sul quale saranno indicati, ai fini della effettuazione del richiesto bonifico, i dati relativi al conto corrente intestato alla presente procedura esecutiva.

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

**L'offerta di acquisto, con i documenti allegati, dovrà essere depositata, con le modalità sotto riportate, entro le ore 12:00 del giorno antecedente a quello fissato nell'avviso per l'udienza di vendita telematica, OVVERO ENTRO LE ORE 12 DEL GIORNO 16.10.2024, inviandola all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia: [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it).**

L'offerta si intende **depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna** da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

**L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero sia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015, a pena di inammissibilità.**

In alternativa è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati a mezzo di casella di posta elettronica

certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio o in un suo allegato di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta (questa modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32/2015).

**L'offerta d'acquisto è irrevocabile** e dovrà riportare i dati identificativi del soggetto offerente:

(cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio, stato civile, regime patrimoniale, recapito telefonico) - si precisa che non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diversi da quello che sottoscrive l'offerta);

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. n. 32 del 26.2.2015; per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 del codice civile, allegandola all'offerta.

Se l'offerente è minorenne, l'offerta deve essere sottoscritta o, in alternativa, trasmessa tramite PEC per la vendita telematica, da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice tutelare.

Se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, l'offerta deve essere sottoscritta (salvo che venga trasmessa tramite PEC per la vendita telematica) dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del Giudice tutelare.

Se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto (persona giuridica), deve essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o la delibera che giustifichi i poteri.

L'offerta potrà essere presentata per persona da nominare, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c.

**L'offerta dovrà altresì contenere:**

- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto nonché il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione);
- l'importo versato a titolo di cauzione e di bollo;
- 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'eventuale dichiarazione della sussistenza, in capo all'offerente, delle condizioni di legge per beneficiare delle agevolazioni fiscali previste per l'acquisto della prima casa o di altre agevolazioni (salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo, unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario ex art.2, comma settimo del D.M. 227/2015).

**All'offerta dovranno essere allegati:**

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore"), salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo; si precisa al riguardo che è onere esclusivo dell'offerente verificare la sussistenza delle condizioni per poter beneficiare di eventuali agevolazioni fiscali nonchè redigere la relativa richiesta.
- se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta nonché copia del provvedimento di autorizzazione da parte del Giudice tutelare,
- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del Giudice tutelare;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- se l'offerta è formulata da più persone, copia della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto che effettua l'offerta. Detto soggetto deve essere il titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure il soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata.

**L'offerente, prima di effettuare l'offerta d'acquisto telematica, dovrà versare a titolo di cauzione, una somma pari ad almeno il dieci per cento (10%) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario n.01/062/00028917 intestato a " Tribunale di Asti - Esecuzione immobiliare n.382/17" acceso presso CASSA DI RISPARMIO DI ASTI Filiale Viale Vico Alba (IBAN:IT66 F060 8522 5000 0000 0028 917 ); tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.**

Il numero di conto corrente sarà come sopra anche indicato nel sito [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it).

**Il bonifico, con causale “Proc. Esecutiva Tribunale Asti n.382/17 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 sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l’offerta sarà considerata inammissibile.**

**L’offerente deve altresì procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000.** Il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario seguendo le istruzioni indicate nel “manuale utente per la presentazione dell’offerta telematica”.

In caso di mancata aggiudicazione e all’esito dell’avvio della gara in caso di plurimi offerenti, l’importo versato a titolo di cauzione (dedotto il bollo ed al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito dal professionista delegato al soggetto offerente non aggiudicatario. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato dall’offerente per il versamento della cauzione.

### **Esame delle offerte**

L’esame delle offerte e lo svolgimento dell’eventuale gara sarà effettuato tramite il portale [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it).

Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista delegato solo nella data ed all’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](http://www.astetelematiche.it), accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell’inizio delle operazioni di vendita sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l’offerta.

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

All’udienza il professionista delegato:

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

(n.b.: 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).

A tale udienza dovrà partecipare un rappresentante del creditore precedente o di un creditore intervenuto munito di titolo esecutivo.

### **Deliberazione sulle offerte**

**Nell'ipotesi di presentazione di unica offerta valida**, il professionista delegato procederà come di seguito:

a) se l'offerta è pari o superiore al "prezzo base" indicato nell'avviso di vendita, aggiudicherà il bene all'offerente;

b) 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);
- siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.

Nel primo caso, il professionista comunicherà la circostanza al Giudice dell'esecuzione e chiederà procedersi alla pubblicazione di un nuovo avviso di vendita; nel secondo caso, il professionista procederà alla delibazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

### **Gara tra gli offerenti**

**Nell'ipotesi di presentazione di più offerte valide** il professionista delegato aprirà la gara telematica tra gli offerenti con la modalità asincrona sul prezzo offerto più alto (tanto, anche in presenza di due o più offerte di identico importo); la gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte telematiche ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte ricevute da parte del professionista delegato.

Le offerte giudicate regolari abiliteranno automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara, tuttavia, ogni offerente ammesso alla gara sarà libero di partecipare o meno.

Si precisa che per i rilanci non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

**La gara avrà la durata di giorni sei ovvero dal giorno 17.10.2024 ore 15,30 al giorno 22.10.2024 ore 12,00.**

Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 (quindici) minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di 15 (quindici) minuti per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci, **e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento.**

Una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara:

- tramite la piattaforma [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) sarà visibile a tutti i partecipanti l'offerta recante il prezzo maggiore nonché al delegato l'elenco delle offerte in aumento;
- il professionista delegato provvederà 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](http://www.astetelematiche.it) sarà l'unico canale ufficiale per seguire lo svolgimento della vendita e per la partecipazione alla gara.

L'eventuale mancata ricezione di comunicazioni tramite posta elettronica certificata e/o SMS non invalida lo

svolgimento della vendita né può dar luogo ad alcuna doglianza da parte dei concorrenti.

### **Aggiudicazione**

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

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

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

In caso di mancata aggiudicazione, entro il termine di dieci giorni dalla chiusura della gara, il professionista delegato provvederà a riaccreditare agli offerenti, mediante bonifico bancario, gli importi delle cauzioni versate (dedotto il bollo ed al netto di eventuali oneri bancari).

### **Deposito saldo prezzo e spese di trasferimento**

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

L'aggiudicatario dovrà altresì versare, nello stesso termine, l'importo delle spese legate al trasferimento del bene (spese di registro e di trascrizione), che il professionista delegato gli comunicherà tempestivamente, nonché la quota di compenso spettante al professionista delegato ex art.2 comma settimo D.M. 227/2015.

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

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

Ove il creditore precedente o un creditore intervenuto abbiano azionato un contratto di mutuo fondiario, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art.41 comma 5 del D. Lgs, 1/9/93 n.385, ha facoltà di subentrare nel contratto di mutuo purché entro 15 (quindici) 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 all'esito della gara.

Ove l'aggiudicatario non intenda avvalersi della facoltà anzidetta dovrà, ai sensi dell'art. 41 comma quarto, del D. Lgs. 1/9/93 n.385, corrispondere direttamente al creditore fondiario (sul conto corrente di cui il creditore

fondiario dovrà aver già fornito le coordinate bancarie al delegato prima della vendita) entro il termine di deposito del saldo prezzo, l'80% del saldo del prezzo di aggiudicazione fino alla concorrenza del credito del predetto istituto per capitale, accessori e spese, computato ai sensi dell'art. 2855 c.c., previa necessaria interlocuzione con il professionista delegato, versando il restante 20% (oltre all'importo per le spese ex art. 2, settimo comma, DM 227/2015) sul c/c intestato alla procedura.

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

(Nel caso in cui l'atto di precetto ovvero 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 depositi in PCT e faccia pervenire al delegato via 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).

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.

In caso di mancato, insufficiente o tardivo versamento del residuo prezzo, verrà dichiarata la decadenza dall'aggiudicazione e confiscata la cauzione, salvi gli ulteriori provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c..

#### **Custodia**

Gli interessati potranno visionare gli immobili oggetto della presente ordinanza contattando il custode **ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE, Strada Settimo n. 399/15 – 10156 Torino, tel. 011.473.17.14, fax 011.473.05.62, cell. 366.42.99.971, e-mail: [richiestevisite.asti@ivgpiemonte.it](mailto:richiestevisite.asti@ivgpiemonte.it).**

Gli interessati hanno la facoltà di contattare ai suddetti recapiti l'istituto per poter consultare gli atti relativi alla vendita, compresa la perizia, ricevere maggiori informazioni in merito agli immobili messi in vendita e concordare i tempi per un'eventuale visita agli immobili stessi.

Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione, di iscrizione alla vendita telematica e di partecipazione, è inoltre possibile ricevere assistenza telefonica, contattando Aste Giudiziarie Inlinea s.p.a. ai seguenti recapiti (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
- telefono "staff vendite": 0586/095310

#### **Pubblicità**

Il presente avviso di vendita sarà pubblicato, secondo le modalità stabilite dal G.E., sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia ed inserito sui seguenti siti internet: [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.tribunale.asti.giustizia.it](http://www.tribunale.asti.giustizia.it), [www.giustizia.piemonte.it](http://www.giustizia.piemonte.it), unitamente alla relazione peritale comprensiva di fotografie e planimetrie.

\*\*\*                      \*\*\*

Per tutto quanto non espressamente previsto si applicheranno le vigenti norme di legge.

La partecipazione alla vendita comporta l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso, nella

relazione peritale, nel regolamento di partecipazione e dei suoi allegati.

Tutte le attività che, a norma degli articoli 571 e seguenti, devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione saranno eseguite dal sottoscritto professionista delegato - in giorni feriali, fra le ore 8,00 e le ore 19,00 - presso il proprio studio sito in Alba Piazza S.Francesco d'Assisi n.2

Alba, li 02.07.2024

Il Professionista Delegato  
Avv. Roberto Ferrero

Firmato digitalmente da: FERRERO ROBERTO  
Ruolo: 4.6 Avvocato  
Organizzazione: ORDINE DEGLI AVVOCATI DI  
ASTI  
Data: 02/07/2024 16:04:11