Il Professionista Delegato Avv. Paola Bertola
Viale Torino 26, Scala C- 12051 Alba (CN)
Tel. 0173.364826 P.IVA: 02930320045
Email: paola.bertola@libero.it Pec: paola.bertola@ordineavvocatialba.eu

TRIBUNALE ORDINARIO DI ASTI

AVVISO DI VENDITA

Procedura esecutiva immobiliare R.G.E. n. 231/2023

Il sottoscritto avv. Paola Bertola (c.f.: BRTPLA76R62B111Q, P.E.C.: paola.bertola@ordineavvocatialba.eu), iscritta all'Ordine degli Avvocati di Asti, con studio in Alba (CN), Viale Torino 26, scala C, quale professionista delegato, ai sensi e per gli effetti dell'art. 591 bis c.p.c., al compimento delle operazioni di vendita relative all'esecuzione immobiliare n. 231/2023 R.G.E. Tribunale Asti, giusta ordinanza del Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Asti Dott. Gian Andrea Morbelli del 03.08.2025, comunicata in data 04.08.2025

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 proprietà dei seguenti immobili:

LOTTO UNICO

in Comune di Tigliole (AT), Strada Valperosa n. 43, fabbricato ad uso residenziale su due livelli, libero su due lati, oltre a basso fabbricato ad uso autorimessa in corpo staccato e a terreni ad uso agricolo

alle coerenze dei seguenti mappali: quanto al fabbricato residenziale, a nord mapp. 143; a est mapp. 146; a sud mapp. 140; ad ovest mapp. 141; l'autorimessa confina a nord e ad est con il mapp. 140, a sud viabilità pubblica e a ovest mapp. 326; i terreni confinano, quanto alla particella 76, a nord con mapp. 266, 253 e 79, a est con mapp. 78, a sud con mapp. 77 e 113 e a ovest con mapp. 267; la particella 143 confina a nord con mapp. 109, a est con mapp. 145, a sud con mapp. 144 e a ovest con mapp. 142; la particella 213 confina a nord con mapp. 54, a est con mapp. 214, a sud con mapp. 221 e a ovest con mapp. 306; la particella 221 confina a nord con mapp. 213, a est con mapp. 220, a sud con mapp. 222 e a ovest con mapp. 307; la particella 222 confina a nord con mapp. 221, a est con mapp. 219, a sud con mapp. 224 e 309 e a ovest con mapp. 308.

Dati catastali

I beni oggetto di esecuzione immobiliare risultano attualmente censiti presso l'Agenzia del Territorio nel Comune di Tigliole (AT), al Catasto Fabbricati

Foglio 12, Particella n. 144, Categoria A/2, Classe 1, Consistenza 6,5 vani, Superficie Catastale totale 215 mq, Totale escluse aree scoperte 212 mq, Rendita Euro 241,70, Strada Valperosa n. 43, Piano T-1;

Foglio 12, Particella n. 139, Categoria C/2, Classe U, Consistenza 19 mq, Superficie Catastale totale 25

mq, Rendita Euro 29,44, Strada Valperosa n. 43, Piano T;

e al Catasto Terreni

Foglio 12, Particella n. 76, Qualità Seminativo, Classe 03, Superficie are 16 ca 70, Reddito Dominicale Euro 5,61, Reddito Agrario Euro 3,88;

Foglio 12, Particella n. 143, Qualità Prato, Classe 02, Superficie are 06 ca 53, Reddito Dominicale 2,19, Reddito Agrario Euro 2,70;

Foglio 12, Particella n. 213, Qualità Seminativo, Classe 03, Superficie are 01 ca 10, Reddito Dominicale Euro 0,37, Reddito Agrario Euro 0,26;

Foglio 12, Particella n. 221, Qualità Bosco Ceduo, Classe 01, Superficie are 11 ca 00, Reddito Dominicale 1,42, Reddito Agrario Euro 0,80;

Foglio 12, Particella n. 222, Qualità Vigneto, Classe 03, Superficie are 04 ca 30, Reddito Dominicale Euro 1,22, Reddito Agrario Euro 2,55;

Foglio 12, Particella n. 139 Ente Urbano di ca 30

Foglio 12, Particella n. 144 Ente Urbano di are 1 ca 88

Conformità catastale

Il CTU riferisce che gli immobili risultano non completamente conformi alle schede catastali, in quanto si riscontrano alcune difformità (nello specifico, al piano primo dell'abitazione è rappresentata nella posizione errata la porta della camera da letto a nord, mentre nella planimetria dell'autorimessa non è rappresentata la scala a chiocciola posta a lato della struttura).

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.

Stato di occupazione

L'immobile risulta occupato dai debitori che vi risiedono.

Il Giudice dell'esecuzione ordinerà la liberazione dell'immobile con provvedimento emesso contestualmente al decreto di trasferimento. Il custode provvederà alla liberazione secondo le modalità e i tempi di cui all'art. 560 c.p.c. con spese a carico della procedura.

L'aggiudicatario, nel caso in cui non intenda avvalersi del custode per l'attuazione dell'ordine di liberazione, dovrà provvedere ad esentare il custode dalla relativa attività mediante apposita istanza da inviare al delegato/custode contestualmente al versamento del saldo prezzo.

Situazione Edilizia degli immobili

Nell'archivio comunale sono stati reperiti i seguenti titoli relativi all'abitazione:

1- Condono di cui alla domanda n. 2940 del 22.11.1985

2- D.I.A. n. 610 del 25.02.1999

Rispetto ai suddetti titoli si riscontrano alcune difformità:

al piano terra dell'abitazione:

- errata quota del disimpegno tra cucina e bagno (secondo quanto riferito dal ctu, tale errore è classificabile come errore grafico e non necessita di sanatoria)
- errata altezza del disimpegno tra cucina e bagno, in quanto lo scalino non si trova verso la cucina bensì sul filo della porta del bagno (secondo quanto riportato in perizia, l'opera è sanabile con CILA in sanatoria del costo stimato di circa 2.500,00= euro, inclusi onorari professionali, iva oneri e sanzioni)

al piano primo dell'abitazione:

- cambio di destinazione da fienile a camera per il vano posto a nord e contestuale piccolo spostamento della porta di accesso alla camera stessa
- mancata indicazione del balcone nel disegno del condono con necessità di sanatoria che include denuncia strutturale
- errata altezza della camera per la presenza in essere di un controsoffitto in cartongesso (secondo quanto riferito dal ctu, l'intervento non necessita di sanatoria).

Secondo quanto riferito dal CTU le difformità riguardanti il piano primo dell'abitazione sono sanabili con SCIA in sanatoria il cui costo è stimato in euro 6.000,00=, inclusi onorari professionali, iva, oneri e sanzioni.

Si segnala che non è stata reperita l'agibilità del fabbricato.

Non sono state reperite pratiche inerenti l'autorimessa per la quale la scheda catastale è dunque l'unico elemento disponibile da utilizzare quale base di raffronto.

Durante il sopralluogo, il ctu ha rilevato:

1- la presenza di un basso muretto di recinzione con sovrastante ringhiera in ferro e di un cancello di accesso all'area cortilizia, entrambi realizzati senza autorizzazione (i manufatti sono sanabili con SCIA in sanatoria, il cui costo è stato stimato in euro 2.800,00= tutto incluso)
2- la presenza di una scala a chiocciola in ferro posta a lato della struttura, realizzata senza autorizzazione per accedere alla parte superiore della soletta di copertura dell'autorimessa (vista la mancata distanza dalla strada, l'opera si ritiene non sanabile e dunque dovrà essere rimossa con un costo stimato di euro 1.200,00= iva compresa).

Infine, nella zona retrostante la casa, sul terreno mappale n. 143, è stata riscontrata la presenza di un basso fabbricato di ampie dimensioni (circa m. 6 x 6) ad uso magazzino, con tetto a falde, interamente realizzato senza autorizzazioni, che dovrà essere demolito con un costo di circa 6.000,00= euro iva compresa.

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.

Descrizione del lotto

L'accesso alla proprietà avviene tramite cancello carraio con abbinato pedonale direttamente dalla via Valperosa n. 43. Varcato il cancello, si entra in un cortile comune con il fabbricato adiacente (si precisa che agli immobili censiti al C.F. F. 12, Particelle n. 139 e n. 144 compete il diritto alla corte distinta in

mappa al F. 12, Particella n. 140). Dal cortile si accede sia alla casa di abitazione, che all'autorimessa, posta sul limitare della corte verso strada; attraverso un androne, si accede infine alla zona retrostante (mappale n. 143).

Gli altri terreni oggetto di vendita, in stato di abbandono, si trovano nella zona di fondovalle, accessibile solo con strada agricola, a breve distanza.

La parte abitativa si sviluppa su due livelli: al piano terra vi sono la cucina/soggiorno con cantina e il bagno, mentre al piano primo si trova la zona notte.

Le finiture sono molto semplici e lo stato conservativo appena sufficiente: in particolare, si rilevano segni di umidità di risalita in alcuni punti delle murature al piano terra.

La struttura dell'immobile è a muratura portante e gli orizzontamenti sono in parte solette, in parte voltini di mattoni e putrelle.

I pavimenti e i rivestimenti dei bagni sono in piastrelle di ceramica di scarsa qualità, mentre al piano superiore il pavimento è in prefinito di legno.

I serramenti sono del tipo in legno a vetro semplice molto vecchi e gli impianti sono datati e privi di certificazioni. Manca il certificato di idoneità statica.

L'accesso al piano superiore avviene con scala interna che costituisce barriera architettonica superabile solo con un cospicuo intervento di montaggio di servoscala.

Al piano terra si accede senza barriere solo alla cucina/soggiorno, mentre il bagno è sopraelevato da uno scalino.

Certificato di destinazione urbanistica

Secondo le risultanze del certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, rilasciato dal Tecnico Comunale del Comune di Tigliole in data 23.11.2024 in atti, i terreni oggetto del presente avviso ricadono, quanto alla particella n.143 in area che lo strumento urbanistico comunale vigente classifica come "Area Agricola (E2)", quanto agli ulteriori mappali in "Area Agricola di conservazione ed interesse paesaggistico (EP1)".

Certificazione energetica

Si segnala, con riferimento al D.lgs 192/2005, che l'immobile è dotato dell'attestato di prestazione energetica n. 2024 101541 0044 redatto in data 21.11.2024, classe energetica E– Indice di prest. energ. EPgl, nren (kWh/m2anno) 209.92

Regime fiscale della vendita

La cessione sarà assoggettata a imposta di registro.

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.

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 arch. Andrea Morando, 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 €. 23.920,00= (Euro ventitremilanovecentoventi/00)

OFFERTA MINIMA €. 17.940,00= (Euro diciassettemilanovecentoquaranta/00)

RILANCIO MINIMO in caso di gara: €. 500,00= (cinquecento/00=) ***(Si precisa che per i rilanci non è consentito l'inserimento di importi decimali)***

TERMINE PRESENTAZIONE OFFERTA 01 febbraio 2027 ore 12.00 con le precisazioni di cui infra

DATA E ORA INIZIO OPERAZIONI DI VENDITA 02 febbraio 2027 ore 12.00

LUOGO OPERAZIONI DI VENDITA Studio del professionista delegato avv. Paola Bertola, in Alba, Viale Torino 26 Scala C

CAUZIONE pari ad almeno il 10% del prezzo offerto

IBAN per versamento cauzione: *IT68U0853022501000000297938*

GESTORE DELLA VENDITA società Aste Giudiziarie Inlinea s.p.a., tramite la piattaforma www.astetelematiche.it

PER LE VENDITE GIUDIZIARIE NON E' PREVISTO E NON E' 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 prevista a pagina 33 (*"Allegare il file dell'offerta senza alterarne il contenuto oppure aprirlo, pena l'invalidazione del file e dell'offerta"*), 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 01 febbraio 2027.

Sarà conseguentemente dichiarata inammissibile l'offerta la cui ricevuta di avvenuta consegna risulterà generata dopo le ore 12:00 del 01 febbraio 2027.

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 regolamento dettato 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, l'offerente dovrà dare prova certa (con richiesta da inoltrarsi al Ministero degli Affari Esteri dello Stato italiano) 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;
- la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione.

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 ***della procedura n. 013/297938 intestato a Tribunale di Asti Esec. Imm. RGE 231/2023, acceso presso Banca d'Alba (IBAN: IT68U0853022501000000297938).***

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 (01 febbraio 2027).

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@giustiziacert.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 ai recapiti e negli orari indicati dal gestore della vendita.

A.7 – CUSTODIA

Gli immobili sono affidati in custodia all'ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE, C.so Francia 81, Torino – e-mail: immobiliari@ivgpiemonte.it – telefono 011 485338 /011 4731714 – cellulare 366 4299971/366 6515980. Le richieste di visita dovranno essere inoltrate all'indirizzo richiestevisite.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), Corso Torino 26 Scala C. 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. Ad esso sarà possibile rivolgersi per ulteriori informazioni, previo appuntamento telefonico. Il delegato alle vendite avv. Paola Bertola può essere contattato ai seguenti recapiti: telefono: 0173 364826, pec paola.bertola@ordineavvocatialba.eu.

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 **02 febbraio 2027 alle ore 12:00**.

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.

La gara, che si svolgerà con modalità asincrona, avrà, quindi, inizio il giorno 02 febbraio 2027 al termine dell'esame delle offerte telematiche, avrà durata di 6 (sei) giorni e si concluderà il giorno 08 febbraio 2027 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. Si precisa che tali strumenti di comunicazione sono unicamente di ausilio ovvero di supporto alla consultazione e partecipazione alla vendita, mentre la piattaforma del gestore della vendita telematica sarà l'unico canale ufficiale per seguire lo svolgimento della vendita e per la partecipazione alla gara.

L'eventuale mancata ricezione di comunicazioni tramite posta elettronica certificata e/o SMS non invalida lo svolgimento della vendita né può dar luogo ad alcuna doglianza da parte dei concorrenti.

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); se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, occorre la copia del documento d'identità e del codice fiscale del coniuge; per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 del codice civile;
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, 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 mediante pubblicazione dell'avviso di vendita integrale, dell'ordinanza di vendita e della relazione peritale, sui seguenti siti internet: www.astegiudiziarie.it; www.giustizia.piemonte.it; www.tribunale.asti.giustizia.it; www.astalegale.net

Alba, lì 12 novembre

Il Professionista Delegato

avv. Paola Bertola