

**TRIBUNALE DI ASTI
AVVISO DI VENDITA**

G.E. Dott.ssa Paola Amisano

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 224/2011 R.G.E.

Il sottoscritto Dott. Roberto Puntoni, con studio in Asti, Corso Dante n. 68, quale Professionista delegato dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Asti con ordinanza del 20/11/2018, nella procedura di espropriazione immobiliare sovra indicata, promossa da "BELVEDERE SPV S.R.L." e per essa la mandataria GUBER BANCA S.P.A., e visti gli artt. 591 bis e 569 e seguenti c.p.c.

AVVISA

che il giorno **21 ottobre 2025 alle ore 15,30** avrà luogo avanti il Professionista delegato Dott. Roberto Puntoni, presso il proprio studio in Asti, Corso Dante n.68, la

VENDITA TELEMATICA CON MODALITA' ASINCRONA

ai sensi degli artt. 570 e seguenti c.p.c. e del D.M. n. 32/2015 dei seguenti beni immobili:

LOTTO UNICO: Comune di Cerro Tanaro (AT) Via Trombetta n. 137.

Il lotto è costituito da:

1) capannone artigianale, libero sui quattro lati. La struttura è portante del tipo prefabbricato in profilati metallici, sia verticali che orizzontali, con tamponamenti perimetrali in blocchetti di cemento e struttura di copertura anch'essa costituita da profilati metallici con sovrastante manto in pannelli coibentati con lastre a profilo grecato. I serramenti interni ed esterni sono del tipo metallico con specchiature, dove presenti, in lastre di vetro.

Internamente è presente un soppalco, anch'esso con tipologia strutturale prefabbricata, raggiungibile attraverso scala a rampa unica. La distribuzione degli ambienti interni è rappresentata da pareti in blocchetti di cemento ed in mattoni, con l'eccezione dei locali al di sotto ed al di sopra del citato soppalco che invece hanno perimetrazione in pannelli di cartongesso (per il piano superiore) ed a pannelli/serramenti per i locali inferiori.

Le pareti interne sono lasciate al grezzo, fatta eccezione per i due locali su soppalco che in parte hanno rivestimento in perline di legno e per i servizi igienici che hanno rivestimento in piastrelle di ceramica.

I pavimenti sono in battuto di cemento a vista, fatta eccezione per il locale uso ufficio ed i servizi igienici che presentano piastrelle in ceramica e per i due locali su soppalco che invece hanno piano di calpestio in battuto di cemento con frammenti di quarzo.

L'ufficio ha soffitto ribassato con controsoffittatura di pannelli leggeri in fibra minerale.

Sono presenti i normali impianti tecnologici (impianto elettrico, telefonico, idraulico e di riscaldamento).

Il capannone si sviluppa sul solo piano terreno, fatta eccezione per la piccola porzione soppalcata. Al suo interno sono ubicati un ufficio principale di superficie pari a circa 26,96 mq, un ufficio sotto soppalco di circa 14,90 mq, due uffici su soppalco di circa 12,00 + 14,90 mq, due servizi igienici di circa 2,40 + 4,35 mq, due antibagni di circa 1,32 + 2,16 mq, uno spogliatoio di circa 8,85 mq, due ripostigli/depositi (container) di circa 25,31 mq totali e la restante parte suddivisa in più ambienti con superficie totale di circa 378,30 mq.

La relativa superficie commerciale può essere assunta in mq 523.

L'altezza interna è variabile in ogni ambiente, anche in virtù di una diversità di quota del piano di calpestio. Nello specifico si rilevano i seguenti valori:

- □□ml 2,50 per l'ufficio principale (alla controsoffittatura)
- □□ml 2,20 per l'ufficio sotto soppalco
- □□ml 2,15 e ml 2,65 nei due bagni
- □□ml 2,10 di minima e ml 2,90 di massima nei due uffici su soppalco
- □□ml 3,65 di minima e ml 4,15 di massima per la parte di capannone a nord
- □□ml 4,50 di minima e ml 5,40 di massima per la parte di capannone centrale
- □□ml 3,80 di minima e ml 4,15 di massima per la parte di capannone a sud
- □□ml 4,30 di minima e ml 4,90 di massima per la parte di capannone ad ovest
- □□ml 2,35 nei due ripostigli (container)

Il fabbricato si presenta in uno stato conservativo e manutentivo normale.

Non sono presenti motivi di particolare pregio a livello artistico/architettonico.

Il fabbricato è censito al catasto fabbricati del Comune di Cerro Tanaro (AT) al Foglio 4 particella n. 1157, sub. 6, categoria D/7, rendita catastale €1.874,00;

2) Terreno agricolo su cui insiste la strada privata che conduce al fabbricato di cui al punto 1) facente parte del compendio pignorato, con accesso diretto da strada pubblica (Via Trombetta) attraverso ampio cancello carraio delimitato lateralmente da due muri in blocchetti di cemento.

La superficie catastale è di 2.430 mq.

L'area si presenta in uno stato conservativo e manutentivo buono, con strada sterrata ma ben percorribile, delimitata lateralmente da cordolatura, illuminazione con lampioncini e restante parte del terreno tenuta a prato.

L'immobile è censito al catasto terreni del Comune di Cerro Tanaro (AT) al foglio 4, particella n. 794, qualità seminativo, classe 2, superficie mq. 2.430, reddito dominicale € 15,06, reddito agrario € 12,55.

INFORMAZIONI URBANISTICHE ED AMMINISTRATIVE

In seguito a specifica indagine svolta dal C.T.U. presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cerro Tanaro è stato possibile risalire ai titoli abilitativi rilasciati per il fabbricato, consistenti in:

- Certificato di Agibilità (Autorizzazione all'uso) n°01 del 07/05/2002;
- Autorizzazione Edilizia del 31/05/1985 per realizzazione di tettoia ad uso ricovero attrezzi agricoli a titolo temporaneo (valida tre anni)
- Concessione Edilizia a Sanatoria (ai sensi della Legge 47/1985 e della Legge 724/1994) rilasciata in data 10/10/2000 per cambio di destinazione d'uso da capannone agricolo in laboratorio artigianale
- Concessione Edilizia a Sanatoria (ai sensi della Legge 47/1985 e della Legge 724/1994) rilasciata in data 10/10/2000 per realizzazione di laboratorio artigianale

I rilievi circa lo stato di fatto effettuati nel corso del sopralluogo dal C.T.U. hanno permesso di evidenziare consistenti criticità dal punto di vista della legittimità urbanistica del costruito e al proposito risulta che:

1. la porzione centrale del capannone artigianale ed identificata nella planimetria esplicativa con la lettera " a " (legittimata con le citate Autorizzazione Edilizia temporanea del 31/05/1985 e Concessione Edilizia in sanatoria del 10/10/2000) presenta diversità nelle tramezzatura interna e nelle aperture sulle murature perimetrali, nonché un piano soppalcato raggiungibile con nuova scala su cui sono stati ricavati due ambienti ad uso ufficio;
2. la porzione del capannone artigianale identificata nella planimetria esplicativa con la lettera " b " (legittimata con la citata Concessione Edilizia in sanatoria del 10/10/2000) presenta alcune diversità nelle aperture in facciata e l'assenza di parte della muratura perimetrale;
3. la porzione di capannone artigianale identificata nella planimetria esplicativa con la lettera " c " si presenta ora come volume ben definito ed interamente delimitato da murature perimetrali ma per tale porzione risulta rilasciata solamente la Concessione Edilizia a Sanatoria del 10/10/2000 con cui peraltro veniva condonata una tettoia aperta di dimensioni inferiori;
4. la porzione di capannone artigianale identificata nella planimetria esplicativa con la lettera " d " si presenta ora come volume ben definito ed interamente delimitato da murature perimetrali, edificato in totale assenza di permesso edilizio;
5. il cancello carraio d'accesso al lotto con relativi muri laterali (edificati sul mappale 794 verso Via Trombetta), così come il muro di recinzione posto a sud del lotto (sul mappale 1157), risultano edificati in assenza di titolo edilizio.

Per quanto precede il fabbricato può essere utilmente acquistato da parte di soggetto avente le caratteristiche indicate nell'art.11 delle norme tecniche di attuazione del vigente P.R.G.I. che abbia i

requisiti validi per quanto concerne il rapporto tra indice volumetrico e colture in atto od in progetto (imprenditore agricolo).

Per sanare gli abusi di cui sopra e regolarizzare l'ampliamento del capannone artigianale sono dovute sanzioni di due tipi:

sanzione amministrativa normalmente pari al doppio del contributo di costruzione di cui agli articoli 16, 17, 19, 22, 36 del D.P.R.380/01, ma nel caso specifico, considerato che l'imprenditore agricolo non è soggetto alla corresponsione del contributo di costruzione per l'edificazione degli accessori rurali e che gli accessori hanno incidenza soltanto sotto il profilo dell'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e non anche del contributo afferente il costo di costruzione, stimabile in euro 1.683,40;

sanzione ambientale: pari al 100% del valore delle sole opere oggetto di sanatoria aventi incidenza sotto il profilo ambientale cioè tutte quelle opere che interessano l'estetica e l'ornato, stimabile in euro 47.500,00.

Resta inteso che le opere indicate come sanabili potranno essere demolite in tutto od in parte dall'acquirente e che, conseguentemente, le sanzioni indicate non dovranno essere versate o, nel caso di sanatoria "parziale", dovranno essere rideterminate proporzionalmente.

L'acquisto da parte di soggetti privi delle caratteristiche indicate nell'art. 11 delle norme tecniche di attuazione del vigente P.R.G.I. comporterebbe l'impossibilità di sanare la parte di fabbricato costruito in difformità e l'obbligo di demolizione di detta parte di fabbricato, come più dettagliatamente illustrato nella perizia del C.T.U..

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. D.P.R. 380/01 e di cui all'art. 40 L. 47/85, e s.m.: in caso di erroneità o carenze del presente avviso, l'aggiudicatario potrà avvalersi delle disposizioni sopra menzionate e delle altre previste dalla legge al riguardo. Per le irregolarità edilizie, sia quelle riscontrate dal CTU che di altre eventuali, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi - a propria cura e spese - delle disposizioni delle già menzionate norme nonché degli artt. 17, 5°c. e 40, 6°c. L. 47/85.

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

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 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, e consultabile sui siti internet www.astegiudiziarie.it, www.tribunale.asti.giustizia.it e www.giustizia.piemonte.it. 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 inerenti la procedura esecutiva, mentre la cancellazione di eventuali altre trascrizioni, annotazioni ed iscrizioni, non dipendenti dalla procedura esecutiva, saranno a cura e spese dell'aggiudicatario.

La vendita è a corpo e non a misura, eventuali differenze di misure o di stato non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo e non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata o risolta per alcun motivo.

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

PREZZO MODALITÀ E CONDIZIONI DELLA VENDITA TELEMATICA CON MODALITÀ ASINCRONA

GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA: Aste Giudiziarie Inlinea spa

PORTALE DEL GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA: www.astetelematiche.it

REFERENTE DELLA PROCEDURA INCARICATO DELLE OPERAZIONI DI VENDITA:

il Professionista Delegato Dott. Roberto Puntoni

1. PREZZO BASE - OFFERTA MINIMA

La vendita avverrà al prezzo base di:

LOTTO UNICO: € 21.800,00 (euro ventunomilaottocento/00). Sono ammissibili anche offerte inferiori a tale prezzo, fino al limite del 75% del prezzo base (**offerta minima pari ad euro 16.350,00 sedicimilatrecentocinquanta/00**).

Si dà atto che i beni vengono posti in vendita a corpo e non a misura (per cui eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo) e senza la garanzia per vizi o per mancanza di qualità e che, conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad es. quelli urbanistici, ovvero derivanti dall'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.

I beni sono venduti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, anche in relazione alla Legge n. 47/1985 e il D.P.R. 380/2001 ed alle loro modifiche ed integrazioni, con tutte le pertinenze, accessori, ragioni e azioni, eventuali servitù attive e passive, il tutto meglio descritto nella perizia redatta dal C.T.U. Ing. Salvatore Manta, che del presente atto costituisce parte integrante e sostanziale.

2. MODALITA' E TERMINI DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Le offerte di acquisto, le quali sono irrevocabili fatte salve le eccezioni previste dall'art. 571 c.p.c., dovranno essere formulate esclusivamente in via telematica tramite il modulo web "Offerta telematica" del Ministero della Giustizia, a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita, presente sul portale www.astetelematiche.it Il "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" è consultabile all'indirizzo: <http://pst.giustizia.it> sezione "documenti", sottosezione "portale delle vendite pubbliche".

L'offerta con i documenti allegati dovrà essere depositata **entro le ore 12,00 del giorno precedente** a quello fissato nel presente avviso per l'udienza di vendita telematica, inviandola all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it, pena l'inefficacia dell'offerta.

L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero 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 c.5 del D.M. n. 32/15. In alternativa è possibile trasmettere l'offerta con 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 D.M. n. 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 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 c.4 D.M. n.32/15).

L'offerta sarà altresì inefficace nelle seguenti ulteriori ipotesi: a) qualora sia inferiore di oltre $\frac{1}{4}$ rispetto al prezzo base d'asta fissato nel presente avviso di vendita, al punto 1; b) qualora sia stata presentata priva della cauzione di cui al successivo punto 4.

3. CONTENUTO DELL'OFFERTA E DOCUMENTI DA ALLEGARE

L'offerta deve riportare i dati identificativi del soggetto offerente: cognome, 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, deve indicare il

codice fiscale rilasciato dall'Autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 D.M. n. 32/15.

In caso di persona fisica coniugata, l'offerente deve indicare il regime patrimoniale prescelto dai coniugi; nel caso di regime di comunione legale deve essere allegato copia del documento d'identità e del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo); nel caso l'offerente intenda escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale dovrà essere allegata la dichiarazione del coniuge in regime di comunione prevista dall'art. 179 c.c.

Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta o, in alternativa, trasmessa tramite PEC per la vendita telematica, da uno dei genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare. Dovranno essere allegati copia del documento d'identità e del codice fiscale dell'offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice Tutelare.

Se l'offerente è un interdetto, un inabilitato, un amministrato di sostegno, l'offerta dovrà essere sottoscritta o, in alternativa, trasmessa tramite PEC per la vendita telematica, dal tutore o dall'amministratore di sostegno previa autorizzazione del Giudice Tutelare. Dovranno essere allegati copia del documento d'identità e del codice fiscale dell'offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e del provvedimento di autorizzazione del Giudice Tutelare.

Se l'offerente agisce quale legale rappresentante di persona giuridica, società o ente, dovranno essere allegati il certificato rilasciato dall'Ufficio del Registro delle Imprese (Camera di Commercio) dal quale risulti la costituzione della società o ente, il numero di iscrizione e i poteri conferiti all'offerente ovvero la procura o la delibera che giustifichi i poteri, copia della carta d'identità del legale rappresentante, copia dell'atto costitutivo e/o certificato camerale e/o altro documento equipollente attestante l'identità del legale rappresentante, i relativi poteri e i dati della società o ente.

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

Nel caso in cui l'offerente intendesse avvalersi di agevolazioni fiscali previste dalla legge per l'acquisto di "prima casa" o di altre agevolazioni è tenuto a farne menzione nella dichiarazione di offerta, salva la facoltà di depositarli successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo.

L'offerta dovrà altresì indicare l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura, il numero di ruolo generale e l'anno della procedura; il numero o altro dato identificativo del lotto, l'indicazione del Professionista Delegato (referente della procedura), la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita, il prezzo offerto per ciascun lotto e il termine di pagamento - comunque non superiore a 60 giorni dalla data dell'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, l'eventuale recapito di telefonia mobile.

L'offerta dovrà contenere l'espressa dichiarazione di avere preso visione della perizia di stima ed ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta.

All'offerta dovranno essere allegati: copia del documento d'identità e del codice fiscale dell'offerente, copia della contabile di avvenuto pagamento dell'importo della cauzione tramite bonifico bancario sul conto della procedura e dalla quale risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico, la richiesta di agevolazioni fiscali; oltre a quanto già sopra indicato per i casi di offerente coniuge in regime di comunione legale, minorenni, interdetto, inabilitato, amministrato di sostegno, persona giuridica.

Se l'offerta è formulata da più persone, dovrà essere allegata 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 o del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata.

Non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta, salvi i casi di legge.

Ai sensi dell'art. 571 c.p.c. ognuno, tranne il debitore, è ammesso ad offrire per l'acquisto dell'immobile pignorato, personalmente o a mezzo di procuratore legale, che può fare offerte anche per persona da nominare. In caso di offerta a mezzo di procuratore legale per persona da nominare, si applicano gli art. 579 ultimo comma c.p.c. e 583 c.p.c.

4. VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

Prima di effettuare l'offerta d'acquisto telematica, l'offerente dovrà versare **a titolo di cauzione una somma pari al 10% del prezzo offerto esclusivamente tramite bonifico bancario** sul conto corrente bancario intestato alla procedura in essere presso la Cassa di Risparmio di Asti spa. al seguente codice **IBAN: IT82 N060 8510 3060 0000 0029 648**; in caso di rifiuto d'acquisto, tale importo sarà trattenuto così come previsto dalla legge, salvo il maggior danno.

Il bonifico, con causale **"Proc. Esecutiva Imm. R.G.E. n. 224/2011 lotto unico versamento cauzione"**, dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica. Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica il Professionista Delegato non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile. L'offerente deve inoltre procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (pari ad euro 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR n. 447/00. 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.”

5. VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO

Il residuo prezzo - detratto l’acconto versato a titolo di cauzione di cui al precedente punto n. 4 - nonché la somma che sarà indicata dal Delegato alla vendita in via presuntiva e salvo conguaglio, per oneri, spese, tasse e diritti di competenza dell’aggiudicatario, dovranno essere versati mediante due distinti bonifici bancari sul corrente bancario intestato alla procedura, nel termine indicato nell’offerta o, in mancanza, entro 90 giorni dalla aggiudicazione.

Contestualmente l’aggiudicatario dovrà dichiarare e documentare il proprio stato civile e il regime patrimoniale adottato. L’aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita; in tal caso dovrà darne esplicita e tempestiva comunicazione al Delegato.

Per gli immobili su cui grava ipoteca iscritta a garanzia di mutuo fondiario, concesso ex art. 38 D. Lgs. 385/93, ovvero, in relazione ai contratti stipulati prima dell’01.01.1994, ai sensi del T.U. 16/7/05 N. 646, ricorrendone i presupposti, l’aggiudicatario, su indicazione specifica del Delegato, dovrà pagare direttamente all’Istituto di Credito Fondiario - ex art. 41 commi 4 e 5 D. Lgs. 385/93 - entro 60 giorni dall’aggiudicazione il saldo del prezzo nella misura dell’ 80% fino alla concorrenza del credito dell’Istituto stesso in conto capitale, accessori e spese, (determinato autonomamente dall’Istituto e soggetto a controllo successivo del Giudice dell’Esecuzione in sede di approvazione del progetto di distribuzione e di liquidazione delle spese), nonché versare sul conto corrente intestato alla procedura il restante 20% e l’eventuale ulteriore parte del residuo del prezzo e il fondo spese per oneri di trasferimento, il tutto secondo le modalità che gli saranno indicate dal Delegato ed a cui dovrà rivolgersi prima di ottemperare al versamento.

A tal fine, l’Istituto di Credito Fondiario dovrà avanzare richiesta ex art. 41 T.U.L.B. non oltre la data fissata per la vendita ed entro i successivi 15 giorni dovrà poi depositare nel PCT e far pervenire via pec al Delegato una nota di precisazione del credito, contenente un chiaro ed analitico conteggio ex art. 2855 c.c., la dettagliata esposizione delle modalità di calcolo degli interessi con l’entità del capitale su cui sono conteggiati, le annualità ed il termine finale del periodo di maturazione, i tassi applicati, l’indicazione della quota capitale complessivo non restituito al netto degli interessi, la data in cui il debitore è decaduto dal beneficio del termine, la clausola contrattuale relativa alla decadenza dal beneficio ed il piano di ammortamento del mutuo, la data di inizio della morosità (intesa come scadenza della prima rata rimasta insoluta) e il numero di rate insolute, corredata dalla relativa documentazione. In difetto della nota riepilogativa, delle specificazioni come sopra indicate o in

manca di documenti a sostegno della richiesta, il creditore ipotecario sarà liquidato in sede di riparto finale.

L'aggiudicatario o l'assegnatario che non provvedano al versamento nel termine stabilito sono considerati inadempienti ai sensi dell'art. 587 c.p.c.

Sempre ai sensi dell'art. 41 D.Lgs. 385/93 l'aggiudicatario ha la facoltà di subentrare - assumendosi i relativi obblighi - nell'eventuale contratto di finanziamento in essere, che accetta integralmente, stipulato dalla parte esecutata con l'Istituto di Credito Fondiario a condizione che entro 15 giorni dalla data di aggiudicazione definitiva o comunque dalla comunicazione da parte dell'Istituto di Credito di una nota dettagliata degli importi dovuti, paghi al detto istituto le rate scadute, gli accessori e le spese, e naturalmente versi l'eventuale residuo prezzo oltreché alle competenze e spese di trasferimento nel termine indicato nel presente avviso. 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 comunque tenuto al pagamento nel termine indicato nell'offerta ovvero nel termine di 60 giorni dall'aggiudicazione. Il trasferimento del bene e il subentro nel contratto di finanziamento sono subordinati all'emanazione del decreto previsto dall'art. 586 c.p.c.

L'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5° comma, D.P.R. 380/2001 ed all'art.40, 6° comma, L. 28 febbraio 1985 n.47.

L'aggiudicatario provvisorio, qualora non sia residente nel Comune di Asti, dovrà ivi eleggere domicilio al momento dell'aggiudicazione; qualora non vi provvedesse ogni comunicazione relativa all'esecuzione gli verrà effettuata presso la Cancelleria del Tribunale di Asti.

In caso di aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà versare sul conto corrente della procedura la somma che gli verrà indicata dal Delegato per le spese a suo carico. Sono a carico dell'aggiudicatario gli oneri fiscali derivanti dalla vendita e dal trasferimento, così come i costi per la registrazione, la trascrizione e volturazione dei beni, nonché il compenso al Professionista Delegato per le operazioni successive all'aggiudicazione ai sensi dell'art. 179 bis disp. att. c.p.c.

Se l'aggiudicatario non provvederà al saldo del prezzo e delle spese e competenze di trasferimento quantificate dal Delegato nel termine stabilito, il Giudice dell'Esecuzione dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario medesimo e la cauzione sarà incamerata a titolo di multa e sarà fissata una nuova vendita. Se il prezzo che se ne ricaverà, unito alla cauzione confiscata, risulterà inferiore a quello della vendita precedente, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza.

Alla vendita senza incanto non è applicabile l'art. 584 c.p.c. La presentazione dell'offerta, anche in caso di unico offerente, non dà diritto all'acquisto dell'immobile potendo il Giudice dell'Esecuzione sospendere la vendita ai sensi dell'art. 586 c.p.c.

Ai sensi dell'art. 589 c.p.c. ogni creditore, entro il termine di 10 giorni prima della data dell'udienza fissata per la vendita, può presentare istanza di assegnazione per il caso in cui la vendita non abbia luogo. L'istanza deve contenere l'offerta di pagamento di una somma non inferiore all'importo delle spese di esecuzione e dei crediti aventi diritto a prelazione anteriore a quello dell'istante ed al prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita per cui è presentata.

FISSA

per l'apertura delle buste telematiche, l'esame delle offerte, la gara e per le ulteriori determinazioni ai sensi degli artt. 572 e segg. c.p.c. **l'udienza del 21 ottobre 2025 ore 15,30** presso il proprio studio in Asti, corso Dante n.68, udienza in cui dovranno comparire personalmente le parti ed i creditori iscritti non intervenuti ai fini di pronunciarsi sulle offerte ai sensi dell'art. 572 c.p.c.

STABILISCE

fin d'ora che:

A) ESAME DELLE OFFERTE E SVOLGIMENTO DELLA GARA

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara saranno effettuati tramite il portale www.astetelematiche.it Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal Professionista Delegato solo nella data e nell'ora sopra indicata. La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo tramite l'area riservata del sito www.astetelematiche.it accedendo alla stessa con le credenziali personali 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.

Verificata la validità delle offerte (intesa come completezza delle informazioni richieste e dei documenti allegati) e l'effettivo accredito dell'importo comprensivo di cauzione e bollo entro i termini indicati, il Professionista Delegato provvederà a dichiarare ammissibili le offerte valutate regolari e dichiarerà aperta la gara telematica tra gli offerenti con la modalità asincrona sul prezzo offerto più alto. Le offerte giudicate ammissibili abiliteranno automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara, tuttavia ogni offerente ammesso alla gara sarà libero di partecipare o meno. I dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti e alle parti della procedura. **La gara avrà la durata di 6 (sei) giorni con inizio il giorno 21 ottobre 2025 ore 15,30 (coincidente con la data d'udienza come sopra fissata) e terminerà il giorno 27 ottobre 2025 alle ore 12,00 termine ultimo per la formulazione delle offerte in aumento.**

Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 minuti prima del termine sopra indicato, la scadenza della gara sarà prolungata automaticamente di 15 minuti per dare la possibilità a tutti gli

offerenti di effettuare ulteriori rilanci, e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento.

Ciascuna offerta in aumento non potrà essere inferiore a: **euro 1.000,00 (euro mille/00)**.

Si precisa che sia per la presentazione dell'offerta sia per i rilanci in aumento non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

B) AGGIUDICAZIONE

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 Professionista Delegato l'elenco delle offerte in aumento.

L'aggiudicazione avverrà avvalendosi della piattaforma e verrà stilato apposito verbale dal Delegato.

Tutte le comunicazioni ai partecipanti relative alla fase di gara avranno luogo a mezzo PEC 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 e di supporto alla consultazione e partecipazione alla vendita, ma l'unico canale ufficiale per seguire lo svolgimento della vendita e per la partecipazione alla gara sarà la piattaforma www.astetelematiche.it. Pertanto l'eventuale mancata ricezione di comunicazioni tramite PEC e/o SMS non invalida lo svolgimento della vendita né può dar luogo a doglianze.

Il bene sarà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto.

Entro dieci giorni dall'aggiudicazione il Professionista Delegato provvederà a restituire agli offerenti l'importo della cauzione versata, al netto degli oneri bancari, mediante bonifico bancario sul conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione.

Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento in fase di gara, con ciò dimostrando 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 versata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;
- a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

Qualora sia presentata una sola offerta valida, superiore o pari al prezzo base d'asta, il bene sarà aggiudicato all'offerente. Nell'ipotesi in cui l'unica offerta sia invece inferiore rispetto al prezzo base d'asta ma pari all'offerta minima (pari al 75% del prezzo base), il Professionista Delegato 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 e salvo che siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli art. 588 e 589 c.p.c. Nel primo caso il Delegato

comunicherà la circostanza al Giudice dell'Esecuzione e chiederà procedersi alla pubblicazione di un nuovo avviso di vendita; nel secondo caso il Delegato procederà alla delibazione dell'istanza di assegnazione e agli adempimenti consequenziali.

Se non vi sono domande di assegnazione o se le stesse non possono essere accolte e nel solo caso in cui si preveda che la vendita con incanto possa aver luogo ad un prezzo superiore della metà rispetto al valore del bene come determinato a norma dell'art. 568 c.p.c., ai sensi dell'art 569 c.p.c., si procederà alla vendita con incanto in data da fissarsi.

PUBBLICITA' ED INFORMAZIONI

Tutte le attività che, a norma degli artt. 571 e segg. c.p.c., devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione, saranno eseguite dal sottoscritto professionista delegato in giorni feriali, tra le ore 8.00 e le ore 20.00, presso il suo studio di Asti, corso Dante n. 68.

Il presente avviso sarà pubblicato a sensi di legge.

Il presente avviso di vendita sarà notificato al creditore procedente, ai creditori intervenuti, ai creditori iscritti non intervenuti e al debitore. Sarà pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia. L'avviso di vendita sarà inserito, unitamente a copia dell'ordinanza del Giudice e della relazione di stima, sui siti internet: www.astegiudiziarie.it; www.tribunale.asti.giustizia.it; www.giustizia.piemonte.it almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte.

Gli interessati all'acquisto potranno richiedere ulteriori informazioni rivolgendosi anche telefonicamente o via mail presso lo studio del Delegato Dott. Roberto Puntoni in Asti, Corso Dante n. 68 (tel. 0141 0141. 530808 fax 0141. 531643)

Custode degli immobili è: ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE - Strada Settimo n. 399/15 - Torino - tel. 011.4731714 - fax 011.4730562, mob. 366.4299971- e-mail: immobiliari@ivgpiemonte.it. Per richieste di visita: richieste.visite@ivgpiemonte.it

Asti, lì 26 giugno 2025

Il Professionista Delegato alle operazioni di vendita

Dott. Roberto Puntoni