GRAMAGLIA CAMPI DABBENE
Avvocati Associati
Avv. Luisa Dabbene
12051 ALBA (CN) – Corso Michele Coppino, 9
Tel. 0173 281365
l.dabbene@avvocatigcd.it – luisa.dabbene@ordineavvocatialba.eu

TRIBUNALE DI ASTI

AVVISO DI VENDITA DI IMMOBILE SENZA INCANTO

con modalità telematica asincrona ai sensi dell'art. 24, DM 32/2015

nella procedura esecutiva, pendente innanzi al Tribunale di Asti, n. 99/2023 RG, GE dott.ssa Paola Amisano.

L'avv. Luisa Dabbene, con studio in Alba (CN), Corso Michele Coppino n. 9, nella sua qualità di professionista delegata, vista l'ordinanza 1.12.2024, comunicata in data 2.12.2024, con la quale le sono state delegate le operazioni di vendita, considerate le disposizioni operative emanate dal Tribunale di Asti con provvedimento 9 maggio 2018, ai sensi degli artt. 490, 570 e 591 *bis* c.p.c.,

DÀ AVVISO DI VENDITA

degli immobili infra descritti

LOTTO UNICO

Comune di **PIOVA' MASSAIA (AT)**

Fabbricato residenziale, tipologia cascina: Catasto Fabbricati, Sezione Urbana AT, Foglio 19, particella 135, natura A/2, classe 2, consistenza 6 vani, superficie catastale totale mq. 137, escluse aree scoperte mq 131, rendita Euro 189,02, piani S1-T-1 – Ubicazione: Via Umberto I°, n. 24 – Frazione Castelvero

Terreno: Catasto Terreni, Foglio 19, particella 134, qualità seminativo 2, superficie mq 173, reddito domenicale Euro 0,98, reddito agrario Euro 0,67

Terreno: Catasto Terreni, Foglio 19, particella 133, qualità bosco ceduo 2, superficie mq 160, reddito domenicale Euro 0,12, reddito agrario Euro 0,07

Intestazione: diritto di piena proprietà per la quota di 1/1.

Premessa

Al fine di fornire un quadro di insieme delle unità immobiliari che vanno a comporre i beni posti in vendita, di seguito si forniscono indicazioni generali del fabbricato e dell'area, da ricollegare poi con le descrizioni particolari del lotto, come effettuato dal CTU Arch. Susanna Cividini.

L'intero compendio immobiliare è costituito da un fabbricato residenziale "cascina" e due terreni, ubicato nel COMUNE DI PIOVA' MASSAIA (AT) – Via Umberto I, n.

24 – Frazione Castelvero: il fabbricato ad uso residenziale risulta a due piani fuori terra e seminterrato, posto alle coerenze: mappali nn. 141, 134, 253, 132 e 136. La frazione si trova nelle vicinanze del centro del paese. L'accesso è all'interno del cortile comune dalla Via Umberto I attraverso un ampio passaggio carraio e pedonale ad arco, chiuso da un portone di legno, che immette in un androne sito sul mappale 142, sul quale la proprietà ha diritto di passaggio; la cascina si trova all'interno di un insediamento rurale costituito da case di tipologia architettonica similare ed è posizionata al finale ed in linea ad una manica composta da altre due cascine di piccole dimensioni. L'edificio è libero su due lati e si sviluppa in direzione Sud-Ovest ed è composto da due corpi di fabbrica: la parte residenziale, che si erge a due piani fuori terra, caratterizzata da un balcone che si sviluppa lungo il prospetto principale con affaccio all'interno del cortile comune e da una tettoia aperta su tre lati.

Dal punto di vista strutturale, il CTU rileva che i tetti di entrambi i fabbricati risultano con orditura in legno, a due falde per la porzione ad uso abitazione, e ad un'unica falda per la tettoia, con copertura in coppi. Le gronde sono di lamiera preverniciata. Le aperture, le finestre e le porte finestre, risultano a doppio battente, protette da persiane con struttura in legno.

La tipologia della dimora è caratterizzata da un impianto distributivo a manica semplice con pianta rettangolare: la struttura portante è in muratura, la facciata principale è intonacata, mentre il prospetto Ovest è in mattoni a vista.

A parere del CTU la costruzione si presume risalire alla fine del `800 ed è caratterizzata da un impianto tipico delle case rurali piemontesi: dalle ricerche effettuate presso gli uffici di edilizia privata del comune non è stato possibile reperire alcun documento riferito all'epoca di costruzione.

L'immobile risulta in stato di abbandono e necessita di un radicale intervento di ristrutturazione.

* * * * *

Eseguita questa ricognizione generale, si procede con la descrizione degli immobili.

<u>Fabbricato residenziale "cascina"</u>

Come ben documentato nella planimetria (All. 4 alla relazione di stima del CTU) e nella appendice fotografica, allegata all'elaborato peritale 8.3.2024, la cascina, all'interno, frontalmente alla porta d'ingresso, si snoda una ripida scala in muratura ad un'unica rampa a L, che collega i due piani ed è così composta

- piano seminterrato: portico, cantina e infernotto;
- piano terra: ingresso e vano scala, cucina, una camera, disimpegno e un bagno;
- piano primo: due camere, un balcone e una legnaia.

Il CTU riferisce che l'immobile non è dotato di impianto di riscaldamento e che non è stato possibile verificare il funzionamento degli impianti esistenti.
Le specifiche interne sono ampiamente dettagliate nell'elaborato peritale (pagg. 8-9) e le condizioni dell'unità immobiliare è ben rappresentata dalla documentazione fotografica in esso allegata, cui si rimanda.
La superficie calpestabile della porzione della cascina ad uso abitazione (esclusi i locali accessori: portico, cantina infernotto, legnaia ed il balcone) risulta di circa mq. 85,85.
La superficie commerciale totale (compresi i locali portico, cantina, legnaia e balcone) è di circa mq. 119,78, arrotondati a mq. 120.
Terreno
Il terreno censito a Catasto Terreni Foglio 19, particella 134 è ubicato nel Comune di Piovà Massaia (AT) – come da estratto di mappa quale all. 5 dell'elaborato 8.3.2024, ed è classificato a seminativo, non coltivato da tempo. L'appezzamento segue il pendio della collina ed è confinante con il mappale dove insiste il fabbricato cascina oggetto di vendita ed è raggiungibile dallo stesso. E' confinante con le particelle nn. 141 – 138 – 133 – 131 e con il mappale n. 253 dove insiste altro fabbricato.
Terreno
Il terreno censito a Catasto Terreni Foglio 19, particella 133 è ubicato nel Comune di Piovà Massaia (AT) – come da estratto di mappa quale all. 5 dell'elaborato 8.3.2024, ed è classificato a bosco ceduo, non coltivato da tempo. L'appezzamento segue il pendio della collina ed è confinante con le particelle nn. 134, 137, strada comunale e 131.
I beni oggetto di vendita sono costituiti, pertanto, da una unità immobiliare (fabbricato residenziale cascina) a due piani fuori terra e da due terreni. Il CTU ha ritenuto opportuno procedere alla vendita in unico lotto.

* * * * *

Situazione catastale e urbanistica-edilizia

La situazione è stata ampiamente esaminata dal CTU, il quale ha acquisito:

1. Richiesta di permesso per la formazione di un w.c. bagno del 26.6.1974, n. 967 e relativo elaborato grafico
2. Permesso di Costruire n. 3/2008 del 22.4.2008 per la ristrutturazione del fabbricato di civile abitazione.

L'intervento di ristrutturazione, a parere del CTU, non risulta essere stato realizzato e pertanto essendo il permesso decaduto, in caso di intervento di ristrutturazione, dovrà essere ripresentata una nuova pratica edilizia.

Il CTU riferisce di non aver reperito alcuna pratica edilizia riferita alle origini della costruzione della casa.

Si segnale che il CTU ha provveduto ad aggiornare la planimetria catastale con la redazione della pratica Docfa, avendo rinvenuto una difformità nella planimetria datata 17.2.1986, che non riportava la rappresentazione grafica del locale "infernotto" e ha acquisito il Certificato di Destinazione Urbanistica (Prot. n. 190 del 23.1.2024) dei terreni, allegato quale doc. sub 12 all'elaborato peritale, cui si rimanda.

L'immobile rientra tra la categoria soggetta a redazione di APE e pertanto il perito ha conferito incarico a professionista di procedere alla redazione, con certificato del 5.3.2024 allegato sub. 13.

* * * * *

Situazione occupazionale

Al momento del sopralluogo, effettuato dal CTU in data 24.1.2024, le unità immobiliari risultavano non occupate.

* * * * *

Il tutto come più ampiamente e dettagliatamente descritto nella perizia dell'arch. Susanna Cividini del 8.3.2024.

* * * * *

Ai sensi dell'art. 173-*quater*, disp. att. c.p.c., si indica che la destinazione urbanistica dei terreni risultante dal certificato di destinazione urbanista è la seguente:

Foglio	**Mappale**	**%**	**Aree urbanistiche – Zonizzazione di P.R.G.C.**
19	133	100	Area destinata ad attività agricola (art. 13 N.T.A.)
19	134	100	Area a prevalente tipologia rurale (art. 7 N.T.A.)
Foglio	**Mappale**	**%**	**Vincoli**
19	133	100	Fascia di rispetto depuratori (art. 15 N.T.A.)
19	134	83	Fascia di rispetto depuratori (art. 15 N.T.A.)
Foglio	**Mappale**	**%**	**Classi di idoneità alla utilizzazione urbanistica:**
19	133	4	Classe II- a – (art. 17 N.T.A.)
19	133	15	Classe III- a1 – (art. 17 N.T.A.)
19	133	81	Classe III- a3 – (art. 17 N.T.A.)
19	134	100	Classe II- a – (art. 17 N.T.A.)

Si comunica che per gli immobili posti in vendita non vi è luogo a fornire le notizie di cui all'art. 46 del Testo Unico DPR 6 giugno 2001, n. 380, e di cui all'art. 40 L

28 febbraio 1985, n. 47, e successive modificazioni. Si precisa comunque che, in caso di erroneità o carenze del presente avviso, l'aggiudicatario potrà avvalersi delle disposizioni sopra menzionate e delle altre previste dalla legge al riguardo.

* * * * *

Prezzo della vendita

Il prezzo base (oltre IVA se dovuta), le offerte minime (che non dovranno essere inferiori al 75% del prezzo base) ed i rilanci minimi in caso di gara, per il lotto unico sono stati determinati come segue:

lotto	Prezzo Base Euro	Offerta minima Euro	Rilancio Euro
UNICO	11.327,35	8.495,51	1.000,00

1. La cauzione non potrà essere inferiore al 10% del prezzo offerto e dovrà essere versata a mezzo bonifico sul c/c n. 021/286368 acceso presso Banca d'Alba Credito Cooperativo SC, filiale di Alba (CN) – Piazza Michele Ferrero, ed intestato "Tribunale di Asti, esec. imm. 99/2023"

(IBAN: **IT65X0853022505000000286368**).

Detto bonifico, con causale <Trib. Asti, esec. imm. n. 99/2023 RGE, lotto unico, versamento cauzione> dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica. Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica non venga riscontrato l'accredito delle somme sul c/c intestato alla procedura secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile. L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato sul portale dei servizi telematici all'indirizzo <http://pst.giustizia.it> tramite il servizio "*pagamento di bolli digitali*". In caso di mancata aggiudicazione ed all'esito dell'avvio della gara in caso di plurimi offerenti l'importo versato a titolo di cauzione, al netto degli eventuali oneri bancari, sarà restituito ai soggetti offerenti non aggiudicatari. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul c/c utilizzato per il versamento della cauzione.

Nella fase di presentazione delle offerte e di rilancio in aumento, in caso di gara, non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

La vendita senza incanto si svolgerà con modalità telematica asincrona, secondo le disposizioni operative impartite dal Tribunale di Asti con provvedimento 9 maggio 2018, reperibile sul sito dell'Ordine degli Avvocati di Asti, nonché conformemente alle indicazioni di cui alla citata ordinanza 1.12.2024. Il gestore della vendita telematica è la società Aste Giudiziarie Inlinea s.p.a. ed il relativo

portale per la gestione della vendita telematica è rinvenibile sul sito <www.astetelematiche.it>. Il referente della procedura, incaricato delle operazioni di vendita, è il sottoscritto professionista delegato.

2. Le offerte di acquisto sono irrevocabili, fatte salve le eccezioni previste dall'art. 571 c.p.c., e potranno essere formulate solo in via telematica tramite il modulo web "offerta telematica" del Ministero della Giustizia, a cui è possibile accedere dalla scheda del singolo lotto in vendita, presente sul sito <www.astetelematiche.it> sul quale saranno indicati, ai fini dell'effettuazione del bonifico, i dati relativi al c/c intestato alla procedura. Il manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica è consultabile all'indirizzo <http://pst.giustizia.it> sezione "*documenti*", sottosezione "*portale delle vendite pubbliche*".

Le offerte di acquisto dovranno essere formulate con le modalità telematiche previste nel presente avviso,

entro le ore 12.00 del 26 GENNAIO 2027

giorno precedente la data fissata per l'udienza di vendita, l'apertura delle buste telematiche e l'esame delle offerte ivi contenute (23.09.2026), inviandole all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia <offertapvp.dgsia@giustiziacert.it> (tramite il modulo web "Offerta Telematica"). L'offerta s'intende depositata nel momento in cui è generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

L'offerta a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, quinto comma, DM 32/2015. In alternativa è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, quarto comma, e dell'art. 13, DM 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, il gestore di posta elettronica certificata attesta nel messaggio od in un suo allegato, di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso, previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta (questa modalità di trasmissione dell'offerta, sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, quarto comma, DM 32/2015).

3. L'offerta di acquisto dovrà riportare i dati identificativi del soggetto offerente (cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio), tenendo conto delle seguenti indicazioni:

- qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12, secondo comma, DM. 32/2015;
- per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c., allegandola all'offerta;
- se l'offerente è minorenne, l'offerta deve essere sottoscritta o, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica, da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare;
- se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, l'offerta deve essere sottoscritta (salvo che sia trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica), dal tutore, dal curatore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del Giudice Tutelare;
- se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto (persona giuridica) deve essere allegato il certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o la delibera che giustifichi i poteri;
- l'offerta potrà essere presentata per persona da nominare, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c., da parte di soggetto munito di procura speciale notarile;
- l'offerente dovrà altresì dichiarare se si trovi nelle condizioni di legge per beneficiare delle agevolazioni fiscali previste per l'acquisto della prima casa o di altre agevolazioni, fatta salva la facoltà di depositare la dichiarazione successivamente all'aggiudicazione, ma prima del versamento del saldo prezzo unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario ai sensi dell'art. 2, settimo comma, DM 227/2015.

L'offerta dovrà inoltre contenere:

- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura, l'anno e il numero di ruolo generale della procedura, il numero o altro dato identificativo del lotto;
- l'indicazione del professionista delegato alla vendita;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;

- il prezzo offerto, nonché il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione);
- l'importo versato a titolo di cauzione, la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste (ivi compreso il numero di telefonia mobile);
- (i) la copia del documento di identità e (ii) la copia del codice fiscale del soggetto offerente (o del legale rappresentante, se trattasi di società od ente); (iii) la copia dell'atto costitutivo e/o certificato camerale e/o altro documento equipollente attestante l'identità del legale rappresentante, i relativi poteri e i dati della società o ente (i genitori agenti in rappresentanza di figli minori dovranno allegare debita autorizzazione del Giudice Tutelare, in copia autentica);
- la documentazione attestante il versamento ovvero copia della contabile di avvenuto pagamento, tramite bonifico bancario sul conto della procedura, dell'importo della cauzione da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà di depositarli all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta unitamente alla copia del provvedimento di autorizzazione. Se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del Giudice Tutelare;
- se l'offerta è formulata da più persone, copia della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, ove questa sia trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;

- l’espressa dichiarazione di aver preso visione dell’avviso di vendita, della perizia di stima, dello stato di fatto e di diritto degli immobili in vendita ed ogni altro elemento utile alla valutazione dell’offerta;
- eventuale indicazione di voler far ricorso, per il pagamento del prezzo, ad un contratto di finanziamento con ipoteca di primo grado sull’immobile acquistato come previsto dall’art. 585, terzo comma, c.p.c.;
- la richiesta di agevolazioni fiscali.

4. Il residuo prezzo, detratto l’acconto per la cauzione, nonché la somma che sarà ritenuta congrua dal professionista delegato per le spese, oneri e diritti di competenza dell’aggiudicatario, dovranno essere versati entro il termine dichiarato ovvero comunque entro 120 giorni dalla aggiudicazione (termine soggetto a sospensione feriale), sempre mediante bonifico bancario sul c/c n. 021/286368 acceso presso Banca d’Alba Credito Cooperativo SC, filiale di Alba (CN) – Piazza Michele Ferrero, ed intestato “Tribunale di Asti, esec. imm. 99/2023” (IBAN: **IT65X0853022505000000286368**). Detto bonifico, con causale <Trib. Asti, esec. imm. n. 99/2023 RGE, lotto unico, saldo prezzo>. È in facoltà dell’aggiudicatario di pagare la somma anche prima dello scadere del termine come prima individuato, per accelerare l’emissione del decreto di trasferimento. In caso di inadempimento, l’aggiudicazione sarà revocata e l’aggiudicatario perderà le somme versate a titolo di cauzione. Si precisa che, in caso di mancato, tardivo od insufficiente versamento del residuo prezzo, delle spese e competenze quantificate dal professionista delegato, l’aggiudicatario sarà considerato inadempiente ed il GE pronuncerà la decadenza dell’aggiudicatario, che perderà integralmente le somme versate a titolo di cauzione. A mente degli artt. 587 c.p.c., 176 e 177 disp. att. c.p.c., il professionista delegato presenterà istanza al GE ed all’esito della nuova vendita chiederà l’emissione di decreto di condanna dell’aggiudicatario decaduto al pagamento della eventuale differenza tra il minor prezzo di aggiudicazione conseguito e quello maggiore offerto da questi per l’asta precedente.

5. L’offerta presentata non dà diritto all’acquisto del bene, restando piena facoltà del giudice o del professionista delegato di valutare se dar luogo o meno alla vendita od alla aggiudicazione, e ciò anche in caso di unico offerente, ai sensi dell’art. 586, primo comma, prima parte, c.p.c.

6. La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto, anche urbanistico, in cui i beni si trovano (con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, passaggi soliti e sin qui praticati, come considerati

dalla legge e dalla consuetudine ed in base alla loro destinazione ed uso, come pervenuti al soggetto esecutato), rimanendo la parte aggiudicataria onerata di ogni responsabilità ed obbligo previsto dal DPR 380/2001, nonché dalle vigenti disposizioni in materia amministrativa, di sicurezza del lavoro, sanitaria, di prevenzione incendi, di tutela dell'atmosfera e delle acque dall'inquinamento e di impianti negli edifici. La vendita è a corpo e non a misura, eventuali differenze di misure non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La vendita non è inoltre soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere risolta / 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, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore esecutato) per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno del pari dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

7. In caso di terreni, parte aggiudicataria avrà a suo carico l'onere reale per l'esecuzione degli interventi previsti dagli artt. 239 e ss, DLgs 152/2006, anche nel caso di mancata iscrizione dell'onere stesso nel CDU.

8. Laddove il bene aggiudicato rientri nel demanio culturale, il professionista delegato notificherà la necessaria denuncia al Ministero dei Beni Culturali entro 30 giorni dall'aggiudicazione, a mente dell'art. 59, secondo comma, lett. b), DLgs 42/2004: in tal caso il decreto di trasferimento verrà emesso solo a seguito del mancato esercizio del diritto di prelazione stabilita a favore dello Stato.

9. Chiunque può partecipare alla vendita, eccetto il debitore ed i soggetti esclusi per legge. Sulle vendite giudiziarie non è previsto e non è dovuto alcun compenso di mediazione.

10. L'immobile verrà consegnato libero da ogni trascrizione, iscrizione od annotazione di pregiudizio, stante l'efficacia purgativa dell'avvenuta aggiudicazione. Le spese di cancellazione delle formalità pregiudizievoli rimarranno a carico della procedura.

11. Ogni onere fiscale (spese, tasse ed imposte) derivante dalla vendita e dal trasferimento dell'immobile sarà a carico dell'aggiudicatario, così come le spese di registrazione del decreto di trasferimento, della voltura catastale e, ai sensi dell'art. 179 disp. att. c.p.c., il compenso del delegato alla vendita per quanto di competenza. Ogni eventuale eccedenza, al termine della procedura, sarà restituita.

12. Con la presentazione dell'offerta, ai sensi e per gli effetti del DM 37/2008 e del DLgs 192/2005 e s.m.i., l'offerente e l'aggiudicatario saranno da considerarsi edotti in merito ai contenuti dell'ordinanza di vendita, della perizia e di ogni allegato con conseguente assunzione di ogni relativo adempimento e spesa (anche in ordine alla regolarità degli impianti e ad ogni obbligo agli stessi connesso ed alle facoltà e dei termini di cui alla L 47/1985 ed al DPR 380/2001), nonché dello stato di eventuale occupazione degli immobili.

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

14. I termini delle procedure esecutiva sono soggetti, ove non altrimenti previsto, alla sospensione feriale ex art. 92 ord. giud.

15. Per quanto non previsto nel presente avviso, si rimanda espressamente alle norme di legge vigenti.

* * * * *

Tutto ciò premesso, l'avv. Luisa Dabbene, nella sua qualità di professionista delegata della procedura esecutiva epigrafata,

FISSA

per l'apertura delle buste e l'esame delle offerte e, sentite le parti comparse, per la deliberazione sulla convenienza delle offerte pervenute, nonché per le ulteriori determinazioni di cui agli artt. 572 e segg. c.p.c., ivi compreso l'avvio dell'eventuale gara tra più offerenti, nonché per ogni ulteriore attività connessa alle operazioni di vendita, l'udienza del

27 GENNAIO 2027, ore 15,00

presso il proprio studio in Alba (CN) – Corso Michele Coppino n. 9, ove dovranno comparire un rappresentante del creditore procedente o di un creditore munito di titolo esecutivo ovvero del curatore fallimentare laddove la vendita sia inserita nel programma di liquidazione di una procedura concorsuale anche al fine di pronunciarsi sulle offerte ai sensi dell'art. 572 c.p.c.: gli offerenti, ove lo ritengano opportuno, potranno assistere alle operazioni di vendita presso lo studio del professionista delegato; indi

STABILISCE

fin d'ora che:

1. L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara sarà effettuato tramite il portale <www.astetelematiche.it>. Le buste telematiche contenenti le offerte saranno aperte dal professionista delegato sottoscritto, presso il proprio studio in Alba (CN) - Corso Michele Coppino n. 9, solo nella data ed all'orario dell'udienza di vendita telematica sopraindicati.

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo tramite l'area riservata del sito <www.astetelematiche.it>, accedendo alla stessa con le credenziali personali e in base alle istruzioni ricevute almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta. Si precisa che anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.

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

All'udienza, il professionista delegato verificherà la validità delle offerte formulate, intesa come completezza delle informazioni richieste e dei documenti da allegare necessariamente e l'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione e del bollo entro i termini indicati, nonché provvederà a dichiarare ammissibili le offerte valutate regolari, dichiarando aperta la gara.

I dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti e alle parti della procedura e, a tal fine, il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

2. Nell'ipotesi di presentazione di un'unica offerta valida il professionista delegato procederà come di seguito:

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

b) se l'offerta sarà inferiore al "prezzo base" ma pari all'offerta minima (pari al 75% del prezzo base), aggiudicherà il bene all'offerente salvo che ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione dell'esistenza di circostanze specifiche e concrete (da indicarsi specificatamente nel verbale) ovvero siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c. Nel primo caso, il professionista delegato comunicherà la circostanza al GE e chiederà procedersi alla pubblicazione di un nuovo avviso di vendita; nel secondo caso, il professionista procederà alla delibazione dell'istanza di assegnazione e agli adempimenti consequenziali.

Il professionista delegato dovrà provvedere al deposito telematico in cancelleria del verbale di aggiudicazione entro il giorno successivo.

3. Nell'ipotesi di presentazione di più offerte valide il professionista delegato aprirà la gara telematica tra gli offerenti con la modalità asincrona sul

prezzo offerto più alto (anche in presenza di due o più offerte di identico importo). La gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte telematiche e il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte da parte del professionista delegato. Le offerte giudicate regolari abiliteranno automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara e ogni offerente ammesso alla gara sarà libero di partecipare o meno. I rilanci minimi sono stabiliti nella misura di cui al prospetto sopraindicato.

La gara avrà durata di sei giorni, (con inizio il giorno della udienza di vendita, 27.01.2027) e termine al 1 febbraio 2027 ore 12,00 salvo eventuali prolungamenti come qui descritti: qualora siano effettuate offerte negli ultimi quindici minuti prima del termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di quindici minuti per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci, e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento. Una volta decorso il lasso temporale fissato per la gara, tramite la piattaforma <www.astetelematiche.it> sarà visibile a tutti i partecipanti l'offerta recante il prezzo maggiore nonché al delegato l'elenco delle offerte in aumento.

Il professionista delegato provvederà a effettuare e dichiarare l'aggiudicazione, avvalendosi della piattaforma.

Tutte le comunicazioni ai partecipanti relative alla fase di gara avranno luogo tramite posta elettronica certificata all'indirizzo di posta elettronica certificata o di posta elettronica certificata per la vendita telematica comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS. Tali strumenti di comunicazione sono di ausilio e di supporto alla consultazione e partecipazione alla vendita: la piattaforma www.astetelematiche.it sarà l'unico canale ufficiale per seguire lo svolgimento della vendita e per la partecipazione alla gara. L'eventuale mancata ricezione di comunicazioni tramite posta elettronica certificata e/o SMS non invalida lo svolgimento della vendita, né può dar luogo ad alcuna doglianza da parte dei concorrenti.

4. Il giorno della scadenza della gara, all'esito degli eventuali prolungamenti, il professionista delegato procederà all'aggiudicazione, stilando apposito verbale.

Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento, in fase di gara, l'aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi di seguito elencati in ordine di priorità: maggior importo del prezzo offerto, a parità di prezzo offerto, maggior importo di cauzione versata, a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo, a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

Al momento dell'aggiudicazione, l'aggiudicatario provvisorio, qualora non già residente nel Comune di Asti, dovrà ivi eleggere domicilio. In mancanza le comunicazioni e notificazioni saranno eseguite presso la cancelleria del Tribunale di Asti. Sulle vendite giudiziarie non è previsto e non è dovuto alcun compenso di mediazione.

Dell'avvenuta aggiudicazione il professionista delegato darà altresì notizia tramite posta elettronica certificata al custode giudiziario, affinché questi provveda alla liberazione dell'immobile se non ancora effettuata.

Nell'ipotesi di vendita di più lotti, il professionista delegato dovrà sospendere le operazioni di vendita, ai sensi dell'art. 504 c.p.c. e dell'art. 163 disp. att. c.p.c. ove, per effetto dell'aggiudicazione di uno o più lotti, sia stata già conseguita una somma pari all'ammontare complessivo dei crediti per cui si procede e delle spese, quale gli risulti sulla base degli atti di intervento e delle spese sostenute sino al momento della vendita, riferendone immediatamente al Giudice.

5. Ove il creditore procedente o un creditore intervenuto abbiano azionato un contratto di mutuo fondiario, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 41, quinto comma, DLgs 385/1993, avrà facoltà di subentrare nel contratto di mutuo purché entro quindici giorni dalla data di aggiudicazione definitiva, paghi al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese; eventuali disguidi o omissioni nell'indicazione del calcolo da parte dell'istituto di credito o contestazioni del medesimo da parte dell'aggiudicatario non potranno essere addotte come giusta causa per il mancato versamento del prezzo e l'aggiudicatario sarà tenuto al pagamento nel termine indicato nell'offerta o nel termine di centoventi giorni dall'esito della gara.

Ove l'aggiudicatario non intenda avvalersi della facoltà anzidetta dovrà, ai sensi dell'art. 41, quarto comma, DLgs 385/1993, corrispondere direttamente al creditore fondiario (sul conto corrente di cui il creditore fondiario dovrà aver già fornito le coordinate bancarie al delegato prima della vendita) entro il termine di deposito del saldo prezzo, l'80% del saldo del prezzo di aggiudicazione fino alla concorrenza del credito del predetto istituto per capitale, accessori e spese, computato ai sensi dell'art. 2855 c.c., previa necessaria interlocuzione con il professionista delegato, versando il restante 20% (oltre all'importo per le spese ai sensi dell'art. 2, settimo comma, DM 227/2015) sul conto corrente della procedura sopra indicato. Del versamento effettuato direttamente in favore del creditore fondiario, l'aggiudicatario dovrà fornire attestazione al professionista delegato.

* * * * *

Il presente avviso di vendita sarà pubblicato ai sensi di legge e notificato al creditore procedente ed ai creditori intervenuti, al debitore ed al custode e sarà altresì pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia.
La pubblicità sarà effettuata a norma dell'art. 490 del c.p.c., secondo le modalità stabilite dal GE (pubblicazione dell'ordinanza, dell'avviso di vendita, della relazione di stima comprensiva di fotografie e planimetrie, unitamente a copia del provvedimento del Tribunale di Asti sezione esecuzioni immobiliari del 9 maggio 2018), nonché sui siti internet www.astalegale.net, www.tribunale.asti.giustizia.it, www.giustizia.pie_monte.it e www.astegiudiziarie.it almeno 45 giorni prima della vendita, e affissa per tre giorni continui nell'Albo del Tribunale di Asti.
Maggiori informazioni possono essere fornite dalla professionista delegata avv. Luisa Dabbene a chiunque vi abbia interesse.
Tutte le attività che, a norma degli artt. 571 e ss. c.p.c., devono essere compiute in cancelleria o davanti al Tribunale Civile o dal cancelliere o dal GE, saranno eseguite dalla professionista delegata presso il proprio studio in Alba (CN) – Corso Michele Coppino n. 9, piano rialzato, in giorni feriali, tra le 8,00 e le 20,00.
Gli interessati all'acquisto potranno visionare il compendio pignorato contattando il custode, Istituto Vendite Giudiziarie, con sede in Torino Strada Settimo n. 399/15, mail immobiliari@ivgpiemonte.it, PEC ifir560@pec.ifir.it; telefoni 011/4731714 011/4731217, fax 011/4730562, cellulare 366/6515980. Per prenotare la visita all'immobile si potrà prendere appuntamento scrivendo alla seguente mail: richiestevisite.asti@ivgpiemonte.it o si potranno reperire ulteriori informazioni presso lo studio della professionista delegata ai recapiti sopraindicati. Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione, di iscrizione alla vendita telematica e di partecipazione, è inoltre possibile ricevere assistenza telefonica, contattando Aste Giudiziarie Inlinea s.p.a. ai seguenti recapiti: numero verde ad addebito ripartito: 848582031 - telefono "staff vendite": 0586095310. I recapiti sopra indicati sono attivi dal lunedì al venerdì, dalle ore 9,00 alle ore 12,00 e dalle ore 15,00 alle ore 17,00.
L'elevato esteso atto di avviso di vendita di immobile senza incanto verrà notificato, dalla sottoscritta professionista delegata avv. Luisa Dabbene, dall'indirizzo mittente luisa.dabbene@ordineavvocatialba.eu, iscritto nel Registro Generale degli Indirizzi Elettronici (ReGIndE) al creditore procedente, all'Istituto Vendite Giudiziarie ed ai debitori esecutati.

Alba, 16 novembre 2026

Professionista delegata
Avv. Luisa Dabbene