Avvocato Elsa DAMASO
Corso Roma n. 27
14015 San Damiano d'Asti
Tel: 0141/975335
E
Via Vittorio Emanuele II n. 42
12051 ALBA (CN)
PEC: damaso.elsa@ordineavvocatiasti.eu
E-mail: avv.elsadamaso@gmail.com

TRIBUNALE ORDINARIO DI ASTI

SEZIONE ESECUZIONE IMMOBILIARE

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

NELLA ESECUZIONE IMMOBILIARE RGE n. 39/2019

Il sottoscritto Avv. Elsa Damaso, con studio in San Damiano d'Asti (AT), Corso Roma n. 27 (tel. 0141/975335), quale professionista delegato alle operazioni di vendita relative all'esecuzione immobiliare di cui in epigrafe, giusta ordinanza emessa dal G.E. Dott. Giuseppe Amoroso in data 05.07.2021, visti gli articoli 591 *bis* e 570 e ss. cpc

ORDINA LA VENDITA SENZA INCANTO

Ai sensi degli artt. 570 e segg. cpc dei seguenti immobili (meglio descritti nella perizia di stima dell'esperto incaricato, Geometra Gregorio Michele, sui siti internet www.astegiudiziarie.it, www.tribunale.asti.giustizia.it, www.giustizia.piemonte.it) oggetto di procedura esecutiva RGE n. 39/2019 - Tribunale di Asti è rappresentato da n. 1 lotto sito nel Comune di Cherasco (CN), Via La Morra n. 47;

AVVISA

- che il giorno **7 MAGGIO 2025 ORE 17:00** presso il mio studio in San Damiano d'Asti, Corso Roma n. 27, si procederà alla

VENDITA CON MODALITA' ASINCRONA TELEMATICA

tramite la piattaforma www.astetelematiche.it, del bene immobile pignorato, **composto da LOTTO UNICO sito nel Comune di CHERASCO (CN), Via La Morra n. 47** e meglio descritto nella consulenza estimativa in atti redatta dal Geometra Gregorio Michele, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 ter disp. att. cpc di cui al DM Giustizia 26 febbraio 2015 n. 32, per quanto applicabile;

- che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova, anche in riferimento alla Legge n. 47/85 come modificata ed integrata dal DPR 380/2001, e fermo il disposto dell'art. 2922 cc, nonché alle condizioni stabilite nelle "*Disposizioni operative in merito alle modalità di*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

espletamento delle vendite delegate nelle esecuzioni immobiliari a seguito dell'entrata in vigore delle norme sul Portale delle Vendite Pubbliche e sulle aste telematiche" pubblicato sul sito dell'Ordine degli Avvocati di Asti (http://www.ordineavvocatiasti.it/sito/sito/main.php?id=2&ex=14&ir=332&it=3) ed a quelle indicate ai paragrafi successivi;

- che **l'immobile sotto indicato è offerto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova**, con ogni diritto, azione, usufrutto, servitù attiva e passiva e pesi inerenti, eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, così come sino ad oggi goduti e posseduti, secondo quanto descritto nella CTU agli atti della procedura e da intendersi qui per trascritta (visionabile sui siti internet in calce evidenziati) e che del presente avviso costituisce parte integrante e sostanziale, cui si rimanda integralmente anche per l'esatta individuazione dell'immobile e del suo stato attuale;
- che **la vendita è a corpo e non a misura,** eventuali differenze di misure o di stato non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo e **non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere risolta per alcun motivo.** L'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere (ivi compresi quelli urbanistici anche non specificati dal CTU, o quali derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti o per spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente e non pagate dal debitore) per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e non specificatamente evidenziati in perizia, non potranno da luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;
- che agli effetti del DM 22/01/08 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 CTU, anche in ordine alla regolarità degli impianti, con la conseguenza che la procedura esecutiva è dispensata dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza e l'aggiudicatario assumerà quindi direttamente tali incombenze a suo onere e spese;
- che gli oneri fiscali derivanti dalla registrazione del decreto di trasferimento e dalla voltura catastale saranno a carico dell'aggiudicatario: per tutto quanto non previsto nel presente avviso, alla vendita giudiziaria si applicano le vigenti norme di legge;
- che a seguito dell'emissione del decreto di trasferimento, gli immobili saranno liberati – con spese a carico della procedura e competenze a carico dell'aggiudicatario – dalle trascrizioni dei

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

pignoramenti e dalle iscrizioni ipotecarie dipendenti dai mutui mentre la cancellazione di eventuali altre annotazioni ed iscrizioni, non dipendenti dalla procedura esecutiva, saranno a carico dell'aggiudicatario;

- che nel caso in cui gli immobili risultassero occupati dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione sarà effettuata a cura del custode giudiziario.

INFORMAZIONI URBANISTICHE

Ai sensi dell'art. 173 – quater disp.att. cpc, trattandosi di procedura esecutiva immobiliare, non v'è luogo a fornire le notizie di cui all'art. 46 del T.U. DPR 380/01 e di cui all'art. 40 L. 47/85 e s.m.: 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.

Per le irregolarità edilizie, sia quelle riscontrate dal CTU che di altre eventuali, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi – a propria cura e spese – delle disposizioni delle già menzionate norme nonché degli artt. 17, 5° comma e 40, 6° comma della L. 47/85: il termine per la presentazione della domanda di concessione in sanatoria è di 120 giorni dalla comunicazione del decreto di trasferimento.

Le difformità edilizie sono elencate nella CTU – cui si rimanda per le ulteriori e più specifiche informazioni – in risposta al relativo quesito formulato dal Giudice.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI IN VENDITA – UNICO LOTTO

L'immobile è sito nel comune di Cherasco (CN), Via La Morra n. 47 ed individuato presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio di Cuneo – nonché in seguito all'aggiornamento catastale della porzione abitativa, così come segue:

Catasto Fabbricati, **foglio 88**;

- **particella n. 166 sub 7,** Via La Morra n. 47, piano S1, categoria C/6, classe 1°, consistenza mq. 43, superficie catastale totale mq. 48, rendita € 186,54, costituente l'autorimessa;
- **particella n. 166 sub 8,** Via La Morra n. 47, piano S1-T, categoria A/2, classe 2°, consistenza vani 5,5, superficie catastale totale mq. 135, escluse aree scoperte mq 120, rendita € 383,47, identificativo dell'appartamento al piano terreno-rialzato, del locale di sgombero al piano sottostante e del giardino di uso esclusivo.

Corredano la proprietà le seguenti porzioni al medesimo **foglio 88,** individuate come beni non censibili comuni con l'unità immobiliare in capo a terzi posta al piano primo della medesima porzione di edificio:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- **particella n. 166 sub. 1** B.C.N.C., Via La Morra n. 47, piano T, area esterna;
- **particella n. 166 sub. 10,** B.C.N.C., Via La Morra n. 47, piano S1, centrale termica con adiacente disimpegno.

Il corredo costituito dai beni non censibili di cui al n. 166 subb. 1 e 10, comuni con la proprietà di terzi individuata dai subb. 6 e 9, identifica rispettivamente una porzione di cortile immediatamente a ridosso delle pareti ovest e nord del fabbricato (allegato 2.3 della perizia), nonché un locale destinato a centrale termica preceduto da piccolo disimpegno posti al piano seminterrato.

****

Il sedime su cui la porzione di fabbricato sorge è individuato sulla mappa del Catasto Terreni al medesimo **foglio 88** con la particella **n. 166** "ente urbano" di are 4,14 [*Allegato 2.2 della perizia]*

Catasto Terreni: (quota di proprietà di ½)

Fg.	mapp.	are	Qualità	cl.	R.D.	R.A.
88	**164**	3,43	prato	1	1,95	1,68
88	**171**	1,67	prato	1	0,95	0,82
88	**177**	0,39	prato	1	0,22	0,19

INFORMAZIONI GENERALI

DESCRIZIONE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

GENERALITA'

Il compendio sottoposto ad esecuzione costituisce parte di un complesso edilizio a carattere abitativo plurifamiliare sito in zona territoriale periferica del Comune di Cherasco, in Via La Morra n. 47.

L'edificio, inserito nel territorio agricolo, è raggiungibile attraverso la Via La Morra, dalla quale, percorsi 4,3 Km dal centro cittadino, si stacca una diramazione secondaria che mantiene lo stesso nome; su di essa, dopo ulteriori 0,7 Km, si innesta la strada privata che adduce al complesso.

Questo, a carattere isolato, è sorto alla fine degli anni 1970 in sostituzione di una preesistente cascina; dapprima impostato secondo la destinazione agricola con annessa abitazione unifamiliare, il nuovo corpo di fabbricato ha in seguito assunto la connotazione residenziale composta da quattro porzioni divise da cielo a terra.

Si compone di piano seminterrato, piano terreno-rialzato e piano primo, collegati da due vani

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

scala che disimpegnano a coppie le quattro porzioni, realizzate secondo uno schema architettonico unitario.

Dal punto di vista costruttivo è stato ottenuto con sistema tradizionale composto da struttura portante in cemento armato, orizzontamenti di tipo misto, tamponamenti e tramezzi in laterizio e tetto a padiglione con manto in tegole. Le facciate sono rifinite a semplice intonaco tinteggiato, completate alla base da zoccolo in mosaico di pietra.

Le unità immobiliari oggetto della procedura ricadono nella porzione costituente l'estremo ovest dell'edificio, oggi suddivisa in due appartamenti sovrapposti rispettivamente collocati ai piani terreno-rialzato e primo, oltre locali di servizio nel seminterrato.

L'area scoperta che circonda il fabbricato è anch'essa suddivisa secondo uno schema che ricalca la divisione iniziale, con zone di utilizzo esclusivo intercalate a spazi di passaggio soggetti a reciproche servitù.

Nel complesso il lotto è delimitato da recinzione ed è accessibile per mezzo del cancello comune posto all'estremo orientale della stradina privata che si innesta su Via La Morra.

L'appartamento (particella n. 166 sub. 8) occupa il piano terreno-rialzato della porzione di edificio all'estremo ovest della manica. È accessibile per mezzo del vano scala posto a cavallo della dividente tra le particelle nn. 166 e 174.

Tale vano scala, preceduto da atrio di pari larghezza collegato al cortile frontistante lo stabile *[v. foto n. 7]*, disimpegna anche le proprietà di terzi costituite dall'alloggio al livello superiore e dalle unità nella contigua porzione n. 174, oltre i rispettivi locali accessori al piano seminterrato.

L'ingresso ed il vano scala sono pavimentati in granito, con pareti semplicemente tinteggiate *[v. foto nn. 9-10]*.

L'unità in esame è composta da ampio soggiorno suddiviso in due parti *[v. foto nn. 12-14-15-16]*, cucina *[v. foto n. 13]*, disimpegno *[v. foto nn. 19-20]*, due camere *[v. foto nn. 17-18-23-24]*, bagno *[v. foto nn. 21-22]* e ripostiglio *[v. foto n. 27]*, oltre terrazzo coperto sul fronte sud *[v. foto nn. 28-29]* e balcone sul retro *[v. foto nn. 25-26]*.

Oggetto di parziale rinnovo in epoca relativamente recente, è rifinita con pavimentazioni in monocottura, grès o simile, pareti intonacate al civile e tinteggiate, serramenti in legno con vetrocamera protetti da gelosie, portoncino d'ingresso blindato e porte interne tamburate a pannello pieno. L'unico servizio igienico, di ampie dimensioni, presenta le pareti rivestite in piastrelle di ceramica ed è attrezzato con attacco lavabo, water, bidet, doccia, vasca ed attacco lavatrice.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

La dotazione tecnologica comprende impianto elettrico sottotraccia, impianto igienico-sanitario, allaccio idrico, impianto citofonico ed allaccio gas per la cucina alimentato da bombolone a servizio dell'intero complesso.

Il riscaldamento è di tipo autonomo, ottenuto con radiatori in ghisa collegati a stufa a pellets installata nel soggiorno, mentre la produzione di acqua calda sanitaria avviene per mezzo di caldaietta a gas.

Il giardino di uso esclusivo si colloca sul fronte sud dell'appartamento, estendendo lo spazio del terrazzo coperto al quale si collega per mezzo di una breve scaletta e consiste in una piccola area pianeggiante interamente recintata *[v. foto n. 30]*.

Gli spazi accessori al piano seminterrato sono raggiungibili sia attraverso il vano scala comune, sia direttamente dall'esterno mediante aperture che li collegano al cortile lungo la testata ovest della manica *[v. foto nn. 2-3]*.

Consistono in due spazi rispettivamente destinati ad autorimessa (sub. 7, *v. foto n. 32*) e sgombero (parte del sub 8, *v. foto n. 31*), rifiniti con pavimentazione in battuto di cemento, pareti intonacate, controsoffitto modulare a pannelli quadrati e serramenti in ferro; essi risultano inoltre accessoriati con il solo impianti elettrico.

Dati metrici, superficie lorda:

- appartamento (locali) mq 113,00
- terrazzo coperto mq 23,00
- balcone mq 12,00
- giardino esclusivo mq 66,00
- sgombero mq 27,00
- autorimessa mq 49,00

AREE ESTERNE

Le particelle cadute nella procedura in ragione della metà, contrassegnate nella mappa del Catasto Terreni con i nn. 164, 171 e 177 del foglio 88, sviluppano una superficie nominale di mq 549,00 in un unico corpo. Caratterizzate da fondo asfaltato od in battuto di cemento, esse identificano parte dell'area scoperta del complesso, individuando la viabilità circostante il corpo di fabbrica all'estremo ovest della manica, nonché parte della strada privata esterna che collega il cancello alla Via La Morra *Allegato 2.3- tratteggio verde]*.

Sono gravate da servitù di passaggio in favore dei beni che insistono nelle parti restanti dell'insediamento.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

L'immobile viene considerato libero.

Secondo le informazioni assunte, non esistono spese di gestione o di manutenzione, né spese straordinarie deliberate e procedimenti giudiziari. Il complesso edilizio non è costituito in condominio.

VALORE DI STIMA

In forza delle considerazioni sopra esposte, si valutano:

- valore commerciale
  - abitazione ed accessori (n. 166 sub. 8)

    mq. 139,00 X 900,00 €/mq= € 125.100,00
  - autorimessa (n. 166 sub. 7)

    mq 49,00 X 500,00 €/mq= € 24.500,00

  sommano € 149.600,00
- deprezzamento 30%

  € 149.600,00 x – 0,30= € - 44.880,00
- valore netto quota a procedura esecutiva

  € 149.600,00 – 44.880,00= € 104.720,00

  arrotondabile in € 105.000,00

comprendente l'incidenza della quota di ½ sulle porzioni di area individuate dai mappali censiti al Catasto Terreni al foglio 88 particelle nn. 164, 171 e 177.

Il valore di stima comprende ogni ragione, accessione, pertinenza onere, servitù, passaggi ed accessi, come spettanti per atti di provenienza e per consuetudine finora praticata, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente i beni si trovano.

REGIME FISCALE

Il trasferimento degli immobili pignorati non comporta il pagamento dell'I.V.A., in quanto gli stessi sono in capo all'esecutato in qualità di persona fisica. Il decreto di trasferimento a seguito di aggiudicazione attraverso il procedimento forzoso dovrà essere registrato presso il competente ufficio e quindi soggetto al pagamento dell'imposta di registro, variabile in base alle eventuali agevolazioni richieste dall'aggiudicatario.

****

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

PREZZO BASE LOTTO UNICO € 94.500,00

OFFERTA MINIMA € 70.875,00 pari al 75% del prezzo base

CAUZIONE 10% su prezzo base ovvero sull'offerta formulata

RILANCIO MINIMO DI GARA: € 2.000,00

DATI IBAN per effettuare il bonifico della cauzione ed il successivo saldo prezzo:

conto intestato alla procedura "Tribunale di Asti - Es. Im. RG 39/2019 presso la Banca d'Alba - Agenzia di San Damiano d'Asti - **IBAN: IT 66 N 08530 47670 000000252296**

Si precisa che in fase di presentazione delle offerte e di rilancio in aumento in caso di gara NON è consentito l'inserimento di importi decimali.

PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE E VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

- **Le offerte di acquisto dovranno essere presentate SOLAMENTE con le modalità telematiche 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;
- 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 di acquisto, con i documenti allegati, DOVRA' essere depositata ENTRO LE ORE 12:00 DI MARTEDI' 6 MAGGIO 2025**, ossia il giorno prima dell'udienza di vendita e apertura delle buste telematiche e verifica delle offerte ivi contenute, **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, ovverosia 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 casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del DM 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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 DI ACQUISTO È IRREVOCABILE e dovrà riportare i seguenti dati:

- i dati identificativi dell'offerente, ovvero la ragione sociale o la denominazione, in caso di società o altri enti;
- il luogo e la data di nascita;
- il numero di Codice Fiscale, ovvero la partita IVA in caso di società o altri enti;
- l'indirizzo di residenza o domicilio, ovvero la sede sociale, in caso di società o altri enti o l'indirizzo di posta elettronica certificata risultante da pubblici elenchi o eleggere un domicilio digitale speciale;
- il recapito telefonico e lo stato civile del soggetto al quale andrà intestato l'immobile;
- 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 dello Stato di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.02.2015;
- *se l'offerente è coniugato*, dovrà essere precisato il regime patrimoniale prescelto; in caso di regime di comunione legale dei beni, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione sarà necessario che il coniuge partecipi all'udienza fissata per l'esame delle offerte ovvero che renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 Codice Civile;
- *se l'offerente è minorenne*, l'offerta dovrà essere sottoscritta, o in alternativa trasmessa tramite PEC per 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 dovrà 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 giuridica)*, 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, cpc;
- l'offerente dovrà, altresì, dichiarare se si trovi nelle condizioni di legge per beneficiare delle

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

agevolazioni fiscali previste per l'acquisto della prima casa o di altre agevolazioni (salva la facoltà di depositarli successivamente all'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 DM 227/2015);

L'offerta DEVE 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 che, in ogni caso, NON SUPERIORE A 120 GIORNI DALL'AGGIUDICAZIONE (termine non soggetto a sospensione nel periodo feriale, prevista dall'1 al 31 agosto di ogni anno);
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione (LA CAUZIONE **DOVRA' ESSERE ACCREDITATA E VISIBILE** SUL CONTO CORRENTE DELLA PROCEDURA ENTRO E NON OLTRE LE ORE 12:00 DEL GIORNO ANTECEDENTE A QUELLO FISSATO PER L'APERTURA DELLE BUSTE);
- 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;
- l'offerente dovrà presentare la dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e degli atti relativi alla vendita e di essere a conoscenza che l'immobile viene venduto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova ed a corpo e non a misura.

ALL'OFFERTA DOVRANNO ESSERE ALLEGATI

1. copia del documento di identità e copia del codice fiscale dell'offerente;
2. la documentazione attestante il versamento della cauzione (ovvero copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto della procedura (sopra già indicato), da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
3. la richiesta di agevolazioni fiscali;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

4. *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 del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
5. *se il soggetto offerente è minorenne*, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente che sottoscrive l'offerta e copia del documento di autorizzazione;
6. *se il soggetto offerente è interdetto, inabilitato o in amministrazione di sostegno*, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del Giudice tutelare;
7. *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;
8. *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.

CAUZIONE

- L'offerente, prima di effettuare l'offerta di acquisto telematica, dovrà versare a titolo di cauzione una somma almeno pari al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, ESCLUSIVAMENTE tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla procedura; tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto all'acquisto;
- Il numero del conto corrente su cui effettuare il pagamento è già sopra indicato e comunque sarà anche presente sul sito www.astetelematiche.it;
- Il bonifico, con CAUSALE "*procedura esecutiva n. 39/2019 RGE, versamento cauzione lotto unico"*, DOVRA' essere effettuato in modo tale che **l'accredito delle somme abbia luogo entro le ore 12:00 del giorno precedente l'udienza di vendita telematica (accertarsi preventivamente sui tempi di EFFETTIVO accredito);**
- Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica il professionista delegato non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, L'OFFERTA SARA' CONSIDERATA INAMMISSIBILE;
- In caso di mancata aggiudicazione e all'esito dell'avvio della gara in caso di plurimi offerenti,

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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.

PAGAMENTO DEL BOLLO DOVUTO PER LEGGE

L'offerente deve, altresì, procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia estinto 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".

IRREVOCABILITA' DELL'OFFERTA

Salvo quanto previsto dall'art. 571 cpc l'offerta presentata nella vendita senza incanto è IRREVOCABILE. Si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non si colleghi telematicamente il giorno fissato per la vendita.

ESAME DELLE OFFERTE

L'apertura delle buste telematiche, l'esame delle offerte e l'audizione delle parti (debitore, creditori procedenti, intervenuti e iscritti non intervenuti) a tutte le altre attività riservate per legge al Giudice dell'Esecuzione o al Cancelliere avverranno a cura del Professionista Delegato presso il proprio studio in San Damiano d'Asti, Corso Roma n. 27.

La data dell'udienza di vendita e per l'apertura delle buste è disposta per il giorno **MERCOLEDI' 7 MAGGIO 2025 ORE 17:00** e dovrà obbligatoriamente partecipare un rappresentante del creditore procedente o di un creditore intervenuto munito di titolo esecutivo.

- l'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara saranno effettuati tramite il portale www.astetelematiche.it;
- le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista delegato solo nella data e all'ora indicati nel presente avviso, con riferimento all'udienza di vendita telematica;
- 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 nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

all'udienza predetta, *IL DELEGATO PROCEDERA' A*:

- verificare la validità delle offerte formulate, intesa come completezza delle informazioni richieste e dei documenti necessari da allegare;
- verificare l'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione e del bollo entro i termini sopra indicati;
- dichiarare ammissibili le offerte valutate regolare, dichiarando aperta la gara in caso di più offerenti validi.

Si precisa che 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 assicurarne l'anonimato.

DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE

Nel caso di presentazione di UNA sola offerta valida

Il delegato:

A) se l'offerta è pari o superiore al "prezzo base" indicato nel presente avviso di vendita, aggiudicherà il bene all'offerente;

B) se l'offerta è 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 nel verbale);

-) siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 e 589 cpc;

Nel primo caso, il professionista comunicherà la circostanza al giudice dell'Esecuzione e chiederà precedersi alla pubblicazione di un nuovo avviso di vendita; nel secondo caso, il professionista procederà alla deliberazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

Il Delegato provvederà al deposito telematico in Cancelleria del verbale di aggiudicazione.

Nel caso di presentazione di PIU' offerte valide

Il delegato aprirà la **GARA TELEMATICA** **tra gli offerenti con modalità asincrona sul prezzo offerto più alto** (anche in presenza di due offerte di identico importo).

La gara avrà inizio SUBITO DOPO l'apertura delle offerte telematiche ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte da parte del professionista delegato.

La gara avrà durata di 6 (sei) giorni con INIZIO MERCOLEDI' 7 MAGGIO 2025 ORE

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

17:00 e TERMINE LUNEDI' 12 MAGGIO 2025 ORE 12:00.

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.

Le offerte giudicate regolari abiliteranno automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara, tuttavia, OGNI OFFERENTE AMMESSO ALLA GARA SARA' LIBERO DI PARTECIPARE O MENO.

Non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

Una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara:

-) tramite la piattaforma www.astetelematiche.it sarà visibile al Delegato e a tutti i partecipanti l'offerta recante il prezzo maggiore nonché l'elenco delle offerte in aumento;

-) il 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 comunicazione tramite posta elettronica certifica 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 Delegato procederà all'aggiudicazione, stilando apposito verbale.

Nel caso i 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 PRIORITA':

- 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 di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

dell'offerta.

Entro 10 giorni dall'aggiudicazione, il Delegato dovrà provvedere al deposito telematico in Cancelleria:

-) del verbale di aggiudicazione;

-) di tutte le offerte di acquisto formulate tramite www.astetelmatiche.it unitamente alla documentazione allegata a supporto di ciascuna offerta.

In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto di eventuali oneri bancari necessari per il riaccredito) sarà restituito - entro 10 giorni - ai soggetti offerenti non risultanti aggiudicatari, mediante bonifico sul conto corrente dagli stessi utilizzato per il versamento della cauzione.

Nell'ipotesi di vendita di più lotti il Delegato dovrà sospendere le operazioni di vendita, ai sensi dell'art. 504 cpc e dell'art. 163 disp. att. cpc ove, per l'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 risultino sulla base degli atti di intervento e delle spese sostenute sino al momento della vendita.

DEPOSITO SALDO PREZZO E SPESE DI TRASFERIMENTO

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 (termine non soggetto a sospensione feriale).

Entro lo stesso termine, l'aggiudicatario dovrà versare, altresì, l'importo delle **spese legate al trasferimento del bene, secondo disposizioni ed importi 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 al fine di consentire la corretta predisposizione della bozza di decreto di trasferimento.

Nel caso in cui l'aggiudicatario dovesse versare il prezzo tramite **mutuo ipotecario** con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita, allora dovrà darne esplicita comunicazione al Delegato e l'emissione del decreto di trasferimento dell'immobile a favore dell'aggiudicatario avverrà successivamente alla stipula ed alla erogazione del finanziamento ipotecario, giusta il combinato disposto degli artt. 585, comma 3 cpc e 2822 cc.

Ove il creditore procedente o un creditore intervenuto abbiano azionato un contratto di **mutuo**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

fondiario, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 41 comma 5 del D.Lgs. 01.09.1993 n. 385, ha la facoltà di subentrare nel contratto di mutuo, purché entro 15 (quindici) giorni dall'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, 4° comma, del D.Lgs. 01.09.1993 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 cc, previa necessaria interlocuzione con il Delegato, versando il restante 20% (oltre all'importo per spese ex art. 2, settimo comma, DM 227/2015) sul c/c della procedura.

Nel caso in l'atto di precetto ovvero l'atto di 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 di inizio della morosità (intesa come scadenza della prima rata rimasta insoluta); delle rate insolute; del capitale residuo e dei criteri adottati per la quantificazione degli interessi.

Ai fini di cui sopra, il Delegato verificherà: -) la natura del mutuo fondiario del credito azionato e la data di iscrizione della ipoteca; -) la corretta quantificazione del credito assistito da prelazione ipotecaria.

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

Ai sensi dell'art. 587 cpc, se nel termine stabilito non è depositato il prezzo o non è resa la dichiarazione prevista dall'articolo 585 cpc, quarto comma

il Giudice dell'esecuzione con decreto dichiara la decadenza dell'aggiudicatario, pronuncia la perdita della cauzione a titolo di multa e quindi dispone un nuovo incanto. La disposizione di cui al periodo precedente si applica altresì nei confronti dell'aggiudicatario che non ha versato anche una sola rata entro dieci giorni dalla scadenza del termine; il giudice dell'esecuzione

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

dispone la perdita a titolo di multa anche delle rate già versate. Con il decreto adottato a norma del periodo precedente, il giudice ordina altresì all'aggiudicatario che sia stato immesso nel possesso di rilasciare l'immobile al custode; il decreto è attuato dal custode a norma dell'articolo 560, quarto comma.

Per il nuovo incanto si procede a norma degli articoli 576 e seguenti. Se il prezzo che se ne ricava, unito alla cauzione confiscata, risulta inferiore a quello dell'incanto precedente, l'aggiudicatario inadempiente è tenuto al pagamento della differenza.

INFORMAZIONI E PRECISAZIONI ULTERIORI

- chiunque, con la sola eccezione del debitore, può partecipare alla vendita;
- non è possibile formulare l'offerta in busta chiusa mediante procuratore generale o speciale; è invece possibile conferire mandato speciale, per atto notarile, per partecipare alla gara sull'offerta più alta;
- unicamente agli avvocati possono fare offerte per sé o per persona da nominare;
- l'offerta è irrevocabile per 120 giorni dal deposito, ai sensi e per gli effetti dell'art. 571 cpc con le eccezioni ivi previste. Si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non compaia il giorno fissato per la vendita;
- nella vendita non saranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara, neppure se il prezzo offerto fosse superiore di oltre un quinto a quello di aggiudicazione;
- ai sensi dell'art. 587 cpc, **se il prezzo non è depositato nel termine stabilito**, il giudice dell'esecuzione dichiara la decadenza dell'aggiudicatario, pronuncia la perdita della cauzione a titolo di multa e quindi dispone una nuova vendita e la cauzione verrà trattenuta dalla procedura a titolo di multa. Se il prezzo alla fine ricavato dalla vendita, unito alla cauzione confiscata, risultasse inferiore a quello dell'aggiudicazione dichiarata decaduta, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza ai sensi dell'art. 587 cpc;
- la vendita è soggetta alle imposte di registro, ipotecarie e catastali nella misura prevista dalla legge; tali oneri fiscali saranno a carico dell'aggiudicatario.
- l'aggiudicatario provvisorio, qualora non già residente nel circondario del Tribunale di Asti, dovrà ivi eleggere domicilio al momento dell'aggiudicazione;
- nel caso in cui non ci siano domande di assegnazione o non siano accoglibili e/o non siano pervenute valide offerte, sarà emesso nuovo avviso di vendita con nuova base d'asta da determinarsi a cura del Delegato (sentito anche il creditore procedente), eventualmente a

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

prezzo ridotto ex art. 591 cpc.

PUBBLICITA'

- la presente ordinanza di vendita sarà pubblicata sul Portale delle vendite e notificata agli aventi diritto ai sensi di legge, anche avvalersi di notifica diretta da parte del Delegato a mezzo PEC e sarà anche inserita nel portale del processo civile telematico con la conseguenza che il suo contenuto sarà considerato per conosciuto dalle parti costituite, prescindendo dalla sua eventuale notificazione.
- tutte le precedenti disposizioni di pubblicità contenute nell'originari ordinanza che disponeva la vendita sono superate e sostituite dal nuovo provvedimento emesso dal Tribunale di Asti ed esplicativo delle nuove disposizioni di vendita come riportate nel presente avviso.
- le attività che, a norma degli artt. 571 e ss cpc devono essere compiute in cancelleria o avanti il Giudice dell'Esecuzione saranno effettuati dall'avvocato delegato presso il suo studio in San Damiano d'Asti, Corso Roma n. 27 (tel: 0141/975335) ove sarà possibile rivolgersi previo appuntamento telefonico.

CUSTODE

Gli immobili oggetto di esecuzione sono affidati in custodia **all'ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE** avente sede in Torino, Strada Settimo n. 399/15, tel. 011/4731714, fax 011/4730562, cell. 366/4299971, indirizzo mail: immobiliari@ivgpiemonte.it oppure PEC: ifir560@pec.ifir.it; per visionare l'immobile e per richiesta di visita inviare una e-mail a **richiestevisite.asti@ivgpiemonte.it**

Gli interessati potranno contattare l'Istituto onde avere informazioni relative agli immobili in vendita, consultare gli atti relativi e concorderà tempi e modi per l'eventuale visita degli stessi.

INFORMAZIONI SUPPLEMENTARI

Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione, di iscrizione alla vendita telematica e di partecipazione, è possibile ricevere assistenza telefonica, contattando Asti Giudiziarie Inlinea SpA al numero Verde ad addebito ripartito: 848.582.031 oppure "Staff Vendite" 0586/095310 - dal lunedì al venerdì dalle ore 9:00 alle ore 12:00 e dalle ore 15:00 alle ore 17:00.

San Damiano d'Asti, lì 15.02.2025

Il professionista delegato

(Avv. Elsa Damaso)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009