

TRIBUNALE DI ASTI

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA SENZA INCANTO

EX ART. 570 C.P.C.

Esecuzione Immobiliare n° 184/2022 RGE

G.E. Dott. Giuseppe AMOROSO

Delegato Avv. Silvano STROPPIANA

Vendita senza incanto: 27/03/2025 h. 16.00

[REDACTED] (C.F.: [REDACTED]; P. IVA: [REDACTED]), corrente in [REDACTED], [REDACTED], in persona del leg. rappr.te e Presidente *pro-tempore* [REDACTED], in procedura rapp.ta e difesa dagli Avv.ti Marco Pellegrino e Francesca Pellegrino del Foro di Cuneo ed elett.te dom.ta, quale domicilio fisico, presso lo studio dei difensori in Cuneo, Via Carlo Emanuele III n. 25, e, quale domicilio digitale assegnato ex lege, presso la PEC: [marco.pellegrino@ordineavvocaticuneo.eu](mailto:marco.pellegrino@ordineavvocaticuneo.eu)

= CREDITRICE PROCEDENTE =

nella esecuzione immobiliare contro

[REDACTED] (C.F.: [REDACTED]), n. a [REDACTED] il [REDACTED] e res. in [REDACTED]  
[REDACTED]

e contro

[REDACTED] (C.F.: [REDACTED]), n. ad [REDACTED] il [REDACTED] e res. in [REDACTED]  
[REDACTED]

in procedura entrambi rapp.ti e difesi dall'Avv. Donatella Valsania del Foro di Asti ed elett.te dom.ti, quale domicilio fisico, presso lo studio del difensore in Alba (Cn), P.zza Urbano Prunotto 5, e, quale domicilio digitale assegnato ex lege, presso la PEC: [donatella.valsania@ordineavvocatialba.eu](mailto:donatella.valsania@ordineavvocatialba.eu)

= DEBITORI ESECUTATI =

§§§

Il sottoscritto Avv. Silvano Stroppiana, con studio in Alba (Cn), Via Cerrato n. 1, quale Professionista delegato alle operazioni di vendita nella procedura esecutiva immobiliare n° 184/2022 R.G.E. giusta delega 17/09/2024, comunicatagli il 18/09/2024, avvisa che si procederà alla

**VENDITA**

dei seguenti immobili

**LOTTO UNICO:**

descrizione sintetica del compendio:

è costituito da fabbricato ad uso abitativo del tipo villa distribuita su 2 livelli con locali accessori, corte, giardino, piscina e terreni agricoli, il tutto in corpo unico

ubicato in Novello (Cn), Loc. Tarditi Sottani n. 4

- **Compendio identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Novello (Cn) come segue:**

- - **Foglio 9, mappale 315, Sub. 1**, Località Tarditi Sottani n. 4, Piano T, BENE COMUNE NON CENSIBILE, costituito da cortile e piscina comuni a tutti i subalterni del fabbricato;

- - **Foglio 9, mappale 315, Sub. 3**, Località Tarditi Sottani n. 4, Piano T, BENE COMUNE NON CENSIBILE, costituito da pergole esterne comuni a tutti i subalterni del fabbricato;

- - **Foglio 9, mappale 315, Sub. 4**, Località Tarditi Sottani n. 4, Piano T, BENE COMUNE NON CENSIBILE, costituito da centrale termica comune a tutti i subalterni del fabbricato;

- - **Foglio 9, mappale 315, Sub. 5**, cat. C/6, classe 2, Consistenza 16 mq, superficie catastale totale 20 mq, Rendita € 37,18, Località Tarditi Sottani n. 4, Piano T;

- - **Foglio 9, mappale 315, Sub. 6**, cat. C/6, classe 2, Consistenza 51 mq, superficie catastale totale 57 mq, Rendita € 118,53, Località Tarditi Sottani n. 4, Piano T;

- - **Foglio 9, mappale 315, Sub. 9**, cat. C/2, classe 2, Consistenza 17 mq, superficie catastale totale 20 mq, Rendita € 31,61, Località Tarditi Sottani n. 4, Piano T;

- - **Foglio 9, mappale 315, Sub. 10**, cat. A/2, classe 1, Consistenza 13 vani, superficie catastale totale: 354 mq (totale escluse aree scoperte: 345 mq), Rendita € 604,25, Località Tarditi Sottani n. 4, Piano T-1;

- - **Foglio 9, mappale 315, Sub. 11**, cat. C/2, classe 1, Consistenza 23 mq, superficie catastale totale 29 mq, Rendita € 35,64, Località Tarditi Sottani n. 4, Piano T.

I suddetti immobili sono entrostanti al terreno censito al Catasto Terreni del Comune di NOVELLO al F. 9, mappale 315, Ente Urbano di mq 4.112.

- **Compendio identificato al Catasto Terreni del Comune di Novello (Cn) come segue:**

- - **Foglio 9, mappale 315**, ENTE URBANO, Superficie: mq 4.112;

- - **Foglio 9, mappale 321**, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 3.959 mq, Reddito Dominicale € 25,56, Reddito Agrario € 15,33;

- - **Foglio 9, mappale 323**, qualità semin. arbor., classe 2, superficie catastale 2.396 mq, Reddito Dominicale € 18,56, Reddito Agrario € 11,14.

L'intero compendio risulta catastalmente intestato a:

- [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED], C.F.: [REDACTED] quanto al diritto di nuda proprietà per la quota di 1/1 (e quindi per l'intero diritto di nuda proprietà) in regime di separazione dei beni;

- [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED], C.F.: [REDACTED] quanto al diritto di usufrutto per la quota di 1/1 (e quindi per l'intero diritto di usufrutto) in regime di separazione dei beni.

**L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:**

- **Proprietà per la quota di 1/1** in capo a [REDACTED] per il diritto di nuda proprietà ed in capo a [REDACTED] per il diritto di usufrutto.

Il C.T.U. ha riferito che alla data di redazione dell'elaborato l'abitazione era occupata dai debitori eseguiti [REDACTED] e [REDACTED] e dai loro due figli maggiorenni e va considerata libera all'emissione del Decreto di Trasferimento.

## **DESCRIZIONE DEI BENI DI CUI AL LOTTO UNICO**

### **CONSISTENZA DEL LOTTO**

Il compendio immobiliare è costituito da una villa unifamiliare di recente costruzione con locali accessori, corte, giardino, piscina e terreni agricoli siti in NOVELLO (CN) Loc. Tarditi Sottani n.4, come da planimetrie di rilievo redatte dal C.T.U. che di seguito si riproducono:

PLANIMETRIA DI RILIEVO

PIANO TERRENO

ref. 0740204

Superfici lorde di rilievo:

	locali abitativi	mq. 189
	locali accessori	mq. 19
	c.t.	mq. 9
	autorimessa	mq. 76
	porticato	mq. 17
	bagno	mq. 12
	pergola/terrace	mq. 50
	locale tecnico	mq. 20



Unità Immobiliari Urbane  
censite al Catasto Fabbricati  
Comune di Novello F.9 N.315 Sub.1,3,4,5,6,9,10 e 11  
sita in NOVELLO (CN)  
Loc. Tarditi Sottari n.4

Tribunale di Asti Es. Imm. R.G.E. 184/2022

N.B.: Il presente documento non può essere utilizzato per altri scopi diversi da quelli oggetto della presente procedura



ALLEGATO N. 4.2

Milano in Contrasto F.2000  
Gian. Rossi/Roberto Perini/Eni  
www.studioforst.com

© Studio Forst 2000 - 024611210 - 024611210 - 024611210 - 024611210 - 024611210

# PLANIMETRIA DI RILIEVO

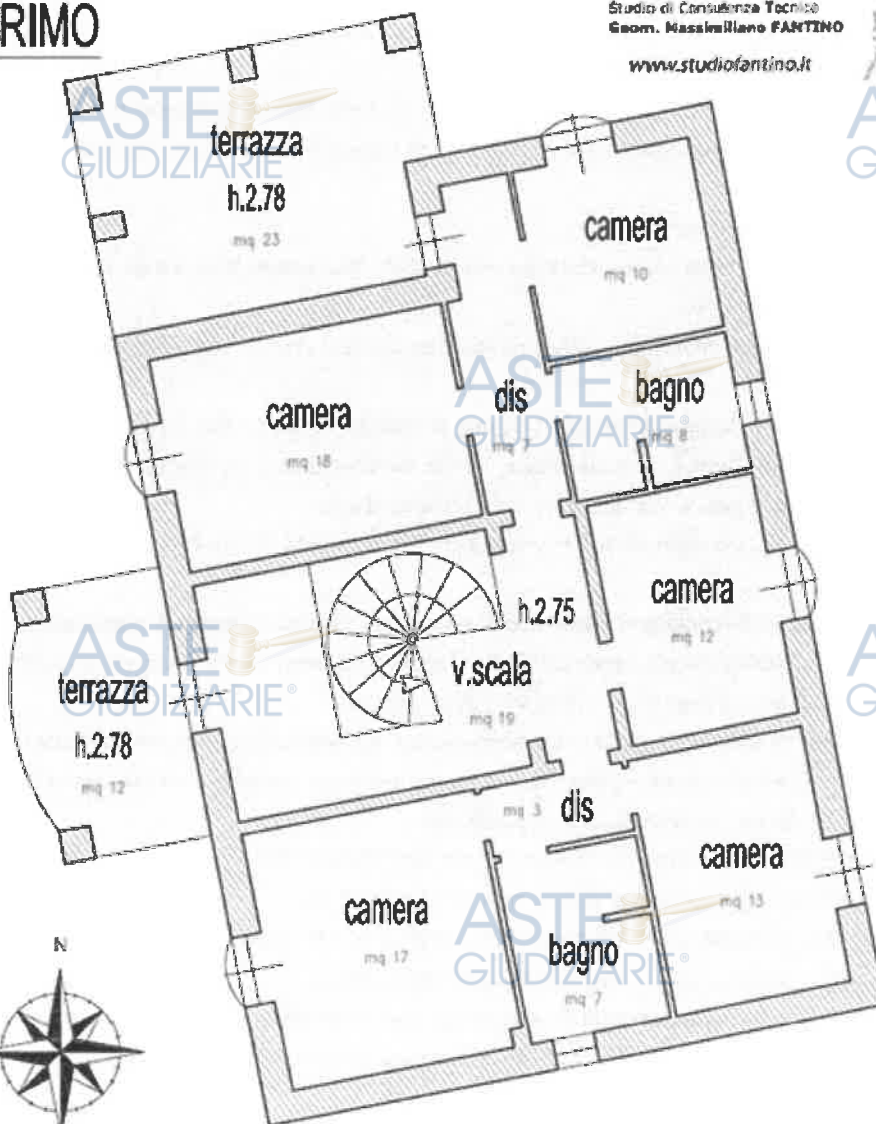
ALLEGATO N. 4.3

## PIANO PRIMO

Astì: 07-03-2024

Studio di Consulenza Tecnica  
Geom. Massimiliano FANTINO

www.studiofantino.it



scala 1:100



### Superfici lorde di rilievo:

	locali abitativi	mq. 152
	terrazzi	mq. 37

Unità Immobiliari Urbane  
censite al Catasto Fabbricati

Comune di Novello F.9 N.315 Sub.1,3,4,5,6,9,10 e 11

sita in NOVELLO (CN)

Loc. Tarditi Sottani n.4

Tribunale di Asti Es. Imm. R.G.E. 184/2022

N.B.: il presente documento non può essere utilizzato per altri scopi diversi da quello oggetto della presente procedura

Detto compendio immobiliare si trova in zona semicentrale del Comune di Novello, a circa 1 km dal centro cittadino e a pochi minuti dal raccordo autostradale Asti-Cuneo. Immersa nella cornice collinare delle Langhe del Barolo, la villa gode di un'ottima esposizione con vista panoramica.

La parte residenziale si sviluppa su due livelli fuori terra, mentre l'autorimessa ed i locali accessori di servizio si sviluppano su un livello, il piano terreno. L'immobile è situato su un ampio appezzamento di terreno recintato di 10.467 mq (superficie catastale), impreziosito da una piscina.

Le caratteristiche del suddetto compendio immobiliare risultano dalla documentazione fotografica acquisita dal C.T.U. (confluita in parte nello stesso elaborato) e, in termini di superficie e dimensioni, dalle planimetrie di rilievo sopra riprodotte.

Le caratteristiche interne ed esterne sono:

- come si può accertare dalla visione della documentazione fotografica, la villa e gli accessori internamente risultano in ottimo stato di conservazione.

Il C.T.U., nell'ambito delle operazioni peritali, ha raccolto dall'esecutato le seguenti informazioni circa gli immobili oggetto di vendita:

- le abitazioni censite al Catasto Fabbricati Comune di Novello F.9 N.315 Sub.7 e Sub.8 (ora sub 10) risultano allacciate alla rete idrica, gas ed elettrica, sono riscaldate tramite riscaldamento a pavimento alimentato da acqua calda riscaldata da caldaia alimentata a gas, vi è un impianto di trattamento d'aria;

- il fabbricato ove insistono dette abitazioni unitamente alle altre unità immobiliari accessorie risulta avere le seguenti caratteristiche:

- è dotato di sistema di smaltimento delle acque reflue degli scarichi a mezzo di fognatura pubblica, allacciato alla rete idrica ed elettrica (l'abitazione principale con 6 Kw mentre per quanto riguarda il locale "ciabot" con 10 Kw in tri fase che alimenta tutto l'impianto di irrigazione e l'impianto della piscina);

- vi è un impianto di allarme ed uno di video sorveglianza, entrambi collegati ad una centrale di controllo;

- il giardino, per il periodo, risulta incolto, da trattare con eventuali potature e rimessa in funzione dell'impianto di irrigazione, semina, il tutto con un costo di circa € 20.000,00;

- i due portoni automatici sezionali risultano privi della certificazione ISO e pertanto non risultano a norma;

- in generale il fabbricato necessita di alcune manutenzioni ordinarie;

- è stato realizzato un pozzo artesiano di profondità di circa mt 280 con diametro di circa 20 cm. Allo stato attuale risulta essere chiuso con un tappo perché non è stata intercettata l'acqua;

- vi sono n.5 vasche interrate di accumulo acqua con una profondità tra circa 10 - 20 mt dove 5 pompe trasferiscono l'acqua in due vasche di accumulo da circa 140.000 litri che vengono utilizzate per irrigazione del prato/giardino. L'acqua proviene dalle piogge e da una sorgente presente sui luoghi;

- la posizione del fabbricato è penalizzata dalla presenza della strada provinciale N.58 trafficata.

La villa, situata in una posizione panoramica e caratterizzata da una diffusa luminosità in tutti gli ambienti, si presenta in perfette condizioni di abitabilità. Risulta essere stata realizzata con una struttura portante in conglomerato cementizio armato, tamponata con murature. È coibentata e dotata di pannelli solari. Il tetto è in legno con manto di copertura in coppi.

Le murature esterne sono state intonacate e tinteggiate. Gli infissi esterni sono in legno con vetri doppi. Alcuni hanno persiane anch'esse in legno, altri sono dotati di elementi frangisole. Le pavimentazioni all'interno della villa sono in ceramica e legno parquet di ottima qualità e finitura, così come i rivestimenti dei bagni e della cucina.

Esternamente, vi è un giardino con camminamenti ed elementi architettonici ben inseriti nel contesto.

Collegata alla villa, vi è un'ampia autorimessa in muratura con copertura in legno a vista e manto di copertura in coppi, dotata di due ampie aperture carrabili e porte di collegamento con il retro e la parte abitativa.

Le superfici interne (calpestabili) dei diversi locali risultano dalle planimetrie di rilievo sopra riprodotte e vengono di seguito riassunte:

piano terreno:

- ✓ tettoia d'ingresso:
- ✓ ingresso:
- ✓ vano scala:
- ✓ soggiorno:
- ✓ cucina:
- ✓ disimpegno:
- ✓ bagno:
- ✓ camera:
- ✓ cabina armadi:
- ✓ bagno:
- ✓ centrale termica:
- ✓ disimpegno:
- ✓ cantina:
- ✓ autorimessa:
- ✓ portico:
- ✓ bagno:
- ✓ pergola:
- ✓ pergola:
- ✓ locale tecnico:
- ✓ piscina:

piano primo:

- ✓ vano scala:
- ✓ disimpegno:
- ✓ camera:
- ✓ camera:
- ✓ bagno:
- ✓ camera:
- ✓ camera:
- ✓ disimpegno:
- ✓ bagno:
- ✓ camera:
- ✓ terrazza:
- ✓ terrazza:

mq	7;
mq	9;
mq	17;
mq	39+26;
mq	18;
mq	2;
mq	4;
mq	17;
mq	8;
mq	12;
mq	7;
mq	5;
mq	10;
mq	67;
mq	16;
mq	7;
mq	25;
mq	17;
mq	16;
mq	60;

mq	19;
mq	7;
mq	18;
mq	10;
mq	8;
mq	12;
mq	13;
mq	3;
mq	7;
mq	17;
mq	12;
mq	23.00.00

I suddetti immobili, individuati in mappa Foglio 9 mappali 315, 321 e 323, formano un corpo unico e risultano confinanti con Strada della Madonna, Via Circonvallazione - Strada Provinciale N.58, Via Crosa, mappali 299, 297, 225, 241, 325, 144 del foglio 9 del Comune di Novello, salvo altri o variati, come da planimetria che di seguito si riproduce.

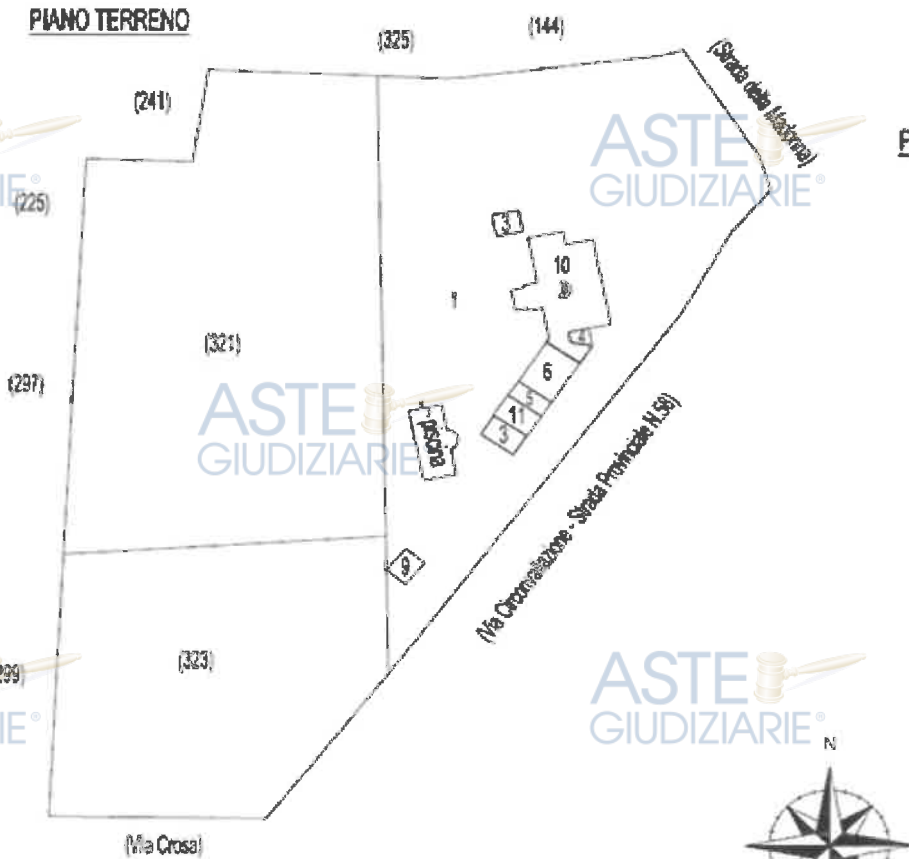
# PLANIMETRIA GENERALE

Asti: 07-03-2024

Studio di Consulenza Tecnica  
Geom. Massimiliano FANTINO  
www.studiofantino.it



PIANO PRIMO



Unità Immobiliari Urbane  
censite al Catasto Fabbricati  
Comune di Novello F.9 N.315 Sub.1,3,4,5,6,9,10 e 11  
sita in NOVELLO (CN)  
Loc. Tarditi Sottani n.4

Tribunale di Asti Es. Imm. R.G.E. 184/2022

N.B.: il presente documento non può essere utilizzato per altri scopi diversi da quelli oggetto della presente procedura



## CORRISPONDENZA CATASTALE

Dopo gli opportuni accertamenti e rilievi, il C.T.U. ha ritenuto necessario procedere con:

- l'aggiornamento della mappa catastale al Catasto Terreni, come da tipo mappale per l'aggiornamento della mappa catastale redatto dal C.T.U.;
- la variazione catastale al Catasto Fabbricati del fabbricato per "divisione, fusione, ampliamento e diversa distribuzione degli spazi interni" come da variazione catastale per l'aggiornamento delle planimetrie catastali redatta dal C.T.U..

Il C.T.U. ha dato atto di avere condotto i rilievi mediante l'utilizzo di apposita strumentazione topografica avanzata, ovvero il LASER SCANNER (un dispositivo che consente di effettuare rilevamenti a distanza).

Per effetto delle variazioni operate dal C.T.U. le planimetrie catastali sono ora conformi allo stato attuale.

## UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE

Dalle indagini urbanistiche effettuate dal C.T.U. nell'ambito delle operazioni peritali presso gli archivi dell'Ufficio Tecnico del Comune di NOVELLO (CN) e sul portale GISMASTER del Comune di Novello (CN), come da allegati alla C.T.U., .1) è emerso che il compendio oggetto di esecuzione immobiliare sito in NOVELLO (CN), Loc. Tarditi Sottani n.4, individuato in mappa al Catasto Terreni del Comune di NOVELLO al F.9, particelle Nn.315, 321 e 323, ricade:

- quanto alla particella al Foglio 9 N.315:

- Strumenti urbanistici: Variante Parziale 22;
- Destinazioni urbanistiche:
  - LL - Lotto libero edificabile in area residenziale esistente e di completamento – Art.14;
  - RC - Area residenziale esistente e di completamento (R.C.7) - Art.14, Tab. RC7;
- Vincoli: Classe II - Porzione di territorio di moderata pericolosità geo-morfologica – Art.23;

- quanto alla particella al Foglio 9 N.321:

- Strumenti urbanistici: Variante Parziale 22;
- Destinazioni urbanistiche:
  - AGR - Area agricola - Art.20, Tab. Aree Agricole;
  - LL - Lotto libero edificabile in area residenziale esistente e di completamento – Art.14;
- Vincoli:
  - Classe II - Porzione di territorio di moderata pericolosità geo-morfologica – Art.23;
  - Classe IIIb - Porzione di territorio edificato per il quale si impongono interventi di riassetto – Art.23;

- quanto alla particella al Foglio 9 N.323:

- Strumenti urbanistici: Variante Parziale 22;
- Destinazioni urbanistiche:
  - AGR - Area agricola - Art.20, Tab. Aree Agricole;
  - LL - Lotto libero edificabile in area residenziale esistente e di completamento – Art.14;
- Vincoli:
  - Classe II - Porzione di territorio di moderata pericolosità geo-morfologica – Art.23;
  - Classe IIIb - Porzione di territorio edificato per il quale si impongono interventi di riassetto – Art.23.

**Dalle indagini effettuate dal C.T.U. sul portale del Piano Paesaggistico Regionale 2017 della Regione Piemonte, il compendio immobiliare ricade nei "siti inseriti nella lista del Patrimonio Mondiale UNESCO – Sacri Monti e Siti Palafitticoli" in "Buffer zone".**

Si rinvia comunque ai cit. articoli del P.R.G.C., alle N.T.A. ed alle relative schede tecniche inerenti gli immobili summenzionati, nonché alle cartografie di piano.

## CONFORMITA' DEI BENI ALLE AUTORIZZAZIONI E CONCESSIONI AMMINISTRATIVE

Il C.T.U. ha dato atto che presso gli archivi dell'Ufficio Tecnico del Comune di NOVELLO (CN) sono stati reperiti i titoli abilitativi infra indicati con i relativi progetti approvati e non sono state rinvenute certificazioni delle abitabilità/agibilità, oltre a quelle sotto specificamente indicate:

1 - Permesso di Costruire N.12-2011 del 06-07-2011 - pratica 5-2011 per la costruzione di nuovo edificio residenziale unifamiliare;

2 - Autorizzazione L.R. 45-89 N.11-2011 del 06-07-2011 - pratica 6-2011 per Svincolo idrogeologico finalizzato alla costruzione di nuovo edificio residenziale unifamiliare;

3 - SCIA N.19-2013 del 20-03-2013 prot.1343 - pratica 19-2013 per l'esecuzione di opere consistenti in costruzione di nuovo muretto di contenimento in ambito P.d.C. N.12-2011 del 06-07-2011;

4 - Autorizzazione L.R. 45-89 N.5-2013 del 11-03-2013 - pratica 4-2013 per Variante ad autorizzazione N.11-2011 relativa a svincolo Idrogeologico finalizzato alla costruzione di nuovo edificio residenziale unifamiliare;

5 - variante Permesso di Costruire N.2-2014 del 10-03-2014 - pratica 1-2014 per variante in corso d'opera a permesso di costruire N.12-2011 e suddivisione del fabbricato in due unità abitative;

6 - Dichiarazione di Agibilità parziale Prot. 1301-2014 del 24-03-2014 pratiche edilizie n. 5-2011 e n.1-2014 relative ad edificio residenziale bifamiliare riferite al Permesso di costruire N.12-2011 del 06-07-2011 e la successiva variante in corso d'opera di cui al Permesso di costruire N.2-2014 del 10-03-2014 relativi alla costruzione di fabbricato residenziale composto da due unità immobiliari;

7 - SCIA N.16-2014 del 19-09-2014 Prot.3 617 - pratica 16-2014 per la nuova costruzione di n.5 pozzi ad uso domestico;

8 - var. Permesso di Costruire N.8-2015 del 29-10-2015 e Autorizzazione var. L.R. 45-89 n.7-2015 del 29-10-2015 - pratica 3-2015 per variante in corso d'opera al P.d.C. N.12-2011 del 06-07-2011 e successiva variante N.2-2014 del 10-03-2014 relativa alla costruzione di autorimessa e di locale tecnico a servizio di edificio residenziale;

9 - Permesso di Costruire in sanatoria N.16-2017 del 22-11-2018 - pratica 18-2016 per sanatoria relativo alla sistemazione dell'area esterna con la costruzione di muri in blocchi di pietra;

10 - Autorizzazione L.R. 45-89 N.15-2017 del 22-11-2018 - pratica 17-2016 per movimenti terra finalizzati alla sistemazione dell'area esterna con muri in massi di pietra (variante in sanatoria ad autorizzazione N.11-2011 e successive varianti N. 5-2013 e N.7-2015).

Nell'ambito delle indagini urbanistiche, il C.T.U. con PEC del 18-03-2024 formulava istanza al Comune di NOVELLO (CN), di conoscere: *"se tutti gli obblighi nei confronti del medesimo Comune di NOVELLO (CN) sono stati assolti. Nel caso non lo fossero, chiede di sapere quali sono ancora da assolvere ed eventuali importi ancora da corrispondere.*

*Quanto sopra viene richiesto anche con riferimento all' "Area a standard oggetto di monetizzazione" evidenziata in giallo nella figura che segue. (omissis) Sempre con riferimento a detta area, se la medesima deve essere frazionata e ceduta al Comune".* Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Novello riscontrava detta istanza precisando che *"... Per quanto riguarda gli standard urbanistici, da ciò che si è potuto ricostruire sembrerebbe che, inizialmente, fosse stata individuata una superficie di circa 315 mq da dismettere, e che successivamente i signori abbiano invece optato per la monetizzazione (risulta agli atti la loro richiesta). La richiesta risulta accolta, e l'importo da corrispondere per la monetizzazione pari a € 7.938,00 risulta interamente pagato.*

*Pertanto, in base alla ricostruzione dei fatti desumibile dagli atti, non risultano pendenze dei sigg.ri [REDACTED] e [REDACTED] verso il Comune di Novello per quanto concerne le pratiche edilizie in questione".*

Analogha istanza veniva inoltrata dal C.T.U. all'Unione di Comuni delle Colline di Langa e del Barolo con PEC in data 18 marzo 2024 (sollecitata il 14 aprile 2024). A detta istanza veniva dato riscontro sempre dal Tecnico del Comune di Novello che riferiva: *"non risultano debiti in essere a nome dei signori [REDACTED] e [REDACTED] relativamente a varianti urbanistiche relative alla zona in cui sorge l'immobile di loro proprietà".*

Il C.T.U. ha riferito quanto segue in ordine alle difformità tra lo stato attuale ed i titoli edilizi abilitativi relativi al compendio immobiliare oggetto di vendita.

#### **IRREGOLARITÀ URBANISTICHE ACCERTATE:**

Confrontando lo stato di fatto con gli elaborati progettuali di cui ai sopra citati titoli abilitativi, trascurando le eventuali imprecisioni grafiche e tenendo conto delle tolleranze, risultano le seguenti difformità:

A - fabbricato di civile abitazione: diversa distribuzione interna delle tramezze interne con unione delle due abitazioni;

B - fabbricato accessorio: trasformazione del piccolo magazzino nelle vicinanze della piscina in bagno;

C - locale tecnico: diversa posizione della porta d'ingresso;

D - magazzino/rimessa prevista con P.d.C N.8-2015 del 29-10-2015: non realizzati;

E - area esterna - muri in blocchi di pietra: non realizzate le opere prescritte dalla Commissione Locale del Paesaggio:

*"Si prescrive, sia per i manufatti esistenti che in progetto, la totale copertura vegetale degli elementi lapidei".*

#### PROCEDURE DA ADOTTARE PER LE OPPORTUNE SANATORIE:

Premesso che,

- solo dopo la redazione e presentazione di specifiche pratiche ed il ritiro di un titolo abilitativo in sanatoria (attività tecnica non richiesta e non di competenza del C.T.U.) vi può essere la certezza in ordine all'effettivo ottenimento dello stesso ed ai relativi ed esatti costi riguardanti sanzioni, oneri, costi di costruzione, spese tecniche ecc... ;

- le procedure e le normative (e di conseguenza anche le sanzioni ed i costi correlati), all'atto della presentazione delle pratiche di sanatoria potrebbero essere nel frattempo variate rispetto a quelle attualmente ipotizzate;

Premesso altresì che il compendio immobiliare ricade nei "siti inseriti nella lista del Patrimonio Mondiale UNESCO – Sacri Monti e Siti Palafitticoli" e in "Buffer zone".

Tutto ciò premesso,

di seguito vengono ipotizzate, le procedure ed i costi di massima che il C.T.U. ha individuato per sanare le difformità accertate:

- per le difformità di cui al punto E., risulta necessario eseguire le opere richieste dalla Commissione Locale del Paesaggio che prescriveva: *"Si prescrive, sia per i manufatti esistenti che in progetto, la totale copertura vegetale degli elementi lapidei"*, da eseguirsi prima della richiesta della sanatoria di cui alle difformità di seguito indicate.

- per le difformità di cui ai punti A, B, C, D., che hanno determinato:

-- una diversa distribuzione interna delle tramezze interne con unione delle due abitazioni,

-- la trasformazione del piccolo magazzino nelle vicinanze della piscina in bagno,

-- la diversa posizione della porta d'ingresso del locale tecnico,

-- la non realizzazione del magazzino/rimessa previsti con P.d.C N.8-2015 del 29-10-2015,

il C.T.U. ha ritenuto possibile ottenere una sanatoria ai sensi dell'Art. 37 DPR 380/01 previo parere di compatibilità dal punto di vista paesaggistico emesso dalla Commissione Locale per il Paesaggio.

Non potendo avere una valutazione dall'Agenzia delle Entrate, si assume cautelativamente l'importo massimo previsto dalla norma citata: € 5.164,00.

Oltre alla sanzione di massima sopra indicata, occorrerà aggiungere ancora i diritti e bolli, da versare agli uffici competenti e le spese per tutte le pratiche professionali, compresi oneri di legge e costi per la realizzazione della totale copertura vegetale degli elementi lapidei, il tutto stimato complessivamente di massima, compresa IVA, in € 24.000,00.

#### CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE:

Il totale generale dei costi per sanzioni (ipotizzate di massima), diritti e bolli da versare agli uffici competenti, spese per tutte le pratiche professionali, compresi oneri di legge, e costi per la realizzazione della totale copertura vegetale degli elementi lapidei come prescritto dalla Commissione del Paesaggio (quantificate dopo un'attenta analisi ed opportuni confronti con imprese edili locali di fiducia), salvo diversa e miglior quantificazione all'atto della predisposizione e presentazione delle pratiche e della redazione di un progetto esecutivo, (escluse: le opere e le sanzioni oggi non quantificabili che saranno comunque anche queste a carico dell'aggiudicatario), vengono quantificati di massima ed arrotondati in circa:

€ 29.200,00.

Rimane sottinteso e si ribadisce ancora che gli importi sono di massima e potranno pertanto variare in più o in meno, in quanto, come già riferito, solo dopo il ritiro di un titolo abilitativo in sanatoria ottenuto previa redazione e presentazione di specifica pratica, e solo dopo l'esecuzione di un progetto esecutivo (attività tecniche non richieste e non di competenza del C.T.U.), vi può essere la certezza in ordine all'effettivo ottenimento del titolo abilitativo in sanatoria ed ai relativi ed esatti costi riguardanti sanzioni, oneri, costi di costruzione, spese tecniche, costi delle opere per le opere ancora da eseguire come prescritte dalla Commissione del Paesaggio e quant'altro non previsto.

Stante quanto sopra relazionato, sarà comunque onere dell'aggiudicatario ed a propria responsabilità effettuare le più opportune indagini (anche prima di aggiudicarsi il bene immobile) per verificare eventuali maggiori costi e/o quant'altro non previsto nel presente documento o interpretato in forma diversa, a cui dovrà far fronte.

Tenuto conto delle irregolarità edilizie riscontrate negli immobili oggetto della presente e di quanto sopra relazionato, si fa rilevare che l'aggiudicatario, dopo la realizzazione della totale copertura vegetale degli elementi lapidei come sopra indicate, potrà procedere alla richiesta di sanatoria sulla base dei disposti del Testo Unico in materia edilizia di cui al D.P.R. n. 380/2001 del 06 giugno 2001 ed in particolare ai sensi dell'Art. 46 comma 5° che prevede che "L'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso in sanatoria, dovrà presentare domanda di permesso di sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto emesso dall'autorità giudiziaria".

#### **STIMA**

La stima del compendio immobiliare risulta dal "rapporto di valutazione - e principi generali considerati nella stima" fascicolato con la C.T.U. dal quale emerge anche il criterio adottato e l'analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento, operando le opportune decurtazioni sul prezzo stimato, considerando gli opportuni adeguamenti e correzioni, tenendo conto dei costi per la regolarizzazione urbanistica, ove possibile, come sopra indicati, lo stato d'uso, di manutenzione e lo stato di possesso, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto.

Si riporta di seguito la sintesi della stima del Lotto unico come sopra dettagliatamente descritto, avendo il C.T.U. avuto cura di precisare che la stima costituisce base d'asta e che pertanto l'adeguamento del prezzo base dell'immobile al valore di mercato, se il bene fosse realmente appetibile, verrebbe determinato dalla gara stessa tra più offerenti che porterebbe il prezzo al rialzo.

Per tale motivo, secondo il C.T.U., è importante che venga posta in essere un'adeguata procedura competitiva.

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

fabbricato ad uso abitativo (villa) con locali accessori, corte, giardino, piscina e terreni agricoli

LOTTO 1

dati catastali Catasto Fabbricati Comune di Novello (CN)

F.9 N.315 Subb.1,3,4,5,6,9,10 e 11

dati catastali Catasto Terreni Comune di Novello (CN)

F.9 N.315, 321 e 323

immobili siti in Novello (CN) Località Tarditi Soltani n. 4

1	• sup. comm. locali abitativi p.terreno:	mq	188		
	• valutazione:	mq.	188	x € / mq.	2500 = € 470'000.00
2	• sup. comm. locali accessori p.terreno:	mq	19		
	• valutazione:	mq.	19	x € / mq.	1250 = € 23'750.00
3	• sup. comm. centrale termica p.terreno:	mq	9		
	• valutazione:	mq.	9	x € / mq.	625 = € 5'625.00
4	• sup. comm. autorimessa p.terreno:	mq	76		
	• valutazione:	mq.	76	x € / mq.	1250 = € 95'000.00
5	• sup. comm. porticato p.terreno:	mq	17		
	• valutazione:	mq.	17	x € / mq.	625 = € 10'625.00
6	• sup. comm. bagno p.terreno:	mq	12		
	• valutazione:	mq.	12	x € / mq.	1250 = € 15'000.00
7	• sup. comm. pergola/lettoia p.terreno:	mq	50		
	• valutazione:	mq.	50	x € / mq.	417 = € 20'833.33
8	• sup. comm. locale tecnico p.terreno:	mq	20		
	• valutazione:	mq.	20	x € / mq.	1250 = € 25'000.00
9	• sup. comm. terreni mappati F.9 N.315, 321, 323:	mq	10467		
	• valutazione: (valore unitario medio) mq.	mq.	10'467	x € / mq.	10 = € 104'670.00
10	• sup. comm. locali abitativi p. primo:	mq	152		
	• valutazione:	mq.	152	x € / mq.	2500 = € 380'000.00
11	• sup. comm. terrazzi p. primo:	mq	37		
	• valutazione:	mq.	37	x € / mq.	1250 = € 46'250.00

TOTALE: € 1'196'753.33

decurtazione in percentuale del valore per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto e costi imprevisi:

- 15% =>

€ 1'196'753.33 x 0.85 =

TOTALE: € 1'017'240.33

decurtazione per sanzioni, diritti e bolli da versare agli uffici competenti, spese per tutte le pratiche professionali, compresi oneri di legge, e costi per la realizzazione della totale copertura vegetale degli elementi lapidei come prescritto dalla Commissione del Paesaggio (quantificate dopo un'attenta analisi ed opportuni confronti con imprese edili locali di fiducia), salvo diversa e miglior quantificazione all'atto della predisposizione e presentazione delle pratiche e della redazione di un progetto esecutivo, (escluse le opere e le sanzioni oggi non quantificabili che saranno comunque anche queste a carico dell'aggiudicatario) (vedere scheda di sintesi delle indagini urbanistiche - ALLEGATO N.9), tutti stimati di massima in circa:

-€ 29'200.00

TOTALE: € 988'040.33

Stima del più probabile valore di mercato del compendio immobiliare oggetto d'indagine ai fini della presente procedura considerandolo libero da contratti di locazione

TOTALE ARROTONDATO A CORPO (oltre IVA di legge se dovuta): € 988'000.00

Si precisa che la suddetta valutazione, pur essendo stata elaborata dall'esponente C.T.U. mediante l'applicazione di valori unitari alla consistenza, è da intendersi "a corpo e non a misura", nel senso che i risultati finali, indipendentemente dai processi estimativi applicati, sono stati confrontati con i valori rilevati sul mercato per immobili aventi consistenze e caratteristiche simili, e sono ritenuti congrui.

I valori di stima applicati tengono conto delle varie dotazioni impiantistiche presenti, della sistemazione delle aree esterne (aree verdi - camminamenti - corte) e della presenza delle recinzioni e cancelli di ingresso.

Si precisa ancora che tutte le suddette valutazioni sono da intendersi "a corpo" e non "a misura", nel senso che i risultati finali, indipendentemente dai processi estimativi applicati, sono stati confrontati con i valori rilevati sul mercato per immobili aventi consistenze e caratteristiche simili e sono ritenuti congrui.

Quindi, riepilogando e concludendo,

il valore di stima commerciale (al netto dell'IVA, se dovuta) del compendio immobiliare oggetto della vendita, LOTTO UNICO, ammonta ad

**€ 988.000,00**

**(diconsi Euro novecentoottantottomila/00),**

tenendo conto che gli immobili dovranno essere venduti a corpo e non a misura, nello stato di fatto, di diritto, urbanistico, edilizio ed amministrativo in cui si trova, senza garanzie per vizi e/o per inosservanza o non rispondenza a norme edilizie e/o urbanistiche, come posseduto dal proprietario e dai suoi danti causa, con annessi diritti, azioni, ragioni, servitù attive e passive (sia apparenti che non apparenti), come fino ad oggi praticate o costituite, accessioni, dipendenze, adiacenze e pertinenze, fissi ed infissi, annessi e connessi, il tutto come visto e piaciuto, sotto l'osservanza dei citati titoli di provenienza.

Si ricorda, come dal C.T.U. già relazionato che tutti gli adempimenti futuri (costi per sanzioni, diritti e bolli da versare agli uffici competenti, spese per tutte le pratiche professionali - anche quelle di eventuale aggiornamento catastale -, oneri di legge e costi per le demolizioni/modifiche, ecc... compresi gli eventuali maggiori costi, qui non contemplati, per rendere il fabbricato regolare dal punto di vista urbanistico) sono tutti a carico dell'aggiudicatario che avrà altresì l'onere di effettuare tutte le più opportune verifiche prima dell'aggiudicazione dell'immobile.

#### **ESISTENZA DI EVENTUALI VINCOLI ARTISTICI, STORICI, ECC., DI NATURA CONDOMINIALE, DI DIRITTI DEMANIALI O USI CIVICI, ONERI VARI**

Dagli accertamenti effettuati, il C.T.U. non ha rilevato l'esistenza di vincoli alla data delle ispezioni effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Alba.

Il C.T.U. ha inoltre precisato che gli immobili oggetto della perizia non fanno parte di fabbricati condominiali.

Per quanto concerne "azioni e ragioni, diritti ed obblighi, usi e servitù", si rimanda a quanto espressamente indicato negli atti di provenienza.

#### **REGIME FISCALE DEL TRASFERIMENTO**

Essendo i titolari dei diritti sul compendio in vendita persone fisiche, il trasferimento del compendio sarà soggetto ad imposta di registro.

#### **ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA - VERIFICA DELL'APPARTENENZA DEGLI IMMOBILI AD UNA DELLE CATEGORIE ESENTI DI CUI ALL'ART. 3 COMMA 3° LETT. A,B,C DEL D.LGS 192/2005.**

Il C.T.U. ha verificato che non tutti gli immobili oggetto di vendita appartengono ad una delle categorie di cui all'art. 3, comma terzo, lettere a,b,c, del decreto legislativo n. 192/2005, come modificato dall'art. 1 del decreto legislativo 26/11/06 n.311, lettere d, e, f, e come integrato dal decreto 26 giugno 2009 (linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici, in G.U. n. 158 del 10/07/09), allegato A, numero 2, e quindi non appartiene ad una delle categorie di cui all'art. 1 comma 5 della legge regionale del Piemonte n. 13 del 28/05/07 ed alla disposizione attuativa della medesima di cui alla deliberazione di giunta regionale 4 agosto 2009 n. 4311965 (pubblicata su B.U.R. 4° supplemento al n. 31 - 07/08/2009) allegato A n. 5.2, per cui è risultato necessario acquisire l'attestati di prestazione energetica della sola porzione di fabbricato ad uso abitazione.

L'immobile distinto al F. 9, **Particella n. 315**, subalterno 10, dispone ora dell'A.P.E., regolarmente inviato alla Regione Piemonte e distinto con il n. 2023 107172 0079 del 02/04/2024 e valido sino al 02/04/2034, da cui emerge che detto immobile, ad uso abitazione, rientra nella **classe energetica A2** ed ha un indice di prestazione energetica non rinnovabile di 86,26 Kwh/mq.anno e che l'indice della prestazione energetica rinnovabile è pari a 6,79 Kwh/mq.anno.

**ELENCAZIONE DELLE FORMALITA' (TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI)  
DELLE QUALI DOVRA' ESSERE ORDINATA LA CANCELLAZIONE**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Cuneo, Ufficio Provinciale – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Alba, aggiornate al 08/05/2024, in relazione agli immobili oggetto di vendita sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli che dovranno essere annotate:

**TRASCRIZIONI CONTRO:**

**- ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

**Trascritto in data 12/12/2022 al Reg. Gen. 10433 Reg. Part. 8040**

a favore di: [REDACTED]

per il diritto di proprietà, quota 1/1 sull'unità negoziale 1, Imm. da 1 a 12

contro: [REDACTED]

per il diritto di nuda proprietà, quota 1/1 sull'unità negoziale 1, Imm. da 1 a 12

e contro [REDACTED]

per il diritto di usufrutto, quota 1/1 sull'unità negoziale 1, Imm. da 1 a 12

**ISCRIZIONI CONTRO**

**- IPOTECA VOLONTARIA derivante da:**

**CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO**

**Iscritta in data 20/09/2018 al Reg. Gen. 7399 Reg. Part. 966**

a favore di: [REDACTED]

per il diritto di proprietà, quota 1/1 sull'unità negoziale 1, Imm. da 1 a 12

contro: [REDACTED]

per il diritto di nuda proprietà, quota 1/1 sull'unità negoziale 1, Imm. da 1 a 12

e, in qualità di terzo datore di ipoteca, nei confronti di [REDACTED]

per il diritto di usufrutto, quota 1/1 sull'unità negoziale 1, Imm. da 1 a 12

§ § §

Il delegato,

- visti gli artt. 591 comma 2° e 569 comma 3° c.p.c.;

- visti gli artt. 570 e segg. c.p.c.;

- ritenuto che si debba fissare udienza di vendita senza incanto con modalità telematica asincrona, come da cit. Ordinanza di vendita del G.E.,

che il giorno **27/03/2025 h. 16.00** presso il proprio studio in Alba (Cn), Via Cerrato n° 1 procederà ad avviare le operazioni di vendita telematica asincrona tramite la piattaforma [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) del bene sopra indicato, meglio descritto in ogni sua parte nella consulenza estimativa in atti. Tale vendita verrà effettuata nel rispetto della normativa regolamentare prevista dall'art. 161 ter Disp. Att. del C.P.C. e di cui al Decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015 n. 32, nonché alle condizioni stabilite nel presente avviso e secondo le indicazioni operative fornite nel "*Regolamento vendita telematica asincrona*" reperibile sul sito [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) nella sezione "*Le aste telematiche*" alla pagina "*Modulistica*".

Il bene viene venduto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in riferimento alla Legge n. 47/85, come modificata ed integrata dal DPR n. 380/2001, e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c..

La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. 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 di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 40 della legge 28 febbraio 1985 n.47, come integrata e modificata dall'art.46 del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380, presentando a propria cura e spese domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento. Ove le normative vigenti non lo consentano l'immobile dovrà essere rimesso in pristino, sempre a spese dell'aggiudicatario

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellati a cura e spese della procedura.

Qualora l'aggiudicatario non lo esenti, il custode procederà alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura sino alla approvazione del progetto di distribuzione.

\*\*\* \*\*



**LOTTO UNICO**

Prezzo base: € 988.000,00 (Euro Novecentoottantaottomila/00).

Offerta minima: € 741.000,00 (Euro Settecentoquarantaunomila/00), pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: almeno il 10 % del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 35.000,00.

Si precisa che in fase di presentazione dell'offerta e di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

\*\*\* \*\*

**MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA**

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**, - personalmente ovvero a mezzo di avvocato che potrà formularla o per persona da nominare, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c., o quale procuratore dell'offerente - 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](http://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".

Le offerte di acquisto con i documenti allegati dovranno essere depositate, con le modalità di seguito indicate, entro il giorno antecedente a quello fissato nell'avviso per l'udienza di vendita telematica ovvero **entro le ore 12,00 del giorno 26/03/2025**, inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia: [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it).

L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

L'offerta, a pena di inammissibilità, **dovrà essere sottoscritta digitalmente**, ovvero sia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015.

In alternativa, è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio (o in un suo allegato) di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta (va rimarcato che 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** ai sensi dell'art. 571 comma 3 c.p.c che si richiama in ordine alle condizioni di validità ed efficacia della medesima.

### **CONTENUTO DELL'OFFERTA**

L'offerta di acquisto deve indicare:

- 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 cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza o domicilio del soggetto offerente; qualora questi risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà 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 26/02/2015; se l'offerente è coniugato in comunione legale dei beni dovranno essere indicati anche i dati del coniuge; per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale dei beni è necessario che il coniuge dell'offerente renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 del codice civile che dovrà essere allegata all'offerta; se l'offerente è minorenni, l'offerta dovrà indicare ed essere sottoscritta digitalmente - o, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica - da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un beneficiario di amministrazione di sostegno l'offerta deve indicare ed essere sottoscritta - o, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica - dal Tutore, dal Curatore o dall'Amministratore di sostegno, previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente agisce quale legale rappresentante di un ente (con o senza personalità giuridica) deve essere indicato tale soggetto ed 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 da un avvocato quale mandatario in virtù di procura speciale dell'offerente o per persona da nominare, a norma dell'art. 579, u.c., c.p.c.;
- il **prezzo offerto**, che potrà essere anche inferiore al prezzo base indicato nel presente avviso di vendita, purché in misura non eccedente il 25 % dello stesso;
- il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a **120** giorni dall'aggiudicazione);
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- la data, l'orario e il numero di CRO (o di TRN) del bonifico effettuato per il versamento della cauzione, nonché il Codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del

bonifico; in mancanza, il soggetto titolare del diritto alla restituzione sarà onerato di presentare al Professionista delegato apposita istanza scritta che dovrà indicare l'IBAN del c.c. dal quale la cauzione è stata bonificata ed il soggetto beneficiario, ciò onde consentire al Professionista delegato l'adempimento degli obblighi restitutori nei termini di legge;

- 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;
- se l'offerente intende avvalersi delle agevolazioni fiscali previste per l'acquisto della prima casa o di altre agevolazioni; in tal caso dovrà dichiarare se si trova nelle condizioni di legge per beneficiarne, salva la facoltà di provvedere successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo;
- l'offerente dovrà altresì dichiarare l'eventuale volontà di avvalersi, in caso di aggiudicazione, della procedura di cui all'art. 585 u.c. c.p.c. per il pagamento del saldo prezzo previa erogazione a seguito di contratto di finanziamento (mutuo) come di seguito meglio precisato.

#### **ALLEGATI ALL'OFFERTA**

All'offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- la documentazione attestante il versamento sul conto della procedura tramite bonifico bancario dell'importo della cauzione (e segnatamente copia della contabile di avvenuto pagamento) da cui dovrà risultare il Codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- la eventuale richiesta di agevolazioni fiscali;
- se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e prima del versamento del saldo prezzo);
- l'eventuale dichiarazione ex art. 179 del codice civile del coniuge dell'offerente in regime di comunione legale dei beni per escludere il bene aggiudicato da detta comunione;
- se il soggetto offerente è minorenne, oltre alla copia del documento d'identità e alla copia del codice fiscale del soggetto offerente anche quella del soggetto che lo rappresenta e sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice Tutelare;
- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un beneficiario di amministrazione di sostegno, oltre alla copia del documento d'identità e alla copia del codice fiscale del soggetto offerente anche quella del soggetto che lo rappresenta e sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento

di nomina del rappresentante, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice Tutelare;

- se il soggetto offerente è un ente (con o senza personalità 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 soggetti interessati, per atto pubblico o scrittura privata autenticata, in favore del soggetto che sottoscrive l'offerta, il quale la sottoscriverà oltre che a nome proprio anche a nome degli altri interessati;
- se l'offerta è presentata da soggetto diverso dall'offerente (c.d. "presentatore"), si invita l'offerente, su base volontaria e per dirimere ogni possibile dubbio, a produrre copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del presentatore e l'atto con cui lo ha incaricato.

### **CAUZIONE E BOLLO**

L'offerente, prima di effettuare l'offerta d'acquisto telematica, dovrà versare a titolo di cauzione, una somma pari al **dieci per cento (10 %)** del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario della procedura intestato al Tribunale di Asti: "*Tribunale di Asti Esec. Imm. RGE 184/2022*" al seguente **IBAN: IT07Y0853022501000000283804** (reperibile altresì sul sito [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it)); si precisa che tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico dovrà recare la seguente **causale: "Proc. Esecutiva n. 184/2022, lotto unico, versamento cauzione"** e dovrà essere effettuato in tempo utile e in modo tale che **l'accredito della somma abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica.**

**Qualora non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura entro la predetta tempistica, il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica l'offerta sarà considerata inammissibile.**

L'offerente deve procedere al pagamento del **bollo** dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in **modalità telematica**, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 445/2000. Il bollo dovrà essere pagato tramite il portale dei servizi telematici, indirizzo: <http://pst.giustizia.it>, accedendo alla Sezione "Pagamento di bolli digitali" e seguendo le istruzioni indicate nel "Manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" (vds. più sopra nella parte Presentazione dell'offerta). Il versamento potrà essere effettuato con carta di credito o bonifico bancario.

**In caso di mancata aggiudicazione all'unico offerente o, in caso di plurimi offerenti, all'esito della gara, entro 10 giorni, l'importo versato a titolo di cauzione sarà restituito ai soggetti offerenti non aggiudicatari al netto degli eventuali oneri bancari. La restituzione della cauzione**

avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento.

### **PARTECIPAZIONE DEGLI OFFERENTI ALLA VENDITA TELEMATICA**

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica potrà aver luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it).

Gli offerenti potranno accedere a tale area riservata con le credenziali personali che verranno loro inviate, unitamente alle relative istruzioni, 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.

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 provvederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

Si precisa che anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.

### **ESAME DELLE OFFERTE ED EVENTUALE GARA TRA GLI OFFERENTI**

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara sarà effettuato tramite il portale [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it).

Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dalla sottoscritta professionista delegata non prima della data e dell'ora dell'udienza di vendita telematica sopra indicati.

La sottoscritta Professionista Delegata:

- verificherà la validità delle offerte pervenute sotto i seguenti profili:
  - - completezza delle informazioni richieste;
  - - completezza della documentazione da allegare necessariamente;
- verificherà entro i termini indicati l'effettivo accredito sul c.c. della procedura della cauzione e l'avvenuto versamento dell'imposta di bollo;
- provvederà a **dichiarare ammissibili le offerte valutate regolari**, dichiarando, in caso di più offerte valide, aperta la gara tra gli offerenti.

Nell'ipotesi di presentazione di **unica offerta valida**, la Professionista Delegata procederà come di seguito:

- a) ove l'offerta sia pari o superiore al "prezzo base" indicato nell'avviso di vendita, aggiudicherà il bene all'offerente;
- b) ove l'offerta sia inferiore al "prezzo base", ma comunque pari o superiore all'offerta minima (pari al 75% del prezzo base), aggiudicherà il bene all'offerente, salvo che:

- ASTE GIUDIZIARIE®
- ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione dell'esistenza di circostanze specifiche e concrete di cui dovrà essere dato atto a verbale;
  - siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.;

ASTE GIUDIZIARIE®

nel primo caso la Professionista comunicherà la circostanza al Giudice dell'Esecuzione e chiederà procedersi alla pubblicazione di un nuovo avviso di vendita; nel secondo caso la Professionista procederà alla delibazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

ASTE GIUDIZIARIE®

Nell'ipotesi di presentazione di **più offerte valide** si procederà con **gara telematica tra gli offerenti con la modalità asincrona** sul prezzo offerto più alto (analogamente in presenza di due o più offerte di identico importo, individuando l'offerta migliore in base ai criteri di legge); la gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte telematiche ed il vaglio di ammissibilità delle stesse da parte della professionista delegata.

ASTE GIUDIZIARIE®

Le offerte giudicate regolari abiliteranno automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara, rimanendo, tuttavia, l'offerente ammesso alla gara libero di parteciparvi o meno.

**La gara avrà la durata di 6 (sei) giorni, dal 27/03/2025 al 02/04/2025, e terminerà alle ore 12:00.**

ASTE GIUDIZIARIE®

Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 (quindici) minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di 15 (quindici) minuti, ciò per dare la possibilità a tutti i partecipanti di effettuare ulteriori rilanci, e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento.

ASTE GIUDIZIARIE®

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

- tramite la piattaforma [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) sarà visibile a tutti i partecipanti l'offerta recante il prezzo maggiore, nonché alla Professionista delegata l'elenco delle offerte in aumento;
- la Professionista delegata provvederà ad effettuare l'aggiudicazione avvalendosi della piattaforma.

ASTE GIUDIZIARIE®

Tutte le comunicazioni ai partecipanti relative alla fase di gara avranno luogo tramite posta elettronica certificata all'indirizzo P.E.C. o di posta elettronica certificata per la vendita telematica comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS.

ASTE GIUDIZIARIE®

Tali strumenti di comunicazione sono di ausilio ovvero di supporto alla consultazione e partecipazione alla vendita: la piattaforma [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) sarà l'unico canale ufficiale per seguire lo svolgimento della vendita e per la partecipazione alla gara.

ASTE GIUDIZIARIE®

L'eventuale mancata ricezione di comunicazioni tramite posta elettronica certificata e/o SMS non invaliderà lo svolgimento della vendita né potrà dar luogo ad alcuna doglianza da parte dei concorrenti.

## **AGGIUDICAZIONE**

Alla scadenza della gara ed in esito agli eventuali prolungamenti, il Professionista delegato procederà all'aggiudicazione, stilando apposito verbale.

Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento in fase di gara (dimostrando così la mancata volontà di ogni offerente di aderire alla gara), l'aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi di seguito elencati (in ordine di priorità):

- maggior importo del prezzo offerto;
- a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata;
- a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;
- a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta;

La dichiarazione di nomina prevista dall'art. 583 c.p.c. e la dichiarazione del nome del terzo di cui all'art. 590 bis c.p.c. dovranno pervenire, nei termini ivi previsti, al sottoscritto Professionista delegato unitamente all'atto contenente la dichiarazione dell'interessato di volerne approfittare, autenticata da un pubblico ufficiale.

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

### **DEPOSITO DEL SALDO PREZZO E DELLE SPESE DI TRASFERIMENTO**

#### **Pagamento da parte dell'aggiudicatario**

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 soggetto a sospensione feriale).

Verserà altresì l'importo delle spese legate al trasferimento del bene, che il delegato comunicherà tempestivamente all'aggiudicatario stesso.

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

#### **Pagamento del saldo prezzo da parte dell'aggiudicatario con contratto di finanziamento**

Come previsto dall'art. 585 c. 3° c.p.c., l'aggiudicatario ha la possibilità di far ricorso, per il pagamento del saldo prezzo e delle spese di trasferimento del bene, ad un contratto di finanziamento con ipoteca di primo grado sull'immobile di cui si è reso aggiudicatario. In tal caso, il versamento del saldo prezzo sarà effettuato sul c.c. della procedura direttamente dall'Istituto di Credito mutuante, salvo il caso di pagamento al creditore fondiario; in caso di revoca dell'aggiudicazione, le somme erogate saranno restituite all'Istituto di Credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

Si rende noto che in tal caso l'emissione del decreto di trasferimento dell'immobile a favore dell'aggiudicatario avverrà successivamente alla stipula ed alla erogazione del finanziamento ipotecario, giusto il combinato disposto degli artt. 585 c. 3° cpc e 2822 c.c..

#### **Pagamento al creditore ipotecario in caso di mutuo fondiario**

Ove il creditore precedente o un creditore intervenuto abbiano azionato un contratto di mutuo fondiario concesso ai sensi dell'art. 38 D. Lgs n. 385/93, ovvero, in relazione ai contratti stipulati prima dell'01/01/1994, ai sensi del T.U. 16/07/1905 n. 646 richiamato dal DPR 21/01/1976 n. 7, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 41 comma 5° del D. Lgs. 01/09/93 n.385, ha facoltà di subentrare nel contratto di mutuo purché, entro 15 (quindici) giorni dalla data di aggiudicazione definitiva, paghi al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese.

A tal fine, il creditore fondiario, ove l'atto di precetto, ovvero l'atto di intervento, non indicassero analiticamente le voci costitutive del credito assistito da ipoteca, sarà necessario che l'Istituto di credito fondiario depositi in PCT e faccia pervenire al Delegato via PEC in tempo utile una Nota di precisazione del credito recante indicazione espressa: della data di 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.

Eventuali disguidi od omissioni nelle indicazioni di cui sopra da parte dell'istituto di credito o contestazioni delle medesime 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, previa necessaria interlocuzione con il Professionista delegato, entro il termine di deposito del saldo prezzo dovrà, ai sensi dell'art. 41 comma 4° del D. Lgs. 01/09/93 n.385, corrispondere direttamente al creditore fondiario (sul conto di cui il creditore fondiario avrà fornito le coordinate bancarie al delegato prima della vendita) la quota dell' 80 % del predetto saldo prezzo fino alla concorrenza del credito dell'istituto, importo stabilito computando capitale, accessori e spese ai sensi dell'art. 2855 c.c. e, versare il residuo 20 % sul conto corrente bancario intestato alla Procedura (oltre all'importo per le spese ex art. 2, comma 7, D.M. n. 227/2015 sul c.c. della procedura).

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

#### **Spese di trasferimento**

- **sono a carico dell'aggiudicatario:**

- - le spese di trasferimento del bene e comunque ogni onere fiscale gravante sulla vendita: la vendita è soggetta alle imposte di registro, ipotecarie e catastali nella misura prevista dalla legge;



- - ½ dei compensi professionali del Professionista delegato per la fase di trasferimento della proprietà;

- **sono a carico della procedura** i compensi professionali, i rimborsi spese e le anticipazioni relativi all'esecuzione delle formalità di cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni di pregiudizio.

**Mancato pagamento del saldo prezzo**

Se il prezzo non è depositato nel termine stabilito, il Giudice dell'esecuzione con decreto dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa, mentre il Professionista delegato fisserà una nuova vendita. Se il prezzo al 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.

\*\*\* \*\*

**INFORMAZIONI GENERALI**

Tutte le attività che a norma degli artt. 571 e ss. c.p.c. devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, ovvero dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione se delegate, saranno poste in essere dal sottoscritto Professionista delegato presso il proprio studio in Alba, Via Cerrato n. 1, in giorni feriali, in orario d'ufficio e comunque tra le ore 8,00 e le ore 20,00.

All'avviso si applica l'art. 173-quater delle disp.att. del c.p.c..

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

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

Ai sensi dell'art. 560 c.p.c. la **richiesta di visita al bene** deve avvenire tramite il portale delle vendite pubbliche, in particolare nel dettaglio dell'inserzione, raggiungibile tramite la maschera di ricerca del sito <https://pvp.giustizia.it>, è presente il pulsante per la richiesta di prenotazione della visita che apre l'apposito modulo.

Maggiori informazioni saranno comunque reperibili presso il Custode:

**ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE** - Strada Settimo n. 399/15 - TORINO -

Tel. 011 485338/ 011 4731714 - fax 011 4730562 - cell. 3664299971

e-mail [immobiliari@ivgpiemonte.it](mailto:immobiliari@ivgpiemonte.it)

Si fa inoltre presente che presso il Tribunale di Asti è in fase di attivazione uno SPORTELLO INFORMATIVO E DI ASSISTENZA PER LA PARTECIPAZIONE ALLE VENDITE TELEMATICHE e presso cui potrà anche essere acquistato, per coloro che non ne fossero in possesso, un kit di firma digitale.

Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione, di iscrizione alla vendita telematica e di partecipazione, è inoltre possibile ricevere assistenza, contattando Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. ai seguenti recapiti:

- numero verde ad addebito ripartito: 848.58.20.31
- centralino: 0586/20141
- e-mail: assistenza@astetelematiche.it

I recapiti sopra indicati sono attivi dal lunedì al venerdì, dalle ore 9:00 alle ore 12:00 e dalle ore 15:00 alle ore 17:00.

**Si precisa che partecipazione alla vendita implica:**

- la conoscenza integrale della relazione peritale e dei relativi allegati con possibilità di rivolgersi al Consulente Tecnico d'Ufficio per ogni chiarimento e/o integrazione del caso;
- l'accettazione incondizionata delle disposizioni contenute nel presente avviso e nel regolamento di partecipazione con i suoi allegati;
- la dispensa degli organi della procedura dal rilascio della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza e dell'attestato di certificazione energetica.

La pubblicità sarà effettuata a norma dell'art. 490 del c.p.c. secondo le modalità stabilite dal G.E. ovvero mediante:

- a) pubblicazione dell'avviso di vendita sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia;
- b) pubblicazione dell'avviso di vendita, dell'ordinanza e della relazione di stima (corredata di fotografie e planimetrie) sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), almeno 45 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte per la vendita senza incanto. La stessa pubblicità sarà resa visibile anche tramite il sito web del Tribunale [www.tribunale.asti.giustizia.it](http://www.tribunale.asti.giustizia.it) ed il sito web distrettuale della Corte d'Appello [www.giustizia.piemonte.it](http://www.giustizia.piemonte.it).

Alba, li 17/01/2025.-

Il Professionista Delegato

Avv. Silvano Stroppiana

