

Il Professionista Delegato

**Avv. Anna Sandri**

Corso Piave n. 31 – 12051 Alba (CN)  
Telefono 0173/283266 – 0173/283343  
Fax 0173/282840  
e-mail: info@studiosandri.it

## TRIBUNALE DI ASTI

Esecuzione immobiliare n. 174/2022 R.G.E.

Giudice dell'Esecuzione: dott. Giuseppe Amoroso

Professionista Delegato alla vendita: avv. Anna Sandri

Custode Giudiziario: Istituto Vendite Giudiziarie

\*\*\* \*\*

## AVVISO DI VENDITA

La sottoscritta avv. Anna Sandri (C.F. SND NNA 74M48 B791Y, P.E.C.: anna.sandri@ordineavvocatialba.eu) con studio in Alba (CN) – Corso Piave n. 31 quale professionista delegato, ai sensi e per gli effetti dell'art. 591 bis c.p.c., giusta ordinanza del Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Asti dott. Giuseppe Amoroso comunicata in data 18.09.2024 al compimento delle operazioni di vendita relative all'esecuzione immobiliare n. 174/2022 R.G.E. Tribunale di Asti, visti gli artt. 569 e 576 c.p.c.,

### AVVISA

che il giorno **15 GENNAIO 2025 alle ore 10:00** avrà luogo presso il proprio studio, in Alba (CN) – Corso Piave n. 31, **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 immobili:

### LOTTO UNICO

Nel comune di Agliano Terme (AT) – Regione Dani n. 30, piena proprietà di un fabbricato residenziale unifamiliare con ampio giardino di pertinenza, catastalmente censito come segue:

CATASTO FABBRICATI – Comune di Agliano Terme (AT):

Fg.	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita catastale
14	208	1	A/2	2	8,5 vani	€ 351,19
14	208	2	C/6	-	25 mq	€ 51,65

CATASTO TERRENI – Comune di Agliano Terme (AT):

Fg.	Particella	Qualità Classe	Superficie	Reddito Dominicale €	Reddito Agrario €
14	773	Bosco ceduo cl.U	370 mq	0,38	0,25
14	208	Ente Urbano	1.080,00 mq	-	-
14	483	Vigneto cl.1	600 mq	9,92	5,58

### Descrizione degli immobili.

Trattasi di fabbricato residenziale unifamiliare attorniato da un grande giardino discendente fino alla Strada Provinciale 59. L'immobile presenta due accessi carrai, uno posto all'inizio della strada, e consente l'accesso alla parte bassa del giardino, l'altro un pochino sopra, consente l'accesso al cortile e quindi direttamente all'immobile. Accanto a questo cancello risulta collocato anche l'ingresso pedonale. Tutti i cancelli sono in ferro, quelli carrabili risultano automatizzati, mentre quello pedonale è elettrico. L'intera proprietà risulta cintata

da recinzione in ferro. Il cortile risulta inghiaiato. Il fabbricato si sviluppa su due livelli adibiti a zona giorno al piano terreno, e zona notte al piano primo; i due piani risultano collegati internamente da una scala. Al piano terreno, con accesso diretto dal cortile, trova collocazione anche un locale di sgombero di circa 25 mq, a pianta regolare, con un'altezza pari a cm 282, con pavimentazione in battuto di cemento e privo di riscaldamento. Tale locale risulta accessibile direttamente dall'esterno del fabbricato, tramite un grande portone in ferro e vetro, a due battenti, non automatizzato; allo stesso tempo da tale locale è possibile accedere direttamente ai locali abitativi del fabbricato. Dal cortile, si accede direttamente al soggiorno del fabbricato, tramite portoncino in legno, a due battenti, non blindato. Il soggiorno risulta essere di ampie dimensioni, ben illuminato; sul soggiorno si apre la cucina, di piccole dimensioni, circa 9,5 mq, che sfrutta il sottoscala come dispensa. La cucina apre verso l'esterno tramite porta a vetri, a due battenti rivolta verso il piccolo giardino che costeggia parallelamente la strada che conduce alla Regione Dani. Nel soggiorno trova collocazione la scala che conduce al piano superiore dedicato alla zona notte. Dal soggiorno, inoltre, si può accedere ad una seconda camera, a sua volta collegata al locale di sgombero e dalla quale si accede direttamente ad un piccolo bagno, posto a servizio della zona giorno, e completo di tutti i sanitari.

La scala, pavimentata in ceramica, parte dal soggiorno posto al piano terreno e arriva al disimpegno del piano primo sul quale si affacciano tutti i locali. Esattamente in faccia alla scala si trova il bagno, di ampie dimensioni; muovendoci in senso antiorario, troviamo una prima camera da letto con superficie di circa 16 mq, ben illuminata con affaccio sul grande giardino di proprietà che guarda verso la vallata. La seconda camera da letto risulta adibita a cabina armadio, ben illuminata con affaccio sul giardino; la porta finestra apre su un lungo balcone sul quale affaccia anche la camera da letto successiva matrimoniale, e conduce ad un ampio terrazzo coperto posto a servizio di quest'ultima. La camera da letto matrimoniale ha superficie di circa 19 mq. Accanto a quest'ultima, si trova la lavanderia. Ad esclusione del locale di sgombero, tutti i locali risultano riscaldati con radiatori in ghisa a pannello, mentre la cucina risulta dotata di radiatore in acciaio; tali radiatori risultano privi di valvole termostatiche e regolati da due termostati collocati uno per piano. Al momento del sopralluogo risulta presente anche un impianto di climatizzazione basato su un'unità esterna a pompa di calore con il compressore (motore) allocato sul terrazzo al piano primo ed uno nell'area verde posta al piano terreno disposta parallelamente alla strada che conduce alla Regione Dani, e multisplit allocati in soggiorno, disimpegno posto al piano primo e camera matrimoniale. L'esecutato ha comunicato al CTU di aver assunto accordi con il tecnico impiantista per la rimozione di tale impianto, ma al momento del sopralluogo era presente. Il CTU segnala che gli accordi relativi alla rimozione dell'impianto siano stati assunti antecedentemente la data del sopralluogo.

Per quanto riguarda il giardino di pertinenza dell'immobile che occupa le particelle 208-483-773 del Foglio 14, questo si estende dalla strada che conduce alla Regione Dani alla Strada Provinciale 59, per cui risulta essere fortemente in pendenza proprio dal fabbricato verso la Strada Provinciale. Il giardino risulta ben curato, dotato di impianto di illuminazione con camminamenti in legno che facilitano la risalita del dislivello. Tutta l'area risulta cintata da recinzione in ferro e rete tipo "Orsogrill" conficcata nel terreno. All'interno dell'area adibita a giardino e al cortile risultano ubicate alcune strutture amovibili quali una casetta in legno adibita a ricovero attrezzi, un gazebo poggiante su piattaforma pavimentata, una pedana in legno ed una pergola per il ricovero delle auto posizionata nella parte bassa del giardino e raggiungibile dal primo accesso carraio, mentre una seconda pergola, in ferro e lamiera, con teli plastificati avvolgibili disposti su tre lati, risulta posizionata nel

cortile, in zona antistante il locale di sgombero, che risulta così inaccessibile agli automezzi; tale struttura risulta raggiungibile dal secondo accesso carraio del fabbricato. Accanto a tale struttura si trova un pozzo, realizzato in mattoni, che viene utilizzato per la raccolta dell'acqua piovana. In fase di sopralluogo, l'esecutato comunicava al CTU di aver già da tempo contattato un falegname per lo smontaggio e rimozione di alcune delle sopraelencate strutture, presenti, in ogni caso, nel momento della redazione della perizia.

#### **Situazione urbanistico-edilizia.**

Da una verifica effettuata presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Agliano Terme, il fabbricato risulta ubicato in area A.R. ovvero in quell'area individuata sulla cartografia del Piano Regolatore Generale Comunale come "Annucleamenti rurali", facenti riferimento all'Art. 36 delle Norme tecniche di Attuazione ed in classe 2 a – delle classi di edificabilità contemplate dall'Art. 14 delle N.T.A. La particella 483, adibita a giardino, risulta individuata sulla cartografia del Piano Regolatore Generale Comunale con la dicitura "Area Agricole – classe di edificabilità 2 – facenti riferimento all'Art. 14 delle N.T.A. e con la presenza di un vincolo quale "Fascia di rispetto stradale – ferroviaria" normata dall'Art. 40 delle N.T.A.. La particella 773, adibita a giardino, risulta individuata sulla cartografia del Piano Regolatore Generale Comunale come "Annucleamenti Rurali", facenti riferimento all'Art. 36 delle Norme Tecniche di attuazione – classe di edificabilità 2, normata dall'Art. 14 delle N.T.A.. Per quanto riguarda tutti i terreni, si segnala la presenza del Vincolo Sito UNESCO "I Paesaggi tipici del Piemonte: Langhe, Roero e Monferrato – Buffer zone 100%". Da una verifica effettuata presso l'Archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Agliano Terme, la costruzione del fabbricato risulta essere autorizzata dai seguenti provvedimenti edilizi: Concessione Edilizia n. 961/1994 del 01.07.1994 avente ad oggetto "Ristrutturazione fabbricato in Regione Dani, censito al Foglio 14 Particelle 208-436 da adibirsi ad uso abitazione", Variante alla Concessione Edilizia n. 961/1994, Denuncia di Inizio Attività D.I.A. n. 48/1996 del 24.01.1996 avente ad oggetto "Realizzazione di muro di cinta con accesso carraio", Concessione Edilizia n. 31/2002 del 11.11.2002 avente ad oggetto "Costruzione di muro di recinzione e contenimento sull'area o sull'immobile distinto a catasto al Foglio 14 mappali 208 in Regione Dani n. 30, Segnalazione Certificata di Inizio Attività n. 8/2011 avente ad oggetto "Progetto di recinzione, accesso carraio, realizzazione di muro di sostegno ecologico con sistema a parete doppia e sistemazione giardino pertinente a fabbricato sito in Strada Dani n. 30 Foglio 14", Provincia di Asti – Pratica n. 20902 Protocollo 47741/2011 avente ad oggetto "Nulla osta stradale alla realizzazione opere di recinzione", Permesso di Costruire n. 6/2012 del 02.04.2012 avente ad oggetto Realizzazione di un portico adiacente l'immobile sito in Regione Dani n. 30 – Mappali 208-483-773. Per quanto riguarda l'edificazione del fabbricato, non risultano depositate presso l'Archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Agliano Terme alcuna licenza edilizia o altro provvedimento, antecedente a quello del 1994 avente ad oggetto intervento di ristrutturazione edilizia. Il CTU ha, però, reperito la Mappa di Impianto catastale del Comune di Agliano Terme di inizio '900, ovvero la prima mappa catastale che censisce tutti i fabbricati presenti sul territorio e l'immobile risultava indicato, quindi esistente, con sagoma identica a quella attuale. Molto probabilmente l'edificio nasceva come fabbricato rurale, e tale considerazione risulta supportata dal fatto che proprio sugli elaborati grafici allegati alla Pratica Edilizia n. 961/1994 relativi allo stato di fatto, alcune porzioni del fabbricato fossero adibite a magazzino e fienile, e la suddetta ristrutturazione, di fatto, dà vita ad un fabbricato di civile abitazione che fu accatastato in data 12.05.1997. A fronte di tali considerazioni, il CTU ritiene di ipotizzare l'edificazione ad inizio '900.

Il CTU segnala che sulla visura catastale inerente l'immobile risulta erroneamente indicati il numero civico 28 anziché il civico 30. I certificati catastali risultano correttamente intestati al soggetto esecutato e l'aggiornamento catastale sulla base delle difformità rilevate in fase di redazione della perizia è stato effettuato con Denuncia di Variazione catastale del 15.05.2024 relativa agli immobili siti nel Comune di Agliano Terme, distinti a catasto Foglio 14 particella 208 sub. 1-2.

Occorre evidenziare che sussistono alcune difformità edilizie per le quali si rende necessaria la redazione di una Segnalazione Certificata di Inizio Attività in Sanatoria. Al Piano Terreno si trova una diversa sagoma e dimensionamento del fabbricato rispetto a quanto risulta rappresentato sugli elaborati grafici allegati alla Richiesta di variante alla Concessione Edilizia n. 961/1994: nello specifico, il fabbricato presenta, nella realtà, una sagoma perfettamente rettangolare, mentre sui sopraccitati elaborati lo spigolo posteriore dello spazio indicato ad uso autorimessa risulta leggermente inclinato e svasato. Le dimensioni del fabbricato risultano così variare da mt 17,40 x mt 6,80 (stato autorizzato) a mt 17,85 x mt 6,33 (stato rilevato). La superficie di piano realizzata risulta inferiore rispetto a quanto autorizzato con Concessione Edilizia n. 961/1994 del 01.07.1994. Internamente, per quanto riguarda questo piano, risultano variate le dimensioni di tutti gli ambienti, oltre che delle aperture serramenti; si segnala, inoltre, la differenza rilevata nel numero delle aperture, nella realtà la finestra posta sul muro di testa del fabbricato non risulta realizzata. Al Piano Primo si segnala lo stesso problema individuato per il piano terreno ovvero la sagoma del piano risulta essere perfettamente rettangolare, varia la dimensione degli ambienti interni e la tipologia di tamponamento del muro di testa del terrazzo. Si segnala la difformità relativa al porticato, oggetto di Permesso di Costruire n. 6/2012 del 02.04.2012; il portico non risulta essere mai stato realizzato ma al suo posto risulta installata una struttura in ferro, con tende avvolgibili in materiale plastico, disposte su tre lati. Tale struttura risulta fissata a terra e presente dimensioni decisamente maggiori, praticamente raddoppiate rispetto alla superficie a suo tempo autorizzata. Tale struttura non risulta sanabile in quanto non rispetta la distanza minima tra fabbricati e tra fronti finestrati disposta dal Codice Civile, non risulta conforme, come tipologia a quanto prescritto nelle norme di P.R.G.C. vigente, per cui è necessario provvedere alla rimozione della stessa, così come di tutte le strutture, pergole e gazebi, disposte in giardino. Si quantificano i costi della pratica edilizia in sanatoria in euro 7.651,00 oltre accessori. Si segnala un debito TARI che ammonta ad euro 792,56.

#### **Situazione occupazionale.**

L'immobile in oggetto risulta occupato dall'esecutato e, pertanto, l'immobile è da considerarsi libero.

\*\*\* \*\*

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, 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 visto e piaciuto e come pervenuto e detenuto in forza dei titoli di proprietà e del possesso e con particolare riferimento a quanto più ampiamente indicato nell'elaborato peritale di stima in atti (visionabile sui siti internet in calce evidenziati) e che del presente avviso costituisce parte integrante e sostanziale.

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, mancanza di qualità o

difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dall'eventuale necessità di adeguamento degli impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerate, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

\*\*\* \*\*

Il predetto immobile risulta meglio descritto in sua parte, ivi compresi i dati catastali, 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 complessivi € 135.000,00 (euro centotrentacinquemila/00).
2. L'offerta minima non potrà essere inferiore ad € 101.250,00 (euro centounmiladuecentocinquanta/00) in quanto 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.
3. Cauzione: non inferiore al 10% del prezzo offerto
4. Rilanci minimi in caso di gara: € 2.000,00 (euro duemila/00).

\*\*\* \*\*

### **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, con le modalità di seguito riportate, entro le ore 12:00 del giorno antecedente a quello fissato nel presente avviso per l'udienza di vendita telematica (pertanto entro le ore 12:00 del giorno 14 gennaio 2025), 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 del D.M. n. 32/2015.

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); 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 giudica), 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'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 depositarli successivamente dell'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).

**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;

- 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 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;
- 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 (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenne, 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 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 ad almeno il dieci per cento (10%) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla procedura, acceso presso Banca d'Asti (IBAN IT05 I060 8522 5000 0000 0030 231)**; 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 "Procedura Esecutiva RGE n. 174/22 lotto unico - 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 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**

**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 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.

I rilanci minimi sono stabiliti nella misura di € 2.000,00 (euro duemila/00) e non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

**La gara avrà la durata di giorni sei e pertanto durerà dal giorno 15 gennaio 2025 alle ore 10:00 al giorno 21 gennaio 2025 alle 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.

Entro dieci giorni dall'aggiudicazione il professionista delegato provvederà a riaccreditare agli offerenti, mediante bonifico bancario, gli importi delle cauzioni versate.

#### **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 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 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 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 non intenda avvalersi della facoltà anzidetta dovrà, ai sensi dell'art. 41 comma quarto, del D.Lgs. n. 385/1993, 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, il 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, D.M. 227/2015) sul c/c intestato alla procedura. Nel caso in cui l'atto di precetto ovvero l'atto d'intervento non contenessero una esposizione analitica delle voci costitutive del credito assisto 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 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.

#### **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. 011/485338 – 011/4731714, fax 011/4730562, cell. 366/4299971, e-mail: [richieste.visite@ivgpiemonte.it](mailto:richieste.visite@ivgpiemonte.it) – [immobiliari@ivgpiemonte.it](mailto:immobiliari@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:

- numero verde ad addebito ripartito: 848.58.20.31
- telefono "staff vendite": 0586/095310

I sopra indicati recapiti sono attivi dal lunedì al venerdì, dalle ore 9:00 alle ore 12:00 e dalle ore 15:00 alle ore 17:00.

### **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 comprensiva di fotografie e planimetrie.

\*\*\* \*\*

Tutte le attività che, a norma degli articoli 571 e seguenti, devono essere compiuti in cancelleria o davanti al Giudice dell'esecuzione o dal cancelliere o dal Giudice dell'esecuzione, saranno eseguite dal professionista delegato in giorni feriali presso il proprio studio.

All'avviso si applica l'art. 173-quater delle disposizioni di attuazione del codice di procedura civile.

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

\*\*\* \*\*

Alba, li 04.11.2024.

Il Professionista Delegato

Avv. Anna Sandri



