Il Professionista Delegato
Notaio Marcello Drocco
Via Nostra Signora del Popolo n. 9
12062 - Cherasco (CN)
Telefono 0172/488149
e-mail: notaio@studiodrocco.it

TRIBUNALE CIVILE DI ASTI

Esecuzione immobiliare **R.G.E. n.80/2022 + 193/2025**

Giudice dell'esecuzione: dott. Gian Andrea Morbelli

Professionista Delegato alla vendita: Notaio Marcello Drocco

Custode Giudiziario: Istituto Vendite Giudiziarie

*** ***

AVVISO DI VENDITA

Il sottoscritto dott. Marcello Drocco (c.f. DRCMCL70H25L219O, fax 0172.488149, P.E.C. marcello.drocco@postacertificata.notariato.it) con studio in Cherasco (CN) – Via Nostra Signora del Popolo n. 9, quale professionista delegato dal Giudice del Tribunale di Asti dott. Gian Andrea Morbelli al compimento delle operazioni di vendita relative alle esecuzioni immobiliari riunite R.G.E. 80/2022 + 193/2025

AVVISA

che il giorno **12 GENNAIO 2027 alle ore 9:00** presso il proprio studio in Cherasco (CN), via Nostra Signora del Popolo n.9, avrà luogo la vendita telematica asincrona, tramite la piattaforma www.spazioaste.it, con gestore della vendita telematica astalegale.net., dei seguenti beni immobili, come meglio descritti nella perizia tecnica da considerarsi parte integrante del presente avviso:

LOTTO DUE

Piena proprietà di appartamento posto al piano primo di immobile su due piani sito nel Comune di Bra (CN), Frazione Casa del Bosco n.22, censito nel modo che segue:

Comune di Bra (CN) - Catasto Fabbricati

Foglio 5, particella 16, subalterno 7

A/2 - classe 3 - vani 5,5 - piano T-1 – rendita catastale € 511,29 - sup. catastale mq. 144

Il fabbricato insiste sul mappale foglio 5 n. 16, ente urbano di mq. 1226.

*** *** ***

Descrizione generale

Oggetto della presente vendita è un appartamento posto al piano primo di un vecchio fabbricato rurale su due livelli.

L'esecuzione immobiliare riguarda il mappale n. 16 del foglio 5 e comprende due appartamenti, ubicati rispettivamente al piano terra (lotto uno – pignorato ma con vendita attualmente sospesa) e al piano primo (lotto due - oggetto del presente avviso) oltre il sito di pertinenza che si estende a ovest e a sud del fabbricato.

Le due unità immobiliari pignorate (lotto uno – pignorato con vendita attualmente sospesa e lotto due – oggetto del presente avviso) occupano la testata ovest di un casale che si sviluppa perpendicolarmente dalla strada provinciale e comprendono un'area di pertinenza, quasi completamente delimitata da muri di recinzioni e fabbricati edificati a confine, derivata dal frazionamento di una proprietà più estesa.

Una stradina privata, aderente al lato nord della cascina permette, dalla provinciale, l'accesso ad alcune proprietà latistanti e termina con il cancello di ingresso al cortile in oggetto.

Il complesso confina con la restante porzione di fabbricato sul mappale 1024, mappale 1054, mappale 134, mappale 1036 per area e fabbricati, mappale 15 ed area-strada di accesso sul mappale 1024.

L'immobile risulta tipologicamente composto da un corpo di fabbrica di vecchio impianto, a manica semplice insolitamente ampia, con porticato sul fronte della facciata sud e da un blocco adiacente situato in corrispondenza dell'angolo sud ovest a cui in seguito è stato addossato un avancorpo alla testata.

Sull'area di pertinenza, in corrispondenza dell'angolo al confine sud ovest aderente al muro di recinzione, è presente una tettoia aperta sui restanti due lati, realizzata con struttura in acciaio e manto di copertura in lastre di fibrocemento.

La costruzione non è di recente edificazione. Le lastre di copertura, considerando l'epoca di realizzazione, sono verosimilmente state prodotte con l'utilizzo di amianto e, pertanto, visto lo stato di conservazione, occorre monitorarne il deterioramento e, se necessario, provvedere alla relativa rimozione e smaltimento. La tettoia non risulta riportata in mappa, non è accatastata e non è citata nell' atto di acquisto e neppure nel pignoramento.

Con riferimento al progetto di ristrutturazione e recupero ai fini abitativi dell'immobile si precisa che i due appartamenti sono stati ricavati nella porzione rurale del vecchio insediamento, originariamente adibito a magazzino e fienile/portico.

Descrizione del lotto due

L'appartamento è ubicato al piano primo e vi si accede dal cortile tramite un vano scala, ad uso esclusivo, posizionato nell' angolo nord ovest dell'avancorpo. In sommità la porta di entrata immette in un vano/corridoio che si estende lungo buona parte della parete nord; il primo tratto adibito ad ingresso si apre verso l'adiacente locale destinato a cucina/soggiorno, mentre il tratto successivo disimpegna l'accesso alle camere ed al bagno posto all'estremità della proprietà. Corridoio e bagno sono esposti a nord mentre la cucina/soggiorno e le camere si affacciano verso il balcone, che corre lungo tutta la facciata sud, ricavato su una parte della copertura del porticato. All'estremità del balcone una chiusura in pannelli delimita un piccolo vano entro cui è installata la caldaia dell'appartamento. Il soggiorno/cucina è collegato all'adiacente ambiente.

ubicato nell' avancorpo in corrispondenza dell'atrio e del locale di sgombero sottostanti. Questo ambiente è ricavato nel sottotetto ed è suddiviso tra un vano adibito a porticato, con altezza di 240/320 ed ampie finestrature e un locale di sgombero di altezza ridotta (h. 190/235) con una piccola finestra. L' appartamento, nella disponibilità della proprietà non è abitato in quanto, pur essendo stato realizzato recuperando il volume esistente, non è completamente ultimato (la scala di accesso è allo stato grezzo) ed è rimasto inutilizzato con i connessi problemi agli impianti derivanti dallo stato di abbandono.

I vari locali sono discretamente rifiniti, lo stato di conservazione è quello di un appartamento appena ultimato, presentano pareti intonacate o rivestite con piastrelle nei bagni e nella zona adibita a cucina, i pavimenti sono realizzati con piastrelle in ceramica lavorate in diagonale (eccetto nel bagno) o in klinker nel balcone.

Il soggiorno-cucina, collegato da un'ampia apertura con l'ingresso, presenta un ribassamento del soffitto in cartongesso, così come nel bagno, in cui sono inseriti punti di illuminazione. I locali adiacenti al soggiorno-cucina presentano il soffitto inclinato, a seguire le linee del tetto, e rivestito in cartongesso. L'ampio bagno è attrezzato con vasca-doccia ad angolo, vaso, bidet e lavabo, con accessori e componenti di buona qualità. L'abitazione è fornita di impianto elettrico, idrico, fognario e di riscaldamento con caldaia murale alimentata a gpl e radiatori in acciaio. L'ingresso è dotato di portoncino blindato, i serramenti esterni sono in alluminio con vetrocamera e, quelli rivolti a sud, con antistanti persiane in alluminio, mentre le porte interne sono laccate cieche ed in parte a scomparsa. La scala di accesso ed il balcone sono delimitati da una ringhiera in ferro smaltata a semplici bacchette verticali. La distribuzione planimetrica dell'appartamento è abbastanza regolare, ma condizionata dalla conformazione originaria dell'immobile e dalla disposizione delle aperture. L'appartamento risulta ultimato e rifinito (ad eccezione del vano scala) con la posa dei zoccolini e la tinteggiatura curata delle pareti, tuttavia non è stato utilizzato per cui il tempo trascorso in stato di abbandono potrebbe aver danneggiato, in particolar modo, gli impianti la cui funzionalità andrà verificata; sono però evidenti termosifoni deformati, probabilmente, a causa del gelo.

Difformità – pratiche in sanatoria

Con riferimento alle planimetrie depositate presso l'Agenzia del Territorio la disposizione dei locali riportata graficamente corrisponde alla situazione riscontrata in loco ad eccezione di piccole difformità (imprecisioni nella definizione di alcune aperture e mancanza della tramezza tra porticato e sgombero) così dettagliate:

- modeste modifiche nel posizionamento della tramezzatura e delle porte interne;
- trasformazione del porticato in locale chiuso con posa di serramenti vetrati e tamponamento della comunicazione con il vano scala, mantenendo il collegamento con la cucina/soggiorno;
- formazione di tramezzo nel locale di sgombero, in corrispondenza dell'apertura verso il balcone, che è stata tamponata come la finestra verso il cortile;
- formazione di un piccolo vano all' estremità del balcone a protezione della caldaia;
- ridotte modifiche alle aperture conseguenti alle citate variazioni.

Le variazioni evidenziate nella disposizione planimetrica dell'alloggio al piano primo potrebbero rientrare tra le "tolleranze costruttive" ma con l'ampliamento della camera 1 (e conseguente riduzione della camera 2) non risulta più verificato il rapporto di aerazione del locale, così come per il soggiorno/cucina reso privo dell'apertura verso il porticato (modificato da aperto a chiuso). La chiusura del porticato/sgombero, si configura un aumento della superficie abitativa, e, pur non costituendo aumento di volume o superficie utile lorda, non è in tale configurazione ammissibile in quanto non rispetta il requisito della "doppia conformità" e quelli igienico-sanitari (aerazione ed altezza minima locali). La remissione in pristino, con rimozione dei serramenti e del tramezzo del locale di sgombero, sarà collegata alla presentazione di SCIA a Sanatoria per le modifiche ai prospetti.

Non risultano agli atti dell'Agenzia del territorio pertinenze o accessori comuni censibili (lavatoi, soffitte, locali di sgombero, portineria) ma unicamente la comproprietà sul bene comune non censibile (area esterna, giardino, cortile) su cui è però presente la tettoia sopra descritta, non censita, che pertanto risulta in comune tra i titolari delle due unità immobiliari, senza univoca definizione delle quote e dei diritti spettanti a ciascuno.

Con riferimento alla tettoia non censita, che insiste su un bene comune, l'eventuale accatastamento dovrebbe quindi essere intestato a tutti gli attuali proprietari delle due unità senza specificarne i diritti in quanto non risulta una ripartizione in millesimi delle parti comuni sia nell' atto di acquisto che con atto successivo. Inoltre, detto manufatto risulta indicato come nuova costruzione nel progetto di ristrutturazione, per le difformità riscontrate e per la presenza di amianto potrebbe essere più conveniente rimuoverlo.

Situazione occupazionale

Al momento del sopralluogo tecnico esperito dal consulente incaricato dal Giudice gli immobili oggetto di vendita risultavano essere liberi.

Regime fiscale

In considerazione del fatto che gli intestatari del lotto oggetto di vendita sono soggetti privati si precisa che il decreto di trasferimento non sarà gravato da iva ma dalla sola imposta di registro, ipotecaria e catastale.

*** *** ***

L'immobile è posto in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in relazione alla normativa edilizia, con annessi diritti, azioni, ragioni, servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, passaggi soliti e fin qui praticati, fissi ed infissi, con la proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni indivisibili ed irrinunciabili fra condomini dell'intero stabile, come visto e piaciuto e come pervenuto e detenuto in forza dei titoli di proprietà e del possesso e con particolare riferimento a quanto più ampiamente indicato

nell'elaborato peritale di stima in atti (visionabile sui siti internet in calce evidenziati) e che del presente avviso costituisce parte integrante e sostanziale.

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, anche in ordine alla regolarità degli impianti, con la conseguenza che la procedura 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, ricorrendone i 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.

*** *** ***

Il predetto immobile risulta meglio descritto in ogni sua parte nella perizia consultabile sul sito internet del Tribunale www.tribunale.asti.giustizia.it, sui siti internet www.astegiudiziarie.it e www.astalegale.net nonché sul sito internet distrettuale della Corte d'Appello www.giustizia.piemonte.it cui si fa pieno ed incondizionato riferimento e si rinvia.

*** *** ***

PREZZO DI VENDITA:

*** Il prezzo base della vendita per il LOTTO UNICO è fissato in complessivi €.76.300,00**

(euro settantaseimilatrecento/00)

*** L'offerta minima NON potrà essere inferiore ad €.57.225,00**

(euro cinquantasettemiladuecentoventicinque/00)

(come previsto dall'art. 571 secondo comma c.p.c. l'offerta minima non è efficace se è inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base).

*** Cauzione: almeno il 10% del prezzo offerto**

*** Rilancio minimo (in caso di gara tra più offerenti): €.2.000,00 (euro duemila/00)**

(Si precisa che per i rilanci non è consentito l'inserimento di importi con decimali)

*** *** ***

MODALITA' DI PARTECIPAZIONE E SVOLGIMENTO DELLA VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

Presentazione delle offerte e versamento della cauzione

Gli interessati all'acquisto – escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge – dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto **esclusivamente in via telematica**, tramite il sito www.astalegale.net., utilizzando l'apposito modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia, a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita, sul quale saranno indicati, ai fini dell'effettuazione del richiesto bonifico, i dati relativi al conto corrente intestato alla presente procedura esecutiva. 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, dovrà essere depositata, con le modalità sotto riportate, entro le ore 12:00 del giorno antecedente a quello fissato nell'avviso per l'udienza di vendita telematica, vale a dire ENTRO LE ORE 12 DEL GIORNO 11 GENNAIO 2027, 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 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, a pena di inammissibilità.

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 dì nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio, stato civile, regime patrimoniale, recapito telefonico) --- si precisa che non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diversi da quello che sottoscrive l'offerta);

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 e di bollo;
- 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 dì 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'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e del regolamento tecnico di partecipazione;

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 (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore"), salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo;

- 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 (salva 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 nonché copia del provvedimento di autorizzazione da parte del Giudice tutelare;

- 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 che effettua l'offerta. Detto soggetto deve essere il titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure il soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata.

L'offerente, prima di effettuare l'offerta d'acquisto telematica, dovrà versare a titolo di cauzione, una somma pari ad almeno il dieci per cento (10%) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla procedura, acceso presso Banca d'Alba

(IBAN: IT 56 D 08530 22501 000 000 302459).

Il numero di conto corrente sarà come sopra anche indicato nel sito www.astetelematiche.it. e sul sito astalegale.net

Il bonifico, con causale "versamento cauzione LOTTO DUE", 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 il professionista delegato non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.

L'offerente deve altresì 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 accedendo al sito "www.pst.giustizia.it" 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 (dedotto il bollo ed al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito dal professionista delegato al soggetto offerente non aggiudicatario. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione.

Esame delle offerte

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara sarà effettuato tramite il portale www.astalegale.net.

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

La partecipazione degli offerenti all'udienza dì vendita telematica avrà luogo tramite l'area riservata del sito www.astalegale.net. 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.

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;

(n.b.: 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 è pari o superiore al "prezzo base" indicato nell'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 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.

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 ricevute 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.

Si precisa che per i rilanci non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

La gara avrà la durata di giorni sei, e precisamente dal giorno 12 GENNAIO 2027 alle ore 09:00 al giorno 18 GENNAIO 2027 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.**

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.spazioaste.it sarà l'unico canale ufficiale per seguire lo svolgimento della vendita e per la partecipazione alla gara.

L'eventuale mancata ricezione dì 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 dì termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

In caso di mancata aggiudicazione, entro il termine di dieci giorni dalla chiusura della gara, il professionista delegato provvederà a riaccreditare agli offerenti, mediante bonifico bancario, gli importi delle cauzioni versate (dedotto il bollo ed al netto di eventuali oneri bancari).

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 nella propria offerta o, in mancanza, nel termine massimo e non prorogabile di 120 giorni dall'aggiudicazione (termine soggetto a sospensione feriale).

L'aggiudicatario dovrà altresì versare, nello stesso termine, l'importo delle spese legate al trasferimento del bene, che il professionista delegato gli comunicherà tempestivamente, nonché la quota di compenso spettante al professionista delegato ex art.2 comma settimo D.M. 227/2015.

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

L'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 585 ultimo comma c.p.c., dovrà fornire al professionista delegato, nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo, a pena di decadenza dall'aggiudicazione, le informazioni prescritte dall'art. 22 D.Lgs. 21 novembre 2007 n.231 mediante dichiarazione scritta (dichiarazione antiriciclaggio, inclusa la dichiarazione sulla titolarità effettiva).

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. n.385/1993, 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. n.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 ex art. 2, settimo comma, DM 227/2015) sul c/c intestato alla procedura.

Del versamento effettuato direttamente in favore del creditore fondiario l'aggiudicatario dovrà fornire attestazione al professionista delegato.

(Nel caso in cui l'atto di precetto ovvero l'atto d'intervento non contenessero una esposizione analitica delle voci costitutive del credito assisto 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.

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

Custodia

Gli interessati potranno visionare gli immobili oggetto della presente ordinanza contattando il custode **ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE, Corso Francia n.81– 10138 Torino, tel. 011.482822 – 011/485338 – 011/488913 cell. 366.42.99.971, e-mail: immobiliari@ivgpiemonte.it.**

Gli interessati hanno la facoltà di contattare ai suddetti recapiti l'Istituto Vendite per poter consultare gli atti relativi alla vendita, compresa la perizia, ricevere maggiori informazioni in merito agli immobili messi in vendita e concordare i tempi per un'eventuale visita agli immobili stessi.

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 (attivi dal lunedì al venerdì, dalle ore 9:00 alle ore 12:00 e dalle ore 15:00 alle ore 17:00):

- numero verde ad addebito ripartito: 848.58.20.31
- telefono "staff vendite": 0586/095310

Pubblicità

Il presente avviso di vendita sarà pubblicato, secondo le modalità stabilite dal G.E., sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia ed inserito sui seguenti siti internet: www.astegiudiziarie.it, www.astalegale.net, www.tribunale.asti.giustizia.it, www.giustizia.piemonte.it, unitamente alla relazione peritale comprensiva di fotografie e planimetrie.

Per tutto quanto non espressamente previsto si applicheranno le vigenti norme di legge.

La partecipazione alla vendita comporta l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso, nella relazione peritale, nel regolamento di partecipazione e dei suoi allegati.

Maggiori informazioni saranno fornite a chiunque vi abbia interesse (Studio Notaio Marcello Drocco --- Tel. 0172·488149).

*** *** ***

Cherasco, lì 02.11.2026

Il professionista delegato
Notaio Marcello Drocco

