

TRIBUNALE DI ASTI

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA SENZA INCANTO

EX ART. 570 C.P.C.

Esecuzione Immobiliare n° 132/2022 RGE

G.E.: Dott. Giuseppe AMOROSO

Professionista Delegata: Avv. Claudia APPENDINO

Vendita senza incanto: 18/03/2025 h. 16.00

promossa da:

XXXXXXXXXX XXXXXXXX XXX (C.F. e P. IVA: XXXXXXXXXXXXX), corrente in XXXXX-
XX (XX), XXX XXXXXXXXXXXX XX. XXX/XXX, in persona dell'Amministratore *pro tempore*,
XXXX.XXX XXXXXXXXXXXX XXXXXXXX, in procedura rappresentata e difesa dall'Avv. Erika
Plazza del Foro di Asti ed elettivamente domiciliato, quale domicilio fisico, in Asti (At), Via Pelletta
n. 18 e quale domicilio digitale attribuito *ex lege* all'indirizzo PEC: *erika.plazza@ordineavvocatia-*
sti.eu

= *CREDITRICE PROCEDENTE* =

contro

XXXXX XXXXXXXX (C.F.: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX), nata in XXXXXXXX (XX) il
XX/XX/XXXX, res. in XXXXXXXX (XX), XXX XXXXXXXXXXXX n. XXX

e contro

XXXXXXX XXXX XXXXX (C.F.: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX), nato a XXXXXXXX (XX) il
XX/XX/XXXX e residente in XXXXXXXX (XX), XXX XXXXXXXX n. XX,
entrambi domiciliati *ex lege* presso la Cancelleria del Tribunale di Asti

= *DEBITORI ESECUTATI* =

§§§

La sottoscritta Avv. Claudia Appendino, con studio in Alba (Cn), Via Cerrato n. 1, - quale Profes-
sionista delegata alle operazioni di vendita relative all'esecuzione immobiliare rubricata al n.
132/2022 R.G.E. Tribunale di Asti, giusta Ordinanza di delega emessa dal Sig. G.E. Dott. Giuseppe
Amoroso il 02/04/2024, comunicatale in data 03/04/2024 dato atto che:

- 1) la vendita senza incanto fissata al 13/11/2024 è andata deserta;
- 2) a tale udienza il creditore procedente ha chiesto la fissazione di nuova vendita a “*prezzo ribassa-
to nella misura del 20%*”;

avvisa che si procederà alla

VENDITA

dei seguenti immobili costituenti

LOTTO UNICO

Il lotto è costituito da un appartamento e da una cantina pertinenziale siti nel complesso condominiale denominato “*Condominio Gardenia Est*”, ubicato nel Comune di Canelli (AT), Via Bussinello n. 154, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Canelli come segue:

- **Foglio 21 - particella 28 - sub 46** - categoria A/2 - classe 2 - Cons. 5,5 vani - Sup. Cat. totale 105 mq, escluse aree scoperte 99 mq - rendita € 369,27 - Indirizzo: Via Carlo Bussinello n. 154 - Piano 2;

- **Foglio 21 - particella 28 - sub 47** - categoria C/2 - classe 1 - Cons. 7 mq – Superficie totale 9 mq. - rendita € 12,29 - Indirizzo: Via Carlo Bussinello n. 154 - Piano S1.

L'attuale consistenza delle due unità immobiliari è derivata a seguito di variazione per divisione-diversa distribuzione degli spazi interni dell'unità originariamente distinta Catasto Fabbricati del Comune di Canelli al Foglio 21 - Particella 28 - Subalterno 12 - categoria A/2 - classe 2 - Cons. 5,5 vani - Sup. Cat. totale 103 mq, escluse aree scoperte 98 mq, rendita € 369,27.

Tale variazione è stata eseguita dal C.T.U. incaricato di effettuare la perizia descrittiva ed estimativa dell'immobile pignorato con Variazione del 22/02/2024, Prat. n. AT0011664 in atti dal 23/02/2024 (n. 11664.1/2024).

L'immobile, pignorato per l'intero, risulta di proprietà dei debitori esegutati, Sig.ri XXXXX XXXX-XXX e XXXXXX XXXX XXXXX, per la quota di ½ ciascuno.

Il C.T.U. ha riferito che l'alloggio è abitato dall'esecutata sig.ra XXXXX XXXXXXXX e dai suoi due figli e che anche la cantina è utilizzata, mentre presso l'Agenzia delle Entrate non ha rinvenuto contratti di locazione e/o di comodato in corso, sicché gli immobili oggetto di vendita si devono considerare liberi al momento del trasferimento.

Gli immobili verranno trasferiti così come pervenuti agli esegutati in forza di atto di compravendita a Rogito Notaio Andrea Battaglia 11/09/2001, Rep. n. 8221, Racc. n. 2213, trascritto presso l'Ufficio RR.II. di Asti il 08/10/2001, Reg. Part. 8147, Reg. Gen. 5872, registrato in Canelli il 25/09/2001 al n. 1054 Serie 1V.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE DI CUI AL LOTTO UNICO

L'immobile oggetto di vendita risulta analiticamente descritto nell'elaborato del C.T.U., Dott.ssa Arch. Cristina BALDI, al quale si rimanda per una più completa informazione.

CONSISTENZA

Ubicazione del fabbricato condominiale di cui l'immobile oggetto di vendita fa parte

L'unità immobiliare oggetto di vendita è ubicata nel Comune di Canelli (AT) in Via Bussinello n. 154, al secondo piano (terzo f.t.) di un complesso condominiale denominato "CONDOMINIO GARDENIA EST", realizzato su area a Sud rispetto al centro storico del comune di Canelli.

Il fabbricato in cui si trova l'unità immobiliare in questione è posto al centro di Via Bussinello, parallela a via Ottavio Riccadonna, che si innesta su via Cassinasco.

A pochi metri dall'edificio sono presenti una scuola per l'infanzia, i Comandi della Polizia Municipale e dei VV.FF. e vari esercizi commerciali che consentono il soddisfacimento dei bisogni primari della popolazione residente.

Detto edificio è collocato in una zona periferica della città, ben servita sotto il profilo dei servizi offerti, degli esercizi commerciali insediati, dei trasporti e della viabilità.

Il fabbricato si trova in una zona densamente abitata lungo una via poco trafficata, pur prossima agli assi principali di attraversamento della città.

Gli insediamenti residenziali che caratterizzano quest'area sono prevalentemente edifici condominiali multipiano, generalmente privi di particolare pregio architettonico, con ampie zone a verde in prossimità.

Il C.T.U. ha riferito che la zona può ritenersi, per quanto sopra espresso, appetibile sotto il profilo residenziale, avendo caratteristiche di "comodità" ai servizi e alla rete viaria legate alla sua particolare posizione e prezzi di mercato più accessibili rispetto ad altre zone più centrali.

Descrizione del fabbricato condominiale di cui l'immobile oggetto di vendita fa parte

Il fabbricato è stato realizzato tra il 1963 ed il 1965, si sviluppa su sette piani fuori terra ed è dotato di ascensore.

Dal civico 154 di Via Bussinello si accede al cortile condominiale compreso tra due corpi di fabbrica speculari che costituiscono l'insediamento. Il fondo del cortile, in parte adibito a parcheggio, è in asfalto.

Dal cortile, attraverso un portoncino in alluminio con campiture vetrate, si accede al palazzo in cui è ubicato l'appartamento in questione.

L'atrio d'ingresso presenta pavimentazione in piastrelle di ceramica e la scala condominiale ha alzate e pedate in marmo.

Le caratteristiche costruttive e generali del fabbricato sono le seguenti:

- Fondazioni e struttura in c.a.;
- Travi e pilastri portanti in c.a.;
- Scale in c.a. collegate con le ossature verticali;
- Elevatore con porte ad apertura manuale;
- Solai piani di tipo misto in c.a. e laterizio;
- Murature esterne parte intonacate e parte in mattone a vista, con fasce marcapiano ed intradosso dei balconi intonacati;
- Murature interne in laterizio, intonacate da ambo i lati e tinteggiate;
- Tetto a falde inclinate, con struttura a solaio misto in c.a. e blocchi in laterizio, con manto di copertura in tegole marsigliesi;
- Canali di gronda orizzontali e discese in lamiera verniciata;
- Balconi con ringhiera a profili semplici in metallo.

Gli impianti tecnologici comprendono:

- Impianto di riscaldamento centralizzato, con caldaia a metano e radiatori metallici con contabilizzazione del calore;
- Impianto elettrico e d'illuminazione;
- Impianto citofonico;
- Impianto telefonico;
- Antenna T.V. centralizzata;
- Rete di scarico delle acque nere collegata alla fognatura pubblica.

Il fabbricato si presenta, nel complesso in mediocri condizioni di manutenzione.

Ad avviso del C.T.U. sarebbero necessari interventi volti a migliorare l'efficientamento energetico dell'intero stabile, costruito in anni in cui non c'era una particolare attenzione al risparmio energetico e alla sostenibilità ambientale, oltre ad interventi di manutenzione ordinaria delle parti comuni (rifacimento intonaci e tinteggiatura delle facciate).

Descrizione dell'unità censita al Foglio 21, particella 28, sub 46 - appartamento

L'appartamento posto in vendita presenta le seguenti caratteristiche:

- Altezza dei locali pari a m. 2,90 circa;
- Pareti e soffitti intonacati al civile e tinteggiati, in buono stato di conservazione;
- Infissi esterni in legno in buone condizioni di manutenzione e conservazione, dotati di vetro camera; avvolgibili in legno in cattivo stato di manutenzione, con cassonetto interno;
- Porte interne in legno naturale verniciato, in buono stato di manutenzione e conservazione, con maniglie in ottone;
- Portoncino d'ingresso blindato in ottime condizioni di manutenzione.

L'appartamento è suddiviso nei seguenti locali:

Ingresso/disimpegno: della superficie di circa 15,00 mq, con pavimento in piastrelle di marmo ricomposto che funge da disimpegno per tutti i locali dell'alloggio;

Tinello: della superficie di circa 17,50 mq. posto a sinistra dell'ingresso con pavimento in piastrelle di marmo di colore scuro, dotato di due finestre con affaccio sul cortile.

Cucina: della superficie di circa 10,50 mq, con pavimento in piastrelle di ceramica e pareti rivestite con tozzetti di ceramica sino a circa m. 2 di altezza, dotata di tutti gli attacchi per lavello ed elettrodomestici: una portafinestra collega la cucina al balcone angolare della superficie di circa 18,50 mq. pavimentato con piastrelle di gres;

Camera 1: della superficie di circa 16,00 mq, posta a destra rispetto all'ingresso con pavimento in scaglie di marmo, dotata di finestra con affaccio lato strada.

Camera 2: della superficie di circa 14,50 mq, posta dopo il bagno con pavimento in scaglie di marmo, dotata di portafinestra con affaccio sul balcone lato strada.

Bagno: della superficie di circa 5,80 mq, con pavimento e rivestimento a parete di m. 2 di altezza in ceramica monocottura, dotato di tutti gli accessori sanitari, ovvero: lavandino, w.c., bidet, vasca; una portafinestra collega il bagno ad un balconcino di circa 1,00 mq;

Ripostiglio: della superficie di c.ca 2,20 mq, accessibile direttamente dalla cucina con pavimento in ceramica e privo di finestre ospita la lavatrice e lo scaldabagno elettrico che fornisce l'acqua calda sanitaria.

La superficie complessiva dell'unità immobiliare è pari a circa 100,00 mq..

Descrizione dell'unità censita al Foglio 21, particella 28, sub 4 - cantina

E' posta al piano terra, ha una superficie di mq. 6,50 circa e vi si accede da corridoio condominiale comune.

Presenta un pavimento in battuto di calcestruzzo con pareti e soffitto non intonacati.

CONFINI

L'appartamento al subalterno 46 ha le seguenti coerenze:

- Via Bussinello;
- Vano scala condominiale;
- Pianerottolo;
- Unità immobiliare di altra proprietà;
- Cortile comune condominiale;

La cantina al subalterno 47 ha le seguenti coerenze:

- Cantina 33;
- Corridoio condominiale comune;
- Unità immobiliare di altra proprietà;

- Cortile comune condominiale.

UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE

Il C.T.U. ha precisato che l'immobile oggetto di vendita fa parte di un compendio inserito in area che il vigente P.R.G.C. classifica come "BR - Zona urbanistica BR13", normata dall'articolo 31 delle N.T.A. e dalla tab. BR13 cui si rinvia per la relativa disciplina.

CONFORMITA' EDILIZIA

Il C.T.U. ha riferito di avere reperito presso l'Ufficio Tecnico del comune di Canelli, i seguenti provvedimenti abilitativi relativi al fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto di vendita:

- Pratica Edilizia n.° 756/1963 di cui al "Nulla Osta per l'esecuzione di lavori edilizi privati" n. 1024 del 30 agosto 1963 rilasciato dal Sindaco del Comune di Canelli alla Soc. S.I.R.B, per il Condominio "Gardenia" avente ad oggetto la nuova costruzione di due fabbricati di civile abitazione in Canelli, Via Bussinello;
- Certificato di Agibilità n. 597 del 15/10/1965, Prot. n. 3508 del Comune di Canelli, con cui il Sindaco autorizza il Condominio Gardenia ad abitare i locali.

Limitatamente alle unità oggetto di vendita, **il C.T.U. ha verificato le seguenti difformità tra lo stato di fatto e quanto rappresentato nelle tavole progettuali allegate alla pratica edilizia sopra cit.:**

- nell'alloggio vi è una diversa distribuzione delle tramezzature interne: si tratta di modifiche di lieve entità, che dovranno essere oggetto di pratica di sanatoria CILA con un costo stimato dal C.T.U., comprensivo di sanzione amministrativa e competenze tecniche, di circa € 3.000,00.
- nella cantina la finestra realizzata è di minori dimensioni rispetto all'assentito; poiché la difformità coinvolge la facciata la sanatoria dovrà essere condivisa con il Condominio con presentazione di istanza specifica i cui costi non sono stati precisamente stimati dal CTU ma che, limitatamente alla porzione di riferimento, possono essere quantificati in circa 1.000 €, per la quota parte riferita all'unità immobiliare in oggetto.

Gli oneri per le sanatorie sono stati detratti dal valore stimato del compendio.

DIFFORMITA' CATASTALI

Dal confronto fra la planimetria catastale degli immobili oggetto di vendita e lo stato di fatto, il C.T.U. ha rilevato che, relativamente all'alloggio, vi erano lievi modifiche nella distribuzione interna; in particolare, riguardo la conformazione del disimpegno e del ripostiglio al quale si accede dalla cucina anziché dal disimpegno; relativamente alla cantina, era rappresentata un'apertura di dimensioni maggiori rispetto all'esistente.

Inoltre, il numero civico indicato in visura catastale era il n.°146 anziché il n.°154.

Il CTU ha pertanto provveduto ad effettuare l'aggiornamento delle due planimetrie catastali con la presentazione di apposito modello DOCFa per due unità, sicché le planimetrie catastali sono ora allineate allo stato di fatto.

VINCOLI ARTISTICI, STORICI, ALBERGHIERI O DI NATURA CONDOMINIALE

Il C.T.U. ha riferito che sul bene non gravano vincoli artistici, storici, alberghieri d'inalienabilità o d'invisibilità.

Poiché l'unità immobiliare in vendita fa parte di un condominio, sussistono vincoli ed oneri di natura condominiale.

Circa le norme ed i vincoli sulle unità immobiliari del fabbricato si rimanda al Regolamento di Condominio.

Agli enti immobiliari oggetto di vendita compete la comproprietà su tutte le parti comuni e separatamente inalienabili del Condominio di cui fanno parte, quali elencate nel Regolamento, ovvero considerate tali per legge, uso e destinazione.

I millesimi attribuiti agli enti immobiliari oggetto di vendita sono complessivamente 42,8/1000.

Il C.T.U. ha accertato che al 20/03/2024, data di redazione dell'elaborato peritale, quanto segue:

- 1) l'importo medio annuo delle spese condominiali fisse di gestione o di manutenzione ordinaria è pari a circa € 2.200,00;
- 2) non risultano spese straordinarie deliberate, rimanendo da pagare una rata per spese straordinarie di € 120,00 per la sostituzione dello scambiatore ed il rinnovo dei certificati "inail";

3) il debito residuo per spese condominiali ordinarie a carico degli esecutati ammontava ad € 9.668,61 a consuntivo, cui debbono aggiungersi le rate del bilancio preventivo, già scadute, per € 1.472,00;

4) non risultano procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

Si precisa che gli importi sopra riferiti sono soggetti a variazione sino al momento dell'emissione del Decreto di trasferimento del bene.

L'art. 63, comma 4°, delle Disposizioni di Attuazione e Transitorie del Codice Civile stabilisce che "*Chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidalmente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente.*" e tale norma è pacificamente applicabile anche a chi acquisti un immobile ad un'asta pubblica quale responsabile in solido e fatto salvo il suo diritto di regresso verso l'esecutato.

DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL LOTTO UNICO

In considerazione dell'entità e della natura degli immobili oggetto di vendita, costituiti da un alloggio e da una cantina di pertinenza, il C.T.U. ha ritenuto di formare, per la vendita all'asta, un UNICO LOTTO, in vendita per la quota intera di proprietà.

Dall'analisi del mercato immobiliare a livello nazionale e provinciale, il C.T.U. ha riscontrato che, **negli ultimi tre anni**, si è verificato un rallentamento nel numero delle transazioni, derivante da una diminuzione della domanda rispetto all'offerta e da una diminuzione del gap tra domanda e offerta, sia nelle compravendite che nelle locazioni.

La conseguenza di quanto sopra esposto è stata la marcata diminuzione dei prezzi unitari di mercato per le unità immobiliari con caratteristiche intrinseche ed estrinseche ordinarie ed una lieve diminuzione o stabilizzazione per le unità immobiliari di pregio e più ricercate.

Quest'andamento evidenzia lo stato di grande sofferenza del mercato immobiliare piemontese che è influenzato negativamente dalla politica economica restrittiva sulla casa (tributi, tasse e balzelli vari), dalla mancanza endemica di fondi, dall'accresciuta difficoltà di accesso ai mutui delle banche. Le conseguenze più evidenti di tale fenomeno sono il generalizzato e consistente calo del numero delle transazioni, la dilatazione dei tempi di attesa per la vendita (8-10 mesi), l'appiattimento degli affitti e la marcata e progressiva flessione delle quotazioni.

A partire da febbraio 2020, la ripresa delle transazioni registratasi dal 2014 al 2019, è venuta meno. Dal mondo dell'"*Extremistan*", come lo definisce Nassim Nicholas Taleb nel suo famoso libro "*Il cigno nero*", si è generato un evento non impossibile ma senz'altro improbabile e raro, al di là degli orizzonti prevedibili: il cigno nero del Covid-19, una pandemia che sta condizionando l'intera umanità, che ha mietuto vittime ed ha obbligato per un certo tempo alla chiusura delle attività economiche e produttive. Qualcosa che nessuno poteva prevedere. È evidente che il blocco delle attività causa, ovunque, crisi economica ed occupazionale e dunque sociale, la cui uscita dipende largamente dalle politiche economiche e dagli "*animal spirit*" che si genereranno per la voglia di ripartire e ricostruire. È altrettanto pacifico che questa crisi investe il mercato immobiliare in generale. Le compravendite sono destinate a scendere ed i prezzi, nonostante la loro vischiosità, probabilmente non torneranno a crescere come pure ci si attendeva a fine 2019.

Diversi istituti di ricerca stanno cercando di delineare scenari e prospettive, ma quando i fenomeni sono così terribilmente incerti e instabili, effettuare esercizi di previsione rischia di non essere di grande aiuto. Si deve dare per scontato che vi sarà una discesa nei livelli delle unità abitative scambiate, ma non si sa se poi il ripristino della condizione di normalità, potrà o meno produrre un recupero dei livelli ante - Covid 19 (e quindi di nuovo una crescita) e di quale entità.

Il C.T.U. ha però riferito, **per il momento**, essere l'Outlook decisamente positivo.

Secondo le stime preliminari dell'Istat, nel II trimestre 2022, l'indice dei prezzi delle abitazioni acquistate dalle famiglie, per abitarci o per investimento, è aumentato del 2,3% rispetto al trimestre precedente e del 5,2% nei confronti dello stesso periodo del 2021 (era +4,5% nel I trimestre 2022). Un rialzo attribuibile, soprattutto, all'effetto trascinarsi dei valori delle abitazioni nuove che crescono del 12,1% (in forte accelerazione rispetto al +5% del I trimestre). Il nuovo trascina, dunque, il costruito che si attesta a +3,8% (in lieve rallentamento dal +4,4% del trimestre precedente).

Sono andamenti che confermano la crescita persistente e vivace dei volumi di compravendite che aveva già rilevato l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (Omi) : +8,6% l'incremento tendenziale registrato nel II trimestre 2022 per il settore residenziale, dopo il +12% del trimestre precedente.

Anche su base congiunturale, l'aumento dell'indice dei prezzi delle abitazioni (+2,3%) è imputabile sia ai prezzi delle abitazioni nuove che crescono del 6,8% sia a quelli delle esistenti (+1,4 per cento).

Nel Nord-Ovest, nel Nord-Est e nel Sud e Isole continuano a registrarsi tassi tendenziali positivi e in accelerazione rispetto al trimestre precedente. Al centro la crescita frena leggermente. La fiammata più consistente è a Milano, dove i prezzi aumentano, su base annua, dell'8,3%, in accelerazione rispetto al trimestre precedente (era +6,4%) e con un'impennata dei prezzi per le abitazioni nuove (+ 16,9%). Segue Roma dove si evidenzia un rialzo tendenziale del +4,8% (era +3,3% nel trimestre precedente). Solo a Torino la crescita è più contenuta e pari all'1%, in decelerazione dal +3,8% del trimestre precedente.

“Si conferma e accelera – scrive l'Istat – la crescita tendenziale dei prezzi delle abitazioni in atto ormai da tre anni, con quelli delle abitazioni nuove che registrano il tasso di crescita più alto da quando è disponibile la serie storica dell'indice dei prezzi delle abitazioni (+12,1 per cento). In attesa dei dati del terzo trimestre, questa dinamica dei prezzi, insieme con la rinnovata vivacità dei volumi compravenduti (+8,6 %), mostra un mercato immobiliare residenziale ancora in espansione tra aprile e giugno di quest'anno, nonostante le tensioni internazionali e le difficoltà derivanti dall'elevata inflazione”.

Ma la fotografia del mattone rischia di esser più sbiadita di quella sviluppata dall'Istat.

Oggi pesano: il rincaro dei costi dei mutui per il rialzo dei tassi avviato con forza dalla Bce; la stretta delle banche nell'erogare credito; un clima d'incertezza generato dal caro-bollette che pesa tanto sia sull'economia globale che su quella domestica.

Indagini di mercato

Il C.T.U., dopo le considerazioni generali sopra esposte sull'andamento del mercato immobiliare, ha proceduto alla ricerca del più probabile valore di mercato da porre a base d'asta.

Al fine di ottenere i valori di mercato dell'unità immobiliare in esame, sono state eseguite opportune indagini di mercato relativamente al valore di unità immobiliari ubicate in prossimità delle zone interessate o in zone in cui gli immobili hanno caratteristiche intrinseche ed estrinseche comparabili. Si è fatto riferimento, in particolare:

- Ad alcune banche dati (i risultati delle ricerche sono pubblicati periodicamente su riviste specializzate): il Consulente Immobiliare, l'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, il Borsino Immobiliare (a cura dell'Associazione Mediatori Agenti Immobiliari);
- Ai dati desunti da pubblicazioni specializzate nel settore immobiliare, sia a livello provinciale che nazionale;
- Ai dati desunti direttamente in loco, presso agenti immobiliari, o da transazioni verificatesi nell'ultimo biennio.

Va comunque precisato che i valori delle sopra citate banche dati costituiscono valori medi di zona che, pertanto, non tengono conto né delle particolari caratteristiche intrinseche (rifiniture, esposizione, distribuzione degli spazi interni, ampiezza dei locali, ecc.), né delle particolari caratteristiche estrinseche (ubicazione, posizionamento nell'ambito della zona, accessibilità, ecc.) del fabbricato in cui è ubicato l'alloggio oggetto di vendita. Pertanto, il Perito estimatore, in relazione alla propria conoscenza del mercato immobiliare e dei fenomeni macro e microeconomici che lo attraversano, ha estrinsecato, da tutta una serie di dati reperiti da fonti diverse, in relazione alle caratteristiche specifiche dei beni in esame, il valore commerciale del compendio come segue.

OSSERVATORIO IMMOBILIARE AGENZIA DELLE ENTRATE (1° semestre 2023)

Comune di Canelli: - Abitazioni civili, in zona “Periferica/V. CASSINASCO-BUBBIO, V. BUSSINELLO, V. LOAZZOLO, in stato di conservazione normale, riporta i seguenti valori:

	da €/mq	a €/mq
Abitazioni Civili	480,00	720,00

BORSINO IMMOBILIARE DI CANELLI (GENNAIO 2024)

Comune di Canelli: “V. CASSINASCO-BUBBIO, V. BUSSINELLO, V. LOAZZOLO.”

	da €/mq	a €/mq
abitazioni in stabili di fascia media	416,00	680,00
abitazioni in stabili di 2° fascia	383,00	586,00

AGENTI IMMOBILIARI (GENNAIO 2024)

Comune di Canelli:

In Via Bussinello: "Situato in zona tranquilla ma a due passi dal centro paese, appartamento al secondo piano composto da ingresso su disimpegno, ampia cucina attrezzata, camera da letto e bagno ristrutturato in perfette condizioni, 2 balconi e possibilità di doppio box auto, riscaldamento centralizzato con valvole."

Superficie commerciale 50,00 mq - Prezzo €. 32.000,00

€/mq 640,00

VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

Da informazioni assunte sull'andamento del mercato immobiliare della Provincia di Asti, il C.T.U. ha riscontrato che, nell'attuale fase di congiuntura economica, esistono delle oggettive difficoltà a trattare questo tipo d'immobili indirizzati verso una platea di compratori caratterizzati da un reddito medio, che hanno subito le più gravi conseguenze della congiuntura economica negativa.

Negli ultimi anni il mercato immobiliare nel Comune di Canelli ha evidenziato un sempre minor apprezzamento degli immobili a destinazione residenziale, sicuramente dovuto ad una politica di eccessiva incentivazione dell'attività edilizia, non sempre adeguatamente armonizzata e programmata dal P.R.G.C., che ha avuto come conseguenza l'edificazione, negli ultimi anni, di numerosi agglomerati residenziali di diversa tipologia edilizia, che hanno di fatto saturato l'offerta di unità residenziali, con l'ovvia conseguenza della presenza di un numero eccessivo di unità residenziali invendute, il decremento dei prezzi di mercato e l'allungamento dei tempi di compravendita delle unità abitative.

Nel periodo d'indagine si sono individuati tre immobili in vendita nelle vicinanze con caratteristiche simili a quello oggetto di stima, sia come tipologia sia come finiture.

Il C.T.U., prima di indicare il valore unitario dell'unità immobiliare oggetto di vendita, ha ritenuto opportuno riportare alcune considerazioni relative agli aspetti positivi e negativi che contribuiscono a determinare il prezzo di mercato del bene da stimare:

- L'ubicazione e la posizione del fabbricato, in una zona (Via Bussinello) apprezzata nel mercato immobiliare di Canelli per investimenti di capitale ridotto;
- Presenza di un mercato immobiliare per destinazioni residenziali in fase di stagnazione negli ultimi anni e in leggera ripresa nell'ultimo semestre 2022;
- Buona posizione del fabbricato rispetto al centro abitato di Canelli;
- Buon orientamento ed esposizione in una zona caratterizzata da insediamenti edilizi intensivi nella prima periferia del paese;
- Caratteristiche di finitura interne dell'unità immobiliare buone.

Alla luce di quanto su esposto, il C.T.U. ritiene di assegnare all'unità immobiliare il valore commerciale unitario di **700,00 €/mq**.

I criteri di computo delle consistenze vendibili presi a riferimento sono quelli usuali del mercato immobiliare locale che prevedono che la superficie netta interna dell'immobile, comprensiva dei divisori, sia sommata alle superfici derivanti da:

- > intera muratura perimetrale;
- > 50% dei muri divisori da parti comuni o da altre unità immobiliari;
- > 70% della superficie dei locali di sgombero;
- > 25% dei locali accessori dell'unità immobiliare;
- > 30% della superficie dei balconi.

Le consistenze, dichiaratamente verificate "a campione" in sopralluogo dal C.T.U., sono desumibili dalla planimetria catastale allegata alla perizia e all'Avviso di vendita.

LOTTO UNICO

Superficie commerciale unità immobiliari distinte al Foglio 21, particella 28, sub 46 e 47

Locali residenziali al piano secondo (terzo f.t.):

Abitazione: mq 99,50

Balconi: mq 18,80

Locali non residenziali:

Cantina: mq 8,30

Superficie commerciale ragguagliata:

mq (99,50 + 18,80x0,30 + 8,30x0,25) = 107,21 mq

in c.t. mq 107,00

Pertanto, alla luce delle considerazioni sopra esposte, il valore commerciale dell'unità immobiliare, in riferimento alla superficie commerciale, è:

mq 107,00 x 700 €/mq = € 74.900,00

a tale importo occorre portare in detrazione il costo della pratica di sanatoria per le difformità riscontrate:

€ 74.900,00 - € 4.000,00 = € 70.900,00

VALORE COMPLESSIVO DEL LOTTO

in c.t. € 71.000,00

diconsi **euro settantunomila/00.**

REGIME FISCALE

Il C.T.U. ha riferito che sotto il profilo del regime fiscale la vendita sarà soggetta ad imposta di registro.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA - VERIFICA DELL'APPARTENENZA DELL'IMMOBILE AD UNA DELLE CATEGORIE DI CUI ALL'ART. 3 COMMA 3 LETTERE a,b,c DEL D.LGS 192/2005.

L'unità abitativa risulta dotata di Attestato di prestazione energetica redatto dall'Arch. Cristina Baldi in data 23/02/2024, con codice identificativo n. 2024 105557 0010 valido sino al 23/02/2034; da tale documento emerge che l'immobile ad uso abitazione rientra nella classe energetica E, ha un indice di prestazione energetica non rinnovabile di 130,88 Kwh/mq.anno e che la quota di energia coperta da fonti rinnovabili è di 12,49 Kwh/mq.anno.

ELENCAZIONE DELLE FORMALITA' (TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI) DELLE QUALI DOVRA' ESSERE ORDINATA LA CANCELLAZIONE

Dalla documentazione ipocatastale versata in atti dal creditore precedente e dalla relazione del C.T.U. i beni oggetto di vendita risultano gravati dalle seguenti formalità pregiudizievoli a carico dei Sigg.ri XXXXX XXXXXXXX e XXXXXX XXXX XXXXX delle quali, limitatamente a detti beni, dovrà essere ordinata la cancellazione:

TRASCRIZIONI

• PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

Autorità emittente: Ufficiali Giudiziari di Asti

Atto Esecutivo o Cautelare del 19/07/2022 - Rep. 2271/2022

Trascritto presso S.P.I. di Asti il 12/09/2022

Reg. Gen. n° 8827 - Reg. Part. n° 6846

a favore di: XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXX XXX

per la quota di 1/1 del diritto di proprietà;

contro: XXXXX XXXXXXXX
per la quota di 1/2 del diritto di proprietà
e contro: XXXXXXX XXXX XXXXX
per la quota di 1/2 del diritto di proprietà

ISCRIZIONI

• IPOTECA VOLONTARIA A GARANZIA DI MUTUO FONDARIO

Pubblico Ufficiale: Notaio Andrea Battaglia - Atto del 11/09/2001 - Rep. 8222

Iscritto presso S.P.I. di Asti il 08/10/2001

Reg. Gen. n° 8148 - Reg. Part. n° 1468

a favore di: XXXXX XXXXXXXXXXX XXXXXXX X.X.X.

per la quota di 1/1 del diritto di proprietà

contro: XXXXX XXXXXXXX

per la quota di 1/2 del diritto di proprietà

e contro: XXXXXXX XXXX XXXXX

per la quota di 1/2 del diritto di proprietà

• IPOTECA VOLONTARIA IN RINNOVAZIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDARIO

Pubblico Ufficiale: Notaio Andrea Battaglia - Atto del 11/09/2001 - Rep. 8222

Iscritto presso S.P.I. di Asti il 07/09/2021

Reg. Gen. n° 8545 - Reg. Part. n° 1058

a favore di: XXX XXXXXXXX X.X.X.

per la quota di 1/1 del diritto di proprietà

contro: XXXXX XXXXXXXX (terzo datore di ipoteca)

per la quota di 1/2 del diritto di proprietà

e contro: XXXXXXX XXXX XXXXX

per la quota di 1/2 del diritto di proprietà

Formalità di riferimento: Reg. Part. n. 1468 del 08/10/2001 Conservatoria RR. II. di Asti

§ § §

La delegata

- visti gli artt. 569 comma 3° c.p.c. e 570 e segg. c.p.c. novellati;

- ritenuto che si debba fissare udienza di vendita senza incanto con modalità telematica asincrona come dalla sopra citata Ordinanza di vendita del G.E.,

AVVISA

che il giorno **18/03/2025 h. 16.00** in Alba (CN), Via Cerrato n. 1 (Avv. Claudia Appendino c/o Studio Legale Avv. Silvano Stroppiana) procederà ad avviare le operazioni di vendita telematica asincrona tramite la piattaforma www.astetelematiche.it del bene sopra indicato, meglio descritto in ogni sua parte nella consulenza estimativa in atti. Tale vendita verrà effettuata nel rispetto della normativa regolamentare prevista dall'art. 161 ter Disp. Att. del C.P.C. e di cui al Decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015 n. 32, nonché alle condizioni stabilite nel presente avviso e secondo le indicazioni operative fornite nel "*Regolamento vendita telematica asincrona*" reperibile sul sito www.astetelematiche.it nella sezione "*Le aste telematiche*" alla pagina "*Modulistica*".

Il bene viene venduto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in riferimento alla Legge n. 47/85, come modificata ed integrata dal DPR n. 380/2001, e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c..

La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. 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 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.

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 40 della legge 28 febbraio 1985 n.47, come integrata e modificata dall'art.46 del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380, presentando a propria cura e spese domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento. Ove le normative vigenti non lo consentano l'immobile dovrà essere rimesso in pristino, sempre a spese dell'aggiudicatario

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellati a cura e spese della procedura.

Qualora l'aggiudicatario non lo esenti, il custode procederà alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura sino alla approvazione del progetto di distribuzione.

*** **

LOTTO UNICO

Prezzo base: € 57.000,00 (Euro Cinquantasettemila/00),

Offerta minima: € 42.750,00 (Euro Quarantaduemilasettecentocinquanta/00), pari al 75% del prezzo base

Cauzione: almeno il 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 2.000,00.

Si precisa che in fase di presentazione dell'offerta e di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

*** **

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

Gli interessati all'acquisto - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge - dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto **esclusivamente in via telematica**, - personalmente ovvero a mezzo di avvocato che potrà formularla o per persona da nominare, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c., o quale procuratore dell'offerente - 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. Il "*Manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica*" è consultabile all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, sezione "*documenti*", sottosezione "*portale delle vendite pubbliche*".

Le offerte di acquisto con i documenti allegati dovranno essere depositate, con le modalità di seguito indicate, entro il giorno antecedente a quello fissato nell'avviso per l'udienza di vendita telematica ovvero **entro le ore 12,00 del giorno 17/03/2025**, inviandole 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**, ovvero sia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015.

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 (va rimarcato che 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** ai sensi dell'art. 571 comma 3 c.p.c che si richiama in ordine alle condizioni di validità ed efficacia della medesima.

CONTENUTO DELL'OFFERTA

L'offerta di acquisto deve indicare:

- 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 cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza o domicilio del soggetto offerente; qualora questi risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà 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; se l'offerente è coniugato in comunione legale dei beni dovranno essere indicati anche i dati del coniuge; per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale dei beni è necessario che il coniuge dell'offerente renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 del codice civile che dovrà essere allegata all'offerta; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà indicare ed essere sottoscritta digitalmente - o, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica - da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un beneficiario di amministrazione di sostegno l'offerta deve indicare ed essere sottoscritta - o, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica - dal Tutore, dal Curatore o dall'Amministratore di sostegno, previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente agisce quale legale rappresentante di un ente (con o senza personalità giuridica) deve essere indicato tale soggetto ed 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 da un avvocato quale mandatario in virtù di procura speciale dell'offerente o per persona da nominare, a norma dell'art. 579, u.c., c.p.c.;
- il **prezzo offerto**, che potrà essere anche inferiore al prezzo base indicato nel presente avviso di vendita, purché in misura non eccedente il 25 % dello stesso;
- 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 (o di TRN) del bonifico effettuato per il versamento della cauzione, nonché il Codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico; in mancanza, il soggetto titolare del diritto alla restituzione sarà onerato di presentare al Professionista delegato apposita istanza scritta che dovrà indicare l'IBAN del c.c. dal quale la cauzione è stata bonificata ed il soggetto beneficiario, ciò onde consentire al Professionista delegato l'adempimento degli obblighi restitutori nei termini di legge;
- 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;
- se l'offerente intende avvalersi delle agevolazioni fiscali previste per l'acquisto della prima casa o di altre agevolazioni; in tal caso dovrà dichiarare se si trova nelle condizioni di legge per beneficiarne, salva la facoltà di provvedere successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo;
- l'offerente dovrà altresì dichiarare l'eventuale volontà di avvalersi, in caso di aggiudicazione, della procedura di cui all'art. 585 u.c. c.p.c. per il pagamento del saldo prezzo previa erogazione a seguito di contratto di finanziamento (mutuo) come di seguito meglio precisato.

ALLEGATI ALL'OFFERTA

All'offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- la documentazione attestante il versamento sul conto della procedura tramite bonifico bancario dell'importo della cauzione (e segnatamente copia della contabile di avvenuto pagamento) da cui dovrà risultare il Codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- la richiesta di agevolazioni fiscali (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e prima del versamento del saldo prezzo);
- se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e prima del versamento del saldo prezzo);
- l'eventuale dichiarazione ex art. 179 del codice civile del coniuge dell'offerente in regime di comunione legale dei beni per escludere il bene aggiudicato da detta comunione;
- se il soggetto offerente è minorenne, oltre alla copia del documento d'identità e alla copia del codice fiscale del soggetto offerente anche quella del soggetto che lo rappresenta e sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice Tutelare;

- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un beneficiario di amministrazione di sostegno, oltre alla copia del documento d'identità e alla copia del codice fiscale del soggetto offerente anche quella del soggetto che lo rappresenta e sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del rappresentante, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice Tutelare;
- se il soggetto offerente è un ente (con o senza personalità 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 soggetti interessati per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto che sottoscrive l'offerta oltre che a nome proprio anche a nome degli altri interessati, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata (o a favore del titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica).
- se l'offerta è presentata da soggetto diverso dall'offerente (c.d. "presentatore"), si invita l'offerente, su base volontaria e per dirimere ogni possibile dubbio, a produrre copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del presentatore e l'atto con cui lo ha incaricato;

CAUZIONE E BOLLO

L'offerente, **prima di effettuare l'offerta d'acquisto telematica**, dovrà versare a titolo di cauzione, una somma pari al **dieci per cento (10%) del prezzo offerto**, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla Procedura Esecutiva Immobiliare n. 132/2022 R.G. Es Imm. al seguente **IBAN: IT 45 T 08530 22501 000000279462** (reperibile altresì sul sito www.astetelematiche.it); si precisa che tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico dovrà recare la seguente **causale: "Proc. Esecutiva n. 132/2022 R.G.E., lotto unico, versamento cauzione"** e dovrà essere effettuato in tempo utile e in modo tale che **l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente quello della vendita telematica**.

Qualora non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura entro la predetta tempistica, il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica 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 445/2000. Il bollo dovrà essere pagato tramite il portale dei servizi telematici, indirizzo: <http://pst.giustizia.it>, accedendo alla Sezione "Pagamento di bolli digitali" e seguendo le istruzioni indicate nel "Manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" (vds. più sopra nella parte Presentazione dell'offerta). Il versamento potrà essere effettuato con carta di credito o bonifico bancario.

In caso di mancata aggiudicazione all'unico offerente o, in caso di plurimi offerenti, all'esito della gara, entro 10 giorni, l'importo versato a titolo di cauzione sarà restituito ai soggetti offerenti non aggiudicatari al netto degli eventuali oneri bancari. La restituzione della cauzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento.

PARTECIPAZIONE DEGLI OFFERENTI ALLA VENDITA TELEMATICA

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica potrà aver luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito www.astetelematiche.it.

Gli offerenti potranno accedere a tale area riservata con le credenziali personali che verranno loro inviate, unitamente alle relative istruzioni, 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.

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 provvederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

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

ESAME DELLE OFFERTE ED EVENTUALE GARA TRA GLI OFFERENTI

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

Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dalla sottoscritta professionista delegata non prima della data e dell'ora dell'udienza di vendita telematica sopra indicati.

La sottoscritta Professionista Delegata:

- verificherà la validità delle offerte pervenute sotto i seguenti profili:
- - completezza delle informazioni richieste;
- - completezza della documentazione da allegare necessariamente;
- verificherà entro i termini indicati l'effettivo accredito sul c.c. della procedura della cauzione e l'avvenuto versamento dell'imposta di bollo;
- provvederà a **dichiarare ammissibili le offerte valutate regolari**, dichiarando, in caso di più offerte valide, aperta la gara tra gli offerenti.

Nell'ipotesi di presentazione di **unica offerta valida**, la Professionista Delegata procederà come di seguito:

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

b) ove l'offerta sia inferiore al "prezzo base", ma comunque pari o superiore 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 di cui dovrà essere dato atto a verbale;
- siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.;

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

Nell'ipotesi di presentazione di **più offerte valide** si procederà con **gara telematica tra gli offerenti con la modalità asincrona** sul prezzo offerto più alto (analogamente in presenza di due o più offerte di identico importo, individuando l'offerta migliore in base ai criteri di legge); la gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte telematiche ed il vaglio di ammissibilità delle stesse da parte della professionista delegata.

Le offerte giudicate regolari abilitano automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara, rimanendo, tuttavia, l'offerente ammesso alla gara libero di parteciparvi o meno.

La gara avrà la durata di 6 (sei) giorni, e precisamente dal 18/03/2025 al 24/03/2025, e terminerà 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, ciò per dare la possibilità a tutti i partecipanti 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 sarà visibile a tutti i partecipanti l'offerta recante il prezzo maggiore, nonché alla Professionista delegata l'elenco delle offerte in aumento;
- la Professionista delegata 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 P.E.C. 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 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 invaliderà lo svolgimento della vendita né potrà dar luogo ad alcuna doglianza da parte dei concorrenti.

AGGIUDICAZIONE

Alla scadenza della gara ed in esito agli eventuali prolungamenti, la Professionista delegata 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;

La dichiarazione di nomina prevista dall'art. 583 c.p.c. e la dichiarazione del nome del terzo di cui all'art. 590 bis c.p.c. dovranno pervenire, nei termini ivi previsti, al sottoscritto Professionista delegato unitamente all'atto contenente la dichiarazione dell'interessato di volerne approfittare, autenticata da un pubblico ufficiale.

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

DEPOSITO DEL SALDO PREZZO E DELLE SPESE DI TRASFERIMENTO

Pagamento da parte dell'aggiudicatario

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).

Verserà altresì l'importo delle spese legate al trasferimento del bene, che il 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; tanto, al fine di consentire la corretta predisposizione della bozza del Decreto di trasferimento da parte del Delegato.

Pagamento del saldo prezzo da parte dell'aggiudicatario con contratto di finanziamento

Come previsto dall'art. 585 c. 3° c.p.c., l'aggiudicatario ha la possibilità di far ricorso, per il pagamento del saldo prezzo e delle spese di trasferimento del bene, ad un contratto di finanziamento con ipoteca di primo grado sull'immobile di cui si è reso aggiudicatario. In tal caso, il versamento del saldo prezzo sarà effettuato sul c.c. della procedura direttamente dall'Istituto di Credito mutuante, salvo il caso di pagamento al creditore fondiario; in caso di revoca dell'aggiudicazione, le somme erogate saranno restituite all'Istituto di Credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

Si rende noto che in tal caso l'emissione del decreto di trasferimento dell'immobile a favore dell'aggiudicatario avverrà successivamente alla stipula ed alla erogazione del finanziamento ipotecario, giusto il combinato disposto degli artt. 585 c. 3° c.p.c. e 2822 c.c..

Pagamento al creditore ipotecario in caso di mutuo fondiario

Ove il creditore precedente o un creditore intervenuto abbiano azionato un contratto di mutuo fondiario concesso ai sensi dell'art. 38 D. Lgs n. 385/93, ovvero, in relazione ai contratti stipulati prima dell'01/01/1994, ai sensi del T.U. 16/07/1905 n. 646 richiamato dal DPR 21/01/1976 n. 7, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 41 comma 5° del D. Lgs. 01/09/93 n.385, ha facoltà di subentrare nel contratto di mutuo purché, entro 15 (quindici) giorni dalla data di aggiudicazione definitiva, paghi al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese.

A tal fine, il creditore fondiario, ove l'atto di precetto, ovvero l'atto di intervento, non indicassero analiticamente le voci costitutive del credito assistito da ipoteca, sarà necessario che l'Istituto di credito fondiario depositi in PCT e faccia pervenire alla Delegata via PEC in tempo utile una Nota di precisazione del credito recante indicazione espressa: della data di inizio della morosità (intesa come scadenza della prima rata rimasta insoluta); del numero delle rate insolute, del capitale residuo e dei criteri adottati per la quantificazione degli interessi.

Eventuali disguidi od omissioni nelle indicazioni di cui sopra da parte dell'istituto di credito o contestazioni delle medesime 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, previa necessaria interlocuzione con la Professionista delegata, entro il termine di deposito del saldo prezzo dovrà, ai sensi dell'art. 41 comma 4° del D. Lgs. 01/09/93 n.385, corrispondere direttamente al creditore fondiario (sul conto di cui il creditore fondiario avrà fornito le coordinate bancarie al delegato prima della vendita) la quota dell' 80 % del predetto saldo prezzo fino alla concorrenza del credito dell'istituto, importo stabilito computando capitale, accessori e spese ai sensi dell'art. 2855 c.c. e, versare il residuo 20 % sul conto corrente bancario intestato alla Procedura (oltre all'importo per le spese ex art. 2, comma 7, D.M. n. 227/2015 sul c.c. della procedura).

Del versamento effettuato direttamente in favore del creditore fondiario l'aggiudicatario dovrà fornire attestazione alla Professionista delegata.

Spese di trasferimento

- sono a carico dell'aggiudicatario:

- - le spese di trasferimento del bene e comunque ogni onere fiscale gravante sulla vendita: la vendita è soggetta alle imposte di registro, ipotecarie e catastali nella misura prevista dalla legge;

- - ½ dei compensi professionali della Professionista delegata per la fase di trasferimento della proprietà;

- **sono a carico della procedura** i compensi professionali, i rimborsi spese e le anticipazioni relativi all'esecuzione delle formalità di cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni di pregiudizio.

Mancato pagamento del saldo prezzo

Se il prezzo non è depositato nel termine stabilito, il Giudice dell'esecuzione con decreto dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa, mentre la Professionista delegata fisserà una nuova vendita. Se il prezzo al fine ricavato dalla vendita, unito alla cauzione confiscata, risultasse inferiore a quello dell'aggiudicazione dichiarata decaduta, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza ai sensi dell'art. 587 cpc.

*** **

INFORMAZIONI GENERALI

Tutte le attività che a norma degli artt. 571 e ss. c.p.c. devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, ovvero dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione se delegate, saranno poste in essere dalla sottoscritta Professionista delegata presso il proprio studio in Alba, Via Cerrato n. 1, in giorni feriali, in orario d'ufficio e comunque tra le ore 8,00 e le ore 20,00.

All'avviso si applica l'art. 173-quater delle disp.att. del c.p.c..

All'udienza di vendita dovrà partecipare un rappresentante del creditore procedente o di un creditore intervenuto munito di titolo esecutivo.

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

Ai sensi dell'art. 560 c.p.c. la **richiesta di visita al bene** deve avvenire tramite il portale delle vendite pubbliche, in particolare nel dettaglio dell'inserzione, raggiungibile tramite la maschera di ricerca del sito <https://pvp.giustizia.it>, è presente il pulsante per la richiesta di prenotazione della visita che apre l'apposito modulo.

Maggiori informazioni saranno comunque reperibili presso il Custode:

ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE - Strada Settimo n. 399/15 - TORINO -

Tel. 011 485338/ 011 4731714 - fax 011 4730562 - cell. 3664299971

e-mail immobiliari@ivgpiemonte.it

Si fa inoltre presente che presso il Tribunale di Asti è in fase di attivazione uno SPORTELLO INFORMATIVO E DI ASSISTENZA PER LA PARTECIPAZIONE ALLE VENDITE TELEMATICHE e presso cui potrà anche essere acquistato, per coloro che non ne fossero in possesso, un kit di firma digitale.

Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione, di iscrizione alla vendita telematica e di partecipazione, è inoltre possibile ricevere assistenza, contattando **Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.** ai seguenti recapiti:

- numero verde ad addebito ripartito: 848.58.20.31
- centralino: 0586/20141
- e-mail: assistenza@astetelematiche.it

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

Si precisa che la partecipazione alla vendita implica:

- **la conoscenza integrale della relazione peritale e dei relativi allegati con possibilità di rivolgersi al Consulente Tecnico d'Ufficio per ogni chiarimento e/o integrazione del caso;**
- **l'accettazione incondizionata delle disposizioni contenute nel presente avviso e nel regolamento di partecipazione con i suoi allegati;**
- **la dispensa degli organi della procedura dal rilascio della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza e dell'attestato di certificazione energetica.**

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

- a) pubblicazione dell'avviso di vendita sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia;
- b) pubblicazione dell'avviso di vendita, dell'ordinanza e della relazione di stima (corredata di fotografie e planimetrie) sul sito internet www.astegiudiziarie.it, almeno 45 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte per la vendita senza incanto. La stessa pubblicità sarà resa visibile anche tramite il sito web del Tribunale www.tribunale.asti.giustizia.it ed il sito web distrettuale della Corte d'Appello www.giustizia.piemonte.it;

Alba, lì 08/01/2025.-

La Professionista Delegata

Avv. Claudia APPENDINO



