

STUDIO LEGALE
Avv. RENZO COLOMBARO
Avv. ENRICO COLOMBARO
Avv. PAOLA COLOMBARO
Via XX Settembre n. 65 – 14100 ASTI
Tel. 0141/35.35.61 – Fax 0141/43.79.17
studiocolombaro@gmail.com

TRIBUNALE DI ASTI

AVVISO DI VENDITA

nell'esecuzione immobiliare n. 235/2019 R.G.E.

promossa dalla LINK FINANZIARIA S.p.A.

L'Avv. Enrico Colombaro, iscritto all'Ordine degli Avvocati di Asti, con studio in Asti, Via XX Settembre n. 65, delegato alla vendita nell'esecuzione immobiliare in epigrafe in forza di ordinanza del Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Asti a verbale dell'udienza delli 11 gennaio 2021, visti gli artt. 591 bis, 570 ss. c.p.c.,

AVVISA

Che il giorno **23 aprile 2025 alle ore 15,30** avrà luogo avanti al delegato alla vendita Avv. Enrico Colombaro, presso il suo studio in Asti, Via XX Settembre n. 65, la **vendita senza incanto con modalità telematica asincrona** dei seguenti immobili

LOTTO UNICO

in Pocapaglia (CN), Strada Moreis n. 26,

Casa indipendente così composta e segnatamente:

al piano terreno: appartamento parzialmente seminterrato, composto da cucina, soggiorno, studio, n. due camere da letto, n. due disimpegni, n. due bagni, ripostiglio, armadio, oltre a porticato esterno, cortile e giardino con piscina interrata recintati; si segnala che la recinzione dell'area esterna a cortile e giardino sconfinava su terreni di proprietà di terzi estranei all'esecuzione;

al piano primo: appartamento composto da ingresso, disimpegno, sala da pranzo, cucina, soggiorno, n. due camere, n. due bagni, vano per centrale termica e terrazzo coperto, oltre a giardino con pozzo; si segnala che la recinzione dell'area esterna a giardino sconfinava su terreni di proprietà di terzi estranei all'esecuzione;

oltre a cortile-giardino-area comune ai due appartamenti (si segnala che la recinzione di tale area comune, il cancello carraio e parte della strada di accesso sconfinano su terreni di proprietà di terzi estranei all'esecuzione), posto auto coperto della superficie di mq. 25 nel cortile e n. cinque

appezzamenti di terreno in istato di gerbido in unico corpo con il suddetto fabbricato e sue pertinenze; sull'appezzamento part. n. 647 sussiste fabbricato ad uso di deposito attrezzi ad un piano fuori terra della superficie di mq. 181, abusivo e non sanabile.

Immobili tutti censiti all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Cuneo – Territorio e Servizi Catastali, come segue:

Comune di Pocapaglia (CN), Catasto dei Fabbricati:

fg. 9, part. 247, sub. 8, cat. A/3, cl. U, vani 7,5, sup. cat. tot. mq. 210, rendita € 220,79, Strada Moreis n. 26, piano T;

fg. 9, part. 247, sub. 9, cat. A/3, cl. U, vani 3, sup. cat. tot. mq. 124, rendita € 88,31, Strada Moreis n. 26, piano 1;

fg. 9, part. 247, sub. 10, cat. C/6, cl. 1, mq. 25, sup. cat. tot. mq. 25, rendita € 51,65, Strada Moreis n. 26, piano T;

fg. 9, part. 247, sub. 3, b.c.n.c., Strada Murais n. 26, piano T;

Comune di Pocapaglia (CN), Catasto dei Terreni:

fg. 9, part. 247, ente urbano, are 31 ca. 42;

fg. 9, part. 245, seminativo, cl. 3, are 35 ca. 33, r.d. € 19,16, r.a. € 18,25;

fg. 9, part. 237, bosco misto, cl. 1, are 02 ca. 19, r.d. € 0,51, r.a. € 0,02;

fg. 9, part. 647, bosco ceduo, cl. 2, are 12 ca. 30, r.d. € 1,08, r.a. € 0,51;

fg. 9, part. 648, bosco misto, cl. 1, are 09 ca. 75, r.d. € 2,27, r.a. € 0,10;

fg. 9, part. 941, bosco ceduo, cl. 2, are 02 ca. 68, r.d. € 0,24, r.a. € 0,11;

Sussistono le seguenti difformità edilizie e/o urbanistiche:

appartamento al piano terreno e pertinenze: realizzazione di porticato esterno, diversa distribuzione spazi interni, separazione dell'unità da quella al piano superiore, ampliamento locali e realizzazione di locali abitativi in luogo dei locali autorizzati, realizzazione di piscina interrata nel cortile-giardino in assenza di valido titolo abilitativo, trattasi di difformità sanabili;

appartamento al piano primo e pertinenze: realizzazione di porticato esterno in violazione della distanza legale dal confine con la particella n. 527 di proprietà di terzi e pertanto non sanabile; ampliamento dei locali ad uso abitativo con impiego di parte della superficie del terrazzo coperto in eccedenza della volumetria massima consentita dal vigente strumento urbanistico e pertanto

parzialmente sanabile nei limiti della volumetria consentita in aumento rispetto alla superficie residenziale regolarmente realizzata, non sanabile per parte eccedente;

posto auto coperto: opera realizzata in totale assenza di titolo abilitativo, sanabile;

appezzamento di terreno part. n. 647: realizzazione in assenza di titolo abilitativo di fabbricato ad un piano fuori terra ad uso deposito attrezzi della superficie di mq. 181, non sanabile.

Gli immobili sono liberi in quanto non sussistono detentori e/o occupanti muniti di titolo opponibile alla procedura a' sensi dell'art. 2923 c.c.

MODALITA' E CONDIZIONI DELLA VENDITA

La vendita senza incanto con modalità telematica asincrona avverrà al prezzo base di euro 157.500,00, con aumento minimo in caso di gara di euro 1.000,00.

L'ammissibilità delle offerte sarà valutata a' sensi del disposto dell'art. 572, comma 3, c.p.c.: l'offerta minima ammissibile risulta pertanto pari ad € 118.125,00.

A' sensi dell'art. 571 c.p.c. chiunque, tranne il debitore, è ammesso ad offrire per l'acquisto dell'immobile pignorato, personalmente od a mezzo di procuratore legale, che può fare offerte anche per persona da nominare a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c.

A' sensi dell'art. 571 c.p.c. per partecipare alla vendita l'offerente dovrà depositare entro le ore 12 del giorno 22 aprile 2025, a mezzo dell'invio all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it della dichiarazione di offerta in bollo di euro 16,00, compilata tramite modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia (cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita pubblicata sul portale www.astetelematiche.it), pena l'inefficacia dell'offerta. A pena d'inammissibilità, la dichiarazione d'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente e trasmessa, unitamente ai documenti alla stessa allegati, in alternativa con una delle seguenti forme:

a) a mezzo di casella di posta elettronica certificata dell'offerente;

ovvero, in alternativa,

b) a mezzo di casella di posta elettronica certificata aperta specificamente per la partecipazione alla vendita telematica a' sensi dell'art. 12, comma 4, e dell'art. 13 D.M. 32/2015, con la precisazione che in tal caso il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio con cui è trasmessa l'offerta od in un suo allegato di aver provveduto al rilascio delle credenziali d'accesso,

previa identificazione dell'offerente. L'offerente potrà optare per tale ultima forma di presentazione dell'offerta a far data dal dì in cui il Ministero della Giustizia darà attuazione al disposto dell'art. 12, comma 4, D.M. 32/2015.

Nella dichiarazione d'offerta dovranno essere indicati:

- l'ufficio giudiziario, il numero della procedura, il numero e i dati identificativi del bene/lotto per il quale l'offerta è proposta, il delegato alla vendita, la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- le generalità dell'offerente, se persona fisica cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, residenza, recapito telefonico e di posta elettronica certificata, eventuale recapito di telefonia mobile, stato civile e, se coniugato, regime patrimoniale dei coniugi; se società od ente la ragione e/o denominazione, la sede, il codice fiscale, la partita IVA e l'eventuale numero di iscrizione al Registro delle Imprese, recapito telefonico e di posta elettronica certificata; qualora l'offerente risieda fuori del territorio dello Stato e non abbia codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dal paese di residenza od analogo codice identificativo;
- l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore di oltre un quarto al prezzo base, pena l'inefficacia dell'offerta a' sensi dell'art. 572, comma 3, c.p.c.;
- le modalità ed il termine di pagamento del saldo prezzo, non superiore a giorni centoventi dal dì dell'aggiudicazione;
- l'importo versato a titolo di cauzione pari al 10% del prezzo offerto, indicando data, orario e numero del codice di riferimento operazione (CRO) e/o TRN e/o altro codice identificativo comunque denominato del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- la volontà di avvalersi delle agevolazioni fiscali previste dalla legge.

La dichiarazione d'offerta dovrà essere altresì corredata da:

- copia della contabile d'avvenuto pagamento con modalità telematica del bollo di € 16,00;
- copia della contabile di avvenuto pagamento tramite bonifico bancario della cauzione da cui risultino data, ora e numero del codice di riferimento operazione (CRO) e/o TRN e/o altro codice identificativo comunque denominato del bonifico;

- se persona fisica, fotocopia di valido documento d'identità e del codice fiscale dell'offerente, nonché di quello del coniuge se in regime di comunione dei beni, salva la facoltà di rendere la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c. per escludere il bene dalla comunione;
- se minore, interdetto, inabilitato o beneficiario di amministrazione di sostegno, fotocopia di valido documento d'identità e del codice fiscale dell'offerente, fotocopia di valido documento d'identità e del codice fiscale del rappresentante e/o assistente, nonché copia del provvedimento di nomina e dell'autorizzazione del Giudice Tutelare ovvero ed in ogni caso di ogni documento comprovante i poteri e la legittimazione;
- se persona giuridica, visura camerale della società od ente (dalla quale risultino la costituzione della società od ente ed i poteri conferiti al rappresentante), fotocopia di valido documento di identità e codice fiscale del legale rappresentante della medesima;
- se procuratore legale, copia di valido documento di identità del procuratore e valida documentazione comprovante i poteri e la legittimazione;
- 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.

A' sensi dell'art. 174 disp. att. c.p.c. ogni offerente dovrà dichiarare la residenza od eleggere il domicilio nel Comune in cui ha sede il Tribunale competente per l'esecuzione ossia nel Comune di Asti; in difetto ogni comunicazione a lui diretta sarà fatta presso la Cancelleria del medesimo Tribunale.

Ogni offerente, prima di effettuare l'offerta d'acquisto, dovrà versare una somma pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, esclusivamente a mezzo di bonifico bancario sul conto corrente della procedura, acceso presso la Cassa di Risparmio di Asti S.p.A., intestato al Tribunale di Asti - es. imm. n. 235/2019 R.G.E.", IBAN:IT49F060851030000000036756, con causale "Tribunale di Asti, es. imm. n. 235/2019 R.G.E. versamento cauzione", in tempo utile cosicché l'accredito delle somme abbia luogo entro e non oltre il giorno precedente l'udienza di vendita ossia entro e non oltre il giorno 22 aprile 2025. Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica il delegato alla vendita non

riscontri il tempestivo accredito della cauzione sul conto corrente della procedura, l'offerta sarà dichiarata inammissibile.

Qualora l'aggiudicatario non intenda valersi della facoltà di subentro nel contratto di mutuo stipulato dal debitore espropriato a norma dell'art. 41, comma 5, T.U. Bancario d.lgs. 1° settembre 1993, n. 385, il saldo del prezzo di aggiudicazione, dedotta la cauzione, dovrà essere versato entro il termine indicato dall'aggiudicatario nell'offerta ovvero, in difetto, entro e non oltre giorni centoventi dall'aggiudicazione direttamente al creditore ipotecario fondiario per la parte del prezzo pari al credito del medesimo per capitale accessori e spese (determinato dalla Banca mutuante e soggetto a controllo successivo del Giudice dell'Esecuzione in sede di approvazione del progetto di distribuzione e di liquidazione delle spese) laddove il credito del creditore fondiario risulti pari od inferiore al 70% del prezzo d'aggiudicazione e nella misura del 70% del prezzo d'aggiudicazione laddove il credito del creditore fondiario risulti superiore e dovrà depositare la ricevuta rilasciata dalla Banca mutuante, versando entro il medesimo termine la residua parte del prezzo d'aggiudicazione a mezzo di bonifico bancario sul conto corrente della procedura acceso presso la Cassa di Risparmio di Asti S.p.A., intestato al "Tribunale di Asti - es. imm. n. 235/2019 R.G.E.", IBAN:IT49F060851030000000036756, con causale "Tribunale di Asti, es. imm. n. 235/2019 R.G.E. saldo prezzo". Entro il medesimo termine l'aggiudicatario dovrà versare fondo per spese a suo carico per il trasferimento, salvo conguaglio, nell'importo comunicatogli dal delegato alla vendita, a mezzo di bonifico bancario sul conto corrente della procedura acceso presso la Cassa di Risparmio di Asti S.p.A., intestato al "Tribunale di Asti - es. imm. n. 235/2019 R.G.E.", IBAN:IT49F060851030000000036756, con causale "Tribunale di Asti, es. imm. n. 235/2019 R.G.E. fondo spese aggiudicatario".

L'aggiudicatario, se persona fisica, dovrà altresì depositare al professionista delegato, entro e non oltre il dì del pagamento del saldo prezzo, l'estratto dell'atto di matrimonio se coniugato oppure il certificato di stato libero.

Le somme depositate dagli offerenti non aggiudicatari saranno rimborsate al termine dell'udienza fissata a mezzo di bonifico bancario sul conto corrente utilizzato da ciascun offerente per il versamento della cauzione, dedotti oneri bancari.

L'offerta è irrevocabile per giorni centoventi a decorrere dalla data di presentazione, fatte salve le eccezioni previste dall'art. 571 c.p.c.

L'immobile sarà venduto a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, anche in relazione alle disposizioni della Legge n. 47/1985 e del D.P.R. n. 380/2001 e successive modifiche e integrazioni, con tutte le pertinenze, accessori, ragioni ed azioni, servitù attive e passive eventuali, vincoli ed oneri, anche di natura urbanistica, libero da iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, così come sino ad oggi goduto e posseduto, secondo tutto quanto meglio risulta dalla relazione di consulenza tecnica predisposta dal C.T.U. geom. Giorgio Oberto, consultabile sui siti internet www.astegiudiziarie.it, www.tribunale.asti.giustizia.it, www.giustizia.piemonte.it, che del presente avviso costituisce parte integrante e sostanziale.

L'udienza per l'esame delle offerte e per le ulteriori determinazioni a' sensi degli artt. 572 ss. c.p.c. si terrà lo stesso giorno 23 aprile 2025 alle ore 15,30 presso lo studio del delegato alla vendita Avv. Enrico Colombaro, in Asti, Via XX Settembre n. 65, a mezzo del portale www.astetelematiche.it. A tale udienza dovrà comparire personalmente un rappresentante del creditore procedente ovvero ed in ogni caso di creditore munito di titolo esecutivo, dei creditori iscritti o dei creditori iscritti non intervenuti, al fine di deliberare sulle offerte a' sensi dell'art. 572 c.p.c. La partecipazione degli offerenti avrà luogo tramite l'area riservata del sito www.astetelematiche.it accedendo alla stessa con le credenziali ed in base alle istruzioni ricevute almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita sulla casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta. In caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.

In caso di pluralità di offerte ammissibili, il professionista delegato aprirà la gara telematica tra gli offerenti con modalità asincrona sull'offerta con prezzo più alto. Offerta minima in aumento in caso di gara € 1.000,00, con espresso divieto di dichiarazione di importi decimali. La gara sul portale www.astetelematiche.it avrà la durata di giorni sei con inizio il medesimo giorno dell'udienza in data 23 aprile 2025 e scadenza alle ore 12 del giorno 28 aprile 2025, salvo proroga. Qualora pervengano offerte in aumento negli ultimi 15 minuti prima dello spirare del termine finale, la scadenza della gara si intenderà prorogata di minuti quindici fino alla mancata presentazione di offerte in aumento per un intero periodo di proroga. Il giorno della scadenza della gara, all'esito delle eventuali proroghe, il

delegato alla vendita procederà all'aggiudicazione, stilando apposito verbale. Nel caso in cui non siano state presentate offerte in aumento in fase di gara, l'aggiudicazione avverrà secondo i criteri di seguito elencati in ordine di priorità:

- maggior importo del prezzo offerto;
- a parità di prezzo, maggior importo della cauzione versata;
- a parità altresì di cauzione versata, minor termine proposto per il saldo del prezzo d'aggiudicazione;
- a parità altresì del termine per il saldo del prezzo d'aggiudicazione, l'offerta depositata per prima.

Tutte le comunicazioni agli offerenti relative alla fase di gara avranno luogo a mezzo di posta elettronica certificata all'indirizzo comunicato da ciascun offerente e tramite sms. Tali forme di comunicazione costituiscono unicamente ausilio e/o supporto alla consultazione e partecipazione alla vendita, mentre unica forma ufficiale al fine di partecipare alla gara ed in ogni caso seguire lo svolgimento delle operazioni sarà costituita dalla piattaforma www.astetelematiche.it, cosicché la mancata ricezione di comunicazioni a mezzo di posta elettronica certificata e/o sms non determinerà vizio alcuno della gara né della procedura, né potrà far luogo a doglianza alcuna degli interessati.

Il presente avviso verrà pubblicato ex art. 490 c.p.c. sul portale del Ministero della Giustizia in un'area pubblica denominata "Portale delle vendite pubbliche" ed inserito unitamente a copia dell'ordinanza di vendita del Giudice dell'Esecuzione e della relazione di stima sui siti internet www.astegiudiziarie.it, www.tribunale.asti.giustizia.it, www.giustizia.piemonte.it, che del presente avviso costituiscono parte integrante e sostanziale.

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

Tutte le attività che a norma degli artt. 571 e ss. c.p.c. debbono essere compiute in cancelleria e/o dal cancelliere ovvero davanti al e/o dal Giudice dell'Esecuzione saranno eseguite dall'Avv. Enrico Colombaro, delegato alle operazioni di vendita, presso il suo studio in Asti, Via XX Settembre n. 65 (tel. 0141-35.35.61), ove sarà possibile anche consultare la perizia ed i relativi allegati ed ottenere informazioni relative alla vendita.

Custode: Istituto Vendite Giudiziarie, Strada Settimo n. 399/15, Torino – tel. 011-48.53.38 o 011-47.31.714, fax 011-47.30.562, cell. 366-42.99.971; posta elettronica: immobiliari@ivgpiemonte.it.

Asti, li 15 gennaio 2025

Il delegato alla vendita

Avv. Enrico Colombaro