

Dott. Andrea Fea

**Dottore Commercialista
Revisore dei Conti**

Via G.M. Bonzanigo 34 - 14100 ASTI

Email: studio@commercialisti-ef.it

PEC: fea.andrea@pec.it

TRIBUNALE DI ASTI

Esecuzioni Immobiliari

Avviso di vendita ai sensi degli artt. 490, 570 e 591 bis c.p.c.

Il sottoscritto Dott. Andrea Fea, C.F. FEANDR72D22A479V, professionista delegato alla vendita dal Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Asti ex art. 591 bis c.p.c. nel procedimento esecutivo **n. R.G.E. 128/2022**, a norma dell'art. 490 c.p.c.

AVVISA

Che il giorno **24/10/2025 alle ore 11,30**, presso il proprio studio in Asti (AT), via Bonzanigo n.34, procederà alla vendita telematica asincrona tramite la piattaforma www.astetelematiche.it con gestore della vendita telematica Aste Giudiziarie Inlinea s.p.a., dei seguenti beni immobili, meglio descritti nella consulenza estimativa in atti, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 *ter* disp. att. c.p.c. di cui al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32, per quanto applicabile.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, anche in riferimento alla Legge n. 47/85 come modificato ed integrato dal D.P.R. n.380/2001, e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c., nonché alle condizioni stabilite nelle "Disposizioni operative in merito alle modalità di espletamento delle vendite delegate nelle esecuzioni immobiliari a seguito dell'entrata in vigore delle norme sul Portale delle Vendite Pubbliche e sulle aste telematiche" (pubblicato sul sito dell'Ordine degli Avvocati di Asti <http://www.ordineavvocatiasti.it>) ed a quelle indicate ai paragrafi successivi.

Gli immobili sopra indicati sono offerti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, con ogni diritto, azione, usufrutto, servitù attiva e passiva e pesi inerenti, così come sino ad oggi goduti e posseduti, secondo quanto descritto nella CTU agli atti della procedura e da intendersi qui per ritrascritta (visionabile sui siti internet in calce evidenziati) e che del presente avviso costituisce parte integrante e sostanziale, cui si rimanda integralmente anche per un'esatta individuazione degli immobili e del loro stato attuale. 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, eventuali 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.**

Agli effetti del DM. 22/01/2008 n.37 e D.Lgs.n.192/05 e s.m.i., l'offerente e l'aggiudicatario saranno considerati già edotti, con la mera presentazione della domanda di partecipazione, sui contenuti dell'ordinanza di vendita e della 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 sia sull'eventuale attestato di prestazione energetica nel caso risultasse mancante e l'aggiudicatario assumerà direttamente tali incombenze a suo onere e a sue spese.

A seguito dell'emissione del decreto di trasferimento, gli immobili saranno liberati – con spese a carico della procedura e competenze a carico dell'aggiudicatario - dalle trascrizioni dei pignoramenti e dalle iscrizioni ipotecarie dipendenti dai mutui mentre la cancellazione di eventuali altre annotazioni ed iscrizioni, non dipendenti dalla procedura esecutiva, saranno totalmente a cura e spese dell'aggiudicatario. Gli oneri fiscali derivanti dalla registrazione del decreto di trasferimento e delle volture catastali saranno interamente a carico dell'aggiudicatario.

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art.40 della legge 28 febbraio 1985, n.47 come integrato e modificato dall'art.46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento come meglio specificato nel paragrafo denominato situazione urbanistica e catastale a cui si rimanda.

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

INDIVIDUAZIONE DELL' IMMOBILE IN VENDITA, DESCRIZIONE GENERALE DELL' IMMOBILE E DELLA RELATIVA "BASE DI OFFERTA"

L'esatta descrizione catastale attuale dell'immobile pignorato è la seguente:

LOTTO UNICO

FABBRICATO AD USO RESIDENZIALE E TERRENI AGRICOLI

a) Catasto Fabbricati Comune di Castelletto Uzzone

Foglio 14 Particella 162 Subalterno 1 Indirizzo: Località Ciriella n. 13-13Bis **Piano S1-T** Dati di classamento: Rendita: Euro 101,23, **Categoria A/3 (abitazione di tipo economico)**, Classe 1, Consistenza 7 vani Dati di superficie: Totale: 170 mq

Identificazione immobili terreni agricoli:

b) Catasto Terreni Comune di Castelletto Uzzone

Foglio 12 Particella 49 Sezione A Dati di classamento: Redditi: dominicale Euro 0,38; agrario Euro 0,17 Superficie: 817 mq Particella con qualità: **BOSCO CEDUO** di classe 1 **Terreno su fronte collinare esposto a sud attualmente bosco non lavorato**. Detto terreno risulta confinante partendo da Nord in senso orario con terreni Mapp. 183-60-50 e in ultimo con Mapp. 62.

Foglio 12 Particella 78 Sezione A Dati di classamento: Redditi: dominicale Euro 0,69; agrario Euro 0,32 Superficie: 893 mq Particella con qualità: **BOSCO CEDUO** di classe U **Terreno su fronte collinare esposto a sud attualmente bosco non lavorato**. Detto terreno risulta confinante partendo da Nord in senso orario con terreni Mapp. 81-199-79-74 e in ultimo con Mapp. 77.

Foglio 12 Particella 129 Sezione A Dati di classamento: Redditi: dominicale Euro 3,36; agrario Euro 3,64 Superficie: 1083 mq Particella con qualità: **SEMINATIVO ARBOREO** di classe 2 **Terreno parzialmente pianeggiante attualmente coltivato seminativo**. Detto terreno risulta confinante partendo da Nord in senso orario con terreni Mapp. 196-147-128 e in ultimo con Mapp. 182.

Foglio 13 Particella 9 Sezione A Dati di classamento: Redditi: dominicale Euro 12,59; agrario Euro 8,75 Superficie: 2119 mq Particella con qualità: **VIGNETO** di classe 2 **Terreno su fronte collinare esposto a sud attualmente gerbido con piante da ardere**. Detto terreno risulta confinante partendo da Nord in senso orario con terreni Mapp. 11-strada comunale e in ultimo con Mapp. 8-10.

Il fabbricato risulta essere un immobile indipendente posto in posizione panoramica in contesto di frazione denominata Borgata Vignazza. Esso si sviluppa su di un piano terreno ed uno seminterrato. L'accesso è tramite strada comunale che diventa vicinale e sterrata negli ultimi 200 mt non ben percorribile. La casa si trova vicino ad altre abitazioni, ma essendo l'ultima della collina, gode di più privacy e di un ottima vista su tutta la valle. Ingresso separato per l'abitazione vera e propria che si compone di sala, cucinino a vista diviso da un arco, due camere da letto e bagno con doccia e finiture tipiche degli anni '90. Dalla cucina accesso ad una piccola terrazza che corre lungo tutta la facciata sud verso la valle. In questo ambiente finiture anni '90 con infissi in legno vetro singolo, riscaldamento con termosifoni tramite termocucina di vecchia concezione, luce e acqua comunale. Al piano inferiore, raggiungibile tramite scala in calcestruzzo non coperta che porta al giardino del livello inferiore di circa 350 mq ad oggi non curato e incolto, vi è un locale con caratteristiche civili cucina e bagno, con pavimenti in cotto e infissi legno doppio vetro; altre due cantine e un locale in pietra con camino. Terrazza in pietra attrezzata con barbecue e ripiani. Ulteriore accesso al piano terra sul retro da un piazzale comune con il vicino che fa

accedere ad una porzione attualmente separata da una tramezza costituente una vecchia camera in pietra. La struttura portante per la porzione vecchia risulta essere in pietra mentre la porzione ampliata negli anni '80 risulta essere in cemento armato con partizioni orizzontali in latero-cemento. L'immobile si presenta in mediocri condizioni, con l'intonaco che, in diversi punti, mostra cedimenti dovuti ad umidità, la copertura della porzione abitativa (da vista esterna) a due falde realizzata con piccola e grossa orditura in legno con manto di copertura in lastre di fibrocemento o più facilmente eternit, privo di isolamento necessita di manutenzione straordinaria (alcune lastre sono mancanti o danneggiate), la travatura appare quella originale e a breve termine andrà completamente sostituita rifacendo completamente la copertura. Sono presenti camini e canne fumarie probabilmente in eternit. Per ciò che riguarda l'immobile posto a sud-est interamente in pietra con copertura a una falda realizzata con piccola e grossa orditura in legno e manto in tegole di laterizio. L'immobile risulta sprovvisto di box e/o posta auto scoperto. Tutte le gelosie esistenti sono in legno in pessime condizioni di manutenzione. **Il CTU precisa che all'immobile si può accedere tramite strada privata costituente aree di altra proprietà sul quale l'immobile oggetto di pignoramento parrebbe vantare dei diritti di passaggio ma solo verbali o al più descritti da una scrittura privata consegnata al CTU dal debitore allegata alla perizia. Altro accesso tramite strada posteriore solo pedonale che sale sino al piazzale in pietra facente parte di corte comune Mapp. 160 insieme ad altre due diritti alle corti Mapp. 31 e 43. L'immobile nel complesso si presenta in mediocri condizioni manutentive**, tutte le caratteristiche dell'immobile sono visivamente riscontrabili osservando la documentazione fotografica allegata alla perizia e la consistenza, in termini di superficie e dimensioni, consultando gli elaborati grafici di rilievo allegati anch'essi alla perizia. Le superfici nette calpestabili dei vari locali, riscontrate a seguito di preciso rilievo in loco effettuato dal CTU, sono le seguenti:

Piano seminterrato → Totale mq 124,90

- Ripostiglio = 17,50 mq
- Sgombero = 8,90 mq
- Cantina = 9,65 mq
- Cantina = 7,15 mq
- Bagno = 4,20 mq
- Cucina/tinello – destinazione non idonea (Sgombero) = 21 mq
- Balcone/terrazzo = 9 mq
- Scale esterne = 11,50 mq
- Area esterna pavimentata/barbecue = 37 mq

Area esterna verde di proprietà = 230 mq Piano terra → Totale mq 75,15

- Ripostiglio = 10 mq
- Ripostiglio = 7,50 mq

ASTE GIUDIZIARIE®
• Camera = 13,35 mq
• Camera = 13,25 mq

- Dis. = 4,60 mq
- Bagno = 3,60 mq
- Tinello = 7,20 mq
- Cucinino = 3,65 mq
- Balcone/terrazzo = 12 mq

Area esterna cortilizia di proprietà = 40 mq

A seguito di accertamenti del CTU, l'immobile risulta attualmente libero.

BASE DI OFFERTA

La vendita forzata in generale e la gara in particolare si svolgeranno secondo le seguenti modalità:

Il valore e prezzo complessivo di vendita dell'immobile facente parte del **LOTTO UNICO** come sovra identificato, è determinato in **€ 16.000,00 (sedicimila/00)**, valore di valutazione € 26.700,00.

Prezzo base: € 12.000,00 (dodicimila/00).

Offerta minima: € 9.000,00 (ottomila/00), pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 1.000,00 (mille/00)

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

INFORMAZIONI URBANISTICHE

Ai sensi dell'art.173-quater, disp. att. c.p.c., trattandosi di procedura esecutiva immobiliare, non v'è luogo a fornire le notizie di cui all'art.46 del T.U. DPR 380/01 e di cui 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.

Nello specifico **si riscontrano difformità edilizie per la porzione abitativa** il cui dettaglio è nella perizia del CTU.

Il CTU afferma che sono presenti opere al piano seminterrato NON sanabili, preventive alla presentazione delle sanatorie: l'aggiudicatario dovrà provvedere alla rimozione della cucina posta nel locale seminterrato e alla rimozione dell'impianto di riscaldamento e idrico presenti, declassando la porzione di locale a sgombero non abitabile.

Relativamente alle procedure da adottare per le sanatorie il CTU afferma che esclusivamente dopo la redazione e la presentazione delle pratiche urbanistiche ed il relativo titolo a sanatoria si potrà avere certezza in ordine all'effettivo ottenimento dello stesso oltre che dei relativi ed esatti costi riguardanti sanzioni, oneri di urbanizzazione, costo di costruzione, spese tecniche ecc...

Il CTU ritiene che il costo complessivo stimato per remissione in pristino, sanzioni ipotizzate di massima, diritti e bolli da versare agli uffici competenti, spese per tutte le pratiche professionali compresi oneri di legge salvo diversa e miglior quantificazione all'atto della predisposizione delle pratiche e della redazione di un progetto esecutivo, possa essere quantificato in linea di massima ed arrotondato per eccesso in € 21.000,00, importo che il CTU ha detratto dal valore di stima dell'immobile.

Per eventuali irregolarità edilizie non riscontrate dal CTU, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi - a propria cura e spese - delle disposizioni delle già menzionate norme nonché degli artt.17, 5°c. e 40, 6° c. L.47/85: il termine per la presentazione della domanda di concessione in sanatoria è di 120 giorni dalla comunicazione del decreto di trasferimento.

Dagli accertamenti effettuati dal CTU e dalla documentazione esaminata dal medesimo non è emersa l'esistenza sui bene pignorato di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità. Il fabbricato del compendio oggetto di vendita è munito di attestato di certificazione energetica.

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5^ comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, 6^ comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47. Eventuali abusi urbanistici dovranno essere regolarizzati a cura e spese dell'aggiudicatario, ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano; in difetto l'immobile dovrà essere rimesso in pristino, sempre a spese dell'aggiudicatario.

MODALITA' DELLA VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

1) CONTENUTO DELLE DOMANDE DI PARTECIPAZIONE

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 sito www.astetelematiche.it, personalmente ovvero a mezzo di avvocato ma solo per persona da nominare, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c., previa registrazione gratuita al sito e versamento anticipato della cauzione e del bollo. L'offerente si autenticherà con le proprie credenziali (*username* e *password* scelti da ciascun interessato in fase di registrazione al portale) ed utilizzerà l'apposita funzione d'iscrizione alla gara.

Le offerte di acquisto potranno essere formulate **solo 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 vendite pubbliche".

Le offerte di acquisto, con i documenti allegati, dovranno essere presentate, con le modalità sotto indicate, entro le ore 12,00 del giorno 23/10/2025, inviandole all'indirizzo pec del Ministero della Giustizia 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 d'acquisto è irrevocabile e deve contenere:

- il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, domicilio, residenza, stato civile, regime patrimoniale, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta); 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 coniugato in comunione legale di beni dovranno essere indicati anche i dati del coniuge, invece, 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, caricandola sul portale; se l'offerente è minorenni, l'offerta dovrà essere sottoscritta 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 dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare; se l'offerente agisce quale legale rappresentante di un altro soggetto (persona giuridica) deve essere allegato certificato del registro imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o la delibera che giustifichi i poteri. 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 (salvo la facoltà di depositarli successivamente alla 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'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, che potrà essere inferiore del 25% rispetto al prezzo base;
- il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione e non soggetto a sospensione feriale);
- l'importo versato a titolo di cauzione e di bollo;
- la data, l'orario e il numero di CRO (ovvero di TRN) del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica indicata al momento della offerta e l'eventuale recapito di telefonia mobile, per ricevere le comunicazioni previste;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e del regolamento tecnico di partecipazione;

- l'esplicita dispensa degli organi della procedura dalla produzione sia della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza che dell'attestato di prestazione energetica, con manifestazione della volontà di provvedere direttamente a tali incombenze.

L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente o verosimilmente 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 e i documenti allegati a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12 comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32/2015 con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio o in un suo allegato di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta.

All'offerta dovranno essere allegati e quindi inseriti sul sito www.astetelematiche.it, in fase di iscrizione alla gara:

- 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 (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore") salva la facoltà depositarla successivamente dell'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;
- se il soggetto offerente è coniugato, in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- 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 il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto che effettua l'offerta e che

ha l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento. Tale soggetto deve essere il 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 dovrà altresì dichiarare l'eventuale volontà di avvalersi della procedura di mutuo in caso di aggiudicazione definitiva come previsto dall'art. 585 c.p.c. (e meglio sotto precisato).

L'offerente, prima di effettuare l'offerta d'acquisto telematica, dovrà versare anticipatamente, 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 Esecutiva Immobiliare RGE n. 373/2016 al seguente IBAN **IT03U0608510301000000058887** **conto acceso presso la "Banca di ASTI"**; tali importi saranno trattenuti in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva n.128/2022 R.G.E., 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 non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.

L'offerente deve altresì procedere al pagamento del bollo dovuto per legge ed 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 (dedotto il bollo dovuto per legge ed al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito ai soggetti offerenti non aggiudicatari. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione.

2) ESAME DELLE OFFERTE

L'offerta è irrevocabile ai sensi dell'art. 571 comma 3 c.p.c., che si richiama al fine della validità e dell'efficacia della medesima. 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 ed all'orario dell'udienza di vendita telematica, sopra indicati.

A tale 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 esclusivamente 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.**

Se l'offerta sarà pari o superiore al prezzo base indicato nell'avviso di vendita il bene verrà aggiudicato all'offerente; se l'offerta è inferiore al prezzo base ma pari all'offerta minima (il 75% del prezzo base) si potrà aggiudicare il bene all'offerente su consenso del creditore precedente e nel caso in cui il delegato non ritenga che vi sia la seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione dell'esistenza di particolari circostanze.

3) 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 (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 ricevute.

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, dal 24/10/2025 al 30/10/2025, e terminerà alle ore 12,00. Salvo eventuali modifiche che verranno comunicate tempestivamente dal professionista delegato al termine dell'apertura delle buste agli offerenti ammessi alla gara telematica.

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 tale termine temporale fissato per lo svolgimento della gara tramite la piattaforma sarà visibile a tutti i partecipanti l'offerta recante il prezzo maggiore e il delegato effettuerà 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.

4) AGGIUDICAZIONE E SALDO PREZZO

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 dieci giorni dall'aggiudicazione il delegato provvederà a riaccreditarne agli offerenti mediante bonifico bancario gli importi delle cauzioni versate (escluso l'importo della marca da euro 16). 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 di 120 giorni dall'aggiudicazione (termine soggetto a sospensione feriale); nello stesso termine e con le medesime modalità l'aggiudicatario dovrà versare l'ammontare delle imposte di registro, ipotecarie e catastali, nella misura prevista dalla legge e poste a suo carico, unitamente alla quota di compenso spettante al professionista delegato ex art.2, comma settimo, D.M. 227/2015 (come indicatagli dallo stesso professionista). 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 del decreto di trasferimento da parte del 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. L'emissione del decreto di trasferimento dell'immobile a favore dell'aggiudicatario avverrà successivamente alla stipula ed alla erogazione del finanziamento ipotecario, giusta il combinato disposto degli artt. 585 c. 3 c.p.c. e 2822 c.c. Ove il creditore precedente o un creditore intervenuto abbiano azionato un contratto di mutuo fondiario, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art.41 comma 5 del D.Lgs. del 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 all'esito della gara. Ove l'aggiudicatario non intenda avvalersi della facoltà anzidetta dovrà, ai sensi dell'art.41 comma quarto, del D. Lgs. del 1/9/93 n.385, corrispondere direttamente al creditore fondiario (sul conto di cui il creditore fondiario avrà fornito le coordinate bancarie al delegato prima della vendita) 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) ovvero il diverso importo che sarà quantificato dal professionista delegato (in ossequio alla ordinanza di vendita), versando il restante 20% (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. Del versamento effettuato direttamente in favore del creditore fondiario l'aggiudicatario dovrà fornire attestazione al professionista delegato.

Se il prezzo non è depositato nel termine stabilito, il giudice dell'esecuzione con decreto dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa, mentre il professionista delegato fisserà una nuova vendita. Se il prezzo al fine ricavato dalla vendita, unito alla cauzione confiscata, risultasse inferiore a quello dell'aggiudicazione dichiarata decaduta, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza ai sensi dell'art.587 c.p.c..

La vendita è soggetta alle imposte di registro, ipotecarie e catastali nella misura prevista dalla legge; tali oneri fiscali saranno a carico dell'aggiudicatario.

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

*** **

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 presso il suo studio in Asti via Bonzanigo n.34 (Tel.: 0141321703; mail studio@commercialisti-ef.it). Gli interessati all'acquisto possono visionare il compendio pignorato contattando il Custode, ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE, con sede in Torino Corso Francia 81 (Email immobiliari@ivgpiemonte.it; Tel.: 011485338/0114731714 - Fax 0114730562 – cellulare 3664299971; per prenotare la visita all'immobile prendere appuntamento scrivendo alla seguente mail: richiestevisite.asti@ivgpiemonte.it), ovvero possono reperire ulteriori informazioni presso lo studio del professionista delegato ai recapiti sovraindicati.

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

- numero verde ad addebito ripartito: 848.58.20.31
- telefono "staff vendite": 0586/095310

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

La partecipazione alla vendita implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso, nella relazione peritale, nel regolamento di partecipazione e nei suoi allegati.

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

- pubblicazione dell'ordinanza e dell'avviso di vendita e della relazione di stima comprensiva di fotografie e planimetrie, sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia;
- pubblicazione dell'ordinanza, dell'avviso di vendita unitamente alla perizia e delle fotografie e planimetrie sul sito internet www.astegiudiziarie.it; www.tribunaleasti.giustizia.it, www.giustiziapiemonte.it.

Asti, 21/07/2025

Il Professionista Delegato

Dott. Andrea Fea