

Avv. Paola Calosso
14100 Asti – via Gozzano n. 19
Tel. 0141.351999 fax 0141.558079
studiolegalecalosso@gmail.com

TRIBUNALE DI ASTI
AVVISO DI VENDITA TELEMATICA CON MODALITA' ASINCRONA
ES. IMM. 32/2022 R.G.E.

L'Avv. Paola Calosso con studio in Asti, via Gozzano n. 19 (tel. 0141/351999, fax 0141/558079, email: studiolegalecalosso@gmail.com, pec: calosso.paola@ordineavvocatiasti.eu), delegata dal Giudice dell'esecuzione, Dott. Giuseppe Amoroso, alle operazioni di vendita nell'Esecuzione immobiliare in epigrafe promossa da Cassa di Risparmio di Asti spa contro: indicazioni omesse ai sensi dell'art. 174 comma 9 D. Lgs. 30 giugno 2003 n. 196, visti gli artt. 569, 570, 576, 591 bis e segg. c.p.c.

AVVISA

che il giorno **30 gennaio 2025 alle ore 16.00**, presso il proprio studio in Asti, via Gozzano n. 19, procederà alla vendita senza incanto con modalità telematica asincrona, tramite la piattaforma www.astetelematiche.it, della piena proprietà del seguente compendio immobiliare, sito nel comune di **Asti (AT), Località Rilate n. 89/A**, in **LOTTO UNICO**:

- ❖ Porzione di fabbricato censita al Catasto Fabbricati del Comune di Asti, Sezione urbana AT, Foglio 17, **part. n. 1003, sub. 1**, z.c. 2, cat. C/2, cl. 1, piani T-1, cons. 286 mq., sup. catastale 328 mq., r.c. euro 295,41 e Foglio 17, **part. n. 1236**, z.c. 2, cat. C/7, cl. U, piano T, cons. 64 mq., sup. catastale 65 mq., r.c. euro 14,21. L'unità immobiliare censita come particella 1003 sub.1 ricade su particella censita a Catasto Terreni, Sezione Asti, Foglio 17, mappale 1003, sup. 3 are e 90 centiare, senza reddito ed identificata come Ente Urbano;
- ❖ Terreni censiti a Catasto Terreni del Comune di Asti, Sezione Asti, Foglio 17, **part. n. 1235**, qualità seminativo, classe 3, sup. 15 are e 86 centiare, r.d. euro 6,55, r.a. euro 4,91; **part. n. 977**, qualità bosco misto, classe 1, sup. 13 are e 70 centiare, r.d. euro 2,48, r.a. euro 0,42; **part. n. 978**, qualità bosco misto, classe 1, sup. 37 are e 10 centiare, r.d. euro 6,71, r.a. euro 1,15.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI:

Il compendio immobiliare è situato in Località Rilate n. 89/A, una zona periferica prettamente rurale posta nella prima cintura di Asti, a circa 6 km dal centro della città.

Dalla pubblica via denominata Corso Ivrea, in uscita dal comune di Asti, si imbecca un'ulteriore strada comunale da cui si dirama una via privata, a forte pendenza, non asfaltata ed in parte dissestata, dalla quale si raggiunge il compendio immobiliare oggetto della presente vendita.

La porzione di fabbricato sopra identificata fa parte di un più ampio fabbricato che presenta la tipologia della vecchia cascina piemontese elevantesi su due piani fuori terra e suddiviso, a seguito di atto di divisione, in tre unità immobiliari aventi proprietari differenti. I terreni vengono utilizzati per una piccola parte come area di pertinenza e per la restante superficie risultano essere allo stato boschivo e difficilmente raggiungibili a causa del forte dislivello tra il "cortile" e le aree a gerbido.

L'unità immobiliare identificata con part. 1003, sub. 1 (già mappale n. 1003) è stata edificata presumibilmente nei primi anni del 1900 e non è stata oggetto di recenti ristrutturazioni. Il CTU, Geom. Silvia Zoppi, ha proceduto ad un nuovo accatastamento dell'immobile come deposito, ravvisando l'impossibilità di mantenere l'originaria destinazione residenziale - come risultava dalle visure catastali

originarie e dall'atto di pignoramento - per i motivi che verranno meglio specificati infra. A tal fine è stata presentata la pratica DOCFA n. AT0041153 in atti dal 10/10/2023 con variazione della destinazione da civile a deposito.

Detto fabbricato, costituito da due piani fuori terra, è composto da locali ad uso deposito ed aree pertinenziali ed è caratterizzato da muratura portante in mattoni; da tetto di copertura con struttura in legno e copertura in coppi; da orizzontamenti per gran parte in voltine in mattoni lasciate a vista e putrelle e da solaio piano realizzato circa 40 anni fa. Le facciate presentano in minima parte un rivestimento con intonaco al civile successivamente tinteggiate e per la restante parte un rivestimento con mattoni a vista. I serramenti esterni sono stati realizzati in metallo con vetro singolo, privi di persiane, e la pavimentazione è in battuto di cemento. Inoltre, al piano terreno risulta essere stato realizzato, senza titoli edilizi, un servizio igienico con antibagno, che risulta essere pavimentato e rivestito con piastrelle in gres ceramico.

L'accesso al piano terreno dell'unità immobiliare avviene da piccola area di pertinenza, priva di pavimentazione e recinzioni. Per accedere al piano primo occorre utilizzare una scala a pioli in quanto i due piani non sono collegati tra loro da scale interne; il locale posto al piano primo rappresenta sostanzialmente il classico ex fienile delle cascine della tradizione piemontese.

Sull'area posta di fronte alla facciata principale del fabbricato sono posti due piccoli manufatti precari, non stabilmente infissi al suolo, di modesta entità e privi di valore commerciale, utilizzati ora come ricovero di cani ed assimilabili ad "arredi da giardino", per i quali non occorre titolo abilitativo ed aggiornamento catastale. A retro del fabbricato è stata edificata, senza alcun titolo edilizio, una tettoia aperta su struttura in ferro e parziale copertura in onduline; considerata la quasi totale mancanza di copertura, considerata anche l'impossibilità in futuro di sanare la tettoia in oggetto, il CTU ha ritenuto inopportuno aggiornare catastalmente le mappe e le planimetrie con l'inserimento di tale tettoia in quanto la superficie coperta di tale struttura risulta molto piccola.

L'immobile è privo di impianto di riscaldamento (è presente soltanto una stufa a legna).

Le opere realizzate all'interno dell'unità immobiliare sono prive di titoli edilizi, di attestati di conformità degli impianti e di agibilità.

L'unità immobiliare identificata con mappale 1236 (già identificata con mappale ex 985/b), formata da un piano fuori terra, adiacente al mappale 1003 sub. 1, è costituita da un locale ad uso tettoia aperta su struttura in ferro e parziale copertura in onduline. L'unità immobiliare è caratterizzata da: pali in legno inseriti nel suolo; tetto di copertura con struttura in legno e copertura in onduline; pavimentazioni in battuto di terra. All'interno di tale tettoia, utilizzata dalla proprietà come ricovero attrezzi e materiale di uso agricolo e non agricolo, è presente un manufatto in muratura un tempo utilizzato come servizio igienico esterno. Detta unità immobiliare è stata edificata presumibilmente 20 anni fa circa e non è stata oggetto di recenti ristrutturazioni.

L'accesso avviene da piccola area di pertinenza, priva di pavimentazione e recinzioni; tale manufatto è stato edificato senza alcun titolo edilizio, ma, nonostante l'impossibilità di sanare la tettoia in oggetto, il CTU ha ritenuto opportuno aggiornare catastalmente le mappe e le planimetrie con l'inserimento di tale tettoia, in quanto la superficie coperta di tale struttura risulta non classificabile negli immobili a "scarsa rilevanza catastale". Alla luce delle difformità emerse tra la planimetria depositata in catasto e lo stato dei luoghi riscontrato il CTU ha provveduto ad aggiornare la mappa catastale inserendo detta unità con costituzione del 10/10/2023 (Pratica n. AT0041152 in atti dal 10/10/2023).

Relativamente al compendio pignorato il CTU riferisce quanto segue:

– nel locale censito con particella n. 1003 (ora 1003 sub 1), posto al piano terreno, a confine con la particella 1002, si trovano i contatori del servizio elettrico dei proprietari delle altre unità dell'intero

fabbricato che al momento non possono essere rimossi, creando così una servitù passiva. L'unità immobiliare oggetto di vendita è pertanto priva di proprio contatore di servizio elettrico e attualmente usufruisce della corrente elettrica concessagli dal proprietario confinante;

- allo stesso modo l'unità immobiliare è priva di proprio contatore dell'acqua e pertanto usufruisce della corrente elettrica concessagli dalla proprietà confinante;

– nell'area di pertinenza del fabbricato, Nord, Est e Sud, il soggetto esecutato ha l'obbligo di consentire il passaggio pedonale e carroia alle unità immobiliari di altrui proprietà;

– sui terreni a destinazione boschiva è presente servitù di passaggio a favore del confinante in modo che questi possa accedere ai terreni di sua proprietà;

– su area di pertinenza del fabbricato, a sud, è interrata Fossa Biologica di proprietà del confinante.

Coerenze distinte per identificativo catastale delle particelle:

PARTICELLA 1003: unità immobiliare confinante con: particella ex 985 (ora 1235-1236), particella 1002, salvo altri e/o variati;

PARTICELLA 977: terreno confinante con: particelle 976-592-978-1075, salvo altri e/o variati;

PARTICELLA 978: terreno confinante con: particelle 977-592-61-593-979-1197-ex 985 (ora 1235), salvo altri e/o variati;

PARTICELLA 1235 (ex 985): terreno confinante con: particelle 1075-978-1197-986-1003-1236 (ex 985) - 984, salvo altri e/o variati;

PARTICELLA 1236 (ex 985): unità immobiliare confinante con: particelle 1235 (ex 985) -1003, salvo altri e/o variati.

Il C.T.U. ha riscontrato che gli identificativi catastali nonché i dati censuari dell'immobile pignorato presenti negli archivi informatici catastali attuali sono quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di Trascrizione e sono conformi a quanto è lo stato attuale. E' tuttavia risultato necessario effettuare una variazione cartografica catastale in quanto lo stato attuale dei luoghi non corrisponde a quanto riportato nella planimetria come da variazione n. AT0001698 del 11/01/2005.

Tuttavia il perito, riscontrata la presenza di difformità tra la planimetria depositata in catasto e lo stato dei luoghi, anche alla luce delle difformità emerse, comunque solo in parte sanabili, ha provveduto, come sopra indicato, ad aggiornare la mappa catastale inserendo il locale ad uso tettoia aperta al piano terreno redigendo il Tipo Mappale n. 40947 del 09/10/2023 e successiva Dichiarazione di Fabbricato Urbano (con creazione della Particella allibrata col numero 1236) con pratica DOCFA n. AT0041152 del 10/10/2023. In seguito all'aggiornamento della mappa catastale è stata anche soppressa la particella 985 (terreno oggetto di pignoramento) che ha generato le particelle 1235-1236.

Sempre alla luce delle difformità emerse e l'impossibilità di mantenere l'unità immobiliare ad uso residenziale censita col numero 1003 si è proceduto alla presentazione di pratica DOCFA n.AT0041153 del 10/10/2023 per "variazione della destinazione da civile a deposito".

Il P.R.G.C. del comune di Asti individua l'area in cui è ubicato il compendio immobiliare come "Area Agricola" con le prescrizioni contenute negli artt. 27-31 delle N.T.A. che definiscono gli interventi ammessi; sono inoltre inseriti in zona VINCOLO IDROGEOLOGICO – Limite delle aree soggette a vincolo di tutela idrogeologica di cui al Regio Decreto 3267/1923 e per quanto riguarda la classe di sintesi geologica sono inseriti in CLASSE_2A - Aree collinari caratterizzate da morfologia poco acclive e da condizioni di stabilità complessivamente buone, entrambe facenti riferimento alle prescrizioni contenute nell'art. 11. Per quanto riguarda le particelle 977 e 978, oltre ai precedenti dettami del P.R.G.C., risultano per la totalità della superficie inserite in "Aree soggette a vincolo di tutela paesistica" con le relative prescrizioni contenute nell'art.11 del Piano Regolatore e, per quanto riguarda la classe di sintesi geologica, sono anche inseriti per una superficie pari al 76,2% della totale (per quanto concerne la

particella 978) ed una superficie pari al 94,1% della totale (per quanto concerne la particella 977) in CLASSE_3A1 – Aree inedificate, ubicate nei versanti collinari caratterizzati da condizioni geomorfologiche poco favorevoli, ad elevata propensione al dissesto, inidonee a nuovi insediamenti. (Art.11 Norme di Attuazione del P.R.G.C. vigente).

Dalla perizia del C.T.U., agli atti della procedura, alla quale si rimanda per maggiori dettagli, risulta che il compendio immobiliare è stato costruito e/o comunque realizzato in data anteriore al 01/09/1967 ed è stato oggetto dei seguenti provvedimenti edilizi:

1) Istanza per Autorizzazione nuovo tracciato stradale di accesso al fabbricato, Prot. 39281 del 14/07/1987: tale pratica edilizia venne esaminata dalla Commissione Edilizia nella seduta del 11/10/1988, durante la quale viene rinviato il parere “... *richiedendo che venga previsto un raccordo più idoneo con la strada comunale, venga rappresentato un congruo numero di sezioni trasversali, studiata una soluzione per lo smaltimento delle acque meteoriche superficiali e vengano prodotti i pareri degli Uffici Soprassuolo e Viabilità della civica Ripartizione Lavori Pubblici ed il Nulla Osta della Forestale (prot. 39281/1234 del 18/11/1988 del Comune di Asti – Ripartizione Urbanistica – Sez. Amministrativa)*. Tale Autorizzazione non risulta essere stata rilasciata in quanto non erano pervenute le integrazioni richieste dalla Commissione Edilizia;

1) Denuncia di inizio attività n. 913/2001 del 23/05/2001 per demolizione e ricostruzione di porzione della copertura dell'intero fabbricato di civile abitazione, prima della divisione tra i soggetti attualmente proprietari. Tale istanza, sebbene fosse cointestata al debitore esecutato, in realtà riguardava interventi realizzati su parte della copertura dei mappali confinanti;

2) Denuncia di inizio attività n. 1469/2006 del 16/08/2006 per costruzione tettoia aperta pertinenziale, che tuttavia riguardava interventi realizzati sull'unità immobiliare confinante;

3) Concessione Edilizia n. 229 del 06/11/1989 per costruzione di fabbricato rurale ad uso civile abitazione. Ad essa è allegato l'Atto di vincolo di inedificabilità per tutta la superficie non occupata dal fabbricato esistente (particella 1003 ex 25) del 11/11/1988, autenticato dal Notaio Piergiorgio Amici Ceva di Nucetto in pari data e registrato ad Asti il 24/11/1988 al numero 1106.

Le tre D.I.A. sopra indicate riguardano in particolare interventi eseguiti sulla parte Ovest dell'intero fabbricato e per la costruzione del fabbricato posto a nord rispetto agli immobili pignorati.

Non è stato possibile reperire alcuna licenza od autorizzazione per abitabilità/agibilità dell'immobile.

Il C.T.U. ha poi valutato la sanabilità delle opere realizzate nell'immobile pignorato, costituite da:

- realizzazione di servizio igienico e antibagno al piano terreno dell'immobile identificato al Foglio 17, mappale 1003, sub. 1;

- realizzazione di solaio piano in laterocemento di divisione tra il piano terreno e il piano primo dell'immobile identificato al Foglio 17 mappale 1003 sub.1;

- realizzazione di tettoia aperta al piano terreno dell'immobile identificato al Foglio 17 mappale 1236;

- realizzazione di tettoia aperta al piano terreno (ora quasi totalmente priva di copertura) a retro dell'immobile identificato al Foglio 17 mappale 1003 sub.1.

- realizzazione di manufatti precari per ricovero cani sul terreno prospiciente la facciata principale.

In proposito il CTU si è così espressa: “- *Per la porzione di fabbricato allibrata, durante il sopralluogo, al foglio AT/17 Mappale 1003 accatastata con categoria catastale A/4, ha dovuto subire un declassamento (in locale deposito) in quanto l'altezza interna risulta essere inferiore a 2,70 m (altezza minima prevista dalle normative igienico sanitarie vigenti in materia di locali residenziali); stesso discorso riguarda la superficie dello stesso immobile adibito a residenziale che risulta inferiore rispetto alla superficie minima prevista dalle normative igienico sanitarie. Ad incrementare il declassamento risulta l'assenza di impianto di riscaldamento e servizio elettrico. Il servizio igienico, di conseguenza può essere sanato*

previa rimozione degli apparecchi sanitari, mediante pratica edilizia in sanatoria, soltanto come deposito. Per quanto riguarda la realizzazione del solaio piano in laterocemento realizzato è possibile sanare la difformità mediante pratica edilizia in sanatoria corredata da pratica strutturale tardiva e collaudo a firma di idonei Ingegneri abilitati.

– Per quanto riguarda le tettoie, totalmente abusive, non vi è la possibilità di sanarle in quanto sull'area di sedime occupate da esse grava, per tutta la superficie non occupata dal fabbricato esistente, il vincolo di inedificabilità come stabilito nell'atto del 11/11/1988 autenticato dal Notaio Piergiorgio Amici Ceva di Nucetto in pari data e registrato ad Asti il 24/11/1988 al numero 1106 allegato al rilascio della Concessione Edilizia 229/1989. Per tali tettoie quindi è impossibile la sanabilità ed è prevista la demolizione.

– Per quanto riguarda i due piccoli manufatti precari posti sull'area di fronte alla facciata principale del fabbricato, non stabilmente infissi al suolo, di modesta entità e privi di valore commerciale, utilizzati dalla proprietà come ricovero dei cani possono essere assimilabili ad “arredi da giardino”, per i quali non necessita titolo abilitativo.

Riepilogando, per sanare gli illeciti edilizi sul fabbricato oggetto di pignoramento occorre:

1) presentare SCIA in sanatoria a firma di tecnico abilitato, corredata di pratica strutturale tardiva e collaudo, per sanare la realizzazione del solaio piano in laterocemento, le tramezzature dell'ex servizio igienico (previa rimozione degli apparecchi sanitari) e corredata altresì di tutti gli allegati che potrebbero venire richiesti dal Settore Urbanistica in sede di presentazione dell'istanza; oltre ai diritti di segreteria, alla Scia in sanatoria si allegnerà il versamento di una sanzione pecuniaria pari all'importo fisso di € 516,00 (se non comporta un aumento di valore significativo tale da condurre all'applicazione della sanzione pecuniaria minima prevista dall'art. 37 comma 4 D.P.R. 380/01 pari ad € 516,00), oltre eventuali oneri. Il totale, compreso degli onorari tecnici, può ipotizzarsi indicativamente in € 12.000,00 circa.

2) Rimozione delle tettoie realizzate abusivamente con l'ausilio di un'impresa edile che dopo aver rimosso il materiale lo smaltisca in apposito impianto di discarica. Il totale, compreso rimozione e trasporto in discarica, può ipotizzarsi indicativamente in € 3.000,00 circa”.

Per maggiori dettagli sulle caratteristiche degli immobili oggetto di esecuzione si rimanda alla perizia del C.T.U., Geom. Silvia Zoppi, agli atti della procedura, da ritenersi parte integrante e sostanziale del presente avviso di vendita, alla quale si rimanda integralmente anche per un'esatta individuazione degli immobili e dello stato di fatto e di diritto in cui si trovano.

La vendita è fatta a corpo e non a misura ed eventuali differenze di misure o di stato non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo: non sono inoltre applicabili le norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità. L'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni, né la vendita potrà essere per alcun motivo revocata.

Il compendio immobiliare sopra descritto è venduto nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, anche in relazione alla Legge n. 47/1985 ed al DPR 380/2001, s.m.i., con tutte le pertinenze, accessori, ragioni ed azioni, servitù attive e passive eventuali e pesi inerenti, così come sino ad oggi goduti e posseduti.

Ai sensi dell'art. 173 quater disp. att. c.p.c., trattandosi di procedura esecutiva immobiliare, non v'è luogo a fornire le notizie di cui all'art. 46 T.U. D.P.R. 06/06/2001 n. 380, e di cui all'art. 40 L. 28/02/1985 n.

47 s.m.i.; in caso di erroneità o carenze del presente avviso si applicano le disposizioni sopra menzionate e, precisamente, quelle ex art. 46 comma 5 T.U. D.P.R. 380/2001 ed ex art. 40 comma 5 L. 47/1985. In caso di irregolarità edilizie, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, – a propria cura e spese - presentare domanda di permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

Con riferimento al D. Lgs. 192/2005, alla relativa normativa regionale e, in particolare, all'obbligo di dotare gli immobili oggetto del trasferimento dell'attestato di prestazione energetica ai sensi dell'art. 6 c. 1 bis D. Lgs. cit. - si precisa che il compendio immobiliare pignorato è escluso dall'obbligo di certificazione energetica, trattandosi di fabbricati ad uso deposito e tettoia aperta (tra l'altro privi di impianto di riscaldamento) e di terreni.

Dopo l'emissione del decreto di trasferimento gli immobili saranno liberati dalle trascrizioni dei pignoramenti e dalle iscrizioni ipotecarie inerenti la procedura esecutiva, con spese a carico della procedura stessa e competenze a carico dell'aggiudicatario.

Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

L'immobile risulta occupato dall'esecutato che dovrà rilasciarlo. Se il rilascio non avverrà spontaneamente, il decreto di trasferimento emesso dal Giudice dell'Esecuzione costituirà titolo immediatamente esecutivo ai sensi degli artt. 608 e seguenti c.p.c..

MODALITA' E CONDIZIONI DI VENDITA

Prezzo base di vendita degli immobili: euro 19.000,00 (diciannovemila/00) (già al netto delle deduzioni per pratiche edilizia in sanatoria, demolizioni e servitù passive). Rialzi minimi in caso di gara di euro 570,00 (cinquecentosettanta/00).

Ai sensi dell'art. 571 c.p.c., sono ammissibili anche offerte inferiori al prezzo base, fino al limite del 75% di esso e quindi di importo non inferiore ad euro 14.250,00 (quattordicimiladuecentocinquanta/00).

Si avvisa gli interessati che, in caso di presentazione dell'offerta nella misura minima ammissibile, come sopra indicata, e di contestuale istanza di assegnazione da parte del creditore, quest'ultima avrebbe la precedenza.

Regime fiscale della vendita: Il decreto di trasferimento sarà assoggettato ad imposta di registro, ipotecaria e catastale.

MODALITA' DI PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

Ciascun offerente, prima di effettuare l'offerta d'acquisto telematica, dovrà versare a titolo di cauzione una somma pari al 10% del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente della procedura acceso presso Banca d'Alba (IBAN IT18 H085 3010 3000 0000 0282 302), specificando nella causale del bonifico **"Proc. Esecutiva nr. 32/2022 RGE, lotto unico, versamento cauzione"**.

Al fine di assicurare che l'accredito della cauzione sia tempestivamente riscontrabile dal delegato sul conto corrente della procedura il bonifico dovrà essere effettuato nei giorni antecedenti, al massimo entro e non oltre il giorno che precede quello stabilito per la vendita telematica. Si avverte che qualora nel giorno fissato per l'udienza di vendita telematica il professionista delegato non abbia riscontro e visibilità dell'accredito delle somme sul conto corrente della procedura, riterrà l'offerta inammissibile.

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad euro 16,00) in modalità telematica salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo potrà essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "Manuale Utente per la presentazione dell'offerta telematica" disponibile all'interno del portale.

PREDISPOSIZIONE DELL'OFFERTA

Le offerte di acquisto potranno essere formulate esclusivamente 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, seguendo le indicazioni riportate nel "Manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" disponibile all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, sezione "documenti", sottosezione "portale delle vendite pubbliche".

DEPOSITO/INVIO DELL'OFFERTA

Dopo aver effettuato il bonifico della cauzione, **entro le ore 12.00 del giorno 29 gennaio 2025**, l'offerente dovrà procedere al deposito dell'offerta e dei documenti allegati in via telematica all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia 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 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.

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

Una volta inviata l'offerta non sarà più possibile modificarla o cancellarla.

Gli interessati a formulare l'offerta di acquisto, irrevocabile ai sensi di legge, e a partecipare alla gara dovranno:

- effettuare la registrazione sul sito www.astetelematiche.it procedendo come descritto nel "Manuale Utente" disponibile all'interno del portale. In particolare, il soggetto interessato deve cliccare sulla voce "accesso Utente" e sulla voce "Registrati" presente sulla barra di navigazione e compilare tutti i campi presenti nella videata di registrazione. Terminati tutti i passaggi, all'indirizzo di posta elettronica inserito nella sezione "Contatti" viene inviata un'email con un link per confermare e concludere la registrazione. L'utente, una volta registrato, è responsabile dei propri codici di accesso "Username e Password" e non potrà cederli o divulgarli a terzi in quanto attraverso tali codici avverrà la sua identificazione al sistema;
- formulare l'offerta telematica irrevocabile d'acquisto, utilizzando l'apposita voce "partecipa" sul sito www.astetelematiche.it

ASSISTENZA

Per ricevere assistenza nella compilazione e nell'invio dell'offerta e nella partecipazione alla gara gli interessati potranno inviare un'email all'indirizzo vendite@astegiudiziarie.it oppure contattare il call-center al n. 0586/20141 dal lunedì a venerdì dalle ore 9.00 alle ore 13.00 e dalle ore 14.00 alle ore 18.00, esclusi i festivi. "Aste Giudiziarie in Linea spa" offre anche un servizio di fornitura PEC per la trasmissione delle offerte di acquisto nelle aste immobiliari e di fornitura di firma digitale per la loro sottoscrizione.

Chiunque eccetto il debitore può partecipare alla vendita.

La dichiarazione di offerta è irrevocabile e deve contenere:

- I dati identificativi del soggetto offerente (cognome, nome, data e luogo di nascita, codice fiscale e/o partita Iva, residenza, domicilio, stato civile e regime patrimoniale della famiglia se coniugato e, se coniugato in regime di comunione legale, generalità e codice fiscale del

coniuge). 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 26/02/2015; per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c., allegandola all'offerta.

- Se l'offerente è minorenni, l'offerta deve essere sottoscritta 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), dovrà essere allegato nella busta telematica il certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o la delibera che giustifichi i poteri dell'offerente;
- Se l'offerta viene presentata da soggetto extracomunitario dovrà essere allegato nella busta telematica il permesso di soggiorno in corso di validità;
- A norma dell'art. art. 579 c.p.c., l'offerta deve essere presentata personalmente o a mezzo di mandatario munito di procura speciale e può essere presentata per persona da nominare solo tramite procuratori legali;
- L'offerente deve 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 dichiarazione in tal senso successivamente all'aggiudicazione, ma prima del versamento del saldo prezzo e delle spese di aggiudicazione a suo carico ex art. 2, comma 7, D.M. 227/2015).
- La presentazione dell'offerta per la partecipazione alla gara presuppone la conoscenza della perizia con i relativi allegati e delle condizioni indicate nel presente avviso di vendita, che si intendono pertanto accettate.

L'offerta dovrà inoltre riportare:

- l'ufficio giudiziario avanti al quale pende la procedura;
- l'anno ed 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 CALOSSO)
- 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), pena inefficacia dell'offerta, nonché i tempi del saldo prezzo; il termine per il versamento del saldo, decorrente dall'aggiudicazione definitiva, non dovrà essere superiore a 120 giorni.
- l'importo versato a titolo di cauzione corrispondente al 10% dell'importo offerto per l'acquisto;
- 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 di identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;

- documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto corrente della procedura dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- copia della contabile di avvenuto pagamento con modalità telematica del bollo di euro 16,00;
- 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 di depositarli successivamente all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo),
- se l'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 del Giudice Tutelare;
- se l'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 l'offerente è una società o una persona giuridica, copia del documento (ad esempio il certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o la delibera che giustifichi i poteri dell'offerente;
- 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.

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) verrà restituito dal professionista delegato al soggetto offerente non aggiudicatario. La restituzione avrà luogo mediante bonifico bancario sul conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione.

ESAME DELLE OFFERTE E GARA.

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

L'apertura delle buste telematiche contenenti le offerte, l'esame delle offerte e tutte le connesse attività di legge saranno effettuate dal Professionista delegato presso il proprio studio in Asti, Via Gozzano n. 19 in data **30 gennaio 2025 alle ore 16:00**. All'udienza di vendita dovrà partecipare un rappresentante del creditore procedente o di un creditore intervenuto munito di titolo esecutivo.

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo tramite l'area riservata del sito 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 nella casella di posta elettronica certificata o nella 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 necessariamente da 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.

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 od altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE.

Nell'ipotesi di presentazione di unica offerta valida, la sottoscritta 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;
 - siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c..

GARA TRA GLI OFFERENTI.

Nell'ipotesi di presentazione di più offerte valide la sottoscritta aprirà la gara telematica tra gli offerenti con rilanci minimi di euro 570,00.

Non è consentito l'inserimento di importi di rilanci con decimali.

La gara telematica tra gli offerenti avverrà con la modalità asincrona sul prezzo offerto più alto (tanto, anche in presenza di due o più offerte di identico importo).

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 inizierà il 30 gennaio 2025 alle ore 16:00, subito dopo l'apertura e la verifica delle offerte telematiche ed avrà durata di 6 (sei) giorni, fino al 5 febbraio 2025 alle ore 12.00, termine ultimo per la formulazione di offerte in aumento.

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

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

- tramite la piattaforma www.astetelematiche.it sarà visibile a tutti i partecipanti l'offerta recante il prezzo maggiore nonché alla sottoscritta l'elenco delle offerte in aumento;
- la sottoscritta 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 comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS.

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

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

I riferimenti inseriti in fase di registrazione al portale da parte del soggetto interessato (o successivamente modificati dallo stesso) verranno utilizzati per l'invio di tutte le comunicazioni inerenti alla procedura. E' onere del soggetto registrato aggiornare tempestivamente nel proprio profilo qualsiasi

variazione dell'indirizzo email.

AGGIUDICAZIONE.

Il giorno della scadenza della gara, all'esito degli eventuali prolungamenti, la sottoscritta professionista delegato procederà all'aggiudicazione, stilando apposito verbale. Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento, in fase di gara (dimostrando così la mancata volontà di ogni offerente di aderire alla gara), l'aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi di seguito elencati (in ordine di priorità):

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

SALDO DEL 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 (termine soggetto a sospensione feriale). Nel medesimo termine previsto per il versamento del saldo del prezzo, l'aggiudicatario è tenuto al pagamento delle spese e degli oneri fiscali e tributari conseguenti all'acquisto del bene e al pagamento del compenso spettante al delegato, che è incaricato della registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento e della cancellazione delle formalità pregiudizievoli.

L'ammontare delle spese aggiuntive verrà comunicato all'aggiudicatario dalla sottoscritta professionista delegato: il compenso sarà calcolato ex D.M. Giustizia 15 ottobre 2015, n. 227, gli altri oneri secondo le leggi ed i regolamenti vigenti (*in via del tutto indicativa ed approssimativa le spese aggiuntive potrebbero variare dal 10 al 20% del prezzo, fatti salvi i casi di riduzioni od esenzioni che sia possibile ottenere: ad es. agevolazioni prima casa, ecc.*).

L'aggiudicatario persona fisica dovrà presentare al professionista delegato contestualmente al versamento del saldo del prezzo l'estratto dell'atto di matrimonio, specificando il regime patrimoniale adottato, oppure il certificato di stato libero ai fini della predisposizione del decreto di trasferimento.

L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia del medesimo immobile oggetto della vendita; in tal caso dovrà darne esplicita comunicazione alla sottoscritta 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 01/09/1993 n. 385, ha facoltà di subentrare nel contratto di mutuo purché, nel termine di 15 giorni dalla data di aggiudicazione definitiva, paghi al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese; eventuali disguidi od omissioni nell'indicazione del calcolo da parte dell'istituto di credito o contestazioni del medesimo da parte dell'aggiudicatario non potranno essere adotte come giusta causa per il mancato versamento del prezzo e l'aggiudicatario sarà tenuto al pagamento nel termine indicato nell'offerta oppure nel termine di 120 giorni dall'esito della gara.

Ove l'aggiudicatario non intenda avvalersi della facoltà anzidetta dovrà, ai sensi dell'art. 41 comma quarto, 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 versamento del saldo del prezzo, l'80% del prezzo di aggiudicazione fino alla decorrenza 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, comma 7, D.M. 227/2015) sul conto corrente della procedura.

In ogni caso di mancato, insufficiente o tardivo versamento del residuo del prezzo, l'aggiudicatario sarà

considerato inadempiente ai sensi dell'art. 587 c.p.c..

In caso di più creditori fondiari, prevarrà quello assistito da ipoteca di primo grado sicché solo a questo creditore potrà essere pagato il saldo del prezzo.

In ogni caso l'aggiudicatario dovrà tempestivamente consegnare alla sottoscritta l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito.

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

TRASFERIMENTO DELL'IMMOBILE OGGETTO DI VENDITA.

Gli immobili saranno ceduti a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano; 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, eventuali differenze di misura, 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 di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia - non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

* * *

Tutte le attività che, a norma degli art. 571 e ss. c.p.c., devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'esecuzione, saranno effettuate dal Professionista Delegato Avv. Paola Calosso presso il suo studio in Asti, Via Gozzano n. 19 (0141.351999 - studiolegalecalosso@gmail.com).

Il custode è IFIR PIEMONTE S.r.l. – ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE, Strada Settimo 399/15, Torino, al quale potranno essere rivolte richieste di visita dell'immobile ai seguenti recapiti: tel. 011/4731714, fax 0114730562 – cell. 3664299971, e-mail: richiestevisite.asti@ivgpiemonte.it immobiliari@ivgpiemonte.it ifir560@pec.ifir.it.

Maggiori informazioni possono essere acquisite presso il professionista delegato e presso il custode.

La partecipazione alla vendita implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso, nella relazione peritale, nel regolamento di partecipazione e nei suoi allegati.

La pubblicità sarà effettuata a norma dell'art. 490 c.p.c. secondo le modalità stabilite dal G.E.:

- pubblicazione dell'ordinanza e dell'avviso di vendita sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia;
- pubblicazione dell'ordinanza, dell'avviso di vendita e della perizia sui siti Internet www.astegiudiziarie.it, www.tribunale.asti.giustizia.it, e www.giustizia.piemonte.it almeno 45 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte per la vendita telematica asincrona.

Asti, 18 novembre 2024

Il professionista delegato
Avv. Paola Calosso