

TRIBUNALE DI ASTI

AVVISO DI VENDITA

Nella procedura di espropriazione immobiliare R.G.E. n. 48/2022

Il sottoscritto Avv. Dario Olivero, iscritto all'Ordine degli Avvocati di Asti, con studio in Bra (CN), Via Monte di Pietà n. 7, in qualità di Delegato alle operazioni di vendita *ex art. 591 bis cpc* nella esecuzione immobiliare n. 48/2022 giusta ordinanza emessa dal Giudice dell'esecuzione dott. Giuseppe Amoroso, agli atti della procedura esecutiva di cui in epigrafe, visti gli artt. 591 bis, 576, 570 ss. c.p.c., avvisa che, nella predetta sua qualità, procederà alla

VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITÀ TELEMATICA ASINCRONA

**il giorno 13 maggio 2025 alle ore 15.00 per il LOTTO A
il giorno 13 maggio 2025 alle ore 15.30 per il LOTTO B
presso il suo studio in Bra (CN), Via Monte di Pietà n. 7**

§§§

La vendita ha ad oggetto i seguenti beni immobili.

LOTTO A

COMUNE DI CASTELL'ALFERO - (AT)

- FG. 19 n. 115 sub.1 ABITAZIONE
- FG. 19 n. 597 sub.2 AUTORIMESSA
- FG. 19 n. 597 sub.1 MAGAZZINO

UBICAZIONE DEGLI IMMOBILI:

CASTELL'ALFERO (AT) - Regione Perno N.91

NATURA E CONSISTENZA:

N.1 unità immobiliare ad uso ABITAZIONE composta come segue:

- piano terra: cucina, soggiorno, camera, bagno con disimpegno, locale caldaia, e disimpegno con vano scala comunicante con il piano primo
- piano primo: tre camere, due bagni, disimpegno, ripostiglio, ed un balcone

N.1 unità immobiliare ad uso AUTORIMESSA composta come segue:

- piano interrato: locale unico con due accessi carrabili

N.1 unità immobiliare ad uso MAGAZZINO composta come segue:

- piano interrato: locale unico con unico accesso non carrabile

I predetti immobili sono entrostanti a terreno di proprietà esclusiva con superficie catastale pari a mq 2.199

Tutti pignorati per il diritto di proprietà sulla quota di 1/1 (intero)

INDICAZIONE SUPERFICI:

ABITAZIONE (fg. 19 particella 115 sub.1)

S.E.L. (Superficie Esterna Lorda):

PIANO TERRA = MQ 141,03

PIANO PRIMO = MQ 141,03

TOTALE SUPERFICIE ESTERNA LORDA MQ 282,06 = 282

S.I.L. (Superficie Interna Lorda):



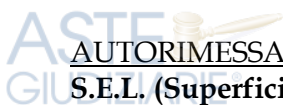
PIANO TERRA = MQ 115,12
PIANO PRIMO = MQ 116,62
TOTALE SUPERFICIE INTERNA LORDA MQ 231,74 = 232

S.I.N. (Superficie Interna Netta):

PIANO TERRA MQ (44.61+3.28+6.6+3.06+18.2+17.84+45.58) = MQ 99,17
PIANO PRIMO MQ (25.47+3.5+6.25+19.07+2.09+4.65+20.7+20.3) = MQ 102,03
TOTALE SUPERFICIE INTERNA NETTA MQ 201,20 = 201

S.C. (Superficie Commerciale):

PIANO TERRA + PIANO PRIMO MQ 282,00 x 1,00 = MQ 282,00
BALCONE AL PIANO PRIMO MQ 2,20 x 0,25 = MQ 0,55
AREA ESCLUSIVA - GIARDINO MQ 25,00 x 0,10 = MQ 2,50
AREA ESCLUSIVA - GIARDINO MQ 2.033,00 x 0,01 = MQ 20,33
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE = MQ 305,38 = 305



AUTORIMESSA (fg. 19 particella 597 sub.2)

S.E.L. (Superficie Esterna Lorda):

PIANO INTERRATO = MQ 33,00
TOTALE SUPERFICIE ESTERNA LORDA MQ 33,00 = 33

S.I.L. (Superficie Interna Lorda):

PIANO INTERRATO = MQ 27,50
TOTALE SUPERFICIE INTERNA LORDA MQ 27,50 = 27

S.C. (Superficie Commerciale):

PIANO INTERRATO MQ 33,00 x 1,00 = MQ 33,00
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE = MQ 33,00 = 33



MAGAZZINO (fg. 19 particella 597 sub.1)

S.E.L. (Superficie Esterna Lorda):

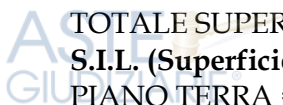
PIANO INTERRATO = MQ 46,80
TOTALE SUPERFICIE ESTERNA LORDA MQ 46,80 = 47

S.I.L. (Superficie Interna Lorda):

PIANO TERRA = MQ 43,00
TOTALE SUPERFICIE INTERNA LORDA MQ 43,00 = 43

S.C. (Superficie Commerciale):

PIANO TERRA MQ 47,00 x 1,00 = MQ 47,00
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE = MQ 47,00 = 47



DATI CATASTALI:

Comune di CASTELL'ALFERO (AT) - Catasto FABBRICATI

FG.	Mapp.	Sub.	Indirizzo	Categ.	Cl.	Cons.	Rendita €
19	115	1	Regione Perno N.91 piano T-1	A/7	U	10 vani	645,57
19	597	1	Regione Perno N.91 piano S1	C/2	U	43 mq	71,03
19	597	2	Regione Perno N.91 piano S1	C/6	1	26 mq	45,65

COERENZE:

Intese come unico lotto, partendo da nord in senso orario: particelle 496 - 497 - strada comunale (Reg. Perno), particella 496 del medesimo foglio.



DESCRIZIONE SINTETICA:

Trattasi di **ABITAZIONE** articolata su due piani fuori terra, libera sui quattro lati, con **MAGAZZINO** ed **AUTORIMESSA** di pertinenza in altro corpo interrato staccato dall'abitazione.



ABITAZIONE

Costruzione anteriore al 01/09/1967 ristrutturata nel 1988 con anche rifacimento del tetto. Realizzata con struttura portante in muratura, solai misti presumibilmente in ferro e laterizi con cappa superiore in cls ed intradosso piano. Tetto costituito da due falde asimmetriche gettate in c.a. e laterizi, con passafuori in legno a vista e sovrastante manto di copertura in coppi, lattoneria in rame con discese esterne. Le camere al piano primo, tutte sul fronte sud, sono sotto la falda con imposta più alta e sono chiuse con un solaio piano di sottotetto, mentre il disimpegno, il bagno ed il ripostiglio che si trovano sul fronte nord sono sotto la falda con imposta minore che è a vista. Riscaldamento con elementi radianti a parete alimentato da caldaia a gas metano che produce anche ACS. Situazione urbanistica e catastale conforme, sprovvisto del certificato di Abitabilità e delle dichiarazioni di conformità degli impianti, che risalgono all'epoca della ristrutturazione. In generale in discreto stato di manutenzione.

AUTORIMESSA

Anno di costruzione 1989. Realizzata con muri e solaio in cemento armato, è costituita da un unico locale con due accessi carrabili chiusi con portoni basculanti in ferro, al piano della corte. Altezza utile cm 225. Situazione urbanistica conforme con minime difformità relative alle aperture che risultano sanabili. Situazione catastale conforme. In generale in buono stato di manutenzione.

MAGAZZINO

Costruzione anteriore al 01/09/1967. Classico "infernot" scavato nel tufo, in parte con le originarie pareti lasciate a vista ed in parte rivestite in mattoni, ed il soffitto a volta anch'esso in parte lasciato a vista, in parte chiuso con impalcato in legno ed in parte con getto in cls. Accesso soltanto pedonale tramite porta in ferro, con piano pavimento ad una quota inferiore di circa 1 metro rispetto al piano della corte. Altezza utile cm 300. In generale in discreto stato di manutenzione.

SITUAZIONE URBANISTICA:

Il CTU, sul punto, riferisce: "A seguito delle ricerche svolte presso l'Ufficio Tecnico Municipale del Comune e dei colloqui intercorsi con il personale dell'Ufficio Urbanistica, si è verificata la regolarità urbanistica degli immobili oggetto di perizia per i quali risultano rilasciati i seguenti titoli abilitativi: (allegato N.2/a) - Autorizzazione Edilizia N.88367 del 21.04.1988 (sostituzione del tetto) - Autorizzazione Edilizia in SANATORIA N.89552 del 17.04.1989 (sanatoria per lavori di straordinaria manutenzione abusivamente realizzati) - Autorizzazione Edilizia N.89610 del 24.07.1989 (realizzazione di una rimessa all'interno di una grotta artificiale esistente) Si precisa che non sono stati trovati titoli abilitativi relativi al magazzino interrato adiacente all'autorimessa, che però viene correttamente rappresentata come già esistente sulla tavola grafica allegata alla A.E. 89610 sopra indicata rilasciata per la costruzione dell'autorimessa. - Alla data di ispezione del sottoscritto non risultano rilasciati, né richiesti, altri titoli abilitativi. - CERTIFICATI DI AGIBILITA'; Dalle ricerche effettuate si è rilevato che il fabbricato non è provvisto del certificato di agibilità - DIFFORMITA' RILEVATE ED EVENTUALE POSSIBILITA' DI SANATORIA; Si segnala che dalle verifiche eseguite durante il sopralluogo in sito: - il fabbricato adibito ad abitazione è risultato conforme a quanto autorizzato - il fabbricato adibito ad autorimessa presenta una difformità nel numero e nella disposizione dei portoni di accesso: è stato autorizzato con una sola apertura centrale (vedasi fig.23 estratta dalla tavola grafica allegata all'Aut. Edilizia n. 610/1989) mentre ne sono invece state realizzate due (vedasi scheda catastale aggiornata) A seguito dei colloqui intercorsi con il tecnico comunale si è verificato che si tratta di modifiche ammissibili che pertanto potranno essere regolarizzate. Appaiono applicabili i disposti dell'art.37 (accertamento di conformità) del D.P.R. 380/2001 e s.m.i, con il quale è previsto che "...il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazio-

ne della domanda." Nel caso in questione risulta verificata la doppia conformità per cui sarà sufficiente presentare una S.C.I.A. in sanatoria e versare la corrispondente sanzione, da determinarsi a seguito di idoneo computo metrico delle opere e comunque prevista della normativa nella misura minima di € 516,00"

VALORE DI PERIZIA:

€ 241.000,00 (DUECENTOQUARANTUNOMILAEURO/00)

Gli immobili vengono venduti per il diritto di proprietà sulla quota di 1/1. Sono venduti a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano anche dal punto di vista urbanistico ai sensi della Legge 47/85 e s.m.i. e di quello catastale, liberi da ipoteche e da trascrizioni pregiudizievoli, con tutti i diritti relativi, le ragioni ed azioni, accessioni, pertinenze, dipendenze, servitù passive ed attive, passaggi soliti e sin qui praticati, fissi ed infissi, il tutto così come pervenuto all'attuale proprietà in forza dell'atto di compravendita rogito AMICI CEVA di NUCETTO PIERGIORGIO con sede in Portacomaro (AT) in data 08/02/1988 di cui rep. 9415, registrato ad Asti il 24/02/1988 R.G. 1490 R.P. 1027.

LOTTO B

COMUNE DI MONTECHIARO D'ASTI - (AT)

- FG. 9 n. 271 sub. 4 AUTORIMESSA

- FG. 9 n. 271 sub. 6 ABITAZIONE

UBICAZIONE DEGLI IMMOBILI:

MONTECHIARO D'ASTI (AT) - Via Mondo n. 49

NATURA E CONSISTENZA:

N.1 unità immobiliare ad uso ABITAZIONE composta come segue:

- piano terra: cucina, soggiorno, camera, bagno con disimpegno, locale caldaia con anti vano e disimpegno con vano scala comunicante con il piano primo, oltre ad un locale sgombero seminterrato con accesso dall'esterno dell'abitazione e piscina scoperta nel giardino di pertinenza
- piano primo: quattro camere, due bagni, disimpegno, ripostiglio, ed un balcone

N.1 unità immobiliare ad uso AUTORIMESSA composta come segue:

- piano interrato: locale unico con unico accesso carrabile

I predetti immobili sono entrostanti a terreno di proprietà esclusiva con superficie catastale pari a mq 1.837.

Tutti pignorati per il diritto di proprietà sulla quota di 1/1 (intero).

INDICAZIONE SUPERFICI:

ABITAZIONE (fg. 9 particella 271 sub.6)

S.E.L. (Superficie Esterna Lorda):

PIANO TERRA = MQ 181,79

PIANO PRIMO = MQ 181,79

TOTALE SUPERFICIE ESTERNA LORDA MQ 363,58 = 363



S.I.L. (Superficie Interna Lorda):

PIANO TERRA = MQ 154,93

PIANO PRIMO = MQ 154,93

TOTALE SUPERFICIE INTERNA LORDA MQ 309,86 = 310

S.I.N. (Superficie Interna Netta):

PIANO TERRA MQ (60.56+5.22+23.26+3.44+5.0+15.61+23.95) = MQ 137,04

PIANO PRIMO MQ (16.86+3.96+16.91+10.16+37.77+8.59+14.53+23.9) = MQ 132,68

TOTALE SUPERFICIE INTERNA NETTA MQ 269,72 = 270

S.C. (Superficie Commerciale):

PIANO TERRA + PIANO PRIMO MQ 363,00 x 1,00 = MQ 363,00

BALCONE AL PIANO PRIMO MQ 13,59 x 0,25 = MQ 3,40

SGOMBERO INTERRATO MQ 8,90 x 0,35 = MQ 3,11

AREA ESCLUSIVA - GIARDINO MQ 25,00 x 0,10 = MQ 2,50

AREA ESCLUSIVA - GIARDINO MQ 1.630,00 x 0,02 = MQ 32,60

TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE = MQ 404,61 = 405



AUTORIMESSA (fg. 9 particella 271 sub.4)

S.E.L. (Superficie Esterna Lorda):

PIANO INTERRATO = MQ 73,00

TOTALE SUPERFICIE ESTERNA LORDA MQ 73,00 = 73

S.I.L. (Superficie Interna Lorda):

PIANO INTERRATO = MQ 63,00

TOTALE SUPERFICIE INTERNA LORDA MQ 63,00 = 63

S.C. (Superficie Commerciale):

PIANO INTERRATO MQ 73,00x 1,00 = MQ 73,00

TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE = MQ 73,00 = 73



DATI CATASTALI:

Comune di MONTECHIARO D'ASTI (AT) - Catasto FABBRICATI

FG.	Mapp.	Sub.	Indirizzo	Categ.	Cl.	Cons.	Rendita €
9	271	6	Via Mondo N.49 piano T-1	A/7	U	11,5 vani	920,58
9	271	4	Via Mondo N.49 piano S1	C/6	U	63 mq	117,13



COERENZE:

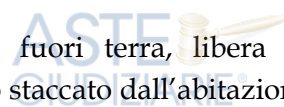
Intese come unico lotto, partendo da nord in senso orario: strada comunale (Via Mondo), particelle 6 - 321 - 322 - 11 - 10 - 7 del medesimo foglio

DESCRIZIONE SINTETICA:

Trattasi di **ABITAZIONE** articolata su due piani fuori terra, libera sui quattro lati, con **AUTORIMESSA** di pertinenza in altro corpo interrato staccato dall'abitazione.

ABITAZIONE

Costruzione del 1961. Intervento di ristrutturazione nel 1998 con ampliamento e costruzione di piscina esterna. Realizzata con struttura portante a telaio in c.a., solai tipo SAP, tamponamenti perimetrali costituiti da muratura, presumibilmente a cassa vuota senza alcun isolante data l'epoca



di costruzione. Tetto a due falde gettate in laterizi e cls con sormonto a cartella, cornicioni piani e copertura in tegole tipo Marsigliesi. Riscaldamento con elementi radianti a parete alimentato da caldaia a gas metano che produce anche ACS. Situazione urbanistica non conforme, ma sanabile. Situazione catastale conforme. Sprovvisto del certificato di Abitabilità e delle dichiarazioni di conformità degli impianti, che risalgono all'epoca della ristrutturazione. In generale in discreto stato di manutenzione.

AUTORIMESSA

Anno di costruzione 2008. Realizzata con muri e solaio in cemento armato, e copertura piana calpestabile protetta da una guaina bitumata sull'estradosso che si trova al piano del giardino. Costituita da un unico locale con un unico accesso carrabile sprovvisto di serramento. Altezza utile cm 240. Situazione urbanistica e catastale conforme. Dotata di impianto elettrico di cui non risulta alcuna certificazione agli atti. In generale in buono stato di manutenzione.

SITUAZIONE URBANISTICA:

Il CTU, sul punto, riferisce: *"A seguito delle ricerche svolte presso l'Ufficio Tecnico Municipale del Comune e dei colloqui intercorsi con il personale dell'Ufficio Urbanistica, si è verificata la regolarità urbanistica degli immobili oggetto di perizia per i quali risultano rilasciati i seguenti titoli abilitativi: (allegato N.2/b) - Autorizzazione Edilizia N.25 del 14.04.1961 (nuova costruzione fabbricato di abitazione) - Concessione Edilizia N.1248 del 01.10.1998 (ristrutturazione, ampliamento fabbricato uso abitazione, costruzione piscina) - Denuncia Inizio Attività N.21 del 27.05.2008 (realizzazione autorimessa interrata e sistemazione area esterna) - Denuncia Inizio Attività IN SANATORIA N.36 del 29.09.2011 (sanatoria autorimessa interrata auto-rizzata con D.I.A. n.21/2008) - Alla data di ispezione del sottoscritto non risultano rilasciati, né richiesti, altri titoli abilitativi. - CERTIFICATI DI AGIBILITA'; Dalle ricerche effettuate si è rilevato che il fabbricato non è provvisto del certificato di agibilità - DIFFORMITA' RILEVATE ED EVENTUALE POSSIBILITA' DI SANATORIA; Si segnala che dalle verifiche eseguite durante il sopralluogo in sito: - il fabbricato adibito ad autorimessa è risultato conforme a quanto autorizzato - il fabbricato di abitazione è risultato NON conforme a quanto autorizzato per le seguenti difformità: 1) presenza di un piccolo locale di sgombero interrato a ridosso del prospetto est, non autorizzato 2) diversa dimensione e posizionamento di alcune aperture esterne per porte e finestre 3) diversa distribuzione degli spazi interni 4) formazione di un foro nel solaio interpiano per consentire l'affaccio sul soggiorno dal disimpegno del piano primo, di dimensioni m 3 x 2,5 circa 5) formazione di un ampliamento non autorizzato al piano primo, sul terrazzo a copertura del locale cucina al piano terreno 6) la veranda vetrata con piscina, ed i due pergolati in ferro e legno adiacenti i prospetti sud ed ovest dell'abitazione non sono stati realizzati 7) la piscina è stata realizzata con forma, dimensioni e posizione diverse da quelle autorizzate Di seguito si riportano le planimetrie autorizzate e quelle di rilievo, utilizzate per l'aggiornamento catastale, con indicazione schematica delle difformità riscontrate. A seguito dei colloqui intercorsi con il tecnico comunale si è verificato che si tratta di modifiche ammissibili che pertanto potranno essere regolarizzate. Appaiono applicabili i disposti dell'art.36 (accertamento di conformità) del D.P.R. 380/2001 e s.m.i, con il quale è previsto che "...il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda... Il rilascio del permesso in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia, ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, in misura pari a quella prevista dall'art 16. Nell'ipotesi di intervento realizzato in parziale difformità, l'oblazione è calcolata con riferimento alla parte di opera*

difforme dal permesso." Nel caso in questione la doppia conformità richiesta risulta verificata, per cui sarà possibile presentare un'istanza di Permesso di Costruire in sanatoria e versare la dovuta sanzione. Il costo da sostenere per la regolarizzazione è valutato in Euro 5.500,00 circa comprensivo di sanzione, diritti di segreteria, valori bollati e prestazioni professionali necessarie. Quanto sopra esposto con precisazione che, pur con la volontà da parte del sottoscritto di fornire dati ed informazioni complete ed esaustive nel rispetto dell'incarico ricevuto, le verifiche in merito all'ammissibilità della sanatoria delle difformità riscontrate, e la definizione dei relativi costi riguardo le sanzioni/oblazioni dovute, potrebbero essere certe soltanto a seguito della presentazione dell'idonea istanza ai competenti uffici comunali, completa degli opportuni conteggi, computi ed elaborati grafici dettagliati, e del conseguente esito derivante dalla loro istruttoria della pratica, Pertanto, nel rispetto del mandato e dei limiti insiti nello stesso, quanto indicato dal sottoscritto è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali, e potrà essere soggetto ad eventuali variazioni"

VALORE DI PERIZIA:

€ 326.000,00 (TRECENTOVENTISEIMILAEURO/00)

Gli immobili vengono venduti per il diritto di proprietà sulla quota di 1/1. Sono venduti a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano anche dal punto di vista urbanistico ai sensi della Legge 47/85 e s.m.i. e di quello catastale, liberi da ipoteche e da trascrizioni pregiudizievoli, con tutti i diritti relativi, le ragioni ed azioni, accessioni, pertinenze, dipendenze, servitù passive ed attive, passaggi soliti e sin qui praticati, fissi ed infissi, il tutto così come pervenuto all'attuale proprietà in forza dell'atto di divisione rogito NOVARESE GIAN GIACOMO con sede in San Damiano d'Asti (AT) in data 22/07/1996 di cui rep. 35603, registrato ad Asti il 25/07/1996 R.G. 5356 R.P. 3992 e precedente Denuncia di Successione presentata presso Uff. Registro di ASTI il 01/06/1995 Rep. 24/1543 e trascritta il 17/06/1996 R.G. 4110 R.P. 3089.

§§§

MODALITÀ E CONDIZIONI DELLA VENDITA

LOTTO A - prezzo base € 241.000,00

Ai sensi dell'art. 571, comma 2, c.p.c. l'offerta è inefficace se è inferiore di oltre 1/4 del prezzo base sopra indicato.

L'importo minimo dell'offerta è quindi di € 180.750,00

Aumento minimo in caso di gara € 3.000,00

LOTTO B - prezzo base € 326.000,00

Ai sensi dell'art. 571, comma 2, c.p.c. l'offerta è inefficace se è inferiore di oltre 1/4 del prezzo base sopra indicato.

L'importo minimo dell'offerta è quindi di € 244.500,00

Aumento minimo in caso di gara € 3.000,00

§§§

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

§§§

PRESENTAZIONE OFFERTE

Ai sensi dell'art. 571 c.p.c. **chiunque, tranne il debitore, è ammesso ad offrire per l'acquisto dell'immobile** pignorato. **L'offerta è irrevocabile per giorni 120 a decorrere dalla data di presentazione della domanda**, fatte salve le eccezioni previste dall'art. 571 c.p.c.

Le offerte di acquisto 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 lotto in vendita, presente sul portale www.astetelematiche.it: sul quale saranno indicati, ai fini della effettuazione del richiesto bonifico, i dati relativi al Conto 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".

L'offerta con i documenti allegati dovrà essere depositata entro le ore 12:00 del giorno antecedente a quello fissato nell'avviso per l'udienza di vendita telematica (**12 maggio 2025**), inviandola all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene 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, comma 5 del D.M. n. 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, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio o 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, comma 4 del D.M. n. 32/2015).

L'offerta d'acquisto è irrevocabile e dovrà riportare:

- i dati identificativi del soggetto offerente (cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio);
- 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 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015;



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, allegandola all'offerta.

Se l'offerente è minorenne, l'offerta deve essere sottoscritta o, in alternativa, trasmessa tramite PEC 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 venga trasmessa tramite PEC per la vendita telematica) dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare.

Se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto (persona giudica), deve essere allegato 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.

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 (salva la facoltà di depositarli successivamente dell'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo, unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario ex art.2, comma settimo del D.M. 227/2015).

L'offerta dovrà altresì 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 referente della procedura;
- 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;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste;

All'offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, 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;
- la richiesta di agevolazioni fiscali;
- se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo 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, 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 il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- se l'offerta è formulata da più persone, copia della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata.
- nel caso di soggetto straniero, non comunitario, oltre ai documenti suddetti, copia del permesso di soggiorno ovvero indicazione del Trattato internazionale tra lo Stato italiano e quello di appartenenza che legittimi l'acquisto di beni nel territorio italiano, ovvero se sussista la cd. "condizione di reciprocità" tra lo Stato di appartenenza e lo Stato italiano;

VERSAMENTO CAUZIONE

Ogni offerente, prima di effettuare l'offerta d'acquisto di acquisto telematica, dovrà versare una somma pari al **10% del prezzo offerto**, a titolo di **CAUZIONE**, esclusivamente a mezzo di bonifico bancario sul conto corrente della procedura, acceso presso la Banca d'Alba, intestato al Tribunale di Asti - esecuzione immobiliare RGE 48/2022,

IBAN: IT 47 D 08530 46040 000 000 282299

con causale "Proc. Esecutiva n. 48/2022 RGE, lotto ... versamento cauzione", in tempo utile cosicché l'accredito delle somme abbia luogo entro e non oltre il termine presentazione delle offerte ossia entro le ore 12 del giorno precedente la vendita (12.05.2025). L'offerta sarà dichiarata inammissibile qualora il Delegato, il giorno fissato per la vendita telematica (13.05.2025) non riscontri il tempestivo accredito della cauzione sul conto corrente della procedura secondo la tempistica predetta. Tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

BOLLO

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 tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica".

In caso di mancata aggiudicazione e 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 dal professionista delegato al soggetto offerente. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione.

ESAME DELLE OFFERTE

L'udienza per l'esame delle offerte e per le ulteriori determinazioni ai sensi degli artt. 572 ss. c.p.c. si terrà il giorno **13.05.2025 alle ore 15.00 per il LOTTO A e alle ore 15.30 per il LOTTO B** presso lo studio del professionista delegato Avv. Dario Olivero, in Bra (CN), Via Monte di Pietà n. 7 a mezzo del portale www.astetelematiche.it.

Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista solo nella data e all'ora indicati nell'avviso, con riferimento all'udienza di vendita telematica.

A tale udienza dovrà comparire personalmente un rappresentante del creditore procedente ovvero ed in ogni caso di creditore munito di titolo esecutivo, dei creditori iscritti o dei creditori iscritti non intervenuti, al fine di deliberare sulle offerte ai sensi dell'art. 572 c.p.c.

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo tramite l'area riservata del sito www.astetelematiche.it accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 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 in caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.

All'udienza il professionista delegato:

- verificherà la validità delle offerte formulate, intesa come completezza delle informazioni richieste e dei documenti da necessariamente allegare;
 - verificherà l'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione e del bollo entro i termini indicati;
 - provvederà a dichiarare ammissibili le offerte valutate regolari, dichiarando aperta la gara;
- I dati personali di ciascun offerente **non** saranno visibili agli altri offerenti ed alle parti della procedura; 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.

DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE

Nell'ipotesi di presentazione di unica offerta valida, il professionista delegato procederà come di seguito:

- a) se l'offerta sia pari o superiore al "prezzo base" indicato nell'avviso di vendita, aggiudicherà il bene all'offerente;
- b) se l'offerta sia 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 in ogni caso espressamente nel verbale);
 - siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.

Nel primo caso, il professionista comunicherà la circostanza al giudice dell'esecuzione e chiederà procedersi alla pubblicazione di un nuovo avviso di vendita; nel secondo caso, il professionista procederà alla delibazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali. Il professionista delegato dovrà provvedere al deposito telematico in cancelleria del verbale di aggiudicazione entro il giorno successivo.

GARA TRA GLI OFFERENTI

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 (tanto, anche in presenza di due o più offerte di identico importo); la gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte telematiche ed 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, tuttavia, ogni offerente ammesso alla gara sarà libero di partecipare o meno.

Non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

La gara sul portale www.astetelematiche.it avrà la durata di **giorni 6** dal medesimo giorno dell'udienza, in data **13.05.2025** e fino alle **ore 12.00** del giorno **19.05.2025** salvo proroga.

Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 (quindici) minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di 15 (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 lo svolgimento della 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 ad effettuare 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 ovvero 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.

AGGIUDICAZIONE

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 (dimostrando così la mancata volontà di ogni offerente di aderire alla 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 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 nel deposito dell'offerta.

Entro dieci giorni dall'aggiudicazione il professionista delegato dovrà provvedere al deposito telematico in cancelleria:

- a) del verbale di aggiudicazione;
- b) di tutte le offerte di acquisto formulate tramite portale www.astetelematiche.it unitamente alla documentazione allegata a supporto di ciascuna di essa.

Entro dieci giorni dall'aggiudicazione il delegato dovrà altresì provvedere a riaccreditare agli offerenti, mediante bonifico bancario, gli importi delle cauzioni versate.

Dell'avvenuta aggiudicazione il delegato darà altresì notizia tramite PEC al custode giudiziario, affinché questi dia tempestivamente corso alla liberazione del cespite (se non ancora effettuata).

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dall'eventuale necessità di adeguamento degli impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerate, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

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

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

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

PAGAMENTO DEL PREZZO E TRASFERIMENTO DELL'IMMOBILE

L'aggiudicatario dovrà depositare mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura il residuo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione), nel termine indicato nell'offerta o, in mancanza, nel termine massimo e **non** prorogabile di 120 giorni dall'aggiudicazione. Verserà altresì l'importo delle spese legate al trasferimento del bene, che il delegato comunicherà tempestivamente all'aggiudicatario stesso.

Contestualmente al versamento del saldo prezzo l'aggiudicatario dovrà dichiarare e documentare il proprio stato civile ed il regime patrimoniale adottato, tanto, al fine di consentire la corretta predisposizione della bozza di decreto di trasferimento da parte del delegato.

L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita; in tal caso dovrà darne esplicita comunicazione al professionista delegato.

Ove il creditore procedente o un creditore intervenuto abbiano azionato un contratto di mutuo fondiario, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art.41 comma 5 del D. Lgs. 1/9/93 n.385, ha facoltà di subentrare nel contratto di mutuo purché entro 15 (quindici) giorni dalla data di aggiudicazione definitiva, paghi al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese; eventuali disguidi od 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 oppure nel termine di 120 giorni all'esito della gara.

Ove l'aggiudicatario non intenda avvalersi della facoltà anzidetta dovrà, ai sensi dell'art. 41 comma quarto, del D. Lgs. 1/9/93 n.385, 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, il 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 ex art.2, settimo comma, DM 227/2015) sul c/c della procedura.

Nel caso in cui l'atto di precetto ovvero l'atto d'intervento non contenessero una esposizione analitica delle voci costitutive del credito assistito da ipoteca, è necessario che l'istituto di credito fondiario depositi in PCT e faccia pervenire al delegato via PEC una nota di precisazione del credito recante indicazione espressa: della data d'inizio della morosità (intesa come scadenza della prima rata rimasta insoluta); del numero delle rate insolute, del capitale residuo e dei criteri adottati per la quantificazione degli interessi.

In caso di più creditori fondiari, prevarrà quello assistito dalla ipoteca di primo grado sicché solo a questo creditore potrà essere pagato il saldo prezzo.

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

Ai sensi dell'art. 585 comma 4 cpc, nel termine fissato per il versamento del prezzo, l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, dovrà fornire al professionista delegato le informazioni prescritte dall'articolo 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231.

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

SPESE

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

CUSTODIA e VISITE AGLI IMMOBILI

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

§§§

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

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

Tutte le attività che a norma degli artt. 571 e ss. c.p.c. sono compiute in Cancelleria e/o dal cancelliere ovvero davanti al e/o dal Giudice dell'Esecuzione saranno eseguite dall'Avv. Dario Olivero, delegato alle operazioni di vendita, presso il suo studio in Bra (CN), Via Monte di Pietà n. 7, ove sono consultabili anche gli atti, tutti i giorni (eccetto le festività infrasettimanali ed i festivi), **previo preavviso telefonico (0172.413202).**

Bra, 25.02.2025

Il Professionista delegato alla vendita
Avv. Dario Olivero