

**TRIBUNALE DI ASTI**

Esecuzione immobiliare n. 205/2021 R.G.E.

Giudice dell'Esecuzione: dott. Giuseppe Amoroso

Professionista Delegato alla vendita: avv. Cristina Saglia

Custode Giudiziario: Istituto Vendite Giudiziarie

\*\*\* \*\*

**AVVISO DI VENDITA**

La sottoscritta avv. Cristina Saglia (C.F. SGL CST 82E65 A124L, fax 0173.470941, P.E.C.: cristina.saglia@ordineavvocatialba.eu) con studio in Alba (CN) – Corso Bra n. 18 scala D, 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 in data 16.10.2024 al compimento delle operazioni di vendita relative all'esecuzione immobiliare n. 205/2021 R.G.E. Tribunale di Asti, visti gli artt. 569 e 576 c.p.c.,

**AVVISA**

che il giorno **12 FEBBRAIO 2025 alle ore 10:00** avrà luogo presso il proprio studio, in Alba (CN) – C.so Bra n. 18 scala D, **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 B**

Nel comune di Monteu Roero (CN) – Frazione Tre Rivi n. 52, piena proprietà di un fabbricato residenziale con accessori e parti comuni , catastalmente censiti come segue:

CATASTO FABBRICATI – Comune di Monteu Roero (CN)

<b>Fg.</b>	<b>Particella</b>	<b>Sub</b>	<b>Categoria</b>	<b>Classe</b>	<b>Consistenza</b>	<b>Rendita catastale</b>	<b>Indirizzo</b>
30	560	10	C/6	1	27 mq	€ 33,47	Fraz. Tre Rivi n.52 – Piano T
30	560	15	A/2	3	5 vani	€ 258,33	Fraz. Tre Rivi n.52 – Piano T
30	560	16	A/2	3	11 vani	€ 568,10	Fraz. Tre Rivi n.52 – Piano T-1-2
30	560	17	C/2	1	40 mq	€ 16,53	Fraz. Tre Rivi n.52 – Piano S1-T
30	560	18	BCNC	-	-	-	Fraz. Tre Rivi n.52 – Piano T
30	560	19	BCNC	-	-	-	Fraz. Tre Rivi n.52 – Piano T

### **Descrizione degli immobili.**

Il fabbricato residenziale, censito al Catasto Fabbricati Comune di Monteu Roero (CN) al Foglio 30 mappale 560 Subb.10, 15, 16 e 17, risulta una costruzione risalente ai primi del '900 che negli anni è stata oggetto di amplia-menti e modifiche. Per accedere a detto fabbricato dalla pubblica strada si accede al cortile comune anche a proprietà di terzi (immobili censiti al Catasto Fabbricati Comune di Monteu Roero Foglio 30 mappale 560 Sub.8 e Sub.9). Si evidenzia che alcune porzioni di immobile sono state costruite senza titolo abilitativo, come meglio relazionato in perizia, su area comune (cortile comune con soggetti terzi). Nello specifico, dette porzioni di immobile sono il porticato e la rimessa. La porzione di rimessa **Foglio 30 mappale 560 Sub.10** oggetto di pignoramento è evidenziata in grigio nella planimetria riportata a pagina 35 della perizia. Risulta un basso fabbricato con struttura leggera costituita da pilastri in muratura o conglomerato cementizio armato con orditura del tetto in legno e mantodi copertura costituito da onduline e coppi. Il portone è in ferro. La pavimentazione è in cls, risulta presente impianto elettrico. Lo stato manutentivo e di conservazione è normale. Il magazzino **Foglio 30 mappale 560 Sub.17** oggetto di pignoramento al piano terreno è evidenziato in verde nella planimetrie riportata a pagine 35 della perizia. Detto magazzino ha anche un piccolo locale al piano sotterraneo. L'abitazione al piano terra **Foglio 30 mappale 560 Sub.15** oggetto di pignoramento risulta una vecchia costruzione ristrutturata con ottime finiture interne, le camere hanno pavimenti in legno di parquet, la cucina ed i bagni hanno pavimenti in ceramica, i serramenti esterni sono in legno con doppi vetri con persiane in legno alla piemontese. La porta d'ingresso è blindata, le porte interne sono in legno tamburato di colore bianco. Sono presenti segni di umidità di risalita. L'abitazione al piano primo e secondo **Foglio 30 mappale 560 Sub.16** oggetto di pignoramento risulta, come l'appartamento posto al piano terreno, una vecchia costruzione ristrutturata con ottime finiture interne. Al piano primo le camere hanno pavimenti in cotto e legno di parquet, i bagni hanno pavimenti in ceramica, i serramenti esterni sono in legno con doppi vetri con persiane in legno alla piemontese. La porta d'ingresso è blindata, le porte interne sono in legno tamburato di colore bianco. Al piano secondo tutti i locali hanno pavimenti in legno parquet, le porte interne sono in legno con vetri, il tetto è in legno con travi e perline a vista. Dette unità immobiliari risultano confinati con il cortile comune sub. 19 ed il mappale n. 759 del Foglio 30 Comune di Monteu Roero, salvo varianti. Le superfici interne calpestabili dei diversi locali del fabbricato residenziale risultano approfondite in perizia.

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

Il perito ha provveduto ad eseguire le necessarie variazioni catastali, aggiornando altresì i dati catastali. dalle indagini urbanistiche effettuate nell'ambito delle operazioni peritali presso gli archivi dell'Ufficio Tecnico del Comune di Monteu Roero (CN) e dopo gli opportuni confronti con il tecnico del Comune, è emerso che il compendio immobiliare ad uso residenziale sito nel Comune di Monteu Roero (CN) Frazione Tre Rivi n.52 in base al vigente P.R.G.C. ricade in area di COMPLETAMENTO FRAZ. TRE RIVI – R3 TR – LOTTI DISPONIBILI PER NUOVE EDIFICAZIONI. In base al vigente P.R.G.C. ricadono nei seguenti vincoli: Vincolo paesaggistico (D.Lvo n. 42/2004), per il 42% Classe II – Zonizzazione di carattere geologico-tecnico individuata sulla relativa tavola, per il 57,8% Classe IIIb2 – Zonizzazione di carattere geologico-tecnico

individuata sulla relativa tavola. Consultando il portale del Piano Paesaggistico Regionale 2017 della Regione Piemonte (vedere fig. che precede) risulta che l'immobile ricade in – “Immobili e aree di notevole interesse pubblico ai sensi degli artt. 136 e 157 D.Lgs 42/2004 – Galassino (bene ex DDMM 01-08.1985 – Territorio delle Rocche dei Roeri); - “Aree tutelate per legge ai sensi dell’art. 142 del D.Lgs. 42/2004 – Galasso (presenza di una fonte d’acqua pubblica entro i 50 metri dalla sua posizione: corso d’acqua Valle Aiello). Il vincolo paesaggistico è una restrizione che riguarda l'intero territorio nazionale e che mira a tutelare il patrimonio naturalistico e culturale dell'Italia. L’immobile, dalla lettura degli atti di provenienza, risulta costruito prima del 1 settembre 1967 e successivamente è stato oggetto di modifiche e ampliamenti. Di detto fabbricato sono stati rilasciati i seguenti titoli abitativi: 1. Licenza di Costruzione N.82 del 29-05-1968 per ampliamento fabbricato esistente; 2. Autorizzazione Edilizia N.1365 del 11-07-1987 per il rifacimento tetto con piccola e grossa orditura in legno; 3. Concessione Edilizia N.151 del 03-05-1984 avente per oggetto il completamento fabbricato esistente mediante modesto ampliamento; 4. Concessione Edilizia N. 48 (pratica sanatoria N.48) del 13.03.2002 avente per oggetto la sanatoria di opere edilizie (domanda di condono edilizio presentata in data 01-04-1986 prot. 917 – primo condono edilizio); 5. Autorizzazione Edilizia N.335 del 15-02-1994 per sostituzione manto di copertura; 6. Denuncia di Inizio Attività Legge 23 dicembre 1996 N.662 prot.1387 del 06-05-1998 per rifacimento della copertura della centrale termica (centrale termica oggi non più esistente sui luoghi demolita con Permesso di Costruire n.2585 del 30-06-2007 di seguito citato); 7. Permesso di Costruire n.2585 del 30-06-2007 (inizio lavori 13-07-2007) ed Autorizzazione vincolo paesistico Autorizzazione comunale n.41 del 30-06-2007 (oggetto di voltura Autorizzazione vincolo paesistico Autorizzazione comunale n.52 del 17-03-2008 riferita al vincolo GALASSINI beni ex DDMM 01-08-1985 - Territorio delle Rocche dei Roeri) per ristrutturazione edilizia di piano terreno di fabbricato di civile abitazione e ristrutturazione di recinzione esistente. Detto Permesso di Costruire è stato rilasciato senza la preventiva autorizzazione paesaggistica di cui al vincolo paesaggistico GALASSO (D.Lgs 42/2004). Dalle indagini urbanistiche non è stato rinvenuto il certificato di agibilità.

Il perito, acquisito i titoli abitativi e visionato gli elaborati progettuali del compendio pignorato, rilevato lo stato dei luoghi, si confrontava con il Tecnico del Comune che condivideva con il medesimo le difformità urbanistiche degli immobili in oggetto e concordava con le procedure da adottare per le opportune sanatorie. Confrontando lo stato di fatto con gli elaborati progettuali di cui ai sopra citati titoli abitativi, trascurando le eventuali imprecisioni grafiche e tenendo conto delle tolleranze, risultano le seguenti difformità: A. in generale risultano modifiche dei prospetti ed una diversa distribuzione degli spazi interni; B. al piano interrato risulta realizzato un magazzino. Opera realizzata senza titolo abilitativo; C. al piano terra il soggiorno è stato realizzato con un'altezza interna inferiore a mt 2,70, come pure al piano primo la camera e la cucina lato Nord; D. al piano terra è stato costruito il portico su area comune e senza titolo abilitativo; E. al piano terra e primo le porzioni di abitazione di dimensioni mt 6,20 x mt 8,65 (mt 6,20 x mt 8,65 = superficie mq 53,63 x 2 = mq 107,26 e volume = mq 53,63 x mt 5,50 = mc 294,97) erano previste con destinazione “magazzino” nella Licenza Edilizia N.82/1968 e nel PdC N.2585/2007 sono state indicate come residenziali senza prevedere il cambio di destinazione d’uso; F. al piano terreno vi sono porzioni di bassi fabbricati realizzati senza titolo abilitativo ed in

parte realizzati su area comune; G. al piano secondo sottotetto sono stati realizzati dei locali abitativi in contrasto con la normativa urbanistica e privi dei requisiti igienici; H. la recinzione è stata realizzata difformemente da quanto previsto con il PdC N.2585/2007; I. è stato realizzato il balcone lato Sud del fabbricato come da progetto di cui al PdC N.2585/2007 e come da Autorizzazione vincolo paesistico N.41 del 30-06-2007 vincolo GALASSINI ma senza l'Autorizzazione Paesaggistica vincolo GALASSO. Il CTU provvede ad ipotizzare le procedure ed i costi di massima per sanare le difformità accertate, posto che solo dopo la redazione e presentazione delle pratiche ed il ritiro di un titolo abitativo in sanatoria vi può essere la certezza in ordine all'effettivo ottenimento dello stesso ed i relativi ed esatti costi e che le procedure e le norme, all'atto della presentazione delle domande, possono nel frattempo aver subito variazioni.

Per le modifiche dei prospetti, la diversa distribuzione degli spazi interni e per la recinzione realizzata difformemente da quanto previsto dal progetto di cui al PdC N.2585/2007 (**punti A e H**), si ritiene sia possibile ottenere sanatoria ai sensi dell'Art. 37 DPR 380/01 previo Parere di compatibilità paesaggistica per le difformità esterne che incidono sul vincolo. La sanzione riferita all'Art. 37 DPR 380/01, non potendo avere una valutazione dall'Agenzia delle Entrate, si assume cautelativamente l'importo massimo previsto dalla norma citata in € **5.164,00**. La sanzione in materia di tutela del vincolo paesaggistico di cui all'art. 167 D.Lgs. 42/2004 è di massima complessivamente ipotizzabile in € **2.500,00**. Per le opere realizzate senza titoli abilitativi: al piano interrato la realizzazione di un magazzino, al piano terra la costruzione del portico su area comune e la costruzione di porzioni dei bassi fabbricati in parte realizzati su area comune (**punti B, D e F**) occorre provvedere con la rimessione in pristino (per il magazzino interrato è necessario chiudere l'accesso al locale con una chiusura fissa). Per le difformità riguardanti al piano terra il soggiorno con altezza interna inferiore a mt 2,70, previsto per i locali abitativi, come pure al piano primo la camera e la cucina lato Nord, e al piano secondo sottotetto la realizzazione dei locali abitativi in contrasto con la normativa urbanistica e privi dei requisiti igienici (**punti C, e G**), occorrerà declassarli in locali non abitativi o dimostrare, per i locali posti al piano terra e primo, che erano locali residenziali preesistenti al primo strumento urbanistico ed alle norme igieniche – il C.T.U. non è in grado di farlo. Anche il sottotetto dovrà essere declassato in locali non residenziali e dovranno essere rimossi i sanitari del bagno. Per la realizzazione del balcone lato Sud del fabbricato (**punto I**) in assenza di Autorizzazione Paesaggistica per il vincolo GALASSO, avendo detta opera comportato aumento della superficie coperta del piano primo, dovrà essere prevista la rimozione. I costi di massima per le suddette opere, computati dopo un'attenta analisi con prezzi di riferimento ed opportuni confronti con imprese edili locali di fiducia, vengono stimati compresa IVA in € **53.400,00**. Per le difformità riguardanti al piano terra e primo il cambio di destinazione d'uso da magazzino ad abitazione (**punti E**), occorre una sanatoria ai sensi dell'Art. 36 DPR 380/01<sup>6</sup> prevedendo il cambio di destinazione d'uso da magazzino ad abitazione. Sanzione: oneri di urbanizzazione primaria e secondaria €/mc  $8,02 \times 2 \times mc 294,97 = € 4.731,32$  + costo di costruzione €  $23.200,00 \times 0,05 \times 2 \times 1/3 = € 773,33$  totale sanzione arrotondata € **5.505,00**. Oltre a quanto sopra indicato, occorrerà aggiungere ancora i diritti e bolli, da versare agli uffici competenti e le spese per tutte le pratiche professionali necessarie, compresi oneri di legge, ed i costi per lo spostamento dei contatori dell'impianto elettrico e quello

dell'acqua che, da informazioni acquisite dall'esecutato, si trovano sulla proprietà confinante dall'anno 2011 (vi è una servitù che dura da meno di venti anni), il tutto stimato complessivamente di massimo, compresa IVA, in € **15.600,00**. Il totale generale dei costi per sanzioni (ipotizzate di massima), diritti e bolli da versare agli uffici competenti, spese per tutte le pratiche professionali, compresi oneri di legge, salvo diversa e miglior quantificazione all'atto della predisposizione e presentazione delle pratiche e della redazione di un progetto esecutivo, vengono quantificati di massima ed arrotondati in circa € **82.200,00**. Stante la relazione del perito, sarà comunque onere dell'aggiudicatario ed a propria responsabilità, effettuare le più opportune indagini per verificare eventuali maggiori costi e/o quant'altro non previsto nel presente documento o interpretato in forma diversa a cui dovrà far fronte. Tenuto conto delle irregolarità edilizie riscontrate negli immobili oggetto della presente, e di quanto sopra relazionato, si fa rilevare che l'aggiudicatario, dopo le rimesse in pristino come indicate, potrà procedere alla richiesta di sanatoria sulla base dei disposti del Testo Unico in materia edilizia di cui al D.P.R. n. 380/2001 del 06 giugno 2001 ed in particolare ai sensi dell'Art. 46 Comma 5 che prevede che *“L'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso in sanatoria, dovrà presentare domanda di permesso di sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto emesso dall'autorità giudiziaria”*.

#### **Situazione occupazionale.**

Da quanto riscontrato dal perito, il piano primo dell'immobile posto in vendita è oggetto di affitto ad uso foresteria ad una società cooperativa come da contratto del 29.06.2020, registrato in data 15.07.2020. In seguito a confronto con il custode, si è verificato che tale situazione è ancora in essere ed il contratto avrà scadenza in data 29.06.2028 (si è rinnovato alla prima scadenza del 29.06.2024). Il restante immobile è occupato dal debitore pignorato e dalla proprio nucleo familiare e, quindi, risulta 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 € 116.700,00 (euro centosedicimilasettecento/00).**
- 2. L'offerta minima non potrà essere inferiore ad € 87.525,00 (euro ottantasettemilacinquecentoventicinque/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 11 febbraio 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 giuridica), deve essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o la delibera che giustifichi i poteri.

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

L'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 di Asti (IBAN: IT16 P060 8522 5000 0000 0030 246)**; 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. 205/21 lotto B - 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 deliberazione 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 12 febbraio 2025 alle ore 10:00 al giorno 18 febbraio 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 riaccreditarci 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 assistito da ipoteca, è necessario che l'istituto di credito fondiario depositi in PCT e faccia pervenire al delegato via PEC una nota di precisazione del credito recante indicazione espressa: della data d'inizio della morosità (intesa come scadenza della prima rata rimasta insoluta), del numero delle rate 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.

#### **Publicità**

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 25.11.2024.

Il Professionista Delegato

Avv. Cristina Saglia

