

## TRIBUNALE DI ASTI

### AVVISO DI VENDITA DI IMMOBILE SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA

La sottoscritta avv. Sara Marcarino con studio in Alba, Corso Torino n. 4, professionista delegato, ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., per le operazioni di vendita relative all'esecuzione immobiliare R.G.E. n. 134/2020, come da ordinanza del G.E., avvisa che si procederà alla vendita senza incanto con modalità telematica asincrona del seguente

#### LOTTO UNICO

#### COMUNE DI CUNICO:

##### Unità negoziale 1

Catasto Fabbricati:  
Foglio 1 - Part. 346 - Cat. D10 - Rendita 972,00 - Località Vallera n. 1 Piano T-1;  
Catasto Terreni:  
Foglio 1 - Part. 346 - Ente Urbano - sup. 830 mq;

##### Unità negoziale 2

Catasto Fabbricati:  
Foglio 1 - Part. 348 - Cat. A3 - Classe U - Cons. 7 vani - Rendita 195,22 - Località Vallera n. 10 Piano T1;  
Catasto Terreni:  
Foglio 1 - Part. 348 - Ente Urbano - sup. 570 mq;

##### Unità negoziale 3

Catasto Terreni:  
Foglio 3 - Part. 118 - Seminativo - 1450 mq;  
Foglio 3 - Part. 120 - Seminativo - 2450 mq.

#### DESCRIZIONE

Il compendio immobiliare è costituito da due edifici, uno con destinazione rurale e uno con destinazione residenziale, oltre a due terreni.

L'edificio ad uso rurale insiste sulla particella 346, ha conformazione a corte chiusa, ed è costituito da stalle, concimaie ed altri locali accessori.

L'edificio ad uso residenziale insiste sulla particella 348 ed è costituito da due piani fuori terra, un cortile ed un portico di pertinenza.

I due terreni sono posti a sud est rispetto ai fabbricati, in direzione Cunico.

#### FABBRICATO RURALE

È costituito da più corpi di fabbrica al supporto dell'attività agricola.

Il complesso ha struttura portante in muratura di laterizio, le coperture hanno prevalentemente struttura in legno e manto in laterizio ed i solai hanno principalmente struttura in voltini e putrelle metalliche.

Si trova in condizioni di degrado e abbandono, e sono necessari interventi di manutenzione e di consolidamento; vi sono diffusi distacchi di materiale dai solai ed importanti fenomeni di umidità ascendente a carico delle murature; vi sono inoltre alcune tettoie precarie che andranno rimosse.

L'accesso avviene tramite un ampio portone metallico di doppia altezza, e all'interno della corte si rinvengono i seguenti locali:

- sgombero-concimaia: è un piccolo locale non rappresentato nella planimetria catastale, dotato di

porta di accessi e tre finestrini;

- Concimaia-raccolta liquami: ha accesso sia dalla corte sia dalla Strada San Martino, ed ha una superficie di circa 20 mq;
- Stalle: vi sono quattro locali adibiti a stalle, per una superficie complessiva di circa 350 mq; è adibito a stalla anche il locale adiacente al fabbricato destinato a locale di sgombero; ulteriori due locali adibiti a stalla sono posti in continuità a formare una pianta ad 'L', a confine con la particella 348;
- Porticati: i fabbricati sono dotati di un porticato che mette in continuità i corpi di fabbrica; particolare di pregio sono i trafori a croce, tipico elemento dei fabbricati rurali piemontesi; complessivamente i porticati hanno una superficie di circa 400 mq;
- Fabbricato adibito a sgombero: è composto di due piani, tutti i locali sono adibiti a sgombero ad eccezione del bagno; anche questo fabbricato è in stato di abbandono e presenta segni di degrado. Non vi sono impianti funzionanti, vi è solo una stufa a legna ed il boiler per l'acqua sanitaria.

#### FABBRICATO RESIDENZIALE

È composto da due corpi di fabbrica, uno residenziale ed un portico pertinenziale; l'area esterna è adibita a giardino.

Internamente, sono presenti: una camera, una cucina, un locale sgombero, una scala interna che conduce al piano primo ove si trovano tre camere, un locale sgombero ed un bagno.

Sono presenti i seguenti impianti: riscaldamento individuale, con caldaia a metano non funzionante e radiatori metallici, acqua potabile, impianto elettrico e di illuminazione.

Il fabbricato è gravato da una servitù di passaggio dall'androne carraio per consentire l'accesso alla proprietà confinante (particella 345).

#### TERRENI

Si tratta di due terreni seminativi di superficie 1.450 mq (particella 118) e 2.450 mq (particella 120), posti in prossimità della strada Località Vallera e caratterizzati da una giacitura piana per la particella 120 e semi piana per la particella 118.

#### SITUAZIONE CATASTALE E CORRISPONDENZA DEI DATI

Il CTU ha riferito che i dati contenuti nell'atto di pignoramento sono conformi alla descrizione del bene.

Ha peraltro rilevato che esistono alcune difformità delle planimetrie rispetto allo stato di fatto.

Nell'impossibilità - legata alle condizioni del compendio - di eseguire un preciso rilievo dello stato dei luoghi, ha demandato all'acquirente l'aggiornamento delle planimetrie catastali; il valore dell'immobile è stato determinato al netto dei costi previsti per tale intervento (euro 3.500-3.900 circa per aggiornamenti catastali e urbanistici).

Si rimanda **all'elaborato peritale** agli atti **nonché all'integrazione di perizia datata 14.07.2022**, che riporta *"esistono delle difformità rispetto alle planimetrie catastali (non probatorie) che sono attribuibili ad una rappresentazione semplificata o ad una errata rappresentazione dei locali e che, pertanto, le planimetrie dei fabbricati andranno aggiornate, ma le differenze riscontrate non sono relative ad abusi edilizi poiché sono coeve alla costruzione del fabbricato"*.

#### SITUAZIONE URBANISTICA

Gli immobili si trovano: in 'area di ristrutturazione edilizia' quanto ai beni censiti al F. 1, Part. 346 e 348; in 'area produttiva agricola **con parte in fascia di rispetto stradale**' quanto al terreno censito al F. 3 part. 120; in 'area produttiva agricola' quanto al terreno censito al F. 3 Part. 118.

#### SITUAZIONE EDILIZIA

Provvedimenti edilizi: C.E. gratuita n. 36/93 in data 30.11.1993 per ristrutturazione di fabbricato rurale con formazione di nuovi orizzontamenti; D.I.A. n. 547 del 8.03.1996 per rifacimento di soletta concimaia a piano primo e allargamento portone; D.I.A. n. 1708 del 3.08.1998 per opere interne alla costruzione con la realizzazione di un wc; C.E. n. 02/2001 del 24.05.2001 per ristrutturazione edilizia di fabbricato rurale.

Non è stato reperito alcun Certificato di Agibilità.

IL CTU ha relazionato che si può constatare "la generale conformità delle unità immobiliari in esame, rilevando che non vi sono pratiche edilizie che rappresentano in modo esaustivo i fabbricati e che gli stessi, da un esame delle caratteristiche tipologiche e costruttive, risultano costruiti in data antecedente al 1967, presumibilmente tra il 1910-1930. Pertanto, se ne può dichiarare la conformità urbanistica rilevando (..) che esistono delle difformità rispetto alle planimetrie catastali (non probatorie) che sono attribuibili ad una rappresentazione semplificata o ad un errata rappresentazione dei locali e che, pertanto, le planimetrie dei fabbricati andranno aggiornate, ma le differenze riscontrate non sono relative ad abusi edilizi poiché, come già chiarito, sono coeve alla costruzione del fabbricato. (..) anche il locale concimaia e raccolta liquami oggetto di D.I.A. n. 547/1996 presenta, rispetto alla pratica edilizia reperita, alcune difformità di modesta entità attribuibili alla mancata realizzazione di alcune opere in progetto e ad una rappresentazione grafica schematica, e non necessita pertanto di sanatoria ma esclusivamente di corretta rappresentazione grafica catastale. (...) Occorrerà redigere una pratica di SCIA in sanatoria per la pertinenza (portico) del fabbricato censito al F. 1 P. 348, che è stata oggetto di pratica edilizia e che non risulta conforme a quanto rappresentato; si rileva in particolare la presenza di un solo pilastro in luogo dei due in progetto; occorrerà pertanto presentare una pratica di sanatoria corredata da una certificazione di idoneità statica con l'indicazione di eventuali opere di adeguamento strutturale, con una sanzione amministrativa di euro 516,00 e diritti di segreteria euro 60,00. Infine, come indicato nella descrizione dell'immobile al quesito 3 all'interno della corte del fabbricato al F.1 part. 346 sono presenti delle tettoie precarie (abusive e non sanabili) che dovranno essere rimosse".

Per maggiori dettagli si rimanda alla perizia agli atti e alla successiva integrazione datata 14.07.2022.

### SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Il lotto è da considerarsi libero.

### COERENZE

Complesso con destinazione rurale (F. 1-P. 346): i lati ovest e sud hanno affaccio sulla via pubblica, il lato nord confina con altro fabbricato (F. 1 P. 353), il lato est confina con il fabbricato F. 1 P. 348.

Particella 118: confina con le particelle 117, 121, 119.

Particella 120: confina con le particelle 330, 119, 123, strada.

### SERVITU', PATTI, CENSO, LIVELLI, USI CIVICI E PARTI COMUNI

Non è emersa la presenza di vincoli artistici, storici, alberghieri di indivisibilità o inalienabilità. Come già rilevato, il compendio è gravato da servitù di passaggio.

### REGIME FISCALE

Vendita soggetta ad imposta di registro.

\*\*\* \*\*

### PREZZO E MODALITA' DI PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA

- 1. PREZZO BASE:** € 38.000,00 (trentottomila/00)
- 2. OFFERTA MINIMA:** € 28.500,00 (ventottomilacinquecento/00)
- 3. RILANCI MINIMI IN CASO DI GARA:** € 2.000,00 (duemila/00)
- 4. TERMINE PER VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO:** non superiore a 120 giorni
- 5. CAUZIONE:** 10% del prezzo offerto
- 6. IBAN:** IT46 Y085 3022 5010 0000 0261 083 intestato a Tribunale di Asti c/o avv. Sara Marcarino - RGE 134/2020, presso Banca d'Alba.
- 7.** nella fase di presentazione delle offerte e di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con numeri decimali.

Le offerte d'acquisto sono irrevocabili fatte salve le eccezioni di cui all'art. 571 c.p.c., e dovranno essere depositate esclusivamente in forma telematica secondo le modalità di seguito elencate, entro le ore 12,00 del giorno precedente la data fissata per l'esame delle offerte ed infra indicata.

\*\*\* \*\*

### MODALITA' DI PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

## PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE E VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

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](http://www.astetelematiche.it); il "manuale utente per la presentazione dell'offerta irrevocabile" 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 antecedente l'udienza di vendita telematica** infra indicata, mediante invio all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it). L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

**L'offerta, a pena di inammissibilità, deve essere sottoscritta digitalmente**, ovvero utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un Organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori abilitati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata ai sensi dell'art. 12 c. 5 del D.M. 32/15.

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 c. 4 e dell'art. 13 del D.M. 32/15, 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 della 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 c. 4 D.M. 32/15).

L'offerta di acquisto è irrevocabile e **dovrà riportare** i dati identificativi del soggetto offerente (cognome, nome, data e luogo 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, deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. 32/15; per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c., 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 interdetto, inabilitato o soggetto ad amministrazione 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 il certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri, ovvero la procura o la delibera che giustifichi i poteri.

L'offerta potrà essere depositata per persona da nominare, a norma dell'art. 579 u.c. 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 (salvo facoltà di depositarli prima del versamento del saldo prezzo, unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario ex art. 2 c. 7 D.M. 227/15).

### **L'offerta dovrà altresì contenere:**

- l'indicazione dell'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura, con anno e numero di ruolo generale della procedura e il numero o altro dato identificativo del lotto;
- l'indicazione del referente della procedura, ovvero del sottoscritto professionista delegato;
- 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 dalla data dell'aggiudicazione);
- l'importo versato a titolo di cauzione con 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;
- 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.

### **All'offerta dovranno essere allegati:**

- copia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente;
- la documentazione attestante il versamento (copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto corrente 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;
- l'eventuale richiesta di agevolazioni fiscali;

- se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento di identità e del codice fiscale del coniuge;
- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento di identità e del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- se il soggetto offerente è interdetto, inabilitato o soggetto ad amministrazione di sostegno, copia del documento di identità e 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 una 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 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 sia 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 intestato alla procedura;** tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

**Il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva n. 134/2020 RGE versamento cauzione LOTTO UNICO)", 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 secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.**

L'offerente deve inoltre provvedere al pagamento del bollo dovuto per legge (pari a € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del D.P.R. 447/2000, e che 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, 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 avverranno tramite il portale [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it).

Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal Professionista Delegato solo nella data e nell'orario indicati nell'avviso con riferimento all'udienza di vendita telematica.

**La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo tramite l'area riservata del sito [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it),** mediante accesso effettuato con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

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

All'udienza, il Professionista Delegato verificherà la validità delle offerte formulate, intesa come completezza delle informazioni richieste e dei documenti da necessariamente allegare, l'effettivo accredito degli importi dovuti e del bollo entro i termini indicati e, accertata e valutata l'ammissibilità e la regolarità delle offerte, dichiarerà aperta la gara.

I dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti ed alle parti della procedura; a tal fine, il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

#### DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE

Nell'ipotesi di presentazione di UNICA OFFERTA VALIDA, il Professionista Delegato:

- se l'offerta è pari o superiore al prezzo base indicato nell'avviso di vendita, aggiudicherà il bene all'offerente;
- se l'offerta è inferiore al prezzo base ma pari all'offerta minima (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 (da indicarsi in ogni caso espressamente nel verbale) o 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 dell'Esecuzione e chiederà procedersi alla pubblicazione di un nuovo avviso di vendita; nel secondo caso, procederà alla deliberazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

Il Professionista Delegato provvederà al deposito telematico 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 (anche in caso di più offerte di identico valore).**

**La gara 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 a partecipare alla gara, ma ogni offerente ammesso sarà libero di partecipare o meno.**

Nelle offerte in aumento, non è possibile inserire importi con numeri decimali.

L'eventuale gara con modalità telematica avrà durata di **giorni sei** a partire dalla data di esame delle offerte, così come infra indicata.

Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 minuti prima del termine fissato per il giorno di scadenza per la formulazione delle offerte in aumento, la scadenza della gara verrà prolungata automaticamente di 15 minuti, per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci, e così di seguito fino alla 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](http://www.astetelematiche.it) sarà visibile al Delegato e a tutti i partecipanti l'offerta recante il prezzo maggiore e 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](http://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 tramite 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 di cauzione versata, minor termine indicato per il versamento del saldo prezzo;
- a parità di termine indicato per il versamento del saldo prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

Entro dieci giorni dall'aggiudicazione il Professionista Delegato provvederà al deposito telematico in Cancelleria del verbale di aggiudicazione e di tutte le offerte di acquisto formulate tramite portale [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it), unitamente alla documentazione allegata a supporto di ciascuna.

In caso di mancata aggiudicazione, gli importi versati a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari necessari per il riaccredito) saranno restituiti entro il termine di dieci giorni ai soggetti offerenti non risultati aggiudicatari, mediante bonifico bancario sul conto corrente dagli stessi utilizzato per il versamento della cauzione.

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. qualora, per effetto delle aggiudicazioni in precedenza effettuate, sia stata già conseguita una somma pari all'ammontare complessivo dei crediti per cui si procede e delle spese quali risultanti dagli atti.

## 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 versato a titolo di cauzione), nel termine indicato nell'offerta o, in mancanza, nel termine massimo e non prorogabile di 120 giorni dall'aggiudicazione.**

Contestualmente al versamento del saldo prezzo, l'aggiudicatario dovrà dichiarare e documentare il proprio stato civile ed il regime adottato, al fine di consentire la corretta predisposizione della bozza del decreto di trasferimento.

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 precedente o un creditore intervenuto abbiano azionato un **contratto di mutuo fondiario**, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 41 c. 5 D.Lgs. 385/93, ha facoltà di subentrare nel contratto di mutuo, purché entro 15 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 adottate 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'aggiudicazione.

Ove l'aggiudicatario non intenda avvalersi della facoltà anzidetta dovrà, ai sensi dell'art. 41 c. 4 D.Lgs. 385/93, corrispondere direttamente al creditore fondiario (sul conto corrente di cui il creditore fondiario dovrà già aver fornito le coordinate 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, 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 c. 7 D.M. 227/2015) sul conto corrente della procedura.

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 depositi in PCT e faccia pervenire al delegato via PEC una nota di precisazione del credito recante indicazione espressa delle rate insolute, del capitale residuo e dei criteri adottati per la quantificazione degli interessi.

In caso di più creditori fondiari, prevarrà quello assistito da ipoteca di primo grado, sicchè solo a questo potrà essere pagato il saldo prezzo.

### CONDIZIONI GENERALI

- Gli immobili risultano meglio descritti in ogni loro parte nell'elaborato peritale di stima in atti e successiva integrazione, cui si rinvia e si fa pieno riferimento.
- Gli immobili sono posti in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, anche in relazione alla normativa edilizia, con tutte le pertinenze, accessori, ragioni e azioni, eventuali servitù attive e passive e passaggi soliti fin qui praticati, liberi da vincoli, ipoteche e trascrizioni di pregiudizio con possesso immediatamente concesso; il tutto come meglio specificato nell'elaborato peritale depositato dal C.T.U. e nei titoli di provenienza, cui si fa pieno riferimento.
- La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità; conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti - per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.
- **Con la presentazione della domanda di partecipazione l'offerente dichiara di aver preso visione del presente avviso di vendita, della relazione di perizia agli atti, della successiva integrazione, nonché di tutta la documentazione oggetto di pubblicazione.**
- Chiunque può partecipare alla vendita, eccetto il debitore e chi è escluso per legge.
- Le spese di registrazione, trascrizione e voltura, così come i compensi relativi all'esecuzione sono a carico dell'aggiudicatario.
- L'aggiudicatario provvisorio, qualora non già residente nel Comune di Asti, dovrà ivi eleggere domicilio al momento dell'aggiudicazione.
- Qualora l'aggiudicatario non provveda a versare il saldo prezzo nel termine stabilito, il Giudice dichiarerà con decreto 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 infine ricavato dalla vendita unito alla cauzione confiscata risultasse inferiore a quello dell'aggiudicazione dichiarata decaduta, l'aggiudicatario dichiarato inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza ai sensi dell'art. 587 c.p.c..
- **Ai sensi dell'art. 585 comma 4 cpc**, nel termine fissato per il versamento del prezzo, l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, dovrà fornire al professionista delegato le informazioni prescritte dall'articolo 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231.
- La vendita è soggetta alle imposte di registro, ipotecarie e catastali nella misura prevista dalla legge, e tali oneri sono a carico dell'aggiudicatario.

### INFORMA

fin da ora che, nel caso in cui non vi siano domande di assegnazione né valide offerte, sarà emesso nuovo avviso di vendita con nuova base d'asta.

### FISSA PER L'ESAME DELLE OFFERTE

**L'udienza telematica del giorno 12 novembre 2025 ore 15,30**

per la deliberazione sulla validità delle offerte pervenute e per tutte le ulteriori determinazioni di cui agli artt. 572 c.p.c. e segg.; in caso di pluralità di offerte valide pervenute, si darà immediatamente avvio alla gara sulla base dell'offerta più alta.

**La gara avrà termine, salvo proroghe, alle ore 12,00 del giorno 18 novembre 2025**

data in cui si procederà all'esame delle offerte in aumento eventualmente pervenute, e si procederà all'aggiudicazione dell'immobile.

#### **CUSTODIA**

Gli immobili oggetto di esecuzione sono affidati in custodia all'Istituto Vendite Giudiziarie con sede in Torino, Strada Settimo, 399/15, tel. 011.485338; 011.4731714; fax 011.4730562; cell. 366.4299971; mail: [immobiliari@ivgpiemonte.it](mailto:immobiliari@ivgpiemonte.it); [richiestevisite.asti@ivgpiemonte.it](mailto:richiestevisite.asti@ivgpiemonte.it).

Gli interessati potranno contattare il suddetto istituto vendite per avere informazioni relative agli immobili, consultare gli atti relativi e concordare modi e tempi per l'eventuale visita dei medesimi.

#### **PUBBLICITA'**

Il presente avviso verrà:

- pubblicato sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia.
- pubblicato, almeno 45 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte, unitamente all'ordinanza del Giudice e alla copia della relazione di stima, sui seguenti siti internet: [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.tribunale.asti.giustizia.it](http://www.tribunale.asti.giustizia.it), [www.giustizia.piemonte.it](http://www.giustizia.piemonte.it).

#### **INFORMAZIONI SUPPLEMENTARI**

Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione, di iscrizione alla vendita telematica e di partecipazione, è possibile ricevere assistenza telefonica contattando Aste Giudiziarie in Linea s.p.a. ai seguenti recapiti: 848.58.20.31 oppure 'staff vendite' 0586/095310.

Si ricorda che tutte le attività che, a norma degli artt. 571 ss. c.p.c. devono compiersi in Cancelleria o davanti al Giudice dell'esecuzione, verranno eseguite dal Professionista Delegato presso il suo studio in Alba, Corso Torino n. 4, previo appuntamento telefonico al n. 0173/229013, indirizzo pec: [sara.marcarino@ordineavvocatialba.eu](mailto:sara.marcarino@ordineavvocatialba.eu).

Alba, 28.07.2025

Il Professionista Delegato  
Avv. Sara Marcarino