

TRIBUNALE DI ASTI

AVVISO DI VENDITA

n. 123/23 R.G. El

G.E. Pres. Gian Andrea MORBELLI

Il sottoscritto Avv. Marco PIOVESAN del Foro di Asti, nominato Delegato alla vendita ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 591**bis** c.p.c. con provvedimento del 09.12.2024

Vista l'ordinanza di pari data con la quale è stata ordinata la vendita del compendio immobiliare oggetto dell'esecuzione n. 123/23 R.G. El.

Visti gli artt. 591**bis**, 576 e 569 e ss. c.p.c.

**DISPONE LA VENDITA SENZA INCANTO
CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA**

dei seguenti immobili, tutti ubicati nel Comune di Valfenera (AT), Str. per Villata, suddivisi in **DUE LOTTI** come individuati e descritti nella relazione di perizia del C.T.U. Geom. Edmond DRIJAJ in atti, cui integralmente si rimanda:

LOTTO n. 1): area di terreno a destinazione agricola di superficie totale di 9.096,00 mq.;

LOTTO n. 2): area di terreno edificabile con unità collabenti di superficie totale di 6.289,00 mq;

Consistenza

Per una più dettagliata descrizione degli immobili e delle loro caratteristiche, si fa rinvio alla relazione di stima depositata dal C.T.U. Geom. Edmond DRIJAJ in atti, da intendersi qui integralmente trascritta e consultabile sui siti internet di cui *infra*.

I due Lotti in vendita fanno parte di un'area di terreno, formata da n. 16 mappali, che si trova lungo la direttrice tra Valfenera e la frazione Villalta di Valfenera, agevolmente raggiungibile percorrendo la S.P. n. 16, sulla quale affaccia direttamente.

Gli immobili comprendono un villino costruito negli anni '60 e abbandonato da anni, un rudere di capannone industriale, vari corpi di fabbrica di piccole dimensioni anch'essi abbandonati da anni (Lotto n. 2) e un'ampia area retrostante di terreno agricolo non più coltivato da anni (Lotto n. 1).

Identificazione e confini catastali

Il C.T.U. ha verificato l'esattezza dei dati catastale degli immobili, che risultano così censiti:

Lotto n. 1) Terreni agricoli individuati come segue:

al Catasto Terreni del Comune di Valfenera (AT):

- F. 16, mapp. 452, seminativo di classe 2, mq. 30, R.D. € 0,19 - R.A. € 0,14;
- F. 16, mapp. 454, seminativo di classe 2, mq. 290, R.D. € 1,87 - R.A. € 1,35;
- F. 16, mapp. 150, seminativo di classe 2, mq. 1.940, R.D. € 12,52 - R.A. € 9,02;
- F. 16, mapp. 456, seminativo di classe 2, mq. 610, R.D. € 3,94 - R.A. € 2,84;
- F. 16, mapp. 481, prato di classe 2, mq. 80, R.D. € 0,27 - R.A. € 0,37;
- F. 16, mapp. 488, seminativo di classe 2, mq. 2.300, R.D. € 14,85 - R.A. € 10,69;
- F. 16, mapp. 484, seminativo di classe 2, mq. 1.940, R.D. € 12,52 - R.A. € 9,02;
- F. 16, mapp. 486, seminativo di classe 2, mq. 1.870, R.D. € 12,07 - R.A. € 8,69;

LOTTO n. 2): Terreni edificabili individuati come segue:

al Catasto Fabbricati del Comune di Valfenera (AT):

- F. 16, mapp. 286, sub. 3, cat. F/2 , strada per Villata. P.T-1 (ex F. 16 n. 286 sub. 1-2);
- F. 16, mapp. 286, Ente Urbano, mq. 1.070;
- F. 16, mapp. 462, sub. 2, cat. F/2 , strada per Villata. P.T (ex F. 16 n. 462 sub. 1 F. 16 n.284 graffato al F.16 n.372 sub. 1);
- F. 16, mapp. 462, Ente Urbano, mq. 2.783;
- F. 16, mapp. 285, sub.3, cat. F/1, mq. 815 strada Villata , p.T (ex F.16 n. 285 sub 1-2);

al Catasto Terreni del Comune di Valfenera (AT):

- F. 16, mapp. 285, Ente Urbano, mq. 815;
- F. 16, mapp. 371, seminativo di classe 2, mq. 390, R.D. € 2,52 - R.A. € 1,81;
- F. 16, mapp. 458, prato di classe 2, mq. 200 R.D. € 0,67 € - R.A. € 0,93;
- F. 16, mapp. 480, seminativo di classe 2, mq. 76, R.D. € 0,49 €, - R.A. € 0,35;
- F. 16, mapp. 482, prato di classe 2, mq. 950, R.D. € 3,19 - R.A. € 4,42;
- F. 16, mapp. 491, prato di classe 2, mq. 5, R.D. € 0,02 - R.A. € 0,02;

I due Lotti, come detto, fanno parte di un'area di terreno, a confini:

- ad Est con la strada comunale per Villata;
- a Sud con i mappali nn. 461, 432, 287, 490, 489, 485;
- ad Est con i mappali nn. 359, 346, 271;
- a Nord con i mappali nn. 147, 148, 341, 149, 152, 357, 153, 154, 155, 463;

Il lato Nord inoltre è attraversato inoltre da una strada interpodereale che dalla strada provinciale principale permette l'accesso ai fondi agricoli retrostanti l'area oggetto di vendita, come visibile nella planimetria allegata alla C.T.U., cui si rimanda integralmente.

Utilizzabilità prevista dal P.R.G.C.

Il C.T.U. ha verificato che l'area è distinta in due destinazioni di piano regolatore ben definite, e precisamente:

Lotto n. 1):

La zona retrostante l'area occupata dai fabbricati comprende un unico corpo di terreni a destinazione agricola formata dai mappali F. 16 nn. 452, 454, 150, 456, 481, 488, 484 e 486.

Tali terreni sono per lo più pianeggianti, anche se si trovano alcuni cumuli di terreno sparsi, non sono coltivati da anni e rispetto al piano della strada sono a quota inferiore. Grado di fertilità mediocre. Non c'è discontinuità tra la porzione agricola e quella edificabile. Superficie totale mq. 9.060,00.

I mappali F. 16 nn. 452, 454, 456, 481, 488, 484 e 486 del F. 16 ricadono in area di tipo E – aree agricole: Generalità, Residenze e strutture di servizio (art. 30 N.d.A) -(assimilata alle zone E di cui al D.M. 2.4.1968, n. 1444).

Il mappale F. 16 n. 150 ricade in parte in aree di tipo STR (aree destinate alla mobilità) e in parte in aree di tipo R.U.

Lotto n. 2):

La zona frontistante la S.P. 16, ubicata in area edificabile, è formata dai mappali F. 16 nn. 286 sub. 3, 462 sub. 2, 285 sub. 3, 371, 458, 480, 482 e 491.

La zona è inserita nel vigente piano regolatore comunale in zona edificabile e precisamente come lotto edificabile in zona San Rocco individuato nelle N.T.A. con il numero “1”.

Tale terreno è occupato da alcune strutture fatiscenti quali:

- sul mappale 286 insiste un villino costruito nel 1979 a due piani fuori terra abbandonato da decenni e attualmente inagibile in quanto dichiarato collabente. Ha struttura portante parte in muratura e parte in cemento armato con solai piani e tetto a falde. Considerato lo stato di degrado il C.T.U. non ha potuto visionare all'intero l'immobile;
- sul mappale 462 si erge una grossa struttura costituita da pilastri c.a con copertura portante in travi in c.a. precompresso e tetto in pannelli prefabbricati. Era il deposito di materiali/rottami ferrosi e/o di ghisa. Inoltre, sono presenti due edifici in pessime condizioni di cui uno è un basso fabbricato, l'altro è una struttura in ferro di vecchia costruzione e pur esso precari.

- L'area cortilizia attualmente non è sistemata in quanto abbandonata da tempo. Sul fronte strada si trova un cancello e la relativa recinzione, mentre il lato verso l'area agricola non presenta separazioni di sorta. Il suddetto cancello si trova posizionato sul mappale 461 non indicato nell'atto di precetto.

La superficie edificabile risulta di mq 6289,00.

Il piano cortile è a quota pressoché a quello stradale e sopraelevato rispetto al piano di campagna, non si conosce la natura del materiale collocato per la maggiore elevazione. Il cortile non è sistemato essendo un'area abbandonata da anni.

Il C.T.U. ha segnalato due documenti reperiti dal comune di Valfenera nei quali vengono elencati i materiali depositati nelle aree oggetto di stima.

Dal C.D.U. rilasciato dal Comune di Valfenera emergono le seguenti prescrizioni urbanistiche riportate nella perizia:

- I mappali F.16 n. 452,454,456,481,484,486,488,491 ricadono in area di tipo E –aree agricole: Generalità, Residenze e strutture di servizio (art. 30 N.d.A) -(assimilata alle zone E di cui al D.M. 2.4.1968, n. 1444);
- I mappali F.16 n.371,480,482 ricadono in area di tipo R.U. –Aree Residenziali di Ri-strutturazione Urbanistica (art. 23 N.d.A.);
- I mappali F.16 n.150,458 ricadono parte in aree di tipo STR (aree destinate alla mobilità) e in parte in aree di tipo R.U.;
- I mappali F.16 n.ri 285 e 286 si trovano in zona di tipo R.U.;
- Il mappale f.16 n. 462 parte in zona R.U. e parte in zona Strade.

Dagli accertamenti effettuati e dalla documentazione esaminata dal C.T.U. non è emersa inoltre l'esistenza sui beni pignorati di alcun vincolo artistico, storico, alberghiero di inalienabilità o di indivisibilità.

Conformità agli atti autorizzativi

Dalle verifiche condotte dal C.T.U. risultano i seguenti atti autorizzativi:

- Licenza edilizia n. 83 rilasciata dal comune di Valfenera in data 18 febbraio 1970 per la costruzione di una casa di civile abitazione (tipo villino) a 2 piani fuori terra sul mappale 286 del F.16. Attualmente il fabbricato esiste ancora ma è censito al catasto F.16 n.286 sub.3 categoria F/2 (fabbricato collabente, cioè un edificio che non produce reddito perché non è agibile o utilizzabile);
- Licenza edilizia n. 84 rilasciata dal comune di Valfenera in data 18 febbraio 1970 per la costruzione di una casa di civile abitazione (tipo villino) a 2 piani fuori terra sul

mappale 284 del F.16. Attualmente il fabbricato non esiste in quanto su tale terreno ora è edificato un capannone aperto da tutti i lati;

- Licenza edilizia n. 97 rilasciata dal comune di Valfenera in data 1 maggio 1970 per la costruzione di una autorimessa sul mappale 285 del F.16. Attualmente la costruzione non esiste e l'area è censita come area urbana categoria F/1;
- Autorizzazione n. 12 rilasciata dal comune di Valfenera in data 3 marzo 1993 per il deposito temporaneo, al di fuori dell'area coperta sul sedime di proprietà, di rottami di ghisa e ferro sui mappali n-ri 284,370,372,286 del F.16 la costruzione di una autorimessa sul mappale 285 del F.16. Attualmente sui suddetti mappali insiste una costruzione aperta su quattro lati censita al F.16 n.462, sub.2, cat. F/2 , strada per Villata. P.T (ex F.16 n.462 sub. 1 F.16 n. 284 graffiato al F.16 n. 372 sub.1) come fabbricata collabente. Al Comune non risulterebbe nessuna autorizzazione urbanistica in merito a tale edificio;
- Dall'esame degli atti catastali storici, il fabbricato censito al F. 16 n. 462 sub. 2, cat. F/2 (ex F. 16 n. 284-372 sub. 1) risultava classato come categoria D/7, con presentazione della planimetria catastale in data 23/09/1986, agli atti urbanistici non risulta essere rilasciato alcuna autorizzazione.

Relativamente alla regolarità urbanistica, il C.T.U. precisa che su questa area non è più coerente l'attività industriale in vigore in passato, e qualsiasi nuova utilizzazione dovrà essere consona ad un insediamento residenziale come previsto dal PRGC. Quindi per il fabbricato uso deposito e i piccoli fabbricati accessori non risultano concessioni edilizie rilasciate, mentre per il villino è stata rilasciata la licenza edilizia n. 84/70, ma il C.T.U. non ha potuto verificarne la conformità stante il degrado del fabbricato. In ogni caso ai fini della valutazione come area edificabile i fabbricati insistenti sono considerati da demolire.

In ogni caso, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 173^{quater} att. c.p.c., trattandosi di procedura esecutiva immobiliare, non v'è luogo a fornire notizie di cui all'art. 46, D.P.R. 380/01 e all'art. 40, L. 47/85 e s.m.i.: in caso di erroneità o carenze del presente avviso, l'aggiudicatario potrà avvalersi delle disposizioni sopra menzionate e delle altre previste dalla Legge al riguardo.

Per le irregolarità edilizie, sia quelle riscontrate dal C.T.U. che di altre eventuali, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi - a propria cura e spese - delle disposizioni delle già menzionate norme nonché degli artt. 17, comma 5 e 40, comma 6, L. 47/85.

Si precisa che in riferimento al D.Lgs. 192/05 ed in particolare all'obbligo di cui all'art. 6 comma 1bis di dotare gli immobili dell'Attestato di Prestazione Energetica, nonché alla L.R. 28 maggio 2007 n. 13, recante disposizioni in materia di rendimento energetico nell'edilizia (D.G.R. n. 43-11965), entrata in vigore il 1° ottobre 2009, il C.T.U. ha rilevato come gli immobili oggetto di vendita non rientrino in tale fattispecie.

Agli effetti del D.M. 22 gennaio 2008 n. 37 e del D.Lgs. 192/05 e s.m.i., l'aggiudicatario, dichiarandosi edotto sui contenuti dell'ordinanza di vendita e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine agli impianti, dispenserà esplicitamente la procedura esecutiva dal produrre la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme sulla sicurezza, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze.

Occupazione dei beni pignorati

Dalle verifiche svolte dal C.T.U. gli immobili risultano liberi.

Regime fiscale della vendita

La vendita degli immobili di cui al Lotto n. 1) è soggetta a imposta di registro.

La vendita degli immobili di cui al Lotto n. 2) è soggetta a I.V.A. nella misura di Legge.

PREZZO E CONDIZIONI DI VENDITA

La vendita degli immobili come sopra identificati avverrà in DUE LOTTI:

Lotto n. 1) = € 9.000,00 così come ribassato a seguito dei precedenti esperimenti di vendita (valore di stima = € 10.000,00); sono ammissibili anche offerte inferiori a tale prezzo, fino al limite del 75% del prezzo base (offerta minima pari a € 6.750,00). **La vendita è soggetta a imposta di registro.**

Lotto n. 2) = al prezzo base di € 130.000,00 così come ribassato a seguito dei precedenti esperimenti di vendita (valore di stima = € 145.000,00); sono ammissibili anche offerte inferiori a tale prezzo, fino al limite del 75% del prezzo base (offerta minima pari a € 97.500,00). **La vendita è soggetta a I.V.A. nella misura di Legge.**

Gli immobili sopraindicati sono offerti in vendita a corpo (e non a misura), nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, anche in relazione alla L. n. 47/1985 e D.P.R. n. 380/2021, con ogni diritto, azione, usufrutto, servitù attiva e passiva e pesi inerenti, così come sino ad oggi goduti e posseduti, secondo quanto descritto dal perito estimatore Geom. Edmond DRIJAJ che costituisce parte integrante e sostanziale del presente atto da intendersi qui trascritta e cui si rimanda integralmente anche per un'esatta individuazione degli immobili e del loro stato attuale.

Alla vendita di che trattasi non si applicano le norme *ex lege* previste a garanzia di qualsivoglia genere di vizi e/o mancanza di qualità e, in ogni caso, la vendita non potrà essere risolta

per alcun motivo compreso per l'eventuale esistenza di eventuali vizi, difformità e/o mancanza di qualità, qualsivoglia onere di qualsivoglia genere, anche non considerati e specificati ed anche se occulti e non specificatamente evidenziati nell'elaborato del perito estimatore, che in ogni caso non daranno titolo per poter ottenere risarcimento, indennità o riduzione di prezzo alcuno.

A seguito dell'emissione del decreto di trasferimento verranno cancellate con spese a carico della procedura e competenze a carico dell'aggiudicatario le trascrizioni dei pignoramenti e iscrizioni ipotecarie inerenti alla procedura esecutiva, mentre la cancellazione di eventuali altre trascrizioni, annotazioni ed iscrizioni non dipendenti dalla procedura saranno a cura e spese dell'aggiudicatario.

MODALITA' DELLA VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

A seguito del provvedimento emesso dal Giudice dell'Esecuzione in data 9.12.2024 la vendita senza incanto del compendio pignorato avverrà esclusivamente con modalità telematica asincrona e secondo le seguenti indicazioni:

- a) gestore della vendita telematica: Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.;
- b) portale del gestore della vendita telematica: www.astetelematiche.it
- c) referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita: il Professionista Delegato sottoscritto Avv. Marco PIOVESAN.

Presentazione delle offerte e versamento della cauzione

Ai sensi dell'art. 571 c.p.c., ognuno, tranne il debitore, è ammesso a presentare offerte per l'acquisto degli immobili posti in vendita.

Le offerte di acquisto potranno essere formulate esclusivamente in via telematica 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** sul quale saranno indicati, ai fini della effettuazione del richiesto bonifico, i dati relativi al conto 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 con i documenti allegati dovrà essere depositata entro le **ore 12.00** del giorno **26 novembre 2025** inviandola all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia [offer-tapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:tapvp.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 casella di posta elettronica certificata ai sensi dell'art. 12 comma 5 del D.M. 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 colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta (questa modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13 comma 4 del D.M. n. 32/2015).

L'offerta di acquisto è irrevocabile e dovrà riportare i dati identificativi del soggetto offerente (cognome, nome, luogo e data di nascita, stato civile e, se coniugato, il regime patrimoniale, codice fiscale e/o partita IVA residenza domicilio) qualora il soggetto offerente risieda fuori dallo stato italiano e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità italiana dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 comma 2 del D.M. n. 32 del 26/02/15; 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 giuridica) 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 da persona da nominare a norma dell'art. 579 ultimo comma c.p.c.

L'offerente dovrà altresì dichiarare se si trovi nelle condizioni di legge per beneficiare di eventuali agevolazioni fiscali o di altre agevolazioni (salva la facoltà di depositare tali dichiarazioni successivamente all'aggiudicazione, ma prima del versamento del saldo prezzo, uni-

tamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario *ex art. 2 comma settimo del D.M. 227/2015*) e l'ammontare degli oneri fiscali.

Si precisa che la persona che provvede all'inserimento nel sistema dei dati relativi all'offerta è definita dall'D.M. 32/15 "*presentatore*". Tale soggetto può coincidere o meno con l'offerente ed è il soggetto che invia l'offerta al Ministero della Giustizia mediante la propria PEC. In questo caso dovrà essere allegata all'offerta procura speciale notarile o scrittura privata autenticata da Pubblico Ufficiale contenente i poteri e le facoltà conferite al presentatore.

Nel caso in cui l'offerta venga formulata da più soggetti, al "*presentatore*" dovrà essere conferita procura speciale notarile (o con scrittura privata autenticata da Pubblico Ufficiale) da parte di ciascun offerente.

Nel caso in cui il "*presentatore*" sia una società di servizi, oltre ai documenti di cui infra, l'offerta dovrà contenere la visura camerale aggiornata della predetta società e copia del documento di identità del legale rappresentante della stessa.

L'offerta dovrà altresì contenere:

- l'Ufficio Giudiziario presso il quale pende la procedura esecutiva;
- l'anno ed il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- l'indicazione del referente della procedura (Professionista Delegato);
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto ed il termine per il versamento del saldo prezzo che non potrà comunque essere superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione;
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- la data, l'orario ed 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;
- eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste;

All'offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento di identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente, se cittadino di altro Stato, non facente parte della Comunità Europea, copia del certificato di cittadinanza e/o eventuale permesso o carta di soggiorno;
- 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 di identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà di deposito di detti documenti all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, copia del provvedimento di autorizzazione emessa dal Giudice Tutelare;
- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento di 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 l'offerente è società o persona giuridica, certificato della società o ente rilasciato dalla Camera di Commercio, in data non antecedente i sei mesi, da cui risulti la vigenza della società o ente, il numero di iscrizione e di Partita IVA, il legale rappresentante e i poteri conferiti all'offerente se diverso dal legale rappresentante, nonché da fotocopia di valido documento d'identità e codice fiscale dell'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 di acquisto telematica, dovrà versare a titolo di cauzione una somma pari ad almeno il dieci per cento (10%) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla Procedura, avente il seguente codice IBAN: IT 44 V 08530 10304 0000 0028 7201 presso Banca d'Alba Credito Cooperativo S.C. – Filiale di Asti, c.so Alfieri, 203. Tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto. Il numero di conto corrente sarà come sopra indicato nel sito www.astetelematiche.it.**

Il bonifico con causale “*Proc. Esecutiva n. 123/2023 R.G. E.I. - Lotto n. [indicare il numero del lotto per cui si effettua l'offerta] - versamento cauzione*” dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro e non oltre il termine di

presentazione delle offerte, ossia entro le ore 12:00 del 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.

Si precisa sia le offerte sia i rilanci in aumento in caso di gara non potranno prevedere importi con decimali.

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 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 dell'avvio 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

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara saranno effettuati tramite il portale www.astetelematiche.it.

Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal Professionista Delegato presso il proprio studio in Asti, Via San Secondo, 28 in data **27 novembre 2025 alle ore 16:00**.

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

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo tramite l'area riservata del sito www.astetelematiche.it, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

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

All'udienza fissata per l'esame delle offerte il Professionista Delegato:

- verificherà la validità delle offerte formulate, intesa come completezza delle informazioni richieste e dei documenti necessariamente da allegare;
- verificherà l'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione e del bollo entro i termini indicati;

- provvederà a dichiarare ammissibili le offerte valutate regolari, dichiarando aperta la gara.

Si precisa che, in ogni caso, l'offerta non è efficace e non sarà ammessa se perviene oltre il termine stabilito, se l'offerente presta cauzione in misura inferiore al decimo del prezzo dallo stesso proposto.

Si precisa altresì che i dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti e alle parti della procedura. A tal fine, il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente i dati personali di ciascuno offerente con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di garantire l'anonimato.

Deliberazione sulle offerte

Nell'ipotesi di presentazione di unica offerta valida, il Professionista Delegato procederà come di seguito:

- a) se l'offerta è pari o superiore al “prezzo base” indicato nel presente avviso di vendita, aggiudicherà il bene all'offerente;
- b) se l'offerta è inferiore al “prezzo base” ma pari all'offerta minima (pari al 75% del prezzo base), aggiudicherà il bene all'offerente, salvo che:
 - ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione dell'esistenza di circostanze specifiche e concrete (che verranno espressamente indicate nel verbale);
 - siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.;

Nel primo caso, il Professionista Delegato comunicherà la circostanza al Giudice Delegato e chiederà procedersi alla pubblicazione di un nuovo avviso di vendita.

Nel secondo caso, il Professionista Delegato procederà alla deliberazione dell'istanza di assegnazione e agli adempimenti consequenziali.

Il Professionista Delegato provvederà al deposito telematico in Cancelleria del verbale di aggiudicazione.

Gara tra gli offerenti

Nell'ipotesi di presentazione di più offerte valide il Professionista Delegato aprirà la gara telematica tra gli offerenti con la modalità asincrona sul prezzo offerto più alto, parimenti la gara verrà aperta 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.

L'eventuale gara tra gli offerenti avrà come prezzo base la migliore offerta proposta e offerte minime in aumento di importo pari ad € 1.000,00 (mille/00) per ciascun Lotto e dovranno pervenire entro il termine di fine gara. Non è consentito l'inserimento di importi con decimali. La gara avrà durata di 6 giorni con inizio il **27/11/2025** subito dopo l'espletamento delle verifiche sulla regolarità della domanda, degli allegati e del bonifico sul conto ed avrà termine il **03.12.2025 alle ore 12.00**, salvo i prolungamenti come *infra* descritti.

Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 (quindici) minuti prima del predetto termine, la 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 di prolungamento.

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

- tramite la piattaforma www.astetelematiche.it sarà visibile a tutti i partecipanti e al Professionista Delegato l'offerta recante il prezzo maggiore, nonché l'elenco delle offerte in aumento;
- il Professionista Delegato provvederà ad effettuare l'aggiudicazione avvalendosi della suddetta piattaforma.

Tutte le comunicazioni ai partecipanti relative alla fase di gara avranno luogo tramite posta elettronica certificata all'indirizzo di posta elettronica certificata o di posta elettronica certificata per la vendita telematica comunicato dal soggetto partecipante o tramite SMS sul numero di utenza mobile indicato nell'offerta.

Si precisa che tali strumenti di comunicazione sono di ausilio ovvero di supporto alla consultazione e partecipazione alla vendita: la piattaforma www.astetelematiche.it sarà l'unico canale ufficiale per seguire lo svolgimento della 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):

- maggior importo del prezzo offerto;
- a parità di prezzo offerto, maggiore importo della cauzione versata;

- a parità di cauzione versata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;
- a parità di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

Entro dieci giorni dall'aggiudicazione il Professionista Delegato dovrà provvedere al deposito telematico in Cancelleria del verbale di aggiudicazione e di tutte le offerte di acquisto formulate tramite il portale www.astetelematiche.it unitamente alla documentazione allegata a supporto di ciascuna.

Entro dieci giorni dall'aggiudicazione il Professionista Delegato dovrà altresì provvedere alla restituzione della cauzione ai non aggiudicatari, dedotti gli oneri bancari per il riaccredito e l'eventuale bollo, tramite bonifico sulle coordinate da cui è pervenuta la cauzione stessa.

Dell'avvenuta aggiudicazione il Professionista Delegato darà altresì notizia tramite PEC al custode giudiziario, affinché questi dia tempestivamente corso alla liberazione dell'immobile, se non ancora effettuata.

Deposito, saldo prezzo e spese di trasferimento

L'aggiudicatario dovrà depositare mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura il residuo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione) **nel termine indicato nell'offerta o, in mancanza, nel termine massimo e non prorogabile di giorni 120 dall'aggiudicazione** (termine soggetto a sospensione feriale).

L'aggiudicatario dovrà versare altresì l'importo delle spese relative al trasferimento del bene nell'ammontare che il Professionista Delegato comunicherà tempestivamente.

Contestualmente al versamento del saldo prezzo 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 Professionista Delegato.

L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita. In tal caso dovrà darne esplicita comunicazione al Professionista Delegato.

Ove il creditore procedente o un creditore intervenuto abbiano azionato un contratto di mutuo fondiario, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 41, comma 5 del D. Lgs. 1/9/93 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; 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 dall'esito della gara.

Ove l'aggiudicatario non intenda avvalersi della facoltà anzidetta dovrà, ai sensi dell'art. 41, comma 4 del D. Lgs. 1/9/93 n. 385 corrispondere direttamente al creditore fondiario (sul conto corrente di cui il creditore fondiario dovrà avere già fornito le coordinate bancarie al Professionista Delegato prima della vendita) entro il termine del deposito del saldo prezzo, il saldo del prezzo di aggiudicazione fino alla concorrenza del credito del predetto Istituto per capitale, accessori e spese, computato ai sensi dell'art. 2855 cod. civ., previa necessaria interlocuzione con il Professionista Delegato, versando il restante 20% (oltre all'importo per le spese ex art. 2, comma 7, DM 277/15) sul conto corrente della Procedura.

L'istituto di credito fondiario dovrà depositare 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; in caso di più creditori fondiari, prevarrà quello assistito dalla ipoteca di primo grado.

L'aggiudicatario dovrà consegnare al Delegato la quietanza di pagamento effettuato all'istituto di credito fondiario.

Il mancato versamento del residuo prezzo e delle spese di procedura, così come indicate dal Professionista Delegato nel termine stabilito, comporta la decadenza dall'aggiudicazione e la perdita integrale della cauzione versata.

La cauzione verrà trattenuta come somma rinveniente a tutti gli effetti della procedura e, qualora il ricavato definitivo dalla vendita unito alla cauzione confiscata risultasse inferiore a quello dell'aggiudicazione dichiarata decaduta, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al versamento della differenza analogamente a quanto disposto dall'art. 587 c.p.c.

Si precisa infine che l'aggiudicatario provvisorio, qualora non residente nel Comune di Asti, dovrà eleggere domicilio nel predetto Comune al momento dell'aggiudicazione.

Si precisa altresì che entro il termine di versamento del prezzo l'aggiudicatario dovrà inoltre depositare la dichiarazione antiriciclaggio ai sensi dell'art. 22, D. Lgs. 231/07, pena le conseguenze di Legge.

Nel caso in cui non siano state presentate offerte né istanze di assegnazione, il Professionista Delegato sottoscritto procederà all'audizione delle parti presenti al fine della fissazione di nuovo esperimento di vendita, eventualmente a prezzo ridotto ex art. 591 c.p.c., tenuto comunque conto che il nuovo prezzo di vendita non potrà essere inferiore al 30% del prezzo base previsto per il primo esperimento di vendita.

Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di Legge.

-§-

Il presente avviso di vendita sarà notificato al creditore procedente, ai creditori intervenuti, al debitore e al custode. Sarà altresì pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia, oltre ad essere inserito nel portale del processo civile telematico intendendosi così conosciuto dalle parti costituite.

L'avviso di vendita sarà inserito, unitamente a copia dell'ordinanza del Giudice e della relazione di stima, sui siti internet www.tribunale.asti.giustizia.it, www.giustizia.piemonte.it e www.astegiudiziarie.it almeno 45 giorni prima della data fissata per la vendita.

La partecipazione alla gara presuppone la conoscenza integrale dell'ordinanza e dell'avviso di vendita, della relazione di stima e degli allegati.

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 o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione, saranno effettuate dal professionista delegato sottoscritto presso il suo studio in Asti, Via San Secondo, 28 (tel. 0141/091540 – fax 0141/091541), ove sarà possibile anche consultare la perizia ed i relativi allegati e dove si potranno ottenere informazioni relative alla vendita, previo appuntamento telefonico, in giorni feriali, tra le ore 08:00 e le ore 20:00.

Custode degli immobili: IFIR PIEMONTE I.V.G. s.r.l. - Torino, str. Settimo, 399/15 (Tel. 011 4731714 o 0114731217 o 366.6515980 - Fax 011 4730562, e-mail: immobiliari@ivgpiemonte.it; immobiliari@ifir.it; PEC: ifir560@pec.ifir.it, per le richieste di visita l'indirizzo e-mail: richieste.visite@ivgpiemonte.it).

Asti, 16.09.2025

Il Delegato alla vendita
Avv. Marco PIOVESAN