

TRIBUNALE DI ASTI

AVVISO DI VENDITA

Procedura di esecuzione immobiliare R.G.E. n. 101/2018

Delegato per le operazioni di vendita: AVV.ALESSANDRA SANDRI, con studio in Alba (Cn), corso Cortemilia n.3/1

~~~~~

Il sottoscritto avv.Alessandra Sandri, professionista delegato alle operazioni di vendita relative alla procedura di esecuzione immobiliare R.G.E. n. 101/18, giusto provvedimento datato 07.10.2019 del Giudice dell'Esecuzione, dott.Marco Bottallo, avvisa che

il giorno **15.10.2025 alle ore 14.30**

presso il suo studio in Alba (Cn), corso Cortemilia 3/1, avrà luogo la

**VENDITA TELEMATICA CON MODALITA' ASINCRONA**

dei seguenti immobili :

**LOTTO UNICO:** nel comune di **Montechiaro d'Asti (AT)**, Strada Stazione n.°17, due unità immobiliari, l'una adibita ad opificio (capannone) e l'altra con destinazione di cabina elettrica (entrambi in cat D/7), con annessa area esterna di pertinenza (area urbana).

**Dati catastali**

I beni immobili oggetto di procedura, a seguito delle variazioni catastali effettuate dal consulente tecnico d'ufficio, risultano catastalmente identificabili come segue:

N.C.E.U.

- Comune di Montechiaro d'Asti, **N.C.E.U. Foglio 11, Particella 545, Subalterno 1**, Strada Stazione n.°17, piano T, cat. D/7, Classe U, rendita catastale € 3.279,50 (**N.C.T. F. 11, Mapp. 545, ente urbano, are 9,00**). Si precisa che precedentemente alla variazione catastale effettuata dal consulente tecnico d'ufficio, l'immobile era identificato al N.C.E.U. Foglio 11, Particella 545 (senza subalterno). L'immobile gode di diritto di passaggio per accesso al fondo per una larghezza di mt.5 sui limitrofi mappali 638 e 644.

- Comune di Montechiaro d'Asti, **N.C.E.U. Foglio 11, Particella 480, sub 2**, Strada Stazione 17, piano T, cat. D/7, rendita catastale € 25,82. L'immobile gode di diritto di passaggio per accesso al fondo per sulle particelle 550-638-644.

- Comune di Montechiaro d'Asti, **N.C.E.U. Foglio 11, Particella 550**, Strada Stazione 17, piano T, cat. F/1, superficie catastale are 15.05 (**N.C.T. Foglio 11, Particella 550, ente urbano, are 15.27**). In merito a tale particella, si precisa che si è resa necessaria la costituzione del mappale 550 presso il N.C.E.U. in quanto tale particella risultava scaricata dal NCT ma mai in tradotta in atti presso il CEU. Una porzione della superficie del mappale è stata stralciata e fusa alla particella 545 in quanto sedime di fabbricato non precedentemente identificato in mappa.

L'immobile gode di diritto di passaggio per accesso al fondo per una larghezza di mt.5 sui limitrofi mappali 638 e 644.

## **Descrizione degli immobili ed informazioni urbanistiche ed amministrative**

Si tratta di due unità immobiliari, l'una adibita ad opificio (capannone) e l'altra con destinazione di cabina elettrica (entrambi in cat D/7), con annessa area esterna di pertinenza (area urbana).

Le due unità immobiliari traggono accesso dalla pubblica via mediante servitù di passaggio sulla limitrofa proprietà, confinante con la Strada Provinciale. Si tratta di unità immobiliari site al piano terreno con vocazione meramente produttiva.

Il fabbricato produttivo (capannone) dispone di una facciata in aderenza ad altra unità immobiliare, alla quale attualmente risulta unito di fatto (frazionamento solo catastalmente ma non suddiviso da setti murari). Due facciate confinano con altra proprietà. La facciata principale, da cui si può accedere al fabbricato, si affaccia su area urbana oggetto della presente procedura.

La cabina elettrica è posta nell'angolo ovest della proprietà. I locali oggetto di procedura costituiscono una porzione del fabbricato in cui la stessa è ubicata.

Il capannone (N.C.E.U. Foglio 11, Particella 545, Sub. 1) si suddivide nei seguenti ambienti interni:

- 4 locali con destinazione di magazzino;
- Tettoia aperta;
- blocco servizi igienici;
- 2 locali accessori;
- Struttura: intelaiatura in pilastri di laterizio
- Tamponature perimetrali: in laterizio
- Manto di copertura: in lastre curve in fibrocemento-amianto
- Finiture esterne: murature finite ad intonaco civile
- Pavimenti interni: pavimentazione in calcestruzzo
- Serramenti esterni: infissi in metallo con vetro semplice
- Finiture pareti interne: le pareti risultano intonacate; il servizio igienico è parzialmente piastrellato.
- Balconi: //////////////
- Dotazione impiantistica:

1. Impianto elettrico: l'immobile risulta dotato di impianto elettrico; l'impianto è tuttavia sprovvisto di allaccio autonomo, essendo stato collegato alla rete elettrica del fabbricato limitrofo.

2. impianto di riscaldamento: Nel Fabbricato è presente un impianto di riscaldamento a convettori Sabiana attualmente dismesso, in quanto precedentemente alimentato da caldaia a gas metano posta nel fabbricato limitrofo. Ne consegue che l'immobile risulta attualmente privo di riscaldamento.

3. impianto idrosanitario: il fabbricato è sprovvisto di collegamento alla rete idrica pubblica.

4. Impianto gas: il fabbricato è sprovvisto di collegamento alla rete pubblica.

- Servitu' attive e passive: il fabbricato gode di diritto di accesso per una larghezza di mt 5 sui limitrofi mappali 638 e 644.

La superficie utile calpestabile è pari a 836,00 mq. Il fabbricato risulta edificato antecedentemente al 1967, sono state depositate le seguenti pratiche urbanistiche:

- Concessione Edilizia n.°1105 del 17/06/1994 per ampliamento fabbricato (ampliamento realizzato in difformità da quanto assentito nella CE sopraccitata).

Al fine di poter regolarizzare urbanisticamente l'immobile si renderà necessario richiedere un Titolo Autorizzativo in Sanatoria volto a sanare le difformità rilevate sugli interventi edilizi eseguiti nell'immobile in relazione ai titoli abilitativi rilasciati ed ai lavori effettivamente realizzati, consistenti in variazioni interne e difformità sui volumi in ampliamento realizzati. Le opere difformi risultano sanabili. I costi relativi alla sanatoria sono legati alla richiesta del titolo abilitativo (costi di progettazione, sanzioni ed ammende). L'entità presunta di tali costi può essere stimata in una cifra approssimativa pari ad € 3.000,00. L'immobile ricade all'interno della seguente area di PRGC:

- AREA NORMATIVA DEAC 5, con destinazione artigianale e commerciale.

L'area risulta assoggettata ai seguenti vincoli:

- Vincolo di inedificabilità assoluta di mt 10,00 dal canale scolmatore posto a sud del fabbricato;

- Vincolo idrogeologico

Non si sono rilevati altri vincoli gravanti sull'immobile, ad accezione di quelli PRGC sopra menzionati e delle servitu' passive relative alla cabina elettrica

Il locale cabina elettrica (N.C.E.U. Foglio 11, Particella 480, Sub.2) è dotato di accesso pedonale e presenta le seguenti caratteristiche:

- Manto di copertura: a doppia falda

- Finiture esterne: murature finite ad intonaco civile

- Pavimenti interni: pavimentazione in calcestruzzo

- Serramenti esterni: infissi in metallo

- Balconi: //////////////

La superficie calpestabile è di mq 7,00.

- Dotazione impiantistica: la cabina risulta attualmente dismessa. L'accesso ai locali è interdetto e riservato al personale specifico.

- Servitu' attive e passive: il fabbricato gode di diritto di passaggio per accesso al fondo sulle particelle 550 - 638 - 644.

- Gli immobili non sono locati a terzi e risultano attualmente inutilizzati. All'interno dei locali sono presenti attrezzature da lavoro e materiali riconducibili alla precedente attività manifatturiera svolta nello stabile e non oggetto della presente procedura esecutiva.

Tutto quanto sopra è, comunque, meglio specificato nella relazione di stima redatta dal CTU geom. Pagliarino Paolo in atti, consultabile dall'offerente sui siti Internet indicati a pag. 11 del

presente avviso, alla quale si fa espresso rinvio, che del presente avviso costituisce parte integrante e che si dà per conosciuta al momento della presentazione dell'offerta.

Gli immobili sono posti in vendita per il diritto di piena proprietà, a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano anche dal punto di vista della normativa urbanistica e catastale, liberi da vincoli, da ipoteche e da trascrizioni pregiudizievoli, con eventuali oneri e spese di regolarizzazione a carico degli acquirenti, con tutti i diritti relativi, le ragioni ed azioni, accessioni e pertinenze, dipendenze, servitù passive ed attive, passaggi soliti e sinora praticati, fissi ed infissi. Sarà a carico dell'acquirente lo smaltimento di eventuali beni e materiali ancora presenti all'interno dell'immobile.

La vendita forzata NON è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o per mancanza di qualità; conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici o derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti – 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. Agli effetti del D.M. 22.01.2018 n.37 e D. Lgs. 192/05 e s.m., l'offerente e l'aggiudicatario – a seguito della mera presentazione della domanda di partecipazione - saranno considerati edotti sui contenuti dell'ordinanza di vendita e della CTU, anche in ordine alla regolarità degli impianti, con la conseguenza che la procedura esecutiva è dispensata dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza e l'aggiudicatario assumerà, quindi, direttamente tali incombenze a suo onere e spese.

Ai sensi dell'art.173 quater disp. att. c.p.c., trattandosi di procedura esecutiva immobiliare non v'è luogo di fornire le notizie di cui all'art.46 T.U. DPR 380/01 e di cui agli artt. 17, comma 5 e 40 comma 6 L.47/85 e s.m.: in caso di erroneità o carenze del presente avviso, l'aggiudicatario potrà avvalersi delle disposizioni menzionate e delle altre previste dalla legge al riguardo.

In caso di irregolarità edilizie, l'aggiudicatario, ove ne ricorrano i presupposti ed a propria cura e spese, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art.46 comma 5 T.U. DPR n. 380/01 e all'art.40 comma 6 Legge n.47/1985 e successive modifiche e integrazioni.

La vendita sarà assoggettata all'imposta di registro, ipotecaria e catastale nella misura prevista dalla Legge.

A seguito dell'emissione del decreto di trasferimento, gli immobili saranno liberati – con spese a carico della procedura e competenze a carico dell'aggiudicatario – delle trascrizioni dei pignoramenti e dalle iscrizioni ipotecarie dipendenti dai mutui, mentre le cancellazioni di eventuali altre annotazioni ed iscrizioni esistenti nei pubblici registri, non dipendenti dalla procedura esecutiva, saranno ad onere, cura e spese dell'aggiudicatario. Gli oneri fiscali derivanti dalla registrazione del decreto di trasferimento e dalla voltura catastale saranno a carico dell'aggiudicatario, così come le spese per le pratiche di accatastamento e per il compenso del delegato per tutte le operazioni successive all'aggiudicazione ai sensi dell'art.179 bis disp. att. c.p.c.. Nel caso in cui gli immobili risultassero occupati dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione sarà effettuata a cura del custode giudiziario.

**Condizioni e modalità della vendita**

PREZZO BASE: € 32.880,00

OFFERTA MINIMA: € 24.660,00

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: € 1.000,00

CAUZIONE: 10% dell'offerta formulata

DATI IBAN per bonifico cauzione e successivo saldo prezzo e saldo spese:

conto intestato alla procedura, presso la Banca di Credito Cooperativo di Alba, Langhe e Roero e del Canavese s.c., IBAN: IT 39 E 08530 22500 000000015185

Non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

**Trattasi di vendita esente IVA ex art.10, co.1, n.8bis DPR 633/72, trattandosi di immobile strumentale ed essendo trascorsi oltre cinque anni dalla data di ultimazione dei lavori.**

**Si precisa che sarà a carico dell'acquirente lo smaltimento di eventuali beni e materiali ancora presenti all'interno dell'immobile.**

**Presentazione delle offerte e versamento della cauzione**

Le offerte di acquisto dovranno essere formulate dagli offerenti esclusivamente 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) sul quale saranno indicati, ai fini della effettuazione del richiesto bonifico, i dati relativi al conto corrente intestato alla procedura. Il "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" è consultabile all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, sezione "documenti", sottosezione "portale delle vendite pubbliche".

**L'offerta di acquisto con i documenti allegati dovrà essere depositata entro le ore 12.00 del giorno 14.10.2025** (cioè il giorno prima dell'udienza di vendita e apertura delle buste telematiche e verifica delle offerte ivi contenute), inviandola all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](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 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 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 D.M. n.32/2015, con la precisazione che, in tale 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 deve 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 D.M. 32/15).

L'offerta di acquisto è irrevocabile e deve riportare i dati identificativi del soggetto offerente (cognome, nome, luogo e data di nascita, stato civile, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio); 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 DM. 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 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 depositare tale dichiarazione successivamente all'aggiudicazione, ma prima del versamento del saldo prezzo, unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario ex art.2, comma settimo del D.M. 227/2015).

L'offerta dovrà altresì contenere l'indicazione:

- dell'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura
- dell'anno e del numero di ruolo generale della procedura;
- del numero o altro dato identificativo del lotto;
- del referente della procedura;
- della data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- del prezzo offerto nonché del 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 del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- 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.

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;

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 (salvo 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 del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta e copia del provvedimento di autorizzazione 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 altra persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri del soggetto offerente;

- se l'offerta è formulata da più persone, copia della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata.

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 intestato alla procedura.** Tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

**Il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva n. 101/2018 RGE Trib. Asti, lotto unico, versamento cauzione", 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 procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (pari ad 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica".

In caso di mancata aggiudicazione e all'esito della gara in caso di plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito dal professionista delegato al soggetto offerente. La restituzione avrà luogo esclusivamente

mediante bonifico sul conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione.

### **Esame delle offerte, deliberazione sulle offerte e 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 dal professionista solo nella data e all'ora indicati nell'avviso, con riferimento all'udienza di vendita telematica. La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo tramite l'area riservata del sito [www.astetelematiche.it](http://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. 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 e provvederà a dichiarare ammissibili le offerte valutate regolari, dichiarando aperta la gara. 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. **L'udienza di vendita telematica, nella quale avranno luogo l'apertura delle buste telematiche e l'esame delle offerte, si terrà il giorno 15.10.2025 alle ore 14.30**, a cura del professionista delegato alla vendita avv. Alessandra Sandri presso il suo studio, in Alba (Cn), corso Cortemilia 3/1. A tale udienza di vendita dovrà obbligatoriamente partecipare un rappresentante del creditore procedente o di un creditore intervenuto munito di un titolo esecutivo.

Nel caso in cui non vengano presentate né offerte, né istanze di assegnazione sarà emesso un nuovo avviso di vendita con nuova base d'asta da determinarsi a cura del Delegato o, ricorrendone i presupposti, verranno trasmessi gli atti al Giudice dell'Esecuzione ai sensi dell'art. 631 c.p.c. o dell'art. 164 bis disp. att. c.p.c. .

Nell'ipotesi di presentazione di unica offerta valida, il professionista delegato:

- a) se l'offerta sia pari o superiore al prezzo base indicato nell'avviso di vendita, aggiudicherà il bene all'offerente;
- b) se l'offerta sia 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;
  - siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c

Nei 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 deliberazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

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 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. **La gara avrà la durata di 6 (sei) giorni con inizio subito dopo l'apertura delle buste telematiche e l'esame delle offerte e con termine il giorno 21.10.2025 alle 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](http://www.astetelematiche.it) sarà visibile a tutti i partecipanti l'offerta recante il prezzo maggiore ed il professionista delegato provvederà ad effettuare l'aggiudicazione avvalendosi della piattaforma. Si precisa che sia per la presentazione dell'offerta, sia per i rilanci in aumento non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

Tutte le comunicazioni ai partecipanti relative alla fase di gara avranno luogo tramite posta elettronica certificata all'indirizzo di posta elettronica certificata o di posta elettronica certificata per la vendita telematica comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS. Tali strumenti di comunicazione sono di ausilio ovvero di supporto alla consultazione e partecipazione alla vendita: la piattaforma [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) sarà l'unico canale ufficiale per seguire lo svolgimento vendita e per la partecipazione alla gara. L'eventuale mancata ricezione di 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):

- 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.

In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari necessari per l'accredito) sarà restituito – entro il termine di 10 giorni-

agli offerenti non aggiudicatari , mediante bonifico bancario sul conto corrente dagli stessi utilizzato per il versamento della cauzione.

### **Versamento del saldo del prezzo e delle spese di trasferimento**

L'aggiudicatario dovrà depositare mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura il residuo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione), nel termine indicato nell'offerta o, in mancanza, nel termine massimo e non prorogabile di 120 giorni dall'aggiudicazione. Nello stesso termine dovrà altresì versare sul conto della procedura con la causale "Acconto spese di trasferimento" l'importo degli oneri, spese, tasse e compensi necessari per il trasferimento del bene, che il delegato comunicherà in via presuntiva all'aggiudicatario, salvo congruaggio. Contestualmente al versamento del saldo prezzo - se non lo ha indicato e documentato nell'offerta - l'aggiudicatario dovrà dichiarare e documentare il proprio stato civile ed il regime patrimoniale adottato al fine di consentire la corretta predisposizione della bozza di decreto di trasferimento da parte del delegato.

L'aggiudicatario potrà versare il residuo prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita; in tal caso dovrà darne esplicita comunicazione al professionista delegato e l'emissione del decreto di trasferimento dell'immobile a favore dell'aggiudicatario avverrà successivamente alla stipula ed all'erogazione del finanziamento ipotecario, giusto il combinato disposto degli artt.585 comma 3 c.p.c. e 2822 c.c..

Ove il creditore procedente o un creditore intervenuto abbiano azionato un contratto di mutuo fondiario, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art.41 comma 5 D.Lgs. 385/1993, ha la 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 in mancanza di indicazione del termine). Ove non intenda avvalersi della facoltà anzidetta, per gli immobili su cui grava ipoteca iscritta a garanzia di mutuo fondiario concesso ex art.38 D.Lgs.385/93, ovvero in relazione ai contratti stipulati prima del 01.01.1994 ai sensi del T.U. 646/1905 richiamato dal D.P.R. n.7/1976, l'aggiudicatario dovrà corrispondere all'Istituto mutuante, ai sensi dell'art.41 D. Lgs. n.385/1993, 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 (determinato autonomamente dall'Istituto e soggetto a controllo successivo del Giudice dell'Esecuzione in sede di approvazione del progetto di distribuzione) e versare il restante 20% e l'eventuale parte ulteriore del prezzo residuo (oltre all'importo per gli oneri fiscali e la quota di compenso del Delegato ex art.2, settimo comma, DM 227/2015) sul conto corrente bancario intestato alla procedura. In caso

di più creditori fondiari prevarrà quello assistito dalla ipoteca di primo grado.

In caso di mancato, insufficiente o tardivo versamento del residuo prezzo, verrà dichiarata la decadenza dall'aggiudicazione e confiscata la cauzione. Se il prezzo infine 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 c.p.c.. L'aggiudicatario provvisorio, qualora non già residente nel Comune di Asti, dovrà ivi eleggere domicilio al momento dell'aggiudicazione.

La vendita è soggetta alle imposte di registro, ipotecarie e catastali nella misura prevista dalla legge. Tali oneri fiscali saranno a carico dell'aggiudicatario. Le spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni di pregiudizio sono, invece, a carico della procedura.

### **Custodia**

Gli immobili sono affidati in custodia a **ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE**, strada Settimo n.399/15, Torino - e-mail: [immobiliari@ivgpiemonte.it](mailto:immobiliari@ivgpiemonte.it) - tel 011.4731714 / 011.485338, fax 011.4730562, cell. 366.4299971. Gli interessati hanno facoltà di contattare ai suddetti recapiti l'Istituto onde ricevere maggiori informazioni in merito agli immobili messi in vendita e concordare i tempi dell'eventuale visita. Le richieste di visita degli immobili in vendita potranno essere inoltrate al seguente indirizzo di e-mail: [richiestevisite.asti@ivgpiemonte.it](mailto:richiestevisite.asti@ivgpiemonte.it)

### **Pubblicità ed ulteriori informazioni**

Il presente avviso viene:

1. Pubblicato sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia e notificato agli aventi diritto ai sensi di legge
2. Inserito sui seguenti siti internet: [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) ; [www.giustizia.piemonte.it](http://www.giustizia.piemonte.it); [www.tribunale.asti.giustizia.it](http://www.tribunale.asti.giustizia.it)

L'apertura delle buste telematiche, l'esame delle offerte, le operazioni di gara e tutte le attività che, a norma degli art.571 e segg. c.p.c. debbono essere compiuti in cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione o dal cancelliere o dal giudice dell'esecuzione saranno eseguite nei giorni feriali dal lunedì al venerdì dalle ore 9.00 alle ore 20,00 dal professionista delegato avv. Alessandra Sandri al quale sarà possibile rivolgersi per ulteriori informazioni, previo appuntamento telefonico. Il delegato alle vendite avv. Alessandra Sandri può essere contattato ai seguenti recapiti: Tel.: 0173.35928 - 328.2171607 - Fax: 0173.441022 - pec: [alessandra.sandri@ordineavvocatialba.eu](mailto:alessandra.sandri@ordineavvocatialba.eu) ).

Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione, di iscrizione alla vendita telematica e di partecipazione, è possibile rivolgersi a Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a. ai seguenti recapiti: numero verde: 848.582031 oppure "staff vendite": 0586/095310.

Alba, lì 19.06.2025

Il Professionista Delegato Avv. Alessandra Sandri