

**TRIBUNALE DI ASTI
AVVISO DI VENDITA**

Nella procedura di espropriazione immobiliare R.G.E. n. 185/2022

La sottoscritta Avv. Annalisa Genta, iscritta all'Ordine degli Avvocati di Asti, con studio in Bra (CN), Via Isonzo 14, in qualità di Delegato alle operazioni di vendita *ex art. 591 bis* cpc nella esecuzione immobiliare RGE n. 185/2022, giusta ordinanza emessa dal Giudice dell'Esecuzione Dott. Pasquale Perfetti agli atti della procedura esecutiva di cui in epigrafe, visti gli artt. 591 bis, 576, 570 ss. c.p.c., vista la disciplina transitoria di cui all'art. 23, comma 9, D.L. 27 giugno 2015, n. 83, come modificato dalla legge 6 agosto 2015, n. 132, visto il D.M. 26 febbraio 2015, n. 32, avvisa che, nella predetta sua qualità, procederà alla

VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITÀ TELEMATICA ASINCRONA

il giorno 24.04.2025

alle ore 15,00 per il LOTTO UNICO

presso il suo studio in Bra (CN), Via Isonzo 14

§§§

La vendita ha ad oggetto i seguenti beni immobili.

LOTTO UNICO

COMUNE DI CARMAGNOLA

Descrizione catastale:

Catasto Fabbricati:

- Foglio 126 n. 134 sub. 5 - Cat.: A/3 - Cons.: 5,5 vani - R.C.: 298,25 (10022) CARMAGNOLA via Negrelli n. 8, piano: 2;

Il compendio immobiliare, si trova in una zona del Comune di Carmagnola periferica ad uso residenziale. L'accesso al fabbricato in cui è ubicato l'immobile avviene da via Negrelli attraverso un passo carraio delimitato da un cancello in ferro facente parte della recinzione perimetrale del condominio. Il passaggio conduce sul retro del fabbricato (prospetto nord) dove si trovano i posti auto attualmente occupati da box metallici; su tale lato sono ubicati entrambe le portine di accesso alle due scale dell'edificio ciascuna costituita da otto appartamenti disposti su piano terra, piano primo, piano secondo e piano terzo. Lo stabile si presenta dall'esterno in buone condizioni; le tamponature esterne sono in mattoni paramano; è privo di ascensore e la porta di ingresso all'appartamento si raggiunge percorrendo le rampe della scala. La porta è ancora quella originale in legno dello spessore di 50 mm. L'appartamento è costituito da ingresso, cucina, disimpegno, tre camere, bagno e n. 2 ripostigli e presenta n. 2 balconi lato nord e lato sud allo stato attuale verandati. La superficie dell'appartamento, esclusa la veranda lato nord e la veranda lato sud, è pari a 97 mq, 104 mq con le due verande.

L'appartamento si presenta complessivamente in buone condizioni; tutti gli ambienti appaiono tinteggiati recentemente; tutti i muri e i soffitti interni sono perfettamente integri. L'alloggio è ubicato ad un piano intermedio, quindi confina sia inferiormente che superiormente con altra unità immobiliare. I pavimenti sono quelli originari in graniglia, ad eccezione del pavimento del locale bagno che è piastrellato con piccole piastrelle di colore pastello e si trovano tutti in buono stato di conservazione. Tutti gli infissi esterni ad eccezione del bagno sono scorrevoli, originari,

ovvero quelli previsti nei progetti di variante; sono in alluminio spessore 25 mm senza taglio termico e vetro doppio 4/17/4 mm. Le tapparelle sono in plastica. Le porte interne, tutte in buono stato di conservazione, sono in legno senza vetrata nella parte centrale. L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento centralizzato e produzione di acqua calda sanitaria autonomo, servito da uno scaldabagno a gas, a camera aperta installato nel 2022 in cucina non in corrispondenza del piano di cottura. L'installazione è possibile ma è richiesta una ventilazione netta permanente non presente e che deve essere realizzata. L'impianto di riscaldamento è a radiatori in ghisa a colonna. L'impianto di riscaldamento centralizzato è dotato di libretto di impianto ai sensi del DPR n. 74/2013 e DM 10/02/14. L'abitazione è dotata di impianto elettrico privo di dichiarazione di conformità ai sensi del DM 37/08. L'accesso alla cantina avviene interamente dal vano scala che conduce al locale seminterrato. La cantina è dotata di porta in ferro con apertura a sinistra verso l'esterno e di finestra in legno con apertura a vasistas. Il pavimento della cantina è in battuto di cemento; i muri che la delimitano sono in mattoni forati.

* * *

§§§

MODALITÀ E CONDIZIONI DELLA VENDITA

LOTTO UNICO - prezzo base € 75.000,00

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

L'importo minimo dell'offerta è quindi di € 56.250,00

Aumento minimo in caso di gara € 2.000,00.

* * *

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

§§§

PRESENTAZIONE OFFERTE

Ai sensi dell'art. 571 c.p.c. **chiunque, tranne il debitore, è ammesso ad offrire per l'acquisto dell'immobile** pignorato, personalmente od a mezzo di procuratore legale il quale può fare offerte anche per persona da nominare a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c. all'uopo munito di idonea procura resa mediante atto pubblico. L'offerta è irrevocabile per giorni 120 a decorrere dalla data di presentazione della domanda, fatte salve le eccezioni previste dall'art. 571 c.p.c.

Per partecipare alla vendita a' sensi dell'art. 571 c.p.c., **l'offerente dovrà depositare entro le ore 12 del giorno precedente la vendita** mediante invio all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it, la dichiarazione di offerta in bollo di €

16,00, compilata tramite modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia (cui si può accedere dalla scheda del lotto in vendita pubblicata sul portale www.astetelematiche.it), **pena l'inefficacia dell'offerta.**

A pena d'inammissibilità, la dichiarazione d'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente e trasmessa, unitamente ai documenti alla stessa allegati, con una delle seguenti forme:

a) A mezzo di casella di posta elettronica certificata dell'offerente;

Oppure, in alternativa,

b) A mezzo di casella di posta elettronica certificata aperta specificamente per la partecipazione alla vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4, e dell'art. 13 D.M. 32/2015, con la precisazione che in tal caso il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio con cui è trasmessa l'offerta od in un suo allegato di aver provveduto al rilascio delle credenziali d'accesso, previa identificazione dell'offerente. L'offerente potrà optare per tale ultima forma di presentazione dell'offerta a far data dal giorno in cui il Ministero della Giustizia darà attuazione al disposto dell'art. 12, comma 4, D.M. 32/2015.

Nella dichiarazione d'offerta dovranno essere indicati:

- L'ufficio giudiziario, il numero di Ruolo Generale della procedura, il numero e i dati identificativi del bene/lotto per il quale l'offerta è proposta, il Delegato alla vendita, la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- Le generalità dell'offerente, se persona fisica cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, residenza, recapito telefonico e di posta elettronica certificata, stato civile e, se coniugato, regime patrimoniale dei coniugi; se società o ente la ragione e/o denominazione, la sede, il codice fiscale, la partita IVA e l'eventuale numero di iscrizione al Registro delle Imprese, recapito telefonico e di posta elettronica certificata; se l'offerente risiede fuori del territorio dello Stato e non abbia codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dal paese di residenza od analogo codice identificativo;
- L'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore di oltre $\frac{1}{4}$ del prezzo base, pena l'inefficacia dell'offerta a' sensi dell'art. 572, comma 3, c.p.c.;
- Le modalità e il termine di pagamento del saldo prezzo, non superiore a giorni 120 dalla data della vendita;
- L'importo versato a titolo di cauzione pari al 10% del prezzo offerto, indicando data, orario e numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione all'IBAN come *infra* indicato;
- La volontà di avvalersi delle eventuali agevolazioni fiscali previste dalla legge.

La dichiarazione d'offerta dovrà essere altresì corredata da:

- Copia della *contabile* di avvenuto pagamento con modalità telematica del *bollo* di € 16,00;
- Copia della *contabile* di avvenuto pagamento tramite bonifico bancario della *cauzione* da cui risultino data, ora e numero CRO del bonifico;
- Se persona fisica, da *fotocopia di valido documento d'identità* e del *codice fiscale* dell'offerente, nonché di quello del coniuge se in regime di comunione dei beni, salva la facoltà di rendere la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c. per escludere il bene dalla comunione;
- Se minore, interdetto, inabilitato o beneficiario d'amministrazione di sostegno da *fotocopia di valido documento d'identità* e del *codice fiscale dell'offerente*, fotocopia di valido documento d'identità e del codice fiscale del *rappresentante e/o assistente*, nonché *copia del provvedimento di nomina e dell'autorizzazione del Giudice Tutelare* ovvero ed in ogni caso d'ogni *documento comprovante i poteri e la legittimazione*;
- Se persona giuridica da *visura camerale della società od ente* (dalla quale risultino la costituzione della società od ente ed i poteri conferiti al rappresentante), *fotocopia di valido documento di identità e codice fiscale del rappresentante legale* della medesima;
- Se l'offerta è formulata da più persone da *copia della procura* rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta

elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata.

Ogni offerente a norma dell'art. 174 disp. att. c.p.c. dovrà dichiarare la residenza od eleggere il domicilio nel Comune in cui ha sede il Tribunale competente per l'esecuzione ossia nel Comune di Asti; in difetto ogni comunicazione a lui diretta sarà fatta presso la Cancelleria del medesimo Tribunale.

Ogni offerente, prima di effettuare l'offerta d'acquisto, dovrà versare una somma pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di **CAUZIONE**, esclusivamente a mezzo di bonifico bancario sul conto corrente della procedura, acceso presso la Cassa di Risparmio di Asti spa intestato al Tribunale di Asti - c/o E.I. 131-182/2017

IBAN: IT 41 C060 8546 0400 0000 0023 911

con causale "Tribunale di Asti, es. imm. n. 185/2022 versamento cauzione LOTTO UNICO in tempo utile cosicché l'accredito delle somme abbia luogo entro e non oltre il termine presentazione delle offerte ossia entro le ore 12 del giorno precedente la vendita. L'offerta sarà dichiarata inammissibile qualora il Delegato, il giorno fissato per la vendita telematica (24.04.25) non riscontri il tempestivo accredito della cauzione sul conto corrente della procedura.

L'udienza per l'esame delle offerte e per le ulteriori determinazioni ai sensi degli artt. 572 ss. c.p.c. si terrà il giorno 24.04.2025 dalle ore 15,00 e ss come in epigrafe precisato presso lo studio del professionista delegato Avv. Annalisa Genta, in Bra (CN), Via Isonzo 14, a mezzo del portale www.astetelematiche.it.

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

La partecipazione degli offerenti avrà luogo tramite l'area riservata del sito www.astetelematiche.it accedendo alla stessa con le credenziali ed in base alle istruzioni ricevute almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita sulla casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta.

In caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.

In caso di pluralità di offerte ammissibili, il professionista delegato aprirà la gara telematica tra gli offerenti con modalità asincrona sull'offerta prezzo più alta. Offerta minima in aumento in caso di gara come indicato in premessa, con espresso divieto di dichiarazione di importi decimali.

La gara sul portale www.astetelematiche.it avrà la durata di **giorni 6** dal medesimo giorno dell'udienza, in data **24 aprile 2025** e fino alle ore 12,00 del giorno **30 aprile 2025**, salvo proroga.

Qualora pervengano offerte in aumento negli ultimi 15 minuti prima dello spirare del termine finale, la scadenza della gara si intenderà prorogata di minuti 15 fino alla mancata presentazione di offerte in aumento per un intero periodo di proroga. Il giorno della scadenza della gara, all'esito delle eventuali proroghe, il delegato alla vendita procederà all'aggiudicazione, stilando apposito verbale.

Nel caso in cui non siano state presentate offerte in aumento in fase di gara, l'aggiudicazione avverrà secondo i criteri di seguito elencati in ordine di priorità:

- Maggior importo del prezzo offerto;
- A parità di prezzo, maggior importo della cauzione versata;
- A parità altresì di cauzione versata, minor termine proposto per il saldo del prezzo di aggiudicazione;
- A parità altresì del termine per il saldo del prezzo d'aggiudicazione, l'offerta depositata per prima.

Le somme depositate dagli offerenti non aggiudicatari saranno rimborsate al termine dell'udienza fissata a mezzo di bonifico bancario sul conto corrente utilizzato da ciascun offerente per il versamento della cauzione, dedotti oneri bancari.

L'aggiudicatario, se persona fisica, dovrà presentare al Delegato, entro il termine di giorni 30 dall'aggiudicazione, l'estratto dell'atto di matrimonio se coniugato oppure il certificato di stato libero.

Tutte le comunicazioni agli offerenti relative alla fase di gara avranno luogo a mezzo di posta elettronica certificata all'indirizzo comunicato da ciascun offerente e tramite sms. Tali forme di comunicazione costituiscono unicamente ausilio e/o supporto alla consultazione e partecipazione alla vendita, mentre unica forma ufficiale al fine di partecipare alla gara ed in ogni caso seguire lo svolgimento delle operazioni sarà costituita dalla piattaforma www.astetelematiche.it, cosicché la mancata ricezione di comunicazioni a mezzo di posta elettronica certificata e/o sms non determinerà vizio alcuno della gara né della procedura, né potrà far luogo a doglianza alcuna degli interessati.

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

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario potrà, ove consentito, 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

§§§

PAGAMENTO DEL PREZZO E TRASFERIMENTO DELL'IMMOBILE

In caso di esecuzione per credito fondiario:

- **nei 15 giorni successivi all'aggiudicazione**, il creditore fondiario dovrà depositare presso lo studio del Delegato: il piano di ammortamento del mutuo fondiario e l'ammontare dell'intero suo credito per capitale, accessori e spese per consentire all'aggiudicatario di provvedere al *pagamento diretto* previsto dall'art. 41, co. 4, D. Lgs 385/93 nel termine indicato nell'offerta o, in mancanza nei 120 giorni.

Si precisa che il Delegato ha comunque diritto di chiedere sull'importo che l'aggiudicatario dovrà versare alla banca, l'importo presunto delle spese che sono a carico della procedura (per cancellazioni, custodia, liberazione, ecc.), anche nel caso in cui la banca mutuataria abbia richiesto il "versamento diretto" ai sensi dell'art. 41 TUB.

Nel caso in cui l'aggiudicatario intenda avvalersi della *facoltà di subentro nel mutuo* di cui all'art. 41, co. 5, D. Lgs 385/93, il creditore fondiario depositerà, immediatamente, il piano di ammortamento del mutuo fondiario e una nota in cui indicherà: l'ammontare del credito per rate scadute, accessori e spese indicando anche a quali condizioni l'aggiudicatario potrà esercitare la facoltà di subentro di cui al citato articolo.

- **entro 120 gg. dall'aggiudicazione** (o nel minor termine indicato facoltativamente nell'offerta) *l'aggiudicatario* dovrà pagare, direttamente all'istituto mutuante, la parte del prezzo ancora dovuta - detratta la cauzione - se tale parte è inferiore al credito vantato dalla banca (per capitale,

accessori e spese); se invece il prezzo residuo – detratta la cauzione – è superiore al credito vantato della banca, l'aggiudicatario verserà, direttamente alla banca quanto dovuto per capitale, accessori e spese e il residuo al Delegato, con bonifico sul c/c sopra indicato, intestato alla procedura.

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

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

Se invece l'aggiudicatario intende, ai sensi dell'art. 41, co. 5, D. Lgs 385/93, subentrare nel mutuo fondiario dovrà pagare, entro 15 gg dall'aggiudicazione, all'istituto mutuante le rate scadute, gli accessori e le spese e documentarlo al Delegato.

In caso di esecuzione per credito non fondiario:

- entro 120 gg. dall'aggiudicazione (o nel minor termine indicato facoltativamente nell'offerta)

l'aggiudicatario dovrà pagare la parte del prezzo ancora dovuta – detratta la cauzione versata – con bonifico sul c/c sopra indicato, intestato alla procedura.

In ogni caso l'aggiudicatario è tenuto a corrispondere l'importo dovuto al Professionista Delegato per le spese (compresi i costi fiscali) e i compensi necessari al trasferimento della proprietà del bene, nel termine di 120 gg. (o nel minor termine indicato facoltativamente nell'offerta).

Il conteggio relativo alle spese presunte deve essere ritirato dall'aggiudicatario presso lo studio del Delegato avv. Annalisa Genta, a partire dal ventesimo giorno successivo all'aggiudicazione.

L'aggiudicatario dovrà consegnare al Professionista Delegato copia del bonifico effettuato.

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

§§§

SPESE

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

§§§

CUSTODIA e VISITE AGLI IMMOBILI

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

§§§

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

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

Tutte le attività che a norma degli artt. 571 e ss. c.p.c. sono compiute in Cancelleria e/o dal cancelliere ovvero davanti al e/o dal Giudice dell'Esecuzione saranno eseguite dall'Avv. Annalisa Genta, delegato alle operazioni di vendita, presso il suo studio in Bra (CN), Via Isonzo n.14 (tel. 0172.48.71.72), ove sono consultabili anche gli atti, tutti i giorni (eccetto le festività infrasettimanali ed i festivi), **previo preavviso telefonico (0172.48.71.72).**

Studio Legale
Avv. ANNALISA GENTA
Via Isonzo 14- 12042 Bra (CN)
Tel. – Fax 0172.48.71.72
Email: annalisagenta@gmail.com
P.E.C.: annalisa.genta@ordineavvocatialba.eu



Bra, 31 gennaio 2025

Il Professionista delegato alla vendita,
Avv. Annalisa Genta

