

*Il Professionista Delegato*  
*Avv. Paola Bertola*  
*Viale Torino 26, Scala C-12051 Alba (CN)*  
*Tel. 0173.364826*  
*P.IVA: 02930320045*  
*Email: paola.bertola@libero.it*  
*Pec: paola.bertola@ordineavvocatialba.eu*

**TRIBUNALE CIVILE DI ASTI**  
**AVVISO DI VENDITA**

**Esecuzione immobiliare: n. 164/2021 R.G.E.**  
Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Paola Amisano  
Professionista Delegato alla vendita: Avv. Paola Bertola  
Custode Giudiziario: Istituto Vendite Giudiziarie – Strada Settimo n. 399/15- Torino

\*\*\*

Il sottoscritto avv. Paola Bertola (c.f.: BRTPLA76R62B111Q, P.E.C.: paola.bertola@ordineavvocatialba.eu), iscritta all'Ordine degli Avvocati di Asti, con studio in Alba (CN), Viale Torino 26, scala C, quale professionista delegato, ai sensi e per gli effetti dell'art. 591 bis c.p.c., al compimento delle operazioni di vendita relative all'esecuzione immobiliare n. 164/2021 R.G.E. Tribunale Asti, giusta ordinanza del Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Asti Dott. Pasquale Perfetti del 19.07.2022, comunicata in data 20.07.2022, visti gli artt. 591 bis, 569 e 576 c.p.c.,

**AVVISA**

che il giorno **22 ottobre 2024 alle ore 10,00** avrà luogo presso il proprio studio, in Alba (CN), Viale Torino 26, scala C la vendita senza incanto del compendio pignorato con modalità telematica asincrona, tramite la piattaforma [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it), con gestore della vendita telematica la società Aste Giudiziarie Inlinea s.p.a., in relazione ai seguenti immobili:

**LOTTO 1**

In Comune di Magliano Alfieri, C.so G. Marconi n. 35/D, piena proprietà di autorimessa posta al piano interrato e ricompresa in un fabbricato plurifamiliare entrostante terreno pertinenziale.

***Identificazione catastale e coerenze***

L'autorimessa oggetto di esecuzione risulta censita presso l'Agenzia del Territorio nel Comune di Magliano Alfieri alla sezione N.C.E.U. come segue:

Immobile censito a Catasto Fabbricati del Comune di Magliano Alfieri, Foglio 4, Particella 544, Sub. 12, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 28 mq, Superficie Catastale 32 mq, Rendita Euro 65,07=, Indirizzo: C.so G. Marconi, piano S1

Coerenze: a Nord, particelle 428 e 350; a Est, particelle 34, 35 e strada statale 231 di Santa Vittoria (SS 231), già in parte nuova strada ANAS 183 di Fossano che collega Asti a Cuneo; a Sud, particelle 551 e 552 e ad Ovest, particella 375.

### **Situazione edilizia**

A seguito di sopralluogo e verifica delle planimetrie depositate presso l'Ufficio Provinciale di Cuneo dell'Agenzia delle Entrate -Territorio, il CTU ha accertato la conformità catastale dell'immobile. Dopo aver esaminato la documentazione urbanistica reperita presso l'Archivio Urbanistico del Comune di Magliano Alfieri (Permesso di costruire n. 2253/2007 per "costruzione di fabbricato plurifamiliare di civile abitazione"; Comunicazione di inizio lavori prot. n. 2874/2008; Denuncia delle strutture in C.A.O. e prefabbricate prot. n. 2873/2008; Denuncia di inizio attività (DIA) prot. n. 530/2010 per variante al permesso di costruire n. 2253/2007; Denuncia integrativa delle strutture in C.A.O. e prefabbricate prot. n. 889/2010; Comunicazione di ultimazione lavori e dichiarazione di conformità delle opere al progetto approvato prot. n. 890/2010 con fine lavori il 13.03.2010; Collaudo statico prot. n. 951/2010; Richiesta della verifica finale e del certificato di agibilità prot. n. 891/2010 – con la precisazione, da parte del CTU, che il Certificato di agibilità non è stato reperito all'interno della documentazione comunale, probabilmente perché all'epoca l'agibilità si intendeva attestata per silenzio assenso), il CTU ha potuto accertare che il progetto e la conseguente variante prevedevano la realizzazione di due unità distinte da adibirsi ad autorimesse e che nella realtà dei fatti il muro di divisione non è mai stato realizzato. Al fine di sanare tale difformità interna, bisognerà pertanto presentare una pratica C.I.L.A. in sanatoria per la quale il CTU indica un costo di 3.600,00= euro circa.

### **Situazione Urbanistica e Vincoli**

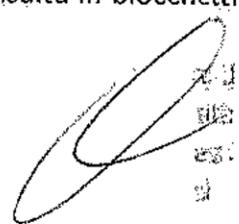
Il CTU riferisce che il bene oggetto della vendita, ai sensi della Variante Strutturale n. 1 (ex art. 17 co 4 L.r. 56/77), Tav. 2 "Assetto generale", ricade in un'unica zona definita "Aree "AR" Aree a destinazione residenziale (nucleo storico- centro abitato)", le cui norme sono analiticamente riportate nella relazione di CTU, alla quale si fa integrale rimando.

Il CTU precisa che tale Zona di Piano ricade in Classe IIp di pericolosità geomorfologica bassa o moderata (aree idonee a nuovi insediamenti, nelle quali le condizioni di moderata pericolosità geomorfologica possono essere superate attraverso l'adozione ed il rispetto di modesti accorgimenti tecnici). Il CTU riferisce inoltre che in tale area di Piano non insistono vincoli idrogeologici e paesaggistici; del pari, è esclusa l'esistenza di vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici. L'importo annuo delle spese fisse di gestione ammonta ad euro 100,00 circa (mentre non esistono spese condominiali non pagate, non essendo l'immobile costituito in condominio).

### **Descrizione del lotto, Stato conservativo, Caratteristiche costruttive prevalenti e Consistenza**

Il fabbricato plurifamiliare in cui l'autorimessa oggetto della vendita è ricompresa, costruito tra il 2008 ed il 2010, è accessibile dalla strada statale 231 mediante piccolo tratto di strada privata asfaltata delimitata da cancello automatico in ferro zincato che permette a sua volta di accedere al cortile comune, pavimentato con autobloccanti. Dal cortile comune si accede ad una rampa che porta al piano interrato ove si trova l'autorimessa, della superficie utile di 29,10 mq, identificata con gli ultimi due portoni, prima dell'angolo di svolta della corsia di manovra.

L'ingresso dell'autorimessa avviene attraverso due portoni basculanti manuali in ferro, dotati di maniglia e serratura. L'unità è dotata di predisposizione per la luce, ora non attiva. Dall'analisi delle murature si evince anche il sistema costruttivo del fabbricato, ovvero struttura portante in cemento armato e tamponatura in laterizio che, nel caso del piano interrato, risulta in blocchetti prefabbricati in c.a. a vista. Il Pavimento è in battuto di cemento.

A handwritten signature in black ink is written over a circular stamp. The stamp contains some illegible text, possibly a date or official mark.

### **Situazione occupazionale**

Il CTU riferisce che l'immobile risulta completamente disabitato.

### **Certificazione energetica**

L'immobile non è soggetto alla redazione dell'Attestato di Prestazione energetica (A.P.E.).

### **Regime fiscale**

In ordine al regime fiscale, il CTU riferisce che, nonostante l'immobile sia classificato nella categoria "C", quindi apparentemente immobile strumentale, la vendita soggiace ad un generale regime di esenzione dall'imposta sul valore aggiunto, e quindi si applica l'imposta di Registro, in quanto la sua ultimazione è avvenuta da oltre 5 anni.

### **LOTTO 2**

In Comune di Pocapaglia, Via Cavour n. 71, piena proprietà di compendio immobiliare entrostante terreno pertinenziale in lotto unico della superficie totale di 916,00 mq, così composto: porzione di fabbricato con camera e soprastante sgombero; fabbricato crollato (unità collabente); area urbana (terreno); altra porzione di fabbricato con camera e soprastante sgombero; altro fabbricato crollato (unità collabente); fabbricato residenziale (il CTU segnala che i fabbricati risultano parzialmente crollati e parzialmente pericolanti e pericolosi. Per tale motivo lo stesso precisa di averli esaminati solo esternamente).

### **Identificazione catastale e coerenze**

Il complesso immobiliare risulta così censito presso l'Agenzia del Territorio nel Comune di Pocapaglia alla sezione N.C.E.U. come segue:

Foglio 23, Particella 547, Sub. 1, Categoria A/4, Classe 1, Consistenza 1,5 vani, Superficie Catastale Totale 20 mq, Superficie Catastale Totale escluse aree scoperte 20 mq, Rendita Euro 25,56=, Indirizzo: Via Cavour, piano T-1

Foglio 23, Particella 547, Sub. 2, Categoria F/2, Indirizzo: Via Cavour, piano T

Foglio 23, Particella 552, Categoria F/1, Indirizzo: Via Rivà, piano T

Foglio 23, Particella 557, Sub. 1, Categoria A/4, Classe 1, Consistenza 1,5 vani, Superficie Catastale Totale 20 mq, Superficie Catastale Totale escluse aree scoperte 20 mq, Rendita Euro 25,56=, Indirizzo: Via Cavour, piano T-1

Foglio 23, Particella 557, Sub. 2, Categoria F/2, Indirizzo: Via Cavour, piano T

Foglio 23, Particella 558, Categoria A/4, Classe 1, Consistenza 7 vani, Superficie Catastale Totale 208 mq, Superficie Catastale Totale escluse aree scoperte 189 mq, Rendita Euro 119,30=, Indirizzo: Via Cavour, piano T-1

Coerenze: il complesso immobiliare confina a Nord con le particelle 279, 265, 408; ad Est, con la particella 405; a Sud, con le particelle 297, 282, 1449, 1448 e 292; a Ovest con la particella 571.

### **Situazione edilizia**

Secondo quanto riferito dal CTU, i fabbricati sono stati realizzati sicuramente in epoca antecedente il 1° settembre 1967, e quasi certamente anche prima del 1942 e, successivamente, non sono stati fatti interventi manutentivi di alcun genere.

Analizzando le planimetrie depositate presso l'Ufficio Provinciale di Cuneo dell'Agenzia delle Entrate -Territorio, il CTU ha riscontrato la mancanza in mappa del fabbricato censito al Foglio 23, Part. 547, Sub. 1; per l'effetto è stata presentata istanza unica per l'inserimento in mappa del fabbricato mancante. L'istanza, presentata in data 28.04.2022, è stata lavorata dal catastò e inserita in banca dati il 06.05.2022.

Per il resto, il compendio immobiliare, secondo quanto riferito dal CTU, risulta fedele alla situazione attuale (il CTU precisa che due camere dell'unità immobiliare presente sulla particella 558 risultano crollate; tuttavia non si è ravvisata la necessità di aggiornamento in quanto la loro persistenza in planimetria ne attesta l'esistenza anche ai fini urbanistici per un recupero della volumetria).

### ***Situazione Urbanistica e Vincoli***

Il CTU riferisce che il compendio immobiliare pignorato, ai sensi della Variante Parziale n. 19 (ex art. 17, co 5, L.r. 56/77), Tav. 3.2.1/V19 "Sviluppo P.R.G.C. relativo ai territori urbanizzati – Concentrico di Pocapaglia", ricade prevalentemente in zona definita "Aree "AR" Aree a destinazione residenziale (nucleo storico- centro abitato)" ed in parte (part. 552) in zona definita "Aree a destinazione agricola", le cui norme sono analiticamente riportate nella CTU, alla quale si fa integrale rimando, anche con riferimento agli interventi ammessi.

Il CTU precisa inoltre che gli immobili insistono in parte su area sottoposta a classificazione di pericolosità geomorfologica in classe IIa (porzioni di territorio a bassa pericolosità geomorfologica), mentre la particella 552 insiste, in parte, su area di classe III (porzioni di territorio non edificate, caratterizzate da pericolosità geomorfologica tale da impedirne l'utilizzo qualora inedificate, ed in parte su area di classe IIIa2 (porzioni di territorio non edificate, caratterizzate da forme di attività geomorfologica recente o in atto a pericolosità molto elevata, non utilizzabili ai fini urbanistici).

Il CTU riferisce inoltre che il Piano Paesaggistico Regionale alla Tav. P2 individua tutto il comune come "area di notevole interesse pubblico del territorio delle Rocche dei Roeri Cuneesi", area soggetta a tutela paesistica e ambientale.

Oltre a ciò, si legge nella CTU, tutto il lotto risulta soggetto a vincolo idrogeologico, in relazione al quale ogni intervento sarà subordinato al rilascio di autorizzazioni da parte del Presidente della Giunta Regionale secondo le modalità e le forme previste dalla legislazione vigente in materia.

In tale area si richiama ancora l'obbligo di provvedere all'applicazione della vigente normativa di settore in materia di difesa dall'inquinamento acustico.

Infine, il CTU precisa che sui beni non insistono vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, nè oneri di natura condominiale.

### ***Descrizione del lotto, Stato conservativo, Caratteristiche costruttive prevalenti e Consistenza***

Il compendio immobiliare pignorato, in stato di abbandono e pericolosità statica, è accessibile dalla Via Cavour attraverso una strada privata insistente sulla particella 571 di altra proprietà, su cui grava servitù di passaggio pedonale e carrabile. L'ingresso principale risulta delimitato da un cancello provvisorio con struttura in legno e rete metallica, assicurato con catena e lucchetto.

I fabbricati occupano una superficie coperta complessiva di circa 205 mq e quelli ancora superstiti

si sviluppano su due piani fuori terra (terreno e primo). L'area esterna risulta divisa in due parti: la prima, frontistante il fabbricato residenziale, è costituita da terreno completamente abbandonato e pieno di sterpaglie cresciute sopra le macerie delle parti di fabbricato crollate (ivi il CTU ha rilevato la presenza di parecchi rifiuti abbandonati, tra cui un'auto Fiat 127); la seconda parte, insistente sulla particella 552, è costituita prevalentemente da bosco, disposto su di una riva di forte pendenza, praticamente inutilizzabile.

Ciò che rimane ancora in piedi degli edifici, ovvero porzione di fabbricato insistente sulla part. 558 ed un piccolo fabbricato edificato in parte sulla part. 547 ed in parte sulla part. 557, risulta realizzato con muratura portante di mattoni pieni di scarsa qualità, con solai in travetti e voltine di laterizio.

Il tetto risulta realizzato mediante orditura principale e secondaria in legno, completato da manto di copertura in coppi.

L'intero apparato murario ancora esistente versa, a vista, in pessime condizioni, vicine al collasso.

In particolare, il fabbricato superstite insistente sulla particella 558, è composto da due camere al piano terra e due camere al piano primo, collegate da scala ad una sola rampa.

Risultano anche superstiti un locale di sgombero incuneato nel fabbricato della particella 571, anch'essa versante in condizioni pessime e vicine al crollo, ed una piccola latrina sita sull'area esterna di pertinenza. Il fabbricato è dotato, al piano primo, per tutta la sua lunghezza, di balcone sorretto da modiglioni, sembra, in cemento.

Il piccolo fabbricato edificato in parte sulla particella 547 ed in parte sulla particella 557 risulta costituito da una camera al piano terra e da un locale di sgombero al piano primo, raggiungibile tramite scala a pioli, con pavimento in battuto di cemento e pareti sormontate da soffitti in voltine. L'impianto elettrico si presenta completamente esterno e non a norma.

#### ***Situazione occupazionale***

Il CTU riferisce che il compendio immobiliare risulta completamente abbandonato e disabitato.

#### ***Certificazione energetica***

I fabbricati non sono soggetti alla redazione di A.P.E. in quanto appartenenti alla categoria degli edifici dichiarati inagibili.

#### ***Regime fiscale***

Secondo quanto riportato in perizia, la vendita dei fabbricati costituenti il lotto, è soggetta ad Imposta di Registro.

\*\*\*

L'immobile è posto in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in relazione alla normativa edilizia, urbanistica ed amministrativa, con annessi diritti, azioni, ragioni, servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, passaggi soliti e fin qui praticati, fissi ed infissi, con la proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni indivisibili ed irrinunciabili fra condomini dell'intero stabile, come pervenuto e detenuto in forza dei titoli di proprietà e del possesso, secondo quanto più dettagliatamente risulta dalla relazione di consulenza tecnica predisposta dal CTU, consultabile sui siti internet in calce evidenziati (di cui l'offerente ha onere di prendere visione); consulenza che viene qui integralmente richiamata, a costituire parte integrante e sostanziale del presente avviso, e che si dà per integralmente conosciuta

da parte degli offerenti.

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi, mancanza di qualità o inosservanza delle norme urbanistiche e non potrà essere impugnata per causa di lesione.

Agli effetti del DM 22/01/2008 n. 37 e D.lgs 192/05 e s.m.i., l'offerente e l'aggiudicatario sono considerati già edotti, con la mera presentazione della domanda di partecipazione, sui contenuti dell'ordinanza di vendita e della perizia estimativa redatta dal tecnico incaricato dal Giudice, anche in ordine alla regolarità degli impianti, con la conseguenza che la procedura esecutiva è dispensata dal produrre la certificazione relativa alla conformità degli impianti alle norme di sicurezza.

Ciascun aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi – a propria cura e spese – delle disposizioni di cui agli artt. 46 comma 5 T.U. 380/2001 e 40 comma 6 Legge 28.02.1985 n. 47, e successive modificazioni, purchè presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla comunicazione del decreto di trasferimento.

\*\*\*

I predetti immobili risultano meglio descritti in ogni loro parte, ivi compresi i dati catastali, nella perizia consultabile sul sito internet del Tribunale di Asti [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 con le precisazioni di cui più sopra.

\*\*\*

#### Prezzo della vendita

##### LOTTO 1

1. Il prezzo base della vendita per il LOTTO 1 è fissato in complessivi €. 11.542,50= (Euro undicimilacinquecentoquarantadue e cinquanta centesimi)
2. Ai sensi dell'art. 571 secondo comma c.p.c., l'offerta minima è inefficace se è inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base.  
L'offerta minima non potrà quindi essere inferiore ad €. 8.656,87= (Euro ottomilaseicentocinquantasei e ottantasette centesimi)
3. Cauzione: non inferiore al 10% del prezzo offerto
4. Rilanci minimi in caso di gara: €. 1.000,00= (mille/00=)  
*(Si precisa che per i rilanci non è consentito l'inserimento di importi decimali).*

##### LOTTO 2

1. Il prezzo base della vendita per il LOTTO 2 è fissato in complessivi €. 13.837,50= (Euro tredicimilaottocentotrentasette e cinquanta centesimi)
2. Ai sensi dell'art. 571 secondo comma c.p.c., l'offerta minima è inefficace se è inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base.  
L'offerta minima non potrà quindi essere inferiore ad €. 10.378,12= (Euro diedicimilatrecentosettantotto e dodici centesimi)
3. Cauzione: non inferiore al 10% del prezzo offerto
4. Rilanci minimi in caso di gara: €. 1.000,00= (mille/00=)  
*(Si precisa che per i rilanci non è consentito l'inserimento di importi decimali).*

\*\*\*

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

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

Le offerte di acquisto potranno essere formulate solo in via telematica tramite il modulo web

"Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia, a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita, presente sul portale [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) 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 con i documenti allegati dovrà essere depositata entro le ore 12:00 del giorno antecedente a quello fissato nel presente avviso per l'udienza di vendita telematica (per tanto entro le ore 12:00 del giorno 21.10.2024), 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, 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, D.M. n. 32/2015.

In alternativa, è possibile trasmettere l'offerta e i documenti allegati a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, 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).

Ai sensi dell'art. 571 c.p.c., chiunque, tranne il debitore, è ammesso ad offrire per l'acquisto dell'immobile pignorato, personalmente o a mezzo di procuratore legale.

Le offerte pervenute in maniera non conforme alle prescrizioni sopra specificate saranno ritenute nulle.

L'offerta d'acquisto è irrevocabile e dovrà riportare i dati identificativi del soggetto offerente (cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio); qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 comma 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 giudica), deve essere allegato certificato del Registro delle Imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o la delibera che giustifichi i poteri dell'offerente.

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

L'offerente dovrà altresì dichiarare se si trovi nelle condizioni di legge per beneficiare delle agevolazioni fiscali previste per l'acquisto della prima casa o di altre agevolazioni (salva la facoltà

di depositare idonea documentazione in tal senso 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, D.M. 227/2015).

**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 che si intende acquistare;
- l'indicazione del referente della procedura, Professionista Delegato avv. Paola Bertola;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto (non inferiore al 75% del prezzo base dell'avviso) 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 (corrispondente al 10% del prezzo offerto);
- 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.

**All'offerta dovranno essere allegati:**

- copia del documento d'identità e 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;
- copia della contabile di avvenuto pagamento con modalità telematica del bollo di Euro 16,00=;
- la richiesta di agevolazioni fiscali;
- se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà di deposito di detti documenti all'esito dell'aggiudicazione);
- se il soggetto offerente è minorenni, copia del documento d'identità e 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 del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del Giudice Tutelare;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del Registro delle Imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- se l'offerta è formulata da più persone, copia della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata.

L'offerente, prima di effettuare l'offerta d'acquisto telematica, dovrà versare a titolo di cauzione una somma pari almeno al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario della procedura n. 01/062/00029713 intestato a "Tribunale di Asti C/O E.I. 164/2021", acceso presso Banca di Asti – Cassa di Risparmio di Asti S.p.a. (IBAN: IT92 B060 8522 5000 0000 0029 713); 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

**Il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva n. 164/2021 RGE, lotto n..... (indicare il numero del lotto che si intende acquistare) - versamento cauzione", 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 procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad €.16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica".

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

#### **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 solo nella data e all'ora 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 di vendita dovrà partecipare un rappresentante del creditore procedente o di un creditore intervenuto munito di titolo esecutivo.

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).

#### **Deliberazione sulle offerte**

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

**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 deliberazione dell'istanza di assegnazione e agli adempimenti consequenziali.

Il Professionista Delegato provvederà al deposito telematico in Cancelleria del verbale di aggiudicazione entro il giorno successivo.

#### **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 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.

**La gara avrà la durata di giorni 6 (sei), e pertanto durerà dal giorno dell'udienza 22.10.2024 ore 10.00 fino alle ore 12:00 del giorno 28.10.2024**

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 Professionista Delegato l'elenco delle offerte in aumento e il Professionista Delegato provvederà ad effettuare l'aggiudicazione avvalendosi della suddetta 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 o tramite SMS.**

Si precisa che tali strumenti di comunicazione sono unicamente di ausilio ovvero di supporto alla consultazione e partecipazione alla vendita, mentre **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.

Entro dieci giorni dall'aggiudicazione il Professionista Delegato provvederà a depositare telematicamente in Cancelleria il verbale di aggiudicazione e tutte le offerte di acquisto formulate tramite portale [www. astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) unitamente alla documentazione allegata a supporto di ciascuna di esse, nonché a riaccreditare agli offerenti non aggiudicatari, mediante bonifico bancario, gli importi delle cauzioni versate.

Dell'avvenuta aggiudicazione il Delegato darà altresì notizia tramite PEC al Custode Giudiziario, ai fini della liberazione del cespite (ove non ancora avvenuta).

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

#### 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 nell'offerta o, in mancanza, nel termine massimo e non prorogabile di 120 giorni dall'aggiudicazione.

Nello stesso termine, l'aggiudicatario dovrà altresì versare l'importo delle spese legate al trasferimento del bene, che il Professionista Delegato comunicherà tempestivamente all'aggiudicatario stesso.

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 del 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 e tempestiva 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. n. 385/1993, 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, per gli immobili su cui grava ipoteca iscritta a garanzia di mutuo fondiario, concesso ai sensi dell'art. 38 D.lgs n. 385/93 ovvero, in relazione ai contratti stipulati prima del 1 gennaio 1994, ai sensi del T.U. 16 luglio 1905, n. 646, richiamato dal D.P.R. 21 gennaio 1976 n. 7, non intenda avvalersi della facoltà anzidetta dovrà, ai sensi dell'art. 41, comma 4, del D.Lgs. n. 385/1993, corrispondere direttamente all'Istituto mutuante (sul conto corrente di cui il creditore fondiario stesso dovrà aver già fornito le coordinate bancarie al Delegato prima della vendita) entro il termine di deposito del saldo prezzo, il saldo del prezzo di aggiudicazione fino alla concorrenza del credito del predetto Istituto per capitale, accessori e spese, si intende detratta la cauzione, (determinato autonomamente dall'istituto e soggetto a controllo successivo del Giudice dell'Esecuzione in sede di approvazione del progetto di distribuzione e di liquidazione delle spese); previa necessaria interlocuzione con il professionista delegato, versando il restante 20% sul c/c sopra indicato, intestato alla procedura, con le modalità indicate dal Professionista Delegato.

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, nei 15 giorni successivi all'aggiudicazione, 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 insolte, 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**, con sede in **Torino (10156 Torino), Strada Settimo n. 399/15 – tel. 011.4731714/011.485338, fax 011.4730562, 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.

**E' possibile richiedere assistenza durante le operazioni di registrazione, iscrizione alla vendita telematica e partecipazione, 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: 848.58.20.31
- telefono "staff vendite": 0586/095310

#### Pubblicità

Il presente avviso sarà pubblicato, secondo le modalità stabilite dal G.E., sul PVP - 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 (corredata di fotografie e planimetrie) e all'ordinanza di vendita telematica.

\*\*\*

La partecipazione alla vendita presuppone l'integrale conoscenza dell'ordinanza di vendita, della perizia di stima degli immobili e del presente avviso.

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

Tutte le attività che, a norma degli articoli 571 e seguenti c.p.c., devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione, saranno eseguite dal Professionista Delegato – avv. Paola Bertola, in giorni feriali, tra le ore 8,00 e le ore 20,00, presso il suo studio, in Alba, Viale Torino 26.

\*\*\*      \*\*\*

Alba, li 16.07.2024

Il Professionista Delegato  
Avv. Paola Bertola

