

TRIBUNALE DI ASTI
AVVISO DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA
Procedura Esecutiva Immobiliare RGE n. 125/2016

G.E. Dott. Giuseppe Amoroso

La sottoscritta, Avv. Maria Gabriella Arcuno (c.f. RCNMGB74M65B429T), con studio in Asti, Piazza Roma n. 10, tel 0141 557244 - fax 0141 557233 - PEC arcuno.mariagabriella@ordineavvocatiasti.eu, nella qualità di Professionista Delegata, ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., alle operazioni di vendita nella presente procedura, giusta ordinanza 5/06/2017 del Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Asti, Dott. Marco Bottallo,

AVVISA

che il giorno **29 ottobre 2025**, alle **ore 15.00**, avrà luogo avanti a sé la **vendita telematica asincrona tramite la piattaforma www.astetelematiche.it**, nel rispetto della normativa regolamentare adottata, ai sensi dell'art. 161 ter disp. att. c.p.c., con decreto del Ministro della Giustizia 26.2.2015 n. 32, del bene immobile di seguito indicato e meglio descritto in ogni sua parte nella consulenza estimativa in atti.

L'immobile caduto nel procedimento esecutivo *de quo* è sito nel **Comune di Vigliano d'Asti (AT), Via SS Grato e Lazzaro n. 1**, ed è censito come segue:

Catasto Terreni: fg 3 n. 1173 - Ente Urbano di superficie mq 560

Catasto Fabbricati: fg 3 n. 1173 - Cat. A/3, cl. U, consistenza vani 9,5 sup. cat. mq 246, rendita € 264,94; piano: S1-T-1.

Il fabbricato si sviluppa su due piani fuori terra ed un piano interrato:

- piano interrato: unico vano uso cantina, collegato con il piano terra per mezzo di scala ad unica rampa in muratura. Si evidenzia la presenza di un "infernotto" scavato direttamente nel terreno.
- piano terra: soggiorno con piccolo sottoscala, ingressino con scala di collegamento al piano primo, cucina, disimpegno, wc, locale di sgombero con scala di accesso al piano interrato, porticato aperto.
- piano primo: camera 1 (camera matrimoniale, unico vano dello stabile dotato di finizioni) disimpegno, wc, camera 2, piccolo disimpegno, camera 3 e camera 4 collegate con ampia apertura, rampa di collegamento al sottotetto.

L'immobile risulta dotato degli allacciamenti alla rete elettrica ed acquedottistica.

Internamente sono state posate le condotte funzionali alla realizzazione degli impianti elettrici, di riscaldamento, igienico sanitario e di trasporto gas. Si evidenzia la presenza di una caldaia murale, attualmente scollegata dall'impianto e non utilizzata. Il fabbricato è attualmente dotato di acqua fredda corrente ed impianto elettrico "precario" non conforme alla normativa di settore e quindi da adeguare.

La struttura portante dell'immobile si compone di murature perimetrali e di spina in mattoni, solaio a volta in muratura per il piano interrato, solai a voltini curvi in muratura su travi in ferro per il piano terra, solai in parte a voltini curvi in muratura su travi in legno ed in parte piani in laterizio su travi in ferro per il piano primo, tetto in legno, scale in muratura.

Lo stato di conservazione delle strutture portanti è buono. Si evidenzia che sono state eseguite opere di carattere strutturale sulle strutture portanti (nuove aperture, consolidamento solai) che necessitano di perizia di idoneità statica. Il porticato aperto è in pessimo stato di conservazione e necessita di urgenti interventi di consolidamento statico o integrale rifacimento.

L'immobile è dotato di due aree scoperte esclusive.

La prima, ubicata in posizione sud/ovest, risulta completamente pavimentata con battuto cementizio e dotata di recinzione in muratura lungo la strada comunale. La seconda, ubicata in posizione nord/est, è completamente a verde incolto e dotata di recinzione in parte in muratura ed in parte in rete metallica.

SITUAZIONE URBANISTICA E CATASTALE

L'immobile si presenta in corso di ristrutturazione interna, attualmente non abitabile. Nel corso dei lavori, svolti senza i necessari permessi urbanistici, sono state modificate le distribuzioni interne e la destinazione d'uso di alcuni locali. La planimetria catastale depositata agli atti NON è quindi conforme alla situazione di fatto. L'attuale normativa catastale non consente però di classificare un immobile già dotato di rendita propria (come nel nostro caso), come F/3 in corso di costruzione, anche se in corso di ristrutturazione, obbligando l'avente titolo a presentare l'aggiornamento catastale entro trenta giorni dall'ultimazione dei lavori (o da quando il fabbricato diviene utilizzabile) e mantenendo sino a quel momento il precedente classamento catastale.

Allo stato attuale non è possibile procedere con la variazione catastale (e quindi con l'aggiornamento della planimetria) in quanto, trattandosi di immobile privo di finiture ed impianti, non è possibile compilare la pratica DOCFA e quindi attribuirgli una rendita catastale.

Pertanto, alla luce delle sopra esposte motivazioni, non è stata presentata alcuna variazione per l'aggiornamento catastale. Sarà onere dell'aggiudicatario, una volta ottenuti i necessari permessi in sanatoria e completati i lavori, presentare le necessarie variazioni di aggiornamento catastale, entro i termini di legge.

Attualmente l'immobile si presenta "a rustico", privo di tutte le finiture e degli impianti e quindi sicuramente non abitabile.

In sede di sopralluogo si è accertato che sono in corso di svolgimento alcuni lavori interni di ristrutturazione dello stabile. Tali opere potranno essere regolarizzate con una Segnalazione Certificata di Inizio Attività in sanatoria (o eventualmente permesso di costruire in sanatoria) accompagnata da: - accertamento di compatibilità ambientale per le modifiche esterne - perizia di idoneità statica per gli interventi aventi rilevanza strutturale - progetto ex L. 10/91.

Il costo complessivo per la predetta pratica può essere quantificato in Euro 5.000,00 oltre oneri di legge.

All'ultimazione delle opere sarà necessario procedere con la variazione catastale, con la presentazione della segnalazione certificata di agibilità e con la redazione dell'attestato di prestazione energetica.

L'edificio pignorato, allo stato attuale, non è soggetto ad obbligo di certificazione energetica così come riportato "nelle nuove linee guida nazionali per la certificazione energetica pubblicate con il DM 26/06/2015 in vigore dal 1/10/2015" trattandosi di fabbricato in costruzione per il quale non si dispone di abitabilità. Al completamento del fabbricato, per la richiesta di abitabilità, sarà necessaria la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica.

La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

L'immobile viene venduto nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, con ogni diritto, azione, usufrutto, servitù attiva e passiva e pesi inerenti, così come sino ad ora goduti e posseduti, secondo quanto descritto nella perizia estimativa agli atti della procedura, da intendersi qui integralmente trascritta e che del presente avviso costituisce parte integrante e sostanziale, cui si rimanda per l'esatta individuazione dell'immobile e del suo stato attuale.

A seguito del decreto di trasferimento, l'immobile sarà liberato, a cura e spese della procedura, dalle iscrizioni ipotecarie e dalle trascrizioni dei pignoramenti inerenti la procedura esecutiva.

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, a sua cura e spese, ove consentito, alla disciplina di cui all'art. 40 della Legge n. 47/1985 e all'art. 46 del Testo Unico di cui al D.P.R. n. 380/2001, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

In caso di insufficienza delle notizie di cui all'articolo 46 del citato Testo Unico e di cui all'articolo 40 della Legge n. 47/1985 e successive modificazioni, tale da determinare le nullità di cui all'articolo 46, comma 1, del citato testo unico, ovvero di cui all'articolo 40, secondo comma, della citata legge n. 47/1985, l'aggiudicatario potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'articolo 46, comma 5, del citato testo unico e di cui all'articolo 40, sesto comma, della citata legge n. 47/1985.

Prezzo Base: EURO 23.500,00 (Euro ventitremilacinquecento/00)

Offerta minima: EURO 17.625,00 (Euro diciassettemilaseicentoventicinque/00) pari al 75% del prezzo base

Cauzione: non inferiore al 10% del prezzo offerto

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

PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE E VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

Per partecipare alle aste telematiche, i soggetti interessati devono preventivamente e obbligatoriamente richiedere l'abilitazione al portale www.astetelematiche.it procedendo come descritto nel "manuale dei servizi" disponibile all'interno del portale.

In particolare, il soggetto interessato deve cliccare sulla voce "accesso Utente" e cliccare sulla voce "Registrati" presente sulla barra di navigazione, compilare tutti i campi presenti nella videata di registrazione. Terminati tutti i passaggi, all'indirizzo di posta elettronica inserito nella sezione "Contatti", viene inviata una mail con un link per confermare e concludere la registrazione.

L'utente, una volta registrato, è responsabile dei propri codici di accesso "Username e Password", e non potrà cederli o divulgarli a terzi in quanto attraverso tali codici avverrà la sua identificazione al sistema.

Per ricevere assistenza l'utente potrà inviare una mail all'indirizzo vendite@astegiudiziarie.it oppure contattare il call-center al n. 0586/20141 dal lunedì a venerdì dalle ore 9.00 alle ore 13.00 e dalle ore 14.00 alle ore 18.00, esclusi i festivi.

Gli interessati all'acquisto - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge - dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto **esclusivamente in via telematica**, tramite il modulo web "Offerta Telematica" fornito dal 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 dell'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 e i relativi documenti allegati dovranno essere depositati entro le ore 12,00 del giorno antecedente a quello della udienza di vendita sopra indicata, ovverosia **entro le ore 12,00 del 28/10/2025** **mediante invio all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacerit.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**, ovverosia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, **e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata**, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015.

In alternativa, è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati a mezzo di *casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica*, ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, la trasmissione sostituisce la firma dell'offerta a condizione che l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'art. 6 comma 4 del DPR n° 68 del 2005. Il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio (o in un suo allegato) di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta (questa modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32/2015).

L'offerta d'acquisto è irrevocabile e deve riportare i dati identificativi del soggetto offerente (cognome e nome, luogo e data di nascita, 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, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015.

Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente - o, in alternativa, trasmessa tramite *posta elettronica certificata per la vendita telematica* - da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, l'offerta deve essere sottoscritta (salvo che venga trasmessa tramite *posta elettronica certificata per la vendita telematica*) dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del Giudice Tutelare.

L'offerta potrà essere presentata per persona da nominare, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c..

L'offerente dovrà altresì dichiarare se si trovi nelle condizioni di legge per beneficiare delle agevolazioni fiscali previste per l'acquisto della prima casa o di altre agevolazioni.

L'offerta dovrà altresì riportare:

- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;

- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto, nonché il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione);
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- 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 (salva facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione, ma prima del versamento del saldo prezzo);
- se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà di depositarli successivamente all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo); se, invece, si vuole escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite l'offerente, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c., da allegare all'offerta;
- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- 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 l'offerente agisce quale legale rappresentante di società o persona giuridica, copia del documento (es. certificato del Registro delle Imprese) ovvero la procura o la delibera che ne giustifichino i poteri;
- se l'offerta è formulata da più persone, copia della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto 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 avente il seguente **IBAN IT27B0538747590000047407279**; tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto. Il numero di conto corrente sarà come sopra indicato anche nel sito www.astetelematiche.it.

Il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva n. 125/2016 R.G.E., 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 (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 sarà effettuato tramite il portale www.astetelematiche.it. Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista delegato solo nella data e all’ora dell’udienza di vendita telematica sopra indicati.

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

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

All’udienza il professionista delegato:

- verificherà la validità delle offerte formulate, intesa come completezza delle informazioni richieste e dei documenti da necessariamente allegare;
- verificherà l’effettivo accredito dell’importo comprensivo della cauzione e del bollo entro i termini indicati;
- provvederà a dichiarare ammissibili le offerte valutate regolari, dichiarando aperta la gara.

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 gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l’anonimato.

DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE

Nell’ipotesi di presentazione di **un’unica offerta valida** il professionista delegato procederà come segue:

a) se l’offerta è pari o superiore al “prezzo base” indicato nell’avviso di vendita, aggiudicherà il bene all’offerente;

b) se l’offerta è inferiore al “prezzo base” indicato nell’avviso di vendita ma pari all’offerta “minima” (75% del prezzo base), aggiudicherà il bene all’offerente, salvo che:

- ritenga che vi sia la possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione dell’esistenza di circostanze specifiche e concrete (da indicarsi specificamente nel verbale); in tale caso, il professionista delegato comunicherà la circostanza al giudice dell’esecuzione e chiederà procedersi alla pubblicazione di un nuovo avviso di vendita;
- siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli art. 588 e 589 c.p.c.; in tal caso, il professionista delegato procederà alla deliberazione dell’istanza di assegnazione e agli adempimenti consequenziali.

Il professionista delegato dovrà provvedere al deposito telematico in cancelleria del verbale di aggiudicazione entro il giorno successivo.

GARA TRA GLI OFFERENTI

Nell’ipotesi di presentazione di **più offerte valide** si procederà con gara telematica tra gli offerenti con la modalità asincrona sul prezzo offerto più alto, secondo il sistema dei plurimi rilanci, anche in presenza di due o più offerte di identico importo; la gara, quindi, avrà inizio subito dopo l’apertura delle offerte telematiche e 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 parteciparvi o meno.

I partecipanti alla gara potranno formulare esclusivamente on-line offerte in aumento tramite area riservata del portale del gestore della vendita telematica.

Ogni partecipante potrà formulare offerte in aumento nel periodo di durata della gara.

Il rilancio minimo è stabilito nella misura di Euro 1.000,00 e non è consentito l’inserimento di importi con decimali.

La gara avrà inizio nel momento in cui il professionista avrà completato le verifiche di ammissibilità delle offerte e avrà durata 6 (sei) giorni, ovvero dalle ore 15:00 del 29/10/2025 e terminerà alle ore 12.00 del 5/11/2025.

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

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

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

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

Tali strumenti di comunicazione sono di ausilio ovvero di supporto alla consultazione e partecipazione alla vendita: la piattaforma 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, 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.

Entro 10 giorni dall'aggiudicazione il professionista delegato provvederà al deposito telematico in cancelleria:

- a) del verbale di aggiudicazione;
- b) di tutte le offerte di acquisto formulate tramite portale www.astetelematiche.it unitamente alla documentazione allegata a supporto di ciascuna di esse.

Entro 10 giorni dall'aggiudicazione il professionista delegato dovrà altresì provvedere a riaccreditare agli offerenti, mediante bonifico bancario, gli importi delle cauzioni versate.

Dell'avvenuta aggiudicazione il professionista delegato darà altresì notizia tramite PEC al custode giudiziario, affinché questi dia tempestivamente corso alla liberazione del cespite (se non ancora effettuata).

Nell'ipotesi di vendita di più lotti, il professionista delegato dovrà sospendere le operazioni di vendita, ai sensi dell'art. 504 c.p.c. e dell'art. 163 disp. att. c.p.c., ove, per effetto della aggiudicazione di uno o più lotti, sia stata già conseguita una somma pari all'ammontare complessivo dei crediti per cui si procede e delle spese, quali gli risultano sulla base degli atti di intervento e delle spese sostenute sino al momento della vendita, riferendone immediatamente al giudice dell'esecuzione.

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 improrogabile di 120 giorni dalla data di aggiudicazione (termine soggetto a sospensione feriale).

L'aggiudicatario, nello stesso termine e con le medesime modalità, dovrà versare altresì l'importo delle spese legate al trasferimento del bene, che il professionista delegato comunicherà tempestivamente all'aggiudicatario.

Contestualmente al versamento del saldo prezzo, l'aggiudicatario dovrà dichiarare e documentare il proprio stato civile e 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. 1.9.1993 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. 1.9.1993 n. 385, corrispondere direttamente al creditore fondiario (sul conto corrente di cui il creditore fondiario dovrà aver già fornito le coordinate bancarie al professionista delegato prima della vendita) entro il termine di deposito del saldo del 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 c.c., previa necessaria interlocuzione con il professionista delegato, versando il restante 20% (oltre all'importo per le spese ex art. 2, comma 7, del D.M. n. 227/2015) sul conto corrente della procedura sopra indicato.

Nel caso in cui l'atto di precetto ovvero l'atto di intervento non contenessero una esposizione analitica delle voci costitutive del credito assistito da ipoteca, è necessario che l'istituto di credito fondiario depositi in PCT e faccia pervenire al delegato via PEC una nota di precisazione del credito recante indicazione espressa: della data 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.

Ai fini di cui sopra è altresì necessario che il professionista delegato: 1) verifichi la natura di mutuo fondiario del credito azionato e la data di iscrizione dell'ipoteca; 2) verifichi la corretta quantificazione del credito assistito da prelazione ipotecaria; non è necessario richiedere al GE per l'applicazione delle norme sopra indicate.

In caso di più creditori fondiari, perverrà quello assistito da ipoteca di primo grado sicché solo a questo creditore potrà essere pagato il saldo del prezzo.

Le spese di cancellazione delle trascrizioni e iscrizioni di pregiudizio sono a carico della procedura.

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita e dal trasferimento sarà 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.

In ogni caso di mancato, insufficiente o tardivo versamento del residuo del prezzo, verrà dichiarata la decadenza dell'aggiudicazione e confiscata la cauzione, salvi ulteriori provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c.

* * * * *

Gli interessati all'acquisto potranno visionare i compendi pignorati contattando il **custode degli immobili: ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE** con sede in Torino (TO), Strada Settimo n. 399/15, tel. 011.485338/011.4731714, fax 011.4730562 – cell. 366.4299971; e-mail: immobiliari@ivgpiemonte.it.

Sarà anche possibile consultare la perizia e i relativi allegati sui siti internet www.astegiudiziarie.it, www.tribunale.asti.giustizia.it e www.giustizia.piemonte.it.

La pubblicità è effettuata a norma dell'art. 490 c.p.c. secondo le modalità stabilite dal G.E. e in particolare: pubblicazione dell'avviso di vendita telematica sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia;

– pubblicazione dell'avviso di vendita telematica unitamente alla perizia sui siti internet www.astegiudiziarie.it, www.tribunale.asti.giustizia.it e www.giustizia.piemonte.it.

Asti, 7 luglio 2025

La Professionista Delegata

Avv. Maria Gabriella Arcuno