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

**TRIBUNALE CIVILE DI ASTI**

Esecuzione immobiliare **R.G.E. n.67/2023**

Giudice dell'esecuzione: dott.ssa Paola Amisano

Professionista Delegato alla vendita: Notaio Marcello Drocco

Custode Giudiziario: Istituto Vendite Giudiziarie

*** ***

**AVVISO DI VENDITA**

Il sottoscritto Notaio Marcello Drocco (c.f. DRCMCL70H25L219O, 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.ssa Paola Amisano al compimento delle operazioni di vendita relative all'esecuzione immobiliare R.G.E. 67/2023

**AVVISA**

che il giorno **12 GENNAIO 2027 alle ore 9:30** presso il proprio studio in Cherasco (CN), via Nostra Signora del Popolo n.9, avrà luogo **la vendita telematica asincrona,** tramite la piattaforma www.astetelematiche.it, con gestore della vendita telematica Aste Giudiziarie Inlinea s.p.a., dei seguenti beni immobili, come meglio descritti nella perizia tecnica da considerarsi parte integrante del presente avviso.

Il compendio pignorato comprende diverse unità immobiliari collocate all'interno di quattro edifici condominiali posti in luoghi distinti del centro abitato della città di Asti. Nel dettaglio un negozio in Via Serafino Grassi, due box auto in Via Duccio Tancredi Galimberti, due Box auto in Viale al Santuario, un alloggio + un locale di deposito (ex cantina) + un box auto in Corso Don Giovanni Minzioni così suddivisi:

**LOTTO UNO**

piena proprietà di negozio sito in Asti, via Serafino Grassi n.16
facente parte del Condominio "Borgo Antico"
censito nel modo che segue:

*Comune di Asti – Catasto fabbricati*

***foglio 77 - particella 8212 - subalterno 4***

*rendita € 484,64 - categoria C/1 - classe 6 - consistenza 34 mq - indirizzo: Via Serafino Grassi n.16 piano T - dati di superficie: totale 41 mq*

**LOTTO DUE**

piena proprietà di box auto sito in Asti, via Duccio Tancredi Galimberti n.33

facente parte del Condominio "Complesso autorimesse"

censito nel modo che segue:

*Comune di Asti – Catasto fabbricati*

***foglio 77 - particella 8143 - subalterno 9***

*rendita € 49,58 - categoria C/6 - classe 3 - consistenza 12 mq - indirizzo: Via Sant'Anna piano S1 - dati di superficie: totale 12 mq*

**LOTTO TRE**

piena proprietà di box auto sito in Asti, via Duccio Tancredi Galimberti n.33

facente parte del Condominio "Complesso autorimesse"

censito nel modo che segue:

*Comune di Asti – Catasto fabbricati*

***foglio 77 - particella 8143 - subalterno 10***

*rendita € 49,58 - categoria C/6 - classe 3 - consistenza 12 mq - indirizzo: Via Sant'Anna piano S1 - dati di superficie: totale 14 mq*

**LOTTO QUATTRO**

piena proprietà di box auto sito in Asti, viale Al Santuario n.7/A

facente parte del Condominio "Girasole"

censito nel modo che segue:

*Comune di Asti – Catasto fabbricati*

***foglio 77 - particella 6606 - subalterno 14***

*rendita € 45,65 - categoria C/6 - classe 2 - consistenza 13 mq - indirizzo: Viale al Santuario n.7/a piano S1 - dati di superficie: totale 15 mq*

**LOTTO CINQUE**

piena proprietà di box auto sito in Asti, viale Al Santuario n.7/A

facente parte del Condominio "Girasole"

censito nel modo che segue:

*Comune di Asti – Catasto fabbricati*

***foglio 77 - particella 6606 - subalterno 24***

*rendita € 61,97 - categoria C/6 - classe 3 - consistenza 15 mq - indirizzo: Viale al Santuario n.7 piano T - dati di superficie: totale 17 mq*

**LOTTO SEI**

piena proprietà di alloggio e locale di deposito (ex cantina) siti in Asti, Corso Don Giovanni Minzoni n.102

facenti parte del Condominio "Orchidea"

censiti nel modo che segue:

*Comune di Asti – Catasto fabbricati*

***foglio 53 - particella 303 - subalterno 48 (ex sub.6)***

*rendita € 290,51 - categoria A/2 - classe 1 - consistenza 4,5 vani - indirizzo: Corso Don Giovanni Minzoni n.102 piano 1 - dati di superficie: totale 84 mq - totale escluse aree scoperte 82 mq*

***foglio 53 - particella 303 - subalterno 49 (ex sub. 6)***

*rendita € 12,65 - categoria C/2 - classe 1 - consistenza 7 mq - indirizzo: Corso Don Giovanni Minzoni n.102 piano S1 - dati di superficie: totale 9 mq*

**LOTTO SETTE**

piena proprietà di box auto sito in Asti, Corso Don Giovanni Minzoni n.106

facente parte del Condominio "Orchidea"

censito nel modo che segue:

*Comune di Asti – Catasto fabbricati*

***foglio 53 - particella 303 - subalterno 29***

*rendita € 49,58 - categoria C/6 - classe 3 - consistenza 12 mq - indirizzo: Corso Don Giovanni Minzoni n.106 piano T - dati di superficie: totale 13 mq*

*** *** ***

**Descrizione del LOTTO UNO**

L' unità immobiliare pignorata (negozio) fa parte del fabbricato denominato "Condominio Borgo Antico". L'edificio compresa l'area scoperta pertinenziale insiste sul mappale 8212 del foglio 77. Con riferimento all'estratto di mappa catastale si desumono le seguenti coerenze a partire da nord e procedendo in senso orario: mappali 1361 e 6534 (Via Carlo Lessona), mappali 1326, 6372, 6155, 1350, 1351, 1355, 1356, mappale 6537 (Via Serafino Grassi).

Il fabbricato condominiale è di notevoli dimensioni, con ingombro planimetrico di forma irregolare, posto ad angolo tra Via Serafino Grassi e Via Carlo Lessona, articolato in parte a tre piani fuori terra ed in parte a cinque piani fuori terra oltre ad interrati e sottotetto. La zona è totalmente pianeggiante, urbanizzata ed edificata, semicentrale rispetto al nucleo storico, con destinazione d'uso prevalente di tipo residenziale condominiale ma con buona dotazione di attività commerciali e direzionali.

L'epoca di edificazione risale indicativamente al 1974/1975. Per quanto potuto osservare ed in assenza di indagine specifica, l'edifico condominiale dovrebbe avere struttura portante in cemento armato, orizzontamenti e falde inclinate in laterocemento, con murature perimetrali di tamponamento presumibilmente a cassavuota; non è possibile sapere se sia presente materiale avente proprietà termo-fonoisolanti. Esternamente le facciate si mostrano in parte intonacate (sul lato interno cortile) ed in parte in paramano con fascia rivestita in pietra in corrispondenza del piano terreno (sul lato verso la via pubblica).

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è rappresentata da un negozio al piano terreno con accesso dal civico n.16 di Via Serafino Grassi, catastalmente identificato al foglio 77 particella 8212 subalterno 4. Il negozio è libero su due lati, di cui uno prospettante Via S. Grassi e l'altro (opposto) il cortile interno; gli ulteriori due lati confinano l'uno con il vano scala condominiale e l'altro con altra unità immobiliare di diversa proprietà.

Si sviluppa al solo piano terreno; con riferimento alla planimetria si evidenziano un vano negozio (di circa 21,89 mq netti), un vano retro (di circa 13,18 mq netti) un servizio igienico composto da antibagno (di circa 1,29 mq netti) e da wc (di circa 1,32 mq netti). L'altezza netta interna è di circa 4,20 ml fatta eccezione per la porzione controsoffittata.

I locali si presentano pavimentati con piastrelle di ceramica, con superfici verticali e soffitti intonacati e tinteggiati; in particolare si evidenzia la presenza di una controsoffittatura leggera in corrispondenza del vano più grande verso strada. Le pareti del wc hanno rivestimento in piastrelle di ceramica. Le porte interne (di bagno ed antibagno) sono in legno con apertura a battente mentre i serramenti esterni (finestre e portefinestre) hanno telaio metallico e specchiature a vetro singolo. Sono presenti i principali impianti tecnologici (elettrico, idrico, telefonico) L'impianto di riscaldamento è di tipo centralizzato con caldaia alimentata a metano; il sistema di distribuzione è a termosifoni in ghisa mentre la produzione di acqua calda sanitaria è garantita da boiler elettrico posto nel servizio igienico.

Lo stato manutentivo è nel complesso buono, segno di un recente intervento di miglioria a livello delle finiture interne); non si evidenziano motivi di particolare pregio storico-architettonico e/o documentale.

**Descrizione dei LOTTTI DUE e TRE**

Le unità immobiliari pignorate (box auto) fanno parte del fabbricato denominato “Condominio Complesso Autorimesse”; l'edificio compresa l'area scoperta pertinenziale insiste sul mappale 8143 del foglio 77. Con riferimento all'estratto di mappa catastale si desumono le seguenti coerenze:

- a nord: mappale 6529 stesso foglio di mappa e Via Galimberti
- ad est: mappali 8146 e 6479 stesso foglio di mappa
- a sud: mappale 6528 stesso foglio di mappa

- ad ovest: mappale 6531 stesso foglio di mappa.

Il fabbricato condominiale con relativa area scoperta pertinenziale occupa l'intero lotto/mappale e comprende esclusivamente box auto. Si articola unicamente al piano interrato mentre si evidenzia che il piano terreno soprastante è occupato dall'area pubblica denominata “area verde Sebastiano Scirè Risichella” estesa anche ai limitrofi mappali. La zona è totalmente pianeggiante, urbanizzata ed edificata, semicentrale rispetto al nucleo storico, con destinazione d'uso prevalente di tipo residenziale condominiale ma con buona dotazione di attività commerciali e direzionali.

L'epoca di edificazione risale indicativamente al 1979/1981. Per quanto potuto osservare ed in assenza di indagine specifica, l'edifico dovrebbe avere struttura portante in cemento armato ed orizzontamenti in laterocemento, con murature perimetrali anch'esse in cemento armato trattandosi di volume totalmente interrato. L'area scoperta pertinenziale corrisponde alla rampa carraia di collegamento col soprastante piano viario; è presente un cancello carraio motorizzato in corrispondenza dell'accesso al piano al civico 33.

Le unità pignorate sono rappresentate da due box auto (sub.9 e sub.10) posti l'uno accanto all'altro ma con accessi separati, aventi le medesime caratteristiche tipologiche, con piano di calpestio in semplice battuto di cemento, pareti interne e soffitto intonacati e tinteggiati. È presente il solo impianto elettrico. Sull'ingresso carraio è montato un serramento metallico con apertura basculante.

Entrambe si sviluppano al solo piano interrato. Con riferimento alla planimetria esplicativa si evidenzia:

- box auto (sub.9): unico vano di circa 10,97 mq netti ed altezza netta interna di circa 2,70 ml
- box auto (sub.10): unico vano di circa 10,78 mq netti ed altezza netta interna di circa 2,70 ml.

Il box sub.10 è posto ad angolo. Con due lati verso terrapieno, un lato verso il box auto sub.9 ed un lato libero verso l'area di manovra; il box auto sub.9 è posto quindi per un lato in aderenza al box 10, per il lato opposto in aderenza ad altra unità di diversa proprietà, con un lato verso terrapieno ed il rimanente verso l'area di manovra.

Per il calcolo della superficie commerciale è corretto considerare l'immobile così come segue (le superfici si intendono lorde):

- box auto (sub.9) p.interrato mq 12,68 x 1,00 (sup. principale) = mq 12,68

  ----------

  totale sup. commerciale = mq 12,68
- box auto (sub.10) p.interrato mq 13,99 x 1,00 (sup. principale) = mq 13,99

  ----------

  totale sup. commerciale = mq 13,99

Lo stato manutentivo è discreto; non si evidenziano motivi di particolare pregio storico-architettonico e/o documentale.

**Descrizione dei LOTTTI QUATTRO e CINQUE**

Le unità immobiliari pignorate (box auto) fanno parte del fabbricato denominato “Condominio Girasole”; l'edificio compresa l'area scoperta pertinenziale insiste sul mappale 6606 del foglio 77. Con riferimento all'estratto di mappa catastale si desumono le seguenti coerenze:

- a nord: mappale 6390 stesso foglio di mappa
- ad est: mappale 6506 stesso foglio di mappa
- a sud: mappali 6607, 6611 e 8189 stesso foglio di mappa
- ad ovest: Viale al Santuario.

Il fabbricato condominiale con relativa area scoperta pertinenziale occupa l'intero lotto/mappale e comprende esclusivamente box auto e posti auto. Si articola in due piani di cui uno interrato ed uno fuori terra (piano terreno). La zona è totalmente pianeggiante, urbanizzata ed edificata, semicentrale rispetto al nucleo storico, con destinazione d'uso prevalente di tipo residenziale condominiale ma con buona dotazione di attività commerciali e direzionali.

L'epoca di edificazione risale indicativamente al 1995. Per quanto potuto osservare ed in assenza di indagine specifica, l'edifico dovrebbe avere struttura portante in cemento armato ed orizzontamenti in laterocemento o travi predalles, con murature perimetrali in blocchi di cemento o laterizio per quanto concerne il volume fuori terra ed in cemento armato per l'interrato.

Esternamente le facciate si mostrano al grezzo ed in parte tinteggiate (per la porzione fuori terra) e totalmente al grezzo per le parti interrate. L'area scoperta pertinenziale e comune posta al piano terreno è in parte destinata a giardino/aiuole ed in parte a cortile avente funzione di area di manovra su cui sono presenti alcuni posti auto; l'area cortilizia è pavimentata con elementi del tipo “autobloccante” così come la rampa carraia di collegamento con il sottostante piano interrato. Le unità pignorate sono rappresentate da:

- box auto al piano interrato (identificato con il subalterno catastale 14)
- box auto al piano terreno (identificato con il subalterno catastale 24).

BOX AUTO AL PIANO INTERRATO

L’unità immobiliare (sub.14) si sviluppa al solo piano interrato. Con riferimento alla planimetria si evidenzia un unico vano di circa 13,00 mq netti ed un'altezza netta interna di circa 2,70 ml. Un lato è libero e prospetta l'area di manovra mentre quello opposto è verso terrapieno; i due rimanenti lati confinano con altre unità immobiliari di diversa proprietà. L'accesso al piano interrato avviene per mezzo di rampa carraia collegata con il soprastante piano viario, dotata di cancello carraio motorizzato posto al civico n.7/a di Viale al Santuario.

Il piano di calpestio è privo di pavimentazione, rappresentato da semplice battuto di cemento; le pareti interne ed il soffitto sono prime di finiture e perciò al grezzo. È presente il solo impianto elettrico. Sull'ingresso carraio è montato un serramento metallico con apertura basculante.

Per il calcolo della superficie commerciale è corretto considerare l'immobile così come segue (le superfici si intendono lorde):

- p. interrato box auto mq 14,69 x 1,00 (sup. principale) = mq 14,69

totale sup. commerciale = mq 14,69

Lo stato manutentivo è nel complesso buono; non si evidenziano motivi di particolare pregio storico-architettonico e/o documentale.

BOX AUTO AL PIANO TERRENO

L'unità immobiliare (sub.24) si sviluppa al solo piano terreno ed occupa una parte di un basso fabbricato edificato a confine. Con riferimento alla planimetria si evidenzia un unico vano di circa 14,59 mq netti ed un'altezza netta interna di circa 2,40 ml. Tre lati sono liberi di cui quello a sud verso l'area di manovra / cortile, quello ovest verso l'area verde comune e quello nord verso altra proprietà; il rimanente lato confina con unità immobiliare di diversa proprietà. L'accesso al piano terreno avviene per mezzo di cancello carraio motorizzato posto al civico n.7 di Viale al Santuario.

Il piano di calpestio è privo di pavimentazione, rappresentato da semplice battuto di cemento; le pareti interne ed il soffitto sono prime di finiture e perciò al grezzo. È presente il solo impianto elettrico. Sull'ingresso carraio è montato un serramento metallico con apertura basculante.

Per il calcolo della superficie commerciale è corretto considerare l'immobile così come segue (le superfici si intendono lorde):

- p. terreno box auto mq 16,70 x 1,00 (sup. principale) = mq 16,70

totale sup. commerciale = mq 16,70

Lo stato manutentivo è nel complesso buono; non si evidenziano motivi di particolare pregio storico-architettonico e/o documentale.

**Descrizione dei LOTTTI SEI e SETTE**

In avvio della presente procedura esecutiva le unità immobiliari pignorate erano rappresentate da alloggio al piano primo con cantina pertinenziale al piano interrato e da box auto al piano terreno; a seguito di variazione catastale operata dal CTU incaricato dal Giudice l'alloggio è stato suddiviso in due distinte unità (alloggio al piano primo e locale di deposito al piano interrato) mentre il box auto non ha variato identificativo catastale; il compendio pignorato fa parte del fabbricato denominato "Condominio Orchidea". L'edificio compresa l'area scoperta pertinenziale insiste sui mappali 100, 303 e 365 del foglio 53; certamente non vi è corrispondenza con il Catasto Fabbricati.

Con riferimento all'estratto di mappa catastale considerati i suddetti tre mappali, si desumono le seguenti coerenze:

- a nord: particella 338 stesso foglio di mappa
- ad est: Corso Don Giovanni Minzoni
- a sud: Via Don Alfredo Bianco
- ad ovest: particelle 338 e 697 stesso foglio di mappa.

Il fabbricato condominiale è di notevoli dimensioni, con ingombro planimetrico di forma irregolare, posto ad angolo tra Via Don Giovanni Minzoni e Via Don Alfredo Bianco, articolato in cinque piani fuori terra oltre ad interrati e sottotetto. La zona è totalmente pianeggiante, urbanizzata ed edificata, semicentrale rispetto al nucleo storico, con destinazione d'uso prevalente di tipo residenziale condominiale ma con buona dotazione di attività commerciali e direzionali.

L'epoca di edificazione risale indicativamente al 1965/1966. Per quanto potuto osservare ed in assenza di indagine specifica, l'edifico condominiale dovrebbe avere struttura portante in cemento armato ed orizzontamenti in laterocemento, con murature perimetrali di tamponamento presumibilmente a cassavuota; non è possibile sapere se sia presente materiale avente proprietà termo-fonoisolanti. Esternamente le facciate si mostrano in parte intonacate (sul lato interno cortile) ed in parte in paramano con fascia rivestita in pietra in corrispondenza del piano terreno (sul lato verso la via pubblica).

Nel cortile pertinenziale interno è presente un basso fabbricato a confine comprendente alcuni box auto.

A seguito della già citata variazione catastale le unità immobiliari oggetto di pignoramento sono rappresentate da:

- alloggio al piano primo, catastalmente identificato al foglio 53 particella 303 subalterno 48 (ex sub.6), avente accesso dal vano scala condominiale posto al civico n.102 di Corso Don Giovanni Minzoni
- locale di deposito al piano interrato (ex cantina pertinenziale), catastalmente identificato al foglio 53 particella 303 subalterno 49 (ex sub.6), avente accesso dal disimpegno collegato al vano scala condominiale posto al civico n.102 di Corso Don Giovanni Minzoni
- box auto al piano terreno ubicato in basso fabbricato edificato sul cortile interno, catastalmente identificato al foglio 53 particella 303 subalterno 29, avente accesso da cancello carraio al civico 106 di Corso Don Giovanni Minzoni.

L'alloggio è libero su tre lati e confina in parte con il vano scala condominiale ed in parte con adiacente unità immobiliare di diversa proprietà. Il locale di deposito (ex cantina pertinenziale all'alloggio) confina su di un lato con il corridoio condominiale, sull'opposto lato con il terrapieno e sugli ulteriori due lati con ulteriori unità di diversa proprietà. Il box auto ha un lato libero (verso cortile), il lato opposto in aderenza ad altro edificio ed i rimanenti due lati confinanti con altri box di diversa proprietà.

L'alloggio si sviluppa al solo piano primo (secondo fuori terra). Con riferimento alla planimetria si evidenziano un disimpegno (di circa 11,15 mq netti), una cucina (di circa 7,36 mq netti), un ripostiglio (di circa 1,35 mq netti), un soggiorno (di circa 16,77 mq netti), due camere (di circa 14,92 mq netti e 11,77 mq netti), un

bagno (di circa 4,54 mq netti), un balcone a sud (di circa 3,06 mq netti) ed un balcone a nord (di circa 2,45 mq netti). L'altezza netta interna è di circa 3 ml.

I locali si presentano pavimentati, con superfici verticali e soffitti intonacati e tinteggiati; la cucina ed il bagno hanno pareti verticali dotate di rivestimento in piastrelle di ceramica. Le porte interne sono in legno con specchiatura centrale in vetro ed apertura a battente, fatta eccezione per la cucina che ha invece in dotazione una chiusura "a soffietto" in PVC. I serramenti esterni (finestre e portefinestre) hanno telaio in PVC e specchiature a vetro doppio; sono inoltre dotati di tapparelle in PVC. Sono presenti i principali impianti tecnologici (elettrico, idrico, telefonico). L'impianto di riscaldamento è di tipo centralizzato con caldaia alimentata a metano; il sistema di distribuzione è a termosifoni mentre la produzione di acqua calda sanitaria è garantita da boiler a gas.

Sui termosifoni sono visibili le termovalvole per la contabilizzazione del calore.

Per il calcolo della superficie commerciale è corretto considerare l'immobile così come segue (le superfici si intendono lorde):

| | | | |
|---|---|---|---|
| • p. primo | porzione abitativa | mq 82,34 x 1,00 (sup. principale) | = mq 82,34 |
| balcone 1 | mq 2,45 x 0,30 (sup. accessoria) | = mq 0,74 | |
| balcone 2 | mq 3,23 x 0,30 (sup. accessoria) | = mq 0,97 | |
| | | totale sup. commerciale | = mq 84,05 |

Lo stato manutentivo è nel complesso buono, segno di un recente intervento di miglioria a livello delle finiture interne); non si evidenziano motivi di particolare pregio storico-architettonico e/o documentale.

Il locale di deposito corrisponde all'ex cantina pertinenziale dell'alloggio precedentemente descritto, reso indipendente a seguito di variazione catastale. Si sviluppa al solo piano interrato; con riferimento alla planimetria si evidenzia un unico vano di circa 6,94 mq netti ed altezza interna di circa 4,58 ml.

Il locale si presenta "al grezzo" privo di finiture ed impianti, con piano di calpestio in semplice battuto di cemento, pareti e soffitti privi di intonaci e tinteggiature. La porta di ingresso è di tipo metallico con apertura a battente.

Per il calcolo della superficie commerciale è corretto considerare l'immobile così come segue (le superfici si intendono lorde):

| | | | |
|---|---|---|---|
| • p. interrato | locale di deposito | mq 8,14 x 1,00 (sup. principale) | = mq 8,14 |
| | | totale sup. commerciale | = mq 8,14 |

Lo stato manutentivo è nel complesso discreto; non si evidenziano motivi di particolare pregio storico-architettonico e/o documentale.

Il box auto si sviluppa al solo piano terreno. Con riferimento alla planimetria si evidenzia un unico vano di circa 11,42 mq netti ed un'altezza netta interna di circa 2,60 ml. Il piano di calpestio è privo di pavimentazione, rappresentato da semplice battuto di cemento; le pareti interne ed il soffitto hanno superfici intonacate e

tinteggiati. Non sono presenti impianti. Sull'ingresso carraio è montato un serramento metallico con apertura basculante.

Per il calcolo della superficie commerciale è corretto considerare l'immobile così come segue (le superfici si intendono lorde):

| | | | |
|---|---|---|---|
| • p. terreno | box auto | mq 12,57 x 1,00 (sup. principale) | = mq 12,57 |
| | | | - - - - - - - - |
| | | totale sup. commerciale | = mq 12,57 |

Lo stato manutentivo è nel complesso discreto; non si evidenziano motivi di particolare pregio storico-architettonico e/o documentale.

**Difformità – regolarità edilizia e urbanistica - pratiche in sanatoria**

Il sopralluogo tecnico ha rilevato alcune difformità meglio dettagliate in perizia a cui si fa espresso rimando.
Si rimanda altresì all'elaborato peritale per le necessarie pratiche in sanatoria per regolarizzare le difformità riscontrate.

**Situazione occupazionale**

Al momento del sopralluogo tecnico esperito dal consulente incaricato dal Giudice gli immobili oggetto di vendita risultavano essere liberi ad accezione del lotto sei che risulta locato a soggetti terzi.

**Vincoli**

Trattandosi di beni inseriti in fabbricati costituiti in condominio esistono vincoli e oneri di natura condominiale. Per quanto potuto appurare si evidenzia che:

- l'immobile in Asti, via Serafino Grassi
  - è costituito in condominio denominato "Borgo Antico"
  - è disciplinato dal Regolamento di Condominio allegato all'atto Notaio Marco Camusso del 22/07/1974 rep.6922 registrato in Asti il 01/08/1974 al n.4849 vol.14 e trascritto in Asti il 03/08/1974 ai n.5997/4951
- l'immobile in Asti, via Duccio Tancredi Galimberti
  - è costituito in condominio denominato "Complesso Autorimesse"
  - è disciplinato dal Regolamento di Condominio allegato all'atto Notaio Bruno Marchetti del 15/12/1980 rep.17053 registrato in Asti il 02/01/1981 al n.94 e trascritto in Asti il 18/12/1980 ai

nn.9898/7760

- l'immobile in Asti, viale al Santuario
  - è costituito in condominio denominato “Girasole”
  - non è disciplinato da Regolamento di Condominio (in quanto mai redatto)
- l'immobile in Asti, corso Don Giovanni Minzoni
  - è costituito in condominio denominato “Orchidea”
  - è disciplinato dal Regolamento di Condominio allegato all'atto Notaio Corrado Giazzi del 15/11/1968 rep.30944 registrato a Canelli il 20/11/1968 al n.859 e trascritto in Asti il 15/11/1968 ai nn.9001/7143.

Circa i diritti demaniali e gli usi civici è opportuno nuovamente segnalare che:
al di sopra dell'edificio interrato destinato ad autorimessa con accesso da Via Duccio Tancredi Galimberti, vi è un'area pubblica destinata a parco ed area giochi denominata “area verde Sebastiano Scirè Risichella”. A tale proposito si richiama il succitato atto Notaio Bruno Marchetti del 15/12/1980 rep.17053 che a sua volta richiama gli atti di dismissione e cessione al Comune di Asti a rogito Notaio Anna Maria Prima del 31/03/1980 rep.832 e rep.833

- per l'immobile in Viale al Santuario sussistono vincolo a parcheggio privato ed a verde privato richiamati con l'atto Notaio Luciano Ratti del 01/12/1994 rep.25599.

**Attestati di prestazione energetica**

Il compendio pignorato comprende un negozio, un alloggio, un locale di deposito (ex cantina) e cinque box auto. Tra queste solamente il negozio (lotto uno) e l'alloggio (lotto sei) hanno destinazione d'uso e caratteristiche tecnologiche e tipologiche tali da necessitare di classificazione energetica ai sensi ella vigente normativa di settore.
Per il negozio (fg.77 – n.8212 – sub.4) viene pubblicato l'Attestato di Prestazione Energetica n.2017_100280_0028 del 27/09/2017 valido sino al 27/09/2027 mentre per l'alloggio (fg.53 – n.303 – sub.49) viene pubblicato l'Attestato di Prestazione Energetica n.2015_105614_0031 del 20/12/2015 valido sino al 20/12/2025 (che riporta il subalterno 6 ora subalterno 48).

**Oneri e spese**

In considerazione del fatto che tutti i lotti oggetto di vendita sono inseriti in contesto condominiale, occorre precisare che sussistono debiti nei confronti dei rispetti Condomini.

Detti oneri saranno posti a carico dell'aggiudicatario come per legge (art. 63 Disposizioni di attuazione cod. civ., comma IV: "chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato, solidamente con questo, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso ed a quello precedente").

**Regime fiscale**

In considerazione del fatto che gli intestatari dei lotti 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.

*** *** ***

**PREZZI DI VENDITA**

**LOTTO UNO**

Il prezzo base della vendita per il LOTTO UNO è fissato in complessivi €.21.000,00

(euro ventunomila/00)

* L'offerta minima NON potrà essere inferiore ad €.15.750,00

(euro quindicimilasettecentocinquanta/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): €.1.000,00 (euro mille/00)

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

**LOTTO DUE**

Il prezzo base della vendita per il LOTTO DUE è fissato in complessivi €.7.800,00

(euro settemilaottocento/00)

* L'offerta minima NON potrà essere inferiore ad €.5.850,00

(euro cinquemilaottocentocinquanta)

(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): €.1.000,00 (euro mille/00)

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

**LOTTO TRE**

Il prezzo base della vendita per il LOTTO TRE è fissato in complessivi €.€.7.800,00

(euro settemilaottocento/00)

* L'offerta minima NON potrà essere inferiore ad €.€.5.850,00

(euro cinquemilaottocentocinquanta)

(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): €.1.000,00 (euro mille/00)

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

**LOTTO QUATTRO**

Il prezzo base della vendita per il LOTTO QUATTRO è fissato in complessivi €.12.100,00

(euro dodicimilacento/00)

* L'offerta minima NON potrà essere inferiore ad €.9.075,00

(euro novemilasettantacinque/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): €.1.000,00 (euro mille/00)

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

**LOTTO CINQUE**

Il prezzo base della vendita per il LOTTO CINQUE è fissato in complessivi €.13.800,00

(euro tredicimilaottocento/00)

* L'offerta minima NON potrà essere inferiore ad €.10.350,00

(euro diecimilatrecentocinquanta)

(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): €.1.000,00 (euro mille/00)

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

**LOTTO SEI**

Il prezzo base della vendita per il LOTTO SEI è fissato in complessivi €.60.600,00

(euro sessantamilaseicento/00)

* L'offerta minima NON potrà essere inferiore ad €.45.450,00

(euro quarantacinquemilaquattrocentocinquanta/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): €.1.000,00 (euro mille/00)

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

**LOTTO SETTE**

Il prezzo base della vendita per il LOTTO SETTE è fissato in complessivi €.6.500,00

(euro seimilacinquecento/00)

* L'offerta minima NON potrà essere inferiore ad €.4.875,00

(euro quattromilaottocentosettantacinque/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): €.1.000,00 (euro mille/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.astetelematiche.it, 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. ll "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 13 Q 08530 22501 000 000 301162).**

**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…. (*indicare numero del lotto per cui si presenta offerta*)", 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.astetelematiche.it.

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.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.**

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 09:30 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 ww.astetelematiche.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 dì 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 04.11.2026

Il professionista delegato
Notaio Marcello Drocco

