

TRIBUNALE DI ASTI
AVVISO DI VENDITA

Nella procedura di espropriazione immobiliare R.G.E. n. 182/2018

La sottoscritta Avv. Annalisa Genta, iscritta all'Ordine degli Avvocati di Asti, con studio in Bra (CN), Via Isonzo 14, in qualità di Delegato alle operazioni di vendita ex art. 591 bis cpc nella esecuzione immobiliare RGE n. 182/2018, giusta ordinanza emessa dal Giudice dell'Esecuzione Dott. Pasquale Perfetti agli atti della procedura esecutiva di cui in epigrafe, visti gli artt. 591 bis, 576, 570 ss. c.p.c., vista la disciplina transitoria di cui all'art. 23, comma 9, D.L. 27 giugno 2015, n. 83, come modificato dalla legge 6 agosto 2015, n. 132, visto il D.M. 26 febbraio 2015, n. 32, avvisa che, nella predetta sua qualità, procederà alla

VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITÀ TELEMATICA ASINCRONA

il giorno 07 maggio 2025
alle ore 15,00 per il LOTTO UNICO
presso il suo studio in Bra (CN), Via Isonzo 14

§§§

La vendita ha ad oggetto i seguenti beni immobili.

DESCRIZIONE DEL BENE

Ubicazione.

I beni immobili oggetto di pignoramento sono ubicati nel Comune di Castelnuovo Calcea (AT) in Via Marconi al numero civico 15 (già Via Regina Margherita n. 12) come risultante dagli atti di causa. La zona in cui risultano ubicati i beni immobili pignorati è centrale in un contesto prevalentemente residenziale tipico dei borghi dell'astigiano.

Dati catastali attuali.

Catasto Fabbricati: Comune di Castelnuovo Calcea - Provincia di Asti (Codice C230):

- **foglio 4, particella 175, subalterno 4 - categoria D/7**, rendita euro 1.601,02, Via Guercina n. 12, piano S1 -T;
- **foglio 4, particella 175, subalterno 5 - categoria A/4**, classe 2[^], consistenza 4 vani, superficie catastale totale 85 mq., superficie catastale totale escluse aree scoperte 76 mq, rendita euro 115,69, Via Guercina n. 12, piano 1;
- **foglio 4, particella 175, subalterno 6 - categoria A/4**, classe 1[^], consistenza 4,5 vani, superficie catastale totale 87 mq., superficie catastale totale escluse aree scoperte 85 mq, rendita euro 111,55, Via Guercina n. 12, piano 2-3;

Confini attuali.

L'intera costruzione pignorata sopra identificata catastalmente confina con: foglio 4 particella 174, foglio 4 particella 489, strada pubblica salvo altri e/o variati.

Descrizione dei beni immobili oggetto di pignoramento.

I beni immobili oggetto di pignoramento risultano ubicati in Castelnuovo Calcea (AT) in Via Marconi n. 15 (già Via Regina Margherita n. 12), entro stanti a terreno distinto al Catasto Terreni al Foglio di mappa n. 4 particella 175, ente urbano, are 03 ca 30, come risulta dagli atti di causa. La zona in cui risultano ubicati i beni immobili pignorati è centrale in un contesto prevalentemente residenziale tipico dei borghi dell'astigiano. Si accede alla proprietà pignorata direttamente dalla strada pubblica tramite un accesso sia carraio che pedonale dotato di cancellata in ferro e un accesso pedonale. Il fabbricato pignorato che si presume in maggior parte di origine remota risulta essere attualmente costituito da un'unica proprietà e identificato catastalmente da tre unità immobiliari come sopra indicato. Il CTU segnala che l'impianto storico del fabbricato in questione, come indicato sullo strumento urbanistico vigente del Comune di Castelnuovo Calcea (AT) di cui

alla risposta al successivo quesito n. 7, risulta essere catalogato dalla Soprintendenza. A tale riguardo si segnala che il futuro aggiudicatario, in sede di istruttoria della pratica edilizia di recupero edilizio, dovrà ottenere specifica autorizzazione ad effettuare le relative opere da parte della Commissione Locale per il Paesaggio fatte salve le eventuali ulteriori prescrizioni da parte della Soprintendenza e dall'Amministrazione competente e/o previste dalla Legge vigente in materia. La porzione di fabbricato identificata catastalmente con il subalterno 4, apparentemente oggetto di alcune opere di epoca più recente (si è rilevata la presenza di setti e pilastri in c.a., ecc.), comprende un piano interrato e un piano terra, oltre alle superfici accessorie e all'area esterna di pertinenza. La porzione di fabbricato risulta collegata con il piano interrato tramite una scala interna a chiocciola e un montacarichi, quest'ultimo degradato per obsolescenza e incuria, di cui il CTU non ha potuto verificarne la funzionalità per l'assenza di forza motrice. Si segnala che una porzione del piano terra adibita a cantina risulta sottostante la porzione di fabbricato identificata catastalmente con i subalterni 5 e 6. La porzione di fabbricato identificata catastalmente con i subalterni 5 e 6 apparentemente di costruzione remota (si è rilevata la presenza di strutture in muratura piena, impalcati lignei, ecc.) comprende le due sopra identificate unità immobiliari ubicate rispettivamente al piano primo e al piano secondo, quest'ultimo collegato al belvedere della torretta accessibile solamente tramite una botola con una scala a pioli sul muro, oltre alle superfici accessorie e all'area esterna di pertinenza adibita a terrazzo. La struttura portante risulta all'esame apparente prevalentemente in muratura. Il CTU segnala che la copertura della torretta appare visivamente in lastre ondulate in potenziale cemento amianto tipo Eternit. La pavimentazione interna è in prevalenza in piastrelle in graniglia e in ceramica. Gli infissi in maggior parte ammalorati, ove presenti, risultano prevalentemente in legno in stato ammalorato. Sono presenti alcuni convettori d'aria a muro in alcuni ambienti in stato di totale abbandono e di incuria (si precisa a tale riguardo che non risulta presente alcuna certificazione per poter identificare correttamente l'impianto). Le porzioni di fabbricato sopraindicate sono attualmente prive nella quasi totalità di arredi fatti salvi materiali di risulta, attrezzi e rifiuti di vario genere sparpagliati negli ambienti in questione in particolare nelle aree del piano terra come si evince inequivocabilmente dalla allegata documentazione fotografica. Si segnala la presenza, sopra l'androne di accesso alla scala interna, di un vano aperto sul fronte apparentemente accessibile solo con una scala a pioli ubicata sul paramento esterno del contiguo fabbricato di proprietà di terzi.

Stato di manutenzione e conservazione.

Il fabbricato pignorato dall'esame apparente si trova in stato di totale abbandono e in uno stato pessimo di manutenzione e di conservazione. Al riguardo il CTU segnala che in alcune aree del fabbricato in questione non si è potuto accedere per ragioni di sicurezza (ad esempio, il belvedere della torretta, le coperture, il locale ubicato sopra l'androne di accesso del vano scala, ecc.) Si segnala la presenza di evidenti tracce di umidità sulle murature e sui solai del fabbricato in argomento. Si segnalano altresì evidenti infiltrazioni d'acqua piovana sulle strutture causate verosimilmente dal degrado in cui versano estese porzioni di immobile e da possibili rotture e/o discontinuità del manto di copertura. Il CTU segnala inoltre la presenza di diffuse fessurazioni sulle strutture anche rilevanti per la sicurezza statica tali da comportare urgenti interventi di ristrutturazione e di consolidamento anche strutturale del fabbricato in questione. Il CTU segnala che in predetta sede di recupero edilizio il fabbricato in questione dovrà essere pertanto adeguato alle normative previste dalla vigente Legge materia in particolare, a mero titolo di esempio, con riferimento alla sicurezza strutturale, alla sicurezza degli impianti tecnologici e al risparmio energetico. A tale riguardo si segnala che il Comune di Castelnuovo Calcea (AT), con formale segnalazione in data 23.08.2018 avente ad oggetto *“fabbricato in stato di degrado statico”*, ha intimato alla proprietà oggi eseguita di *“intraprendere tutte le iniziative ritenute opportune per la messa in sicurezza dell'immobile. Con particolare riguardo alla torretta ed alle parti prospicienti spazi pubblici”*. Tuttavia, a tutt'oggi la sopra indicata istanza da parte del Comune di Castelnuovo Calcea (AT) è rimasta senza effetto. In ordine a quanto sopra evidenziato e in particolare tenuto conto della anzi detta segnalazione del 23.08.2018 da parte del Comune di Castelnuovo Calcea (AT) il CTU ritiene che nello stato di fatto attuale il fabbricato pignorato possa essere considerato inagibile in quanto versa in uno stato di degrado fisico sopravvenuto non superabile con interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria. Al riguardo il CTU segnala che

normalmente si ritengono inabitabili o inagibili i fabbricati nei quali ricorrono, a mero titolo di esempio, le seguenti condizioni: “a) strutture orizzontali (solai e tetti di copertura) con gravi lesioni che possano costituire pericolo a cose o persone, con rischio di crollo; b) strutture verticali (muri perimetrali o di confine), con gravi lesioni, che possano costituire pericolo a cose o persone, con rischi di crollo; c) edifici che non siano compatibili all’uso per i quali erano destinati, per le loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche di faticenza quali la vetustà delle costruzioni accompagnata dalla mancanza delle parti di finitura del fabbricato.” Non sono state rinvenute le certificazioni di conformità degli impianti tecnologici a servizio delle unità immobiliari pignorate previste dalle Leggi attualmente vigenti (es. Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico 22 gennaio 2008, n. 3). Il CTU segnala che non è stata rinvenuta la documentazione prevista dalla Legge vigente in materia di sicurezza degli impianti tecnologici presenti nelle unità immobiliari pignorate. Restano salve le eventuali ulteriori passività presenti in sito anche ambientali non apparenti. Il CTU non esclude la presenza nell’area di sedime e di cortile del fabbricato pignorato, di ulteriori eventuali impianti e/o manufatti interrati e non apparenti tra cui a titolo indicativo e non esaustivo vasche e/o serbatoi interrati.

Superfici calpestabili.

Le seguenti superfici calpestabili afferiscono ai soli vani principali della costruzione di antico impianto (identificate catastalmente con il subalterno 5 e 6 parte del subalterno 4) escluse pertinenze e accessori: piano terra (vano scala compreso): mq. 57,50 circa; piano primo (vano scala escluso): 61,50 mq. circa; piano secondo (vano scala escluso): 55,50 mq. circa.

Millesimi di parti comuni.

Non vi sono apparenti oneri di natura condominiale in quanto trattasi di una singola proprietà.

Regolarità urbanistico-edilizia e catastale.

Non sono state rilevate particolari difformità rispetto alle schede catastali presenti in banca dati tali da comportare conseguenti atti di aggiornamento catastale. Si segnala che dal confronto tra lo stato di fatto e l’estratto di mappa presente in banca dati una porzione della particella 175 è verosimilmente da intendersi graffiata alla particella 174 sub.2. Si segnala inoltre che sull’estratto di mappa presente in banca dati la particella 175 risulta interamente edificata mentre nella realtà una porzione di area risulta scoperta. Si segnala che all’esito della pratica di regolarizzazione urbanistico edilizia di cui alla risposta al successivo quesito n. 8 nonché a seguito delle urgenti opere di recupero edilizio, l’aggiudicatario dovrà provvedere a propria cura e spese agli eventuali conseguenti aggiornamenti catastali. La costruzione pignorata ricade all’interno dell’area identificata dal vigente Piano Regolatore Generale Comunale (P.R.G.C) del Comune di Castelnuovo Calcea (AT) in “CENTRO STORICO - art. 21 N.T.A.” di cui si allega l’estratto della cartografia del vigente P.R.G.C. (vedere Allegato n. 16) e cui afferiscono i relativi parametri normativi delle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.). I sopraindicati allegati sono stati estratti dal: “Sistema Informativo Territoriale (S.I.T.) del Comune di Castelnuovo Calcea (AT)”. Si segnala che l’impianto storico del fabbricato in questione risulta essere catalogato dalla Soprintendenza (LOTTI DI TIPO B - art. 21 N.T.A.). Al riguardo si segnala, come già indicato nella risposta al precedente quesito n. 3, che il futuro aggiudicatario, in sede di istruttoria della pratica di recupero edilizio, dovrà ottenere specifica autorizzazione ad effettuare le relative opere da parte della Commissione Locale per il Paesaggio fatte salve le ulteriori prescrizioni da parte della Soprintendenza e/o previste dalla vigente Legge in materia. Restano comunque salve le eventuali ulteriori e/o variate prescrizioni del vigente P.R.G.C. e del vigente Regolamento del Comune di Castelnuovo Calcea (AT) nonché della Legge vigente in materia. Con comunicazione in data 04.04.2019 Prot. 0001113 il Comune di Castelnuovo Calcea (AT) in persona del responsabile del servizio tecnico comunicava al CTU: “In riferimento alla Sua del 18 marzo u.s., pari oggetto, si trasmette copia dell’unico provvedimento rintracciato negli archivi comunali (C.E. 4/83), relativa planimetria e ordinanza sospensione lavori al quale è susseguito alcun atto.” Sulla base della comunicazione anzi citata sono stati rinvenuti negli archivi del Comune Castelnuovo Calcea (AT) - Settore Urbanistica e Archivio storico - i seguenti titoli abilitativi e/o provvedimenti di cui il CTU ne acquisiva copia in stralcio. Al riguardo il CTU precisa che restano comunque salvi eventuali ulteriori titoli abilitativi afferenti alle unità immobiliari pignorate ad oggi non rinvenuti presso gli Enti competenti.

Titoli abilitativi.

- Concessione edilizia n. 4 in data 28.03.1983 per “*lavori di consolidamento statico e risanamento conservativo di strutture*”
- Ordinanza sospensione lavori in data 20.10.1983

Certificato di agibilità.

Non sono stati rinvenuti i certificati di agibilità.

Verifica della regolarità urbanistica.

Il CTU premette che la disamina non può che essere ritenuta parziale in quanto svolta in assenza di idonei elaborati grafici di confronto rispetto allo stato di fatto. Per quanto riguarda la costruzione di antico impianto (identificate catastalmente con il subalterno 5 e 6 parte del subalterno 4) non sono stati rintracciati i relativi titoli abilitativi nonché il certificato di agibilità. Tuttavia, il CTU ha condiviso l'ipotesi con il responsabile del servizio tecnico Geom. Marco Marchisio che la costruzione sia stata ragionevolmente edificata anteriormente al 1942 (anno di entrata in vigore della Legge 1150/42 “Fondamentale” del 17 agosto 1942) e che pertanto, ancorché in assenza di titolo abilitativo, possa ritenersi legittima fatte salve le ulteriori e/o variate vigenti determinazioni in merito da parte del Comune di Castelnuovo Calcea (AT). Per quanto riguarda la costruzione identificata catastalmente con il subalterno 4 dalla verifica degli elaborati grafici allegati al sopra indicato titolo abilitativo, che tuttavia riguardano solamente una limitata porzione di fabbricato posta all'incrocio tra la Via Marconi e la Via Roma, con lo stato di fatto rilevato in sito dal CTU in sede di sopralluogo e dopo una accurata disamina con il tecnico del Comune Castelnuovo Calcea (AT) sono emerse le seguenti difformità: la porzione di fabbricato rappresentata sui parziali elaborati grafici anzi indicati (non quotati) risulta essere difforme rispetto allo stato di fatto per diversa distribuzione degli spazi interni, diversa destinazione d'uso (tettoia anziché cantina, ecc.), diversi prospetti della costruzione, salve le eventuali ulteriori difformità che potrebbero emergere in sede di istruttoria della pratica edilizia in sanatoria a cura e spese dell'aggiudicatario con il Comune di Castelnuovo Calcea (AT) a seguito del Decreto di trasferimento.

Procedura di regolarizzazione.

Le difformità ad oggi riscontrate sulla costruzione identificata catastalmente con il subalterno 4 dovranno essere oggetto di idonea procedura di regolarizzazione a cura e spese del futuro aggiudicatario nel rispetto dei parametri urbanistici ed edilizi previsti dal vigente P.R.G.C. del Comune di Castelnuovo Calcea (AT) e nel rispetto della vigente Legge in materia. Il CTU precisa che la regolarizzazione o meno delle difformità rilevate dei beni immobili oggetto di pignoramento potrà essere definita con esattezza solamente in sede di futura istruttoria con il Comune di Castelnuovo Calcea (AT) sulla base delle opere realizzate in difformità rispetto ai titoli abilitativi e precisa altresì che la relativa spesa complessiva a carico dell'aggiudicatario sarà determinata con esattezza solamente in sede di futura istruttoria ovvero in sede di conclusione della stessa. Il futuro aggiudicatario dovrà pertanto presentare nei termini stabiliti dalla vigente Legge una idonea istanza di regolarizzazione urbanistico edilizia ai sensi e agli effetti del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 - Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia - e nel rispetto dei vigenti parametri urbanistici ed edilizi previsti dal vigente P.R.G.C. del Comune di Castelnuovo Calcea (AT). L'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, dovrà presentare a propria cura e spese, avvalendosi altresì di un professionista abilitato, la domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del Decreto di aggiudicazione emesso dall'Autorità Giudiziaria come previsto dall'art. 46 comma 5 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380.

Oneri di regolarizzazione urbanistica.

In via subordinata e al fine di poter apportare un prudentiale adeguamento della stima nella risposta al successivo quesito n. 15, il CTU ipotizza un costo prudentiale pari al 5,00 % del valore di stima, fatte salve le eventuali opere di adeguamento, demolizioni e rimozioni ove richieste dall'Ente Pubblico. Il CTU al riguardo e per maggior chiarezza precisa che i costi afferenti alla procedura di regolarizzazione nonché le relative sanzioni amministrative oltre agli eventuali oneri, bolli, diritti di segreteria e al costo dell'onorario del professionista abilitato incaricato, ecc. a carico dell'aggiudicatario saranno determinati con esattezza solo in sede di successiva istruttoria della pratica edilizia in sanatoria ovvero in sede di conclusione della stessa e che pertanto il sopra

indicato costo ipotizzato deve qui intendersi meramente indicativo e di massima in quanto non preventivabile oggi in modo assoluto e che perciò potrà subire modifiche e variazioni anche sensibili sulla base dell'esito dell'anzidetta istruttoria. Il CTU ribadisce che l'aggiudicatario dovrà inoltre provvedere a propria cura e spese agli eventuali conseguenti aggiornamenti catastali.

§§§

MODALITÀ E CONDIZIONI DELLA VENDITA

LOTTO UNICO – prezzo base € 16.500,00

Ai sensi dell'art. 571, comma 2, c.p.c. l'offerta è inefficace se è inferiore di oltre ¼ del prezzo base sopra indicato.

L'importo minimo dell'offerta è quindi di € 12.375,00

Aumento minimo in caso di gara € 1.000,00.

§§§

Gli immobili saranno venduti a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano anche in relazione alla vigente normativa edilizia, urbanistica e amministrativa con tutte le pertinenze, accessori, ragioni ed azioni, servitù attive e passive eventuali, così come sino ad oggi goduto e posseduto, secondo quanto meglio risulta dalla relazione di consulenza tecnica predisposta dal C.T.U. consultabile sui siti internet www.astegiudiziarie.it, www.tribunale.asti.giustizia.it, www.giustizia.piemonte.it, (di cui l'offerente ha l'onere di prendere visione); consulenza che qui viene integralmente richiamata e che si dà per integralmente conosciuta da parte degli offerenti.

§§§

PRESENTAZIONE OFFERTE

Ai 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, il quale può fare offerte anche per persona da nominare a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c. all'uopo munito di idonea procura resa mediante atto pubblico. L'offerta è irrevocabile per giorni 120 a decorrere dalla data di presentazione della domanda, fatte salve le eccezioni previste dall'art. 571 c.p.c.

Per partecipare alla vendita a' sensi dell'art. 571 c.p.c., **l'offerente dovrà depositare entro le ore 12 del giorno precedente la vendita (06/05/2025)** mediante invio all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it, la dichiarazione di offerta in bollo di € 16,00, compilata tramite modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia (cui si può 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, con una delle seguenti forme:

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

Oppure, in alternativa,

b) A mezzo di casella di posta elettronica certificata aperta specificamente per la partecipazione alla vendita telematica ai 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 giorno 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 di Ruolo Generale 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, stato civile e, se coniugato, regime patrimoniale dei coniugi; se società o 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; se l'offerente risiede 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 1/4 del prezzo base, pena l'inefficacia dell'offerta a' sensi dell'art. 572, comma 3, c.p.c.;
- Le modalità e il termine di pagamento del saldo prezzo, non superiore a giorni 120 dalla data della vendita;
- L'importo versato a titolo di cauzione pari al 10% del prezzo offerto, indicando data, orario e numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione all'IBAN come *infra* indicato;
- La volontà di avvalersi delle eventuali agevolazioni fiscali previste dalla legge.

La dichiarazione d'offerta dovrà essere altresì corredata da:

- Copia della *contabile* di 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 CRO del bonifico;
 - Se persona fisica, da *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 d'amministrazione di sostegno da *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 d'ogni *documento comprovante i poteri e la legittimazione*;
 - Se persona giuridica da *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 rappresentante legale* della medesima;
 - Se l'offerta è formulata da più persone da *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.
- Ogni offerente a norma dell'art. 174 disp. att. c.p.c. 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 spa intestato al Tribunale di Asti – E.I. 182/2018,

IBAN: IT 83 A060 8546 0400 0000 0023 205

con causale "**Tribunale di Asti, es. imm. n. 182/2018 versamento cauzione lotto unico**", in tempo utile cosicché l'accredito delle somme abbia luogo entro e non oltre il termine presentazione delle offerte ossia entro le ore 12 del giorno precedente la vendita (06/05/2025). L'offerta sarà dichiarata inammissibile qualora il Delegato, il giorno fissato per la vendita telematica (07/05/2025) non riscontri il tempestivo accredito della cauzione sul conto corrente della procedura.

L'udienza per l'esame delle offerte e per le ulteriori determinazioni ai sensi degli artt. 572 ss. c.p.c. si terrà il giorno 07 maggio 2025 alle ore 15.00 come in epigrafe precisato presso lo

studio del professionista delegato Avv. Annalisa Genta, in Bra (CN), Via Isonzo n.14, 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 ai 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 prezzo più alta. Offerta minima in aumento in caso di gara come indicato in premessa, con espresso divieto di dichiarazione di importi decimali.

La gara sul portale www.astetelematiche.it avrà la durata di **giorni 6** dal medesimo giorno dell'udienza in data **07/05/2025** e fino alle **ore 12,00** del giorno **13/05/2025** 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 15 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 di aggiudicazione;
- A parità altresì del termine per il saldo del prezzo d'aggiudicazione, l'offerta depositata per prima.

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'aggiudicatario, se persona fisica, dovrà presentare al Delegato, entro il termine di giorni 30 dall'aggiudicazione, l'estratto dell'atto di matrimonio se coniugato oppure il certificato di stato libero.

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.

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.

Agli effetti del DM 22/01/2008 n.37 e D.lgs. 192/05 e s.m.i., l'offerente e l'aggiudicatario saranno considerati già edotti, con la mera presentazione della domanda di partecipazione, sui contenuti dell'ordinanza di vendita e della perizia estimativa redatta dal tecnico incaricato dal Giudice, anche

in ordine alla regolarità degli impianti, con la conseguenza che la procedura esecutiva è dispensata dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli impianti alle norme di sicurezza, sia sull'eventuale attestato di prestazione energetica nel caso risultasse mancante e l'aggiudicatario assumerà direttamente tali incombenza a suo onere e spese.

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario potrà, ove consentito, ricorrendone i presupposti avvalersi – a propria cura e spese – dell'art.40 Legge 28 febbraio 1985 n.47, come integrato e modificato dall'art.46 del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla comunicazione del decreto di trasferimento

§§§

PAGAMENTO DEL PREZZO E TRASFERIMENTO DELL'IMMOBILE

In caso di esecuzione per credito fondiario:

- **nei 15 giorni successivi all'aggiudicazione**, il creditore fondiario dovrà depositare presso lo studio del Delegato: il piano di ammortamento del mutuo fondiario e l'ammontare dell'intero suo credito per capitale, accessori e spese per consentire all'aggiudicatario di provvedere al *pagamento diretto* previsto dall'art. 41, co. 4, D. Lgs 385/93 nel termine indicato nell'offerta o, in mancanza nei 120 giorni.

Si precisa che il Delegato ha comunque diritto di chiedere sull'importo che l'aggiudicatario dovrà versare alla banca, l'importo presunto delle spese che sono a carico della procedura (per cancellazioni, custodia, liberazione, ecc.), anche nel caso in cui la banca mutuataria abbia richiesto il "versamento diretto" ai sensi dell'art. 41 TUB.

Nel caso in cui l'aggiudicatario intenda avvalersi della *facoltà di subentro nel mutuo* di cui all'art. 41, co. 5, D. Lgs 385/93, il creditore fondiario depositerà, immediatamente, il piano di ammortamento del mutuo fondiario e una nota in cui indicherà: l'ammontare del credito per rate scadute, accessori e spese indicando anche a quali condizioni l'aggiudicatario potrà esercitare la facoltà di subentro di cui al citato articolo.

- **entro 120 gg. dall'aggiudicazione** (o nel minor termine indicato facoltativamente nell'offerta) **l'aggiudicatario** dovrà pagare, direttamente all'istituto mutuante, la parte del prezzo ancora dovuta - detratta la cauzione - se tale parte è inferiore al credito vantato dalla banca (per capitale, accessori e spese); se invece il prezzo residuo - detratta la cauzione - è superiore al credito vantato della banca, l'aggiudicatario verserà, direttamente alla banca quanto dovuto per capitale, accessori e spese e il residuo al Delegato, con bonifico sul c/c sopra indicato, intestato alla procedura.

Si avverte che, in caso di mancato, insufficiente o tardivo versamento, l'aggiudicatario sarà considerato inadempiente e verrà dichiarato decaduto dall'aggiudicazione, con il conseguente incameramento della cauzione ed applicazione del disposto previsto dall'art. 587 c.p.c.

L'aggiudicatario dovrà consegnare al Professionista Delegato la quietanza di pagamento effettuato alla banca.

Se invece l'aggiudicatario intende, ai sensi dell'art. 41, co. 5, D. Lgs 385/93, subentrare nel mutuo fondiario dovrà pagare, entro 15 gg dall'aggiudicazione, all'istituto mutuante le rate scadute, gli accessori e le spese e documentarlo al Delegato.

In caso di esecuzione per credito non fondiario:

- **entro 120 gg. dall'aggiudicazione** (o nel minor termine indicato facoltativamente nell'offerta) **l'aggiudicatario** dovrà pagare la parte del prezzo ancora dovuta – detratta la cauzione versata – con bonifico sul c/c sopra indicato, intestato alla procedura.

In ogni caso l'aggiudicatario è tenuto a corrispondere l'importo dovuto al Professionista Delegato per le spese (compresi i costi fiscali) e i compensi necessari al trasferimento della proprietà del bene, nel termine di 120 gg. (o nel minor termine indicato facoltativamente nell'offerta).

Il conteggio relativo alle spese presunte deve essere ritirato dall'aggiudicatario presso lo studio del Delegato avv. Annalisa Genta, a partire dal ventesimo giorno successivo all'aggiudicazione.

L'aggiudicatario dovrà consegnare al Professionista Delegato copia del bonifico effettuato.

Si avverte che, in caso di mancato, insufficiente o tardivo versamento, l'aggiudicatario sarà considerato inadempiente e verrà dichiarato decaduto

dall'aggiudicazione, con il conseguente incameramento della cauzione ed applicazione del disposto previsto dall'art. 587 c.p.c.

§§§

SPESE

Sono a carico dell'aggiudicatario: tutte le spese relative alla trascrizione del decreto di trasferimento, registrazione del decreto di trasferimento, volturazione a Catasto, nonché le spese di cui all'art. 591 bis, 2° co., n. 5, c.p.c., e quindi onorari, rimborsi, anticipazioni del Professionista Delegato, necessari al trasferimento e liquidati dal Giudice. Sono a carico della procedura tutte le altre spese.

§§§

CUSTODIA e VISITE AGLI IMMOBILI

Gli interessati hanno facoltà di contattare l'Istituto Vendite Giudiziarie (Strada Settimo n. 399/15, Torino) al numero 011-48.53.38 o 011-47.31.714, fax 011-47.30.562, cell. 366-42.99.971; richiestevisite.asti@ivgpiemonte.it, onde poter consultare gli atti relativi alla vendita, ricevere maggiori informazioni in merito agli immobili messi in vendita e concordare la data e l'ora per un'eventuale visita agli immobili stessi.

§§§

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. sono compiute in Cancelleria e/o dal cancelliere ovvero davanti al e/o dal Giudice dell'Esecuzione saranno eseguite dall'Avv. Annalisa Genta, delegato alle operazioni di vendita, presso il suo studio in Bra (CN), Via Isonzo 14 (tel. 0172.487172), ove sono consultabili anche gli atti, tutti i giorni (eccetto le festività infrasettimanali ed i festivi), **previo preavviso telefonico (0172.487172).**

Bra, 17 febbraio 2025

Il Professionista delegato alla vendita,
Avv. Annalisa Genta