

PROFESSIONISTA DELEGATO

Avv. Maria Agnese – Via Pierino Belli n. 12, 12051 Alba (CN)
Tel./Fax 0173 441882 – PEC: maria.agnese@ordineavvocatialba.eu

TRIBUNALE ORDINARIO DI ASTI

AVVISO DI VENDITA

Procedura esecutiva immobiliare R.G.E. n. 154/2020

Il professionista delegato avv. Maria Agnese, con studio in Alba (CN), via Pierino Belli n. 12, nominato dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Asti con ordinanza in data 17.06.2023,

ORDINA LA VENDITA SENZA INCANTO

MEDIANTE GARA TELEMATICA ASINCRONA

ai sensi dell'art. 570 ss. c.p.c. e dell'art. 24 D.M. 32/2015, della piena ed esclusiva proprietà dei seguenti immobili:

LOTTO UNO

In Comune di Cherasco (CN), frazione San Giovanni n. 41: piena proprietà di complesso produttivo (ex cantina vinicola) edificato nel 1977 e ampliato nel 1987 e nel 1995, composto da tre corpi di fabbrica (A, B e C) con struttura in parte in cemento armato prefabbricato e in parte metallica, elevato a piano terreno e piano rialzato e in parte interrato:androne di carico/scarico e deposito al piano terreno; zona uffici con servizi, locale di lavorazione, magazzini e soppalco ad uso deposito al piano rialzato; cantine e locali di sgombero al piano interrato, in parte occupato da vasche in cemento non accessibili; ampia area cortilizia pertinenziale. Superficie convenzionale complessiva di circa mq 658. Alle coerenze: particelle 317, 414, 412 e 330 del Foglio 43 e strada comunale frazione San Giovanni.

L'accesso avviene dalla via pubblica tramite strada privata chiusa da cancello carraio, in comune con il fabbricato residenziale confinante (particella 330), in forza della servitù di passaggio richiamata nell'atto di provenienza e disciplinata nella scrittura privata del 18/04/2018, registrata ad Alba il 26/04/2018 al n. 681 serie 3.a, richiamata nell'atto a rogito notaio Michele Testa rep. n. 34.671 del 27/09/2018. Il C.T.U., all'esito dell'esame visivo dell'immobile, ha rilevato un'evidente crepa da cielo a terra sulla muratura perimetrale dell'angolo Nord/Ovest del Corpo C, presumibilmente dovuta a cedimento statico.

Dati catastali

Catasto Fabbricati del Comune di Cherasco, Foglio 43, particella 241, sub. 1 – cat. D/7 – piano T-S1 – Rendita € 4.957,99; Foglio 43, particella 241, sub. 2 – cat. D/7 – piano T – Rendita € 619,75; Catasto Terreni, Foglio 43, particella 241, Ente Urbano di mq 4.420.

Conformità catastale

Dalla documentazione in atti (consulenza tecnica d'ufficio redatta dall'esperto geom. Sergio Martino) risulta che non sussiste corrispondenza catastale. La posizione in mappa del fabbricato è stata rettificata

con Tipo Mappale prot. n. CN0102173 del 30/08/2023; le planimetrie del Catasto Fabbricati non corrispondono allo stato di fatto e il loro aggiornamento, con l'inserimento in mappa della tettoia sulla rampa del Corpo B, potrà essere eseguito solo all'esito della sanatoria edilizia di cui infra. Non risultano censiti i due bassi fabbricati abusivi di cui infra.

LOTTO DUE

In Comune di Cherasco (CN), frazione San Giovanni: piena proprietà di appezzamento di terreno agricolo boscato, di forma irregolare, posto su scarpata esposta a Nord/Ovest, della superficie catastale di mq 2.270. Alle coerenze: particelle 232, 235, 236, 237, 414 e 241 del Foglio 43 e strada comunale frazione San Giovanni.

L'accesso al fondo avviene attualmente attraverso la strada privata insistente su altra proprietà (particelle 330 e 412) e quindi attraverso il Lotto Uno (particella 241); l'accesso diretto dalla strada comunale non risulta agevole né verificato, per la presenza di una scarpata.

Dati catastali

Catasto Terreni del Comune di Cherasco, Foglio 43, particella 317 – bosco d'alto fusto – classe 2 – superficie mq 2.270 – R.D. € 2,93 – R.A. € 0,47.

Conformità catastale

Dalla documentazione in atti (consulenza tecnica d'ufficio redatta dall'esperto geom. Sergio Martino) risulta la sostanziale regolarità catastale del terreno. La difformità dell'intestazione catastale relativa alla denominazione sociale, segnalata dal C.T.U., risulta superata alla luce delle successive risultanze catastali aggiornate.

DISPOSIZIONI COMUNI AI DUE LOTTI

Si segnala che sono in ogni caso a carico dell'aggiudicatario tutte le spese e oneri per l'eventuale regolarizzazione catastale di quanto oggetto di vendita.

Regime fiscale della vendita

Il trasferimento sarà assoggettato alle imposte previste dalla normativa vigente al momento del decreto di trasferimento, in relazione alla natura dei beni, alla qualità del soggetto aggiudicatario e alla sussistenza dei relativi presupposti. Si precisa che il trasferimento del **Lotto 1**, trattandosi di fabbricato strumentale ceduto da impresa non costruttrice, è esente da IVA ai sensi dell'art. 10, primo comma, n. 8-ter), del D.P.R. n. 633/1972, salvo esercizio dell'opzione per l'imponibilità, ove ne ricorrano i presupposti; in tal caso troverà applicazione l'IVA nella misura di legge, con applicazione del meccanismo dell'inversione contabile (reverse charge) nei casi previsti dalla normativa vigente. Il trasferimento del **Lotto 2** sarà assoggettato alle imposte previste dalla normativa vigente, in relazione alla natura del bene e alla qualità soggettiva dell'aggiudicatario.

Stato di occupazione

Il Lotto Uno risulta in stato di abbandono; al suo interno sono presenti arredi, attrezzature, cisterne e materiali vari presumibilmente di proprietà della società esecutata. Il Lotto Due risulta libero. Entrambi i

lotti sono posti in vendita come liberi al decreto di trasferimento.

L'aggiudicatario, nel caso in cui intenda avvalersi del custode per l'attuazione dell'ordine di liberazione, dovrà provvedere a depositare la relativa richiesta al delegato/custode contestualmente al versamento del saldo del prezzo.

Situazione edilizia degli immobili

Dalla documentazione in atti (consulenza tecnica d'ufficio redatta dall'esperto geom. Sergio Martino, integrata in data 26/10/2023) risulta quanto segue.

Lotto Uno – pratiche edilizie. Il fabbricato, costruito in data successiva al 1° settembre 1967, è stato edificato in forza di Concessione Edilizia n. 1654 del 12/12/1977, Concessione Edilizia n. 210/87 del 15/06/1989, Autorizzazione Edilizia n. 94/019 del 23/03/1994, Concessione Edilizia n. 94/241 del 18/08/1995, D.I.A. n. 282/2004 del 03/12/2004 e D.I.A. n. 225/2005 del 21/07/2005 (variante). L'autorizzazione di agibilità, rilasciata il 10/12/1991, è stata reperita unicamente per il Corpo B.

Lotto Uno – conformità edilizia. Il fabbricato presenta le seguenti difformità: traslazione di circa m 4,70 verso sud e m 4,80 verso ovest rispetto a quanto assentito; nel Corpo B, scala interna di collegamento, ripartizione del piano interrato in due locali di sgombero e altezza del piano interrato di m 2,55 anziché m 2,30; nel Corpo C, altezza massima interna di m 4,80 anziché m 5,50. Secondo il C.T.U. tali difformità sono sanabili mediante accertamento di conformità (art. 36 D.P.R. 380/2001), previo accertamento di compatibilità paesaggistica (art. 167 D.Lgs. 42/2004), con costi stimati in complessivi € 7.314,00.

La tettoia di copertura della rampa di accesso al piano interrato del Corpo B, priva di titolo e insistente in parte sulla particella 412 di altra proprietà, secondo quanto indicato dal C.T.U. risulta in teoria sanabile, a condizione che vi sia l'intervento contestuale della proprietà confinante, con costi stimati in circa € 7.500,00.

Non sono sanabili, ricadendo in area soggetta a vincolo paesaggistico: il basso fabbricato in legno posto lungo il lato Ovest, da rimuovere a cura e spese dell'aggiudicatario (costo stimato € 500,00); il basso fabbricato posto sul confine Nord, edificato a cavallo delle particelle 241 (Lotto Uno), 317 (Lotto Due) e 414 (altra proprietà), alla cui demolizione si è obbligato il proprietario confinante con la scrittura privata del 18/04/2018 sopra richiamata (punto 16). Ove questi non vi provveda, la demolizione resterà a cura e spese dell'aggiudicatario.

I costi sopra indicati, stimati dal C.T.U. in via orientativa e prudenziale, restano a carico dell'aggiudicatario; quelli relativi alla sanatoria, alla tettoia e al basso fabbricato lato Ovest sono stati detratti dal valore di stima.

Lotto Due. Sul terreno insiste in parte il basso fabbricato abusivo e non sanabile posto sul confine, di cui al capoverso che precede.

In ogni caso l'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi, a propria cura e spese, delle disposizioni di cui all'art. 46, quinto comma, D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e all'art. 40, sesto comma, legge 28 febbraio 1985 n. 47, presentando la relativa domanda di sanatoria entro 120 (centoventi) giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

Certificato di destinazione urbanistica (Lotto Due)

Secondo le risultanze del certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, rilasciato dal Comune di Cherasco in data 03/10/2022 e in atti, il terreno ricade per circa mq 2.175 in zona "Aree produttive agricole" (art. 8.1 N.T.A.) e per circa mq 95 in zona "Aree industriali e artigianali esistenti" (art. 7.2 N.T.A.), ed è soggetto a vincolo paesaggistico-ambientale (fasce fluviali) e a vincolo idrogeologico (Classe II e, in parte, Classe IIIa1).

Certificazione energetica

Si segnala, con riferimento al D.Lgs. 192/2005, che per il Lotto Uno il C.T.U. ha ritenuto non necessaria la redazione dell'attestato di prestazione energetica, trattandosi di fabbricato produttivo rientrante nelle categorie di cui all'art. 3, comma 3, lett. b), del medesimo decreto. Per il Lotto Due il caso non sussiste.

Spese condominiali

Gli immobili non sono inseriti in un contesto condominiale.

Immobili gravati da mutuo fondiario

Si legga infra, al punto B.4, per le modalità di eventuale subentro nel mutuo originario.

Ulteriori precisazioni

Gli immobili sono posti in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, anche in relazione alla normativa edilizia, con tutte le pertinenze, accessori, ragioni e azioni, eventuali servitù attive e passive.

La presente vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e/o comunque non evidenziati in perizia, nonché qualunque altra difformità o vizio anche rispetto allo stato degli immobili al momento dell'accesso da parte dell'aggiudicatario per la visita, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

Agli effetti del D.M. 22 gennaio 2008 n. 37 e del D.Lgs. 192/2005 e s.m.i., l'offerente e l'aggiudicatario saranno considerati già edotti, con la mera presentazione dell'offerta, sui contenuti dell'ordinanza di vendita e della relazione peritale, anche in ordine alla regolarità degli impianti, con la conseguenza che la procedura esecutiva è dispensata dal produrre la certificazione relativa alla conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza e l'aggiudicatario assumerà direttamente tali incombenze a propria cura e spese.

A seguito dell'emissione del decreto di trasferimento, gli immobili saranno liberati, con spese a carico della procedura e competenze a carico dell'aggiudicatario, dalla trascrizione del pignoramento e dall'iscrizione ipotecaria dipendente dal mutuo, mentre la cancellazione di eventuali altre annotazioni ed iscrizioni, non dipendenti dalla procedura esecutiva, sarà a cura e spese dell'aggiudicatario.

Per una più accurata descrizione degli immobili e del loro stato interno ed esterno, si fa espresso rinvio alla relazione di perizia depositata dall'esperto geom. Sergio Martino, consultabile sui siti internet di cui infra, da intendersi parte integrante e sostanziale del presente avviso. Per tutto quanto non previsto nel

presente avviso, alla vendita giudiziaria si applicano le vigenti norme di legge.

* * *

RIASSUNTO CONDIZIONI E MODALITA' DELLA PRESENTE VENDITA

PREZZO BASE	LOTTO 1: € 93.000,00 LOTTO 2: € 1.725,00
OFFERTA MINIMA	LOTTO 1: € 69.750,00 LOTTO 2: € 1.293,75
RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA	LOTTO 1: € 1.000,00 LOTTO 2: € 500,00
TERMINE PRESENTAZIONE OFFERTA	23 novembre 2026, ore 12:00
DATA E ORA INIZIO OPERAZIONI DI VENDITA	24 novembre 2026, ore 16:00
LUOGO OPERAZIONI DI VENDITA	Studio del professionista delegato, Alba (CN), Via Pierino Belli n. 12
CAUZIONE	almeno il 10% del prezzo offerto
IBAN PER VERSAMENTO CAUZIONE	IT66O0853022501000000297445
GESTORE DELLA VENDITA	Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. – www.astetelematiche.it
TERMINE GARA ASINCRONA	30 novembre 2026, ore 12:00, salvo auto-estensioni
PER LE VENDITE GIUDIZIARIE NON È PREVISTO E NON È DOVUTO ALCUN COMPENSO DI MEDIAZIONE	

- A -

CONDIZIONI GENERALI DELLE VENDITE

A.1 – CHI PUÒ PARTECIPARE

Chiunque, eccetto il debitore e fatti salvi i divieti di legge, può partecipare alla vendita. Il bene aggiudicato verrà intestato all'offerente o agli offerenti che hanno presentato l'offerta di acquisto e nelle quote indicate nell'offerta; non sarà pertanto possibile intestare il bene a un soggetto diverso.

A.2 – PRESENTAZIONE OFFERTA

L'offerta deve essere redatta mediante modulo web ministeriale "Offerta Telematica" accessibile tramite apposita funzione "INVIA OFFERTA" presente all'interno dell'annuncio pubblicato sul portale del gestore della vendita o sul Portale Vendite Pubbliche. Una volta inseriti i dati ed i documenti necessari, verrà consentita la generazione dell'offerta telematica, che, per concludere la procedura di presentazione stessa, dovrà essere necessariamente inviata all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it mediante apposita casella di "posta elettronica certificata per la vendita telematica" oppure, in mancanza di tale casella di posta, dovrà essere inviata, previa sottoscrizione dell'offerta con firma digitale, tramite un normale indirizzo di "posta elettronica certificata" dell'offerente.

La procedura per la presentazione dell'offerta è, quindi, composta da distinte fasi ovvero:

1. generazione dell'offerta all'interno del PVP;

2. download dell'offerta (si vedano le precisazioni di cui infra);
3. invio dell'offerta all'indirizzo offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

Sul Portale delle Vendite Pubbliche, nella sezione FAQ, e su quello del gestore della vendita è pubblicato il "Manuale utente per l'invio dell'offerta" messo a disposizione dal Ministero della Giustizia contenente le indicazioni per la compilazione e l'invio dell'offerta telematica, manuale che si invita a leggere con attenzione.

Di detto manuale si richiama in particolare l'avvertenza secondo cui il file dell'offerta deve essere allegato senza alterarne il contenuto, precisandosi che anche la ridenominazione automatica del file, causata dal reiterato download dello stesso, può determinarne l'invalidazione.

Quanto a ciò si avvisa l'offerente che, nel caso in cui ad essere inviata via PEC non sia la prima copia scaricata, l'utente dovrà premurarsi di eliminare le eventuali parentesi ed i numeri in esse racchiusi poiché, in caso contrario, senza comunicazione alcuna, l'offerta potrebbe non essere processata dal sistema né quindi inviata al Gestore della gara telematica ed al professionista delegato.

L'offerta è irrevocabile per 120 (centoventi) giorni dal deposito.

Una volta inviata l'offerta all'indirizzo offertapvp.dgsia@giustiziacert.it, non sarà più possibile modificarla o cancellarla.

Si segnala che, a pena di inammissibilità dell'offerta:

- il presentatore non può essere soggetto diverso dall'offerente. L'offerta può essere presentata dall'offerente personalmente ovvero, ai sensi dell'art. 571 c.p.c., a mezzo di avvocato munito di procura speciale, il quale presenta e sottoscrive digitalmente l'offerta in nome e per conto dell'offerente; è altresì ammesso il mandatario munito di procura generale o speciale autenticata da notaio;
- la procura rilasciata all'avvocato deve essere redatta nella forma dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e deve essere speciale, ossia deve abilitare a presentare offerta per il determinato immobile o nella determinata procedura esecutiva oggetto del presente avviso. Non è idonea la procura generale o generica, conferita per presentare offerte per qualsivoglia immobile o in qualsivoglia procedura esecutiva; non è parimenti idonea la procura la cui sottoscrizione sia autenticata dallo stesso avvocato mandatario;
- in caso di offerta formulata da più persone (offerta plurisoggettiva), il presentatore dovrà coincidere con l'offerente al quale è stata conferita la procura da parte degli altri offerenti ai sensi dell'art. 12, commi 4 e 5, del D.M. 32/2015. Detta procura, redatta nella forma dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata, deve essere rilasciata al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ovvero, nel caso di offerta trasmessa a mezzo di normale casella di posta elettronica certificata, all'offerente che sottoscrive digitalmente l'offerta;
- in ogni caso in cui sia richiesta, la procura deve essere allegata all'offerta telematica unitamente a tutti gli altri documenti, in forma di documento informatico o di copia informatica, anche per immagine, priva di elementi attivi. Sarà dichiarata inammissibile l'offerta priva della procura ovvero corredata di procura non conforme a quanto sopra.

L'offerta si intende tempestivamente depositata e, quindi, a tutti gli effetti presentata, se la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta certificata del Ministero della Giustizia sarà generata entro le ore 12:00 del 23 novembre 2026.

Sarà conseguentemente dichiarata inammissibile l'offerta la cui ricevuta di avvenuta consegna risulterà generata dopo le ore 12:00 del 23 novembre 2026.

Onde evitare la non completa o la mancata trasmissione della documentazione, è consigliabile iniziare il processo di inserimento della stessa con largo anticipo rispetto al termine fissato.

A.3 – CONTENUTO DELL'OFFERTA

L'offerta deve contenere ogni elemento eventualmente utile per la valutazione della convenienza dell'offerta e, in ogni caso, ai sensi dell'art. 12 del D.M. 32/2015, deve contenere:

- a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;
- b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- e) la descrizione del bene;
- f) l'indicazione del referente della procedura;
- g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento, non superiore a 120 (centoventi) giorni a decorrere dall'aggiudicazione (a pena di inammissibilità dell'offerta), con la precisazione che nel caso in cui all'udienza di delibazione delle offerte risulti presentata una sola offerta valida ed efficace l'aggiudicazione avverrà a detta udienza;
- i) l'importo versato a titolo di cauzione;
- l) la data e l'orario del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica o, in alternativa, quello della normale casella di posta elettronica certificata, utilizzata per trasmettere l'offerta e ricevere le comunicazioni previste dal D.M. 32/2015;
- o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal medesimo regolamento.

All'offerta devono essere allegati, a pena di inammissibilità, i seguenti documenti:

- copia del documento d'identità in corso di validità di ciascun offerente;
- copia del tesserino del codice fiscale di ciascun offerente, con la precisazione che il tesserino del codice fiscale non è necessario qualora venga prodotta carta d'identità elettronica;
- copia dell'autorizzazione del competente giudice in caso di offerta presentata per conto del minore o

del soggetto incapace;

- copia del permesso di soggiorno in corso di validità in caso di offerta presentata da soggetto extracomunitario o, per gli stranieri non comunitari e non regolarmente residenti in Italia, prova della presenza di un trattato internazionale o della condizione di reciprocità tra l'Italia e il Paese di appartenenza dello straniero;
- copia del documento d'identità del legale rappresentante in caso di offerta presentata da società o da altro ente e copia dell'atto costitutivo o del certificato camerale o di altro documento equivalente, in corso di validità, da cui risultino l'identità del legale rappresentante, i relativi poteri e i dati della società o dell'ente;
- copia della procura redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ovvero all'offerente che sottoscrive digitalmente l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di normale casella di posta elettronica certificata.

I documenti devono essere allegati all'offerta in forma di documento informatico o di copia informatica, anche per immagine, privi di elementi attivi.

Indicazioni particolari:

- se l'offerente è minorenne, l'offerta deve essere presentata previa autorizzazione del Giudice tutelare e deve essere sottoscritta digitalmente da uno dei genitori; se l'offerente è soggetto incapace, l'offerta deve essere presentata previa autorizzazione del Giudice competente e deve essere sottoscritta digitalmente dal rappresentante legale;
- gli avvocati possono presentare offerta quali procuratori ai sensi dell'art. 571 c.p.c. oppure offerta per sé o per persona da nominare ex art. 579, comma 3, c.p.c.; nel caso di offerta quali procuratori la procura dovrà essere allegata all'offerta stessa e, nel caso di offerta per persona da nominare, all'atto della dichiarazione di nomina deve essere prodotta la procura notarile redatta nella forma dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata.

A.4 – CAUZIONE

La cauzione, pari ad almeno il 10% del prezzo offerto, deve essere versata tramite bonifico sul conto corrente bancario intestato alla procedura “TRIBUNALE DI ASTI ESEC. IMM. RGE 154/2020”, acceso presso Banca d'Alba Credito Cooperativo s.c. – Filiale di Alba Piazza Garibaldi, IBAN IT6600853022501000000297445.

La cauzione si riterrà versata solamente se l'importo risulterà effettivamente accreditato sul conto corrente intestato alla procedura entro il giorno di presentazione delle offerte (23 novembre 2026).

Il bonifico dovrà contenere esclusivamente la descrizione “Versamento cauzione” e l'indicazione del lotto cui essa è riferita.

La copia della contabile del versamento eseguito deve essere allegata alla busta telematica contenente l'offerta.

Il mancato accredito del bonifico nei termini indicati è causa di inammissibilità dell'offerta.

Al termine della gara, la somma versata a titolo di cauzione sarà restituita all'offerente non aggiudicatario,

senza decurtazione di eventuali spese bancarie, a mezzo bonifico bancario con accredito su conto corrente, i cui estremi dovranno essere già indicati nell'offerta di acquisto.

Si precisa che dovrà sussistere coincidenza tra conto corrente (IBAN) utilizzato per il versamento della cauzione e conto corrente (IBAN) sul quale verrà riaccreditata la cauzione in caso di mancata aggiudicazione.

A.5 – PAGAMENTO DEL BOLLO

L'offerente deve altresì procedere al pagamento, in modalità telematica, del bollo dovuto per legge. Il pagamento si effettua sul sito <http://pst.giustizia.it> selezionando "Pagamenti di marche da bollo digitali" e seguendo anche le istruzioni indicate nel manuale utente per l'invio dell'offerta.

La ricevuta di pagamento del bollo dovrà essere allegata, unitamente all'offerta, alla pec inviata all'indirizzo offertapvp.dgsia@giustiziacerit.it.

A.6 – ASSISTENZA E INFORMAZIONI

Per ricevere assistenza l'utente potrà contattare il gestore della vendita via email ovvero tramite call center, ai numeri e all'indirizzo indicati sul Portale del gestore della vendita.

Presso la Cancelleria esecuzioni immobiliari del Tribunale di Asti sarà possibile ricevere supporto tecnico e informativo per la compilazione e predisposizione dei documenti necessari per partecipare ad una gara telematica e informazioni relative alla partecipazione alle operazioni di vendita telematica e all'uso delle piattaforme.

È possibile, altresì, ottenere assistenza telefonica da Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. ai recapiti 848.582031 e 0586.095310 ("staff vendite"), attivi dal lunedì al venerdì dalle ore 9:00 alle ore 12:00 e dalle ore 15:00 alle ore 17:00.

A.7 – CUSTODIA

Gli immobili sono affidati in custodia all'ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE, strada Settimo n. 399/15, Torino – e-mail: immobiliari@ivgpiemonte.it – telefono 011 485338 / 011 4731714 – fax 011 4730562 – cellulare 3664299971. Le richieste di visita dovranno essere inoltrate all'indirizzo richiesteviste.asti@ivgpiemonte.it. Gli interessati all'acquisto hanno facoltà di contattare l'Istituto per consultare gli atti relativi alla vendita, compresa la perizia e i relativi allegati, nonché ricevere maggiori informazioni in merito agli immobili messi in vendita e concordare i tempi dell'eventuale visita.

Le visite degli immobili potranno essere effettuate nei giorni non festivi dal lunedì al venerdì dalle ore 9.00 alle ore 19.00 e il sabato dalle ore 9.00 alle ore 13.00, previo accordo con il custode.

- B -

MODALITA' DELLA VENDITA

B.1 – LUOGO DELLE OPERAZIONI DI VENDITA

L'apertura delle buste, l'esame delle offerte telematiche e le operazioni di gara avverranno, alla presenza eventuale delle parti, a cura del professionista delegato presso il proprio studio in Alba (CN), via Pierino Belli n. 12. Tutte le attività che, a norma degli artt. 571 ss. c.p.c., devono essere compiute in cancelleria o

davanti al Giudice dell'Esecuzione saranno effettuate dal professionista delegato presso il medesimo studio.

B.2 – OPERAZIONI PRELIMINARI E SVOLGIMENTO DELLA GARA

Tra centottanta minuti e trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, il gestore della vendita invierà all'indirizzo di "posta elettronica certificata per la vendita telematica" ovvero al normale indirizzo di "posta elettronica certificata" utilizzato per presentare l'offerta, le credenziali di accesso al Portale del gestore della vendita e un avviso di connettersi entro l'orario previsto per l'avvio delle operazioni di vendita.

L'inizio delle operazioni di vendita è stabilito per il giorno **24 novembre 2026 alle ore 16:00**.

Il professionista delegato esaminerà la o le offerte pervenute e delibererà sulla convenienza delle offerte.

Ogni creditore nel termine di dieci giorni prima della data fissata per la vendita, può presentare istanza di assegnazione a norma dell'art. 589 c.p.c. per il caso in cui la vendita non abbia luogo. In caso di accoglimento delle domande di assegnazione il Professionista delegato provvederà ai sensi dell'art. 590 c.p.c.

In caso di unica offerta valida si procederà ai sensi dell'art. 572 commi 2 e 3 c.p.c..

In caso di pluralità di offerte valide, si procederà, ai sensi dell'art. 573 c.p.c., con la gara telematica asincrona tra gli offerenti partendo, come prezzo base di gara, dal valore dell'offerta dichiarata migliore.

Ai fini dell'individuazione della migliore offerta, si terrà conto, in ordine di priorità, dei seguenti elementi:

- 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 della presentazione dell'offerta.

Si potrà procedere all'aggiudicazione all'unico offerente, o al migliore offerente per l'ipotesi di mancata adesione alla gara, anche qualora questi non si colleghino al portale nel giorno fissato per la vendita.

Alla gara potranno partecipare, tramite connessione telematica, tutti gli utenti le cui offerte sono state ritenute valide. Non è consentito, in sede di gara, l'inserimento di importi con decimali.

La gara, che si svolgerà con modalità asincrona, avrà, quindi, inizio il giorno 24 novembre 2026 al termine dell'esame delle offerte telematiche, avrà durata di 6 (sei) giorni e si concluderà il giorno 30 novembre 2026 alle ore 12:00; in caso di rilancio presentato nei 15 (quindici) minuti antecedenti la scadenza fissata, la gara si prorogherà automaticamente di 15 (quindici) minuti decorrenti dall'ultima offerta (cosiddetto periodo di auto-estensione) per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci.

Ogni rilancio effettuato verrà comunicato dal gestore della vendita telematica ai partecipanti tramite posta elettronica certificata e/o SMS.

Alla scadenza del termine della gara o dell'eventuale periodo di auto-estensione, l'offerente che avrà effettuato l'offerta più alta sarà dichiarato aggiudicatario provvisorio del bene.

L'aggiudicatario ha la facoltà, ma non l'obbligo, di presenziare a tale udienza.

Tutti i partecipanti riceveranno, dal gestore della vendita telematica, comunicazione della chiusura della gara telematica tramite posta elettronica certificata e/o SMS.

B.3 – DICHIARAZIONI DELL'OFFERENTE E DELL'AGGIUDICATARIO

L'aggiudicatario, entro il versamento del saldo prezzo, dovrà dichiarare:

- a) se intenda chiedere agevolazioni fiscali e quali;
- b) stato civile e/o regime patrimoniale della famiglia (producendo, altresì, certificato di stato civile e/o estratto atto di matrimonio);
- c) quanto richiesto dalla normativa antiriciclaggio (si veda il punto B.5 per il dettaglio).

B.4 – VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO

L'aggiudicatario dovrà versare il residuo saldo prezzo **in unica soluzione** entro il termine indicato nell'offerta.

Per il creditore fondiario

Nei dodici giorni successivi all'aggiudicazione il creditore fondiario dovrà depositare presso lo studio del professionista delegato, unitamente al piano di ammortamento del mutuo fondiario, un documento nel quale saranno indicati: sia l'ammontare del suo credito per rate scadute, accessori e spese (per l'ipotesi in cui l'aggiudicatario intenda avvalersi della facoltà di cui all'art. 41, n. 5, D.Lgs. 1° settembre 1993 n. 385), con l'indicazione delle condizioni alle quali l'aggiudicatario potrà esercitare detta facoltà; sia l'ammontare dell'intero suo credito per capitale, accessori e spese (per l'ipotesi in cui l'aggiudicatario decida di non avvalersi di detta facoltà).

Se l'aggiudicatario subentra nel mutuo

L'aggiudicatario che intenda, ai sensi dell'art. 41, n. 5, D.Lgs. n. 385/1993, profittare del mutuo fondiario dovrà pagare, entro 15 (quindici) giorni dall'aggiudicazione, all'Istituto mutuante le rate scadute, gli accessori e le spese.

Se l'aggiudicatario non subentra nel mutuo

L'aggiudicatario che non intenda avvalersi della facoltà di cui al citato art. 41, n. 5, D.Lgs. n. 385/1993 dovrà versare, entro il termine indicato nell'offerta, il saldo del prezzo di acquisto, dedotta la cauzione, tramite bonifico bancario sul conto intestato alla procedura, utilizzando il medesimo IBAN già utilizzato per il versamento della cauzione.

L'aggiudicatario dovrà, inoltre, nel medesimo termine di cui sopra, versare l'importo presumibile delle spese e dei compensi necessari per il trasferimento dell'immobile aggiudicato, a mezzo di bonifico bancario. Il conteggio e i dati per il relativo bonifico saranno comunicati dal professionista delegato a mezzo email ovvero ritirati, previo appuntamento telefonico, presso lo studio del professionista delegato.

Il tutto fatti sempre salvi eventuali conguagli.

Sono a carico dell'aggiudicatario tutte le spese indicate all'art.2 c.VII del D.M. 227/2015, vale a dire le spese relative alla registrazione e trascrizione del decreto di trasferimento e di voltura catastale, nonché la

metà del compenso del professionista delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà, le relative spese generali e le anticipazioni, anche per l'eventuale estrazione della copia autentica del decreto di trasferimento ad uso dell'aggiudicatario.

L'eventuale somma in eccesso verrà restituita all'avente titolo ad avvenuta esecuzione di tutti gli adempimenti del decreto di trasferimento.

In ogni caso di mancato, insufficiente o tardivo versamento del residuo prezzo, verrà dichiarata la decadenza dall'aggiudicazione e confiscata la cauzione, salvi gli ulteriori provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c..

L'aggiudicatario è tenuto a comunicare al professionista delegato, a mezzo di posta elettronica certificata, l'avvenuto versamento del saldo prezzo e delle presumibili spese di trasferimento. In assenza di tale comunicazione, il professionista delegato verificherà l'effettuazione di tali versamenti solo allo scadere del termine indicato nell'offerta.

B.5 – DICHIARAZIONE AI SENSI DELL'ART. 585 C.P.C. (ANTIRICICLAGGIO)

Per le procedure esecutive con pignoramento notificato successivamente al 28 febbraio 2023, ai sensi degli artt. 585-587 c.p.c., **nel termine fissato per il versamento del prezzo a pena di decadenza**, l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta, in bollo, resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, deve far pervenire presso lo studio del sottoscritto professionista delegato le informazioni prescritte dall'art. 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007 n. 231 (antiriciclaggio).

B.6 – CONSENSO AL TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

Unitamente alla dichiarazione di cui sopra, il professionista delegato fornirà all'aggiudicatario l'informativa per il trattamento dei dati personali e l'aggiudicatario dovrà far pervenire il proprio consenso, che sarà espresso in calce alla medesima modulistica cd. antiriciclaggio di cui sopra.

B.7 – VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO TRAMITE FINANZIAMENTO IPOTECARIO DELL'ACQUISTO

Chi partecipa all'asta, può ottenere un mutuo garantito da ipoteca sull'immobile per pagare il prezzo di aggiudicazione, ai tassi e condizioni prestabiliti dalle singole banche. L'elenco delle banche che aderiscono all'iniziativa, con indirizzi e numeri telefonici si trova sul sito www.abi.it (<https://www.abi.it/normativa/affari-legali/procedure-esecutive-aste-immobiliari/>) o essere richiesto al custode.

* * * *

PUBBLICITÀ ED ULTERIORI INFORMAZIONI

La pubblicità del presente avviso dovrà essere effettuata, oltre che sul Portale delle Vendite Pubbliche, come per legge, almeno 45 (quarantacinque) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte, sui seguenti siti internet: www.astegiudiziarie.it; www.giustizia.piemonte.it; www.tribunale.asti.giustizia.it; www.astalegale.net; www.asteimmobili.it; www.portaleaste.it;

www.pubblicomonline.it.

Tutte le attività che, a norma degli artt. 571 e segg. c.p.c. devono essere compiuti in cancelleria o davanti al Giudice dell'esecuzione o dal cancelliere o dal Giudice dell'esecuzione saranno eseguite dal professionista delegato avv. Maria Agnese, presso il suo studio in Alba (CN), via Pierino Belli n.12, al quale sarà possibile rivolgersi per ulteriori informazioni, previo appuntamento telefonico. Il delegato alle vendite avv. Maria Agnese può essere contattato ai seguenti recapiti: telefono: 0173 441882, fax 0173 441882, pec maria.agnese@ordineavvocatialba.eu.

A chiunque ne faccia richiesta all'indirizzo maria.agnese@ordineavvocatialba.eu sarà inviata copia della perizia e degli elaborati fotografici del CTU.

Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione, di iscrizione alla vendita telematica e di partecipazione, è possibile rivolgersi a Aste Giudiziarie In linea s.p.a. ai seguenti recapiti: numero verde ad addebito ripartito: 848.582031, oppure "staff vendite": 0586.095310 attivi dal lunedì al venerdì, dalle ore 9:00 alle ore 12:00 e dalle ore 15:00 alle ore 17.00.

Alba, 27 settembre 2026

Il Professionista Delegato

avv. Maria Agnese