

TRIBUNALE DI ASTI**AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI SENZA INCANTO**

Vendita telematica 'asincrona'

nella procedura esecutiva immobiliare n. 303/2013

promossa da MAUI SPV SRL

* § *

Il sottoscritto avv. Piermario Valente (c.f. VLNPMR68C06A479Q), avvocato in Asti, iscritto al Consiglio dell'Ordine degli Avvocati di Asti, con studio in Asti, via Cattedrale 7 (0141 59 92 91), delegato dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Asti, visti gli articoli 591 bis e 576 c.p.c.,

AVVISA

che il giorno **16 dicembre 2025 alle ore 16,00** avrà luogo, sul portale www.astetelematiche.it e con le modalità in appresso indicate, la vendita senza incanto dei beni immobili in appresso descritti e siti nel Comune di Viarigi.

§

INFORMAZIONI GENERALI

Gli immobili risultano liberi e sono descritti nella perizia di stima (che si deve ritenere qui integralmente richiamata e facente parte integrale del presente avviso) effettuata dall'ing. Massimo Torchio, depositata telematicamente agli atti e pubblicata sui siti internet www.astegiudiziarie.it che sarà resa visibile anche sui siti www.tribunale.asti.giustizia.it e www.giustizia.piemonte.it.

Gli immobili sono offerti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con ogni diritto, azione, servitù attiva e passiva e pesi inerenti, come fino ad oggi goduti e posseduti, secondo quanto descritto nella perizia di stima cui si rimanda integralmente anche per un'esatta individuazione degli immobili e del loro stato attuale.

A seguito dell'emissione del decreto di trasferimento gli immobili saranno liberati dalle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie dipendenti dai mutui, con spese a carico della procedura e competenze a carico dell'aggiudicatario, mentre la cancellazione di eventuali altre annotazioni ed iscrizioni, non dipendenti dalla procedura esecutiva, saranno a cura e spese dell'aggiudicatario. Se gli immobili risulteranno occupati dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione degli stessi sarà effettuata a cura del custode giudiziario.

La vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura e stato non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo e non è esclusa l'applicabilità delle norme concernenti la garanzia per vizi e/o mancanza di qualità né potrà essere risolta per alcun motivo.

L'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere (ivi compresi quelli urbanistici anche se non specificati nella perizia o quelli derivati dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle normative vigenti o per eventuali spese condominiali dell'anno in corso al momento della vendita e dell'anno precedente e non pagate dal debitore) per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e non specificamente evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

Agli effetti del D.M. 22.01.2008 n. 37 e del D.Lgs. 192/05 e s.m. ed 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 perizia in ordine alla regolarità degli impianti, con la conseguenza che la procedura esecutiva è dispensata dal produrre la certificazione relativa alla conformità degli impianti alle norme di sicurezza e l'aggiudicatario assumerà, quindi, direttamente tali incombenze a suo onere e spese.

Ai sensi dell'art. 172 quater disp. Att. c.p.c., trattandosi di procedura esecutiva immobiliare, non vi è luogo a fornire le notizie di cui all'art. 46 del TU DPR 380/01 e di cui all'art. 40 L. 47/85 e s.m. ed i. ; in caso di errore 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° comma, e 40, 6° comma, della Legge 47/85; il termine per la presentazione della domanda di concessione in sanatoria è di 120 giorni dalla comunicazione del decreto di trasferimento.

I fabbricati sono muniti da certificato di prestazione energetica come allegato alla perizia di stima.

§

PREZZO E DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Gli immobili, il loro prezzo di vendita ed i lotti, come individuati in perizia ed eventualmente rideterminati nel corso della procedura, sono i seguenti:

LOTTO UNICO

In Comune di Viarigi (AT), frazione Arrobbio nn. 3 e 4, così composto:

- fabbricato di civile abitazione sito in frazione Arrobbio n. 3, entrostante a terreno distinto al Catasto terreni; Foglio 13, particella/mappale n. 204, ente urbano di are 4 e centiare 20 censito al N.C.E.U. Del Comune di Viarigi al Foglio 13, particella/mappale n. 204, frazione Arrobbio n. 3, piani terreno e primo, categoria A/4, classe terza, vani 7, rendita catastale euro 253,06; fabbricato di civile abitazione elevato a due piani fuori terra composto di cucina, sala e cantina al piano terreno, due camere, sgombero e servizio al primo piano, con cortile e altro fabbricato composto di due locali di sgombero, due ripostigli al piano terreno e due locali di sgombero al piano primo, collegati da scala esterna nel cortile;
- fabbricato di civile abitazione sito in frazione Arrobbio n. 4, entrostante a terreno distinto al Catasto terreni; Foglio 13, particella/mappale n. 305, ente urbano di are 4 e centiare 90 censito al N.C.E.U. Del Comune di Viarigi al Foglio 13, particella/mappale n. 305, frazione Arrobbio n. 4, piani terreno e

primo, categoria A/4, classe prima, vani 5,5, rendita catastale euro 144,87; fabbricato di civile abitazione elevato a due piani fuori terra composto di una camera, due locali di sgombero e cantina al piano terreno, due camere e locale di sgombero al piano primo, con cortile e tre ripostigli nel cortile stesso.

PREZZO BASE € 33.000,00

OFFERTA MINIMA € 24.750,00

AUMENTO MINIMO IN CASO DI GARA € 1.000,00

§

PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE, VERSAMENTO DELLA CAUZIONE,

CONTENUTO DELLA DOMANDA DI PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA

Le offerte di acquisto, assieme ai documenti allegati, potranno essere presentate 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 i dati relativi al conto corrente intestato alla Procedura ai fini del richiesto bonifico. Il manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica è consultabile all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, sezione documenti, sottosezione portale vendite pubbliche.

L'udienza di vendita telematica si terrà il **16 dicembre 2025 alle ore 16,00** e l'offerta con i documenti allegati dovrà essere depositata **entro le ore 12.00 del 15 dicembre 2025** inviandola all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacerit.it. L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia. L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere firmata 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 posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12 co. 5 D.M. n. 32/2015. In alternativa è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi degli artt. 12 co. 4 e 13 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 (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 co. 4 del D.M. n. 32/2015).

L'offerta di acquisto è irrevocabile e dovrà riportare i dati identificativi del soggetto offerente (cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita I.V.A., 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 co. 2 del D.M. del 26.02.2015; 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 un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, l'offerta deve essere sottoscritta (salvo che venga trasmessa tramite pec per la vendita telematica) dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare. Se l'offerente agisce quale legale rappresentante di un altro soggetto (persona giuridica), deve essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o la delibera che giustifichi i poteri.

L'offerta potrà essere presentata per persona da nominare, a norma dell'art. 579 ultimo comma c.p.c. L'offerente dovrà altresì dichiarare se si trovi nelle condizioni di legge per poter beneficiare delle agevolazioni fiscali previste per l'acquisto della prima casa o di altre agevolazioni (salva facoltà di depositarli successivamente dell'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo del prezzo, unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario ex art. 2 co. 7 D.M. n. 227/2015).

L'offerta dovrà altresì contenere l'indicazione dell'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura, l'anno ed il numero di ruolo generale della procedura, il numero od altro indicativo del lotto, l'indicazione del referente della procedura, la data e l'ora fissare per l'inizio delle operazioni di vendita, il prezzo offerto per ciascun lotto ed il termine per il versamento del saldo del prezzo per ciascun lotto (non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione), l'importo versato a titolo di cauzione per ciascun lotto, la data, l'ora e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione per ciascun lotto, indirizzo della casella pec utilizzata per trasmettere l'offerta e ricevere le comunicazioni previste; eventuale recapito di telefonia mobile dove ricevere le comunicazioni previste.

All'offerta dovranno essere allegati copia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente; la documentazione che attesti il versamento (copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione per ciascun lotto, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è avvenuto l'addebito; la richiesta di agevolazioni fiscali; se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà di deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo); 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, copia del provvedimento di autorizzazione; se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato 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 l'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 della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata.

L'offerente, prima di effettuare l'offerta di acquisto telematica, dovrà versare a titolo di cauzione una somma pari al 10% (dieci) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul seguente conto corrente bancario intestato alla procedura 'Tribunale di Asti Esec.ne Imm.re n 303 /2013':
IT28M0608510300000000035019

Tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto. Il numero di conto corrente sarà come sopra indicato nel sito www.astetelematiche.it.

Il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva n. 303/13 RGE Tribunale di Asti, lotto unico – Versamento cauzione", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro le ore 12,00 del giorno precedente l'udienza di vendita telematica. Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica il professionista delegato non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente € 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 ed all'esito dell'avvio della gara in caso di plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito dal professionista delegato al soggetto offerente. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione.

§

ESAME DELLE OFFERTE

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara sarà effettuato tramite il portale www.astetelematiche.it. Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista solo nella data e nell'ora 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, accedendo alla stessa almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta. Anche in caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta a suo favore.

All'udienza il delegato, verificata la validità delle offerte formulate e l'effettivo accredito dell'importo comprensivo di cauzione e bollo entro i termini indicati, dichiara ammissibili le offerte regolari e dichiara aperta la gara.

I dati personali di ciascun offerente NON saranno visibili agli offerenti ed alle parti della procedura.

DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE

In caso di presentazione di un'unica offerta valida:

- se questa è pari o superiore al prezzo base di vendita il delegato aggiudica il bene all'offerente;

- se l'offerta è inferiore al prezzo base di vendita ma pari all'offerta minima del 75% del prezzo base il delegato aggiudica il bene all'offerente, salvo ritenga che vi sia una seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita in regione dell'esistenza di circostanze specifiche e concrete ovvero siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.;

GARA FRA GLI OFFERENTI

Nell'ipotesi di presentazione di più offerte valide, il delegato aprirà la gara telematica tra gli offerenti con la modalità asincrona sul prezzo offerto più alto; dopo l'apertura delle offerte ed il vaglio di ammissibilità, la gara avrà inizio. Le offerte giudicate regolari abiliteranno automaticamente l'offerente alla partecipazione della gara ed ogni offerente ammesso alla gara sarà libero di parteciparvi o meno.

Non è possibile inserire importi decimali.

La gara avrà durata di sei giorni con inizio il **16 dicembre 2025 ore 16,00** e fine il **22 dicembre 2025, ore 12** (termine ultimo per la formulazione delle offerte in aumento).

Se verranno formulate offerte negli ultimi quindici minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà automaticamente prolungata di quindici minuti, e così di seguito sino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento.

Decorso il tempo fissato per lo svolgimento della gara, sarà visibile a tutti gli offerenti sul sito www.astetelematiche.it l'offerta recante il prezzo maggiore ed il delegato procederà all'aggiudicazione.

Tutte le comunicazioni ai partecipanti relative alla fase di gara avverranno tramite PEC all'indirizzo PEC o PEC per la vendita telematica comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS. La piattaforma www.astetelematiche.it è l'unico canale ufficiale per seguire la vendita e partecipare alla gara. La mancata ricezione di comunicazioni tramite PEC e/o SMS non invalida lo svolgimento della vendita né può dar luogo ad alcuna doglianza da parte dei concorrenti.

AGGIUDICAZIONE

Il giorno della scadenza della gara il professionista delegato procederà all'aggiudicazione stilando apposito verbale.

Nel caso non vi siano state offerte in aumento, l'aggiudicazione avverrà in base ai seguenti elementi elencati in ordine di priorità: maggior prezzo offerto; a parità di prezzo offerto, maggiore importo della cauzione versata; a parità altresì di cauzione versata, minor termine indicato per il versamento del prezzo; a parità altresì del termine per il versamento del prezzo, la priorità temporale nel deposito dell'offerta.

Entro dieci giorni dall'aggiudicazione il delegato provvederà a depositare in Cancelleria il verbale di aggiudicazione e tutte le offerte di acquisto, nonché a riaccreditare, mediante bonifico bancario, gli importi versati a titolo di cauzione.

Nell'ipotesi vendita di più lotti il delegato sospenderà le operazioni di vendita, ai sensi degli artt. 504 c.p.c. e 163 disp. att. c.p.c., ove, per effetto dell'aggiudicazione di uno o più lotti, sia stata già conseguita una somma pari all'ammontare complessivo dei crediti per cui si procede e delle spese, quali gli risultano dagli atti del precedente e di intervento e delle spese sostenute sino al momento della vendita.

DEPOSITO DEL PREZZO E SPESE DI TRASFERIMENTO

L'aggiudicatario dovrà depositare mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura il residuo del prezzo (dedotto l'importo già versato a titolo di cauzione), nel termine indicato nell'offerta, o, in mancanza, non oltre 120 giorni dall'aggiudicazione (termine soggetto a sospensione feriale). Verserà altresì l'importo delle spese legate al trasferimento del bene, che il delegato gli comunicherà tempestivamente.

A titolo indicativo le spese a carico dell'aggiudicatario, oltre al compenso del Delegato per la registrazione, la trascrizione e la voltura, comprenderà la tassa di registro (normale 9% o agevolata per prima casa 2%, con un minimo di € 1.100,00, calcolata sul prezzo di aggiudicazione) e le competenze per le cancellazioni delle eventuali ipoteche e trascrizioni derivanti dalla procedura, nonché l'ulteriore compenso del Delegato per le operazioni successive all'incanto ex art. 179 bis disp. att. Cpc..

Contestualmente al saldo del prezzo, l'aggiudicatario dovrà dichiarare e documentare il proprio stato civile ed 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 comunicazione al professionista delegato. Ove il creditore procedente o un creditore intervenuto abbiano azionato un contratto di **mutuo fondiario**, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 41 co. 5 D. Lgs. n. 385/1993, ha la facoltà di subentrare nel contratto di mutuo purché entro quindici giorni dalla data di aggiudicazione definitiva, paghi al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese; eventuali disguidi od omissioni nell'indicazione del calcolo da parte dell'istituto di credito o contestazioni del medesimo da parte dell'aggiudicatario non potranno essere addotte come giusta causa per il mancato versamento del prezzo e l'aggiudicatario sarà tenuto al pagamento nel termine indicato nell'offerta oppure nel termine di 120 giorni dall'esito della gara.

Ove l'aggiudicatario non intenda avvalersi della facoltà anzidetta dovrà, ai sensi dell'art. 41 co. 4 D. Lgs. n. 385/1993, corrispondere direttamente al creditore fondiario (sul conto corrente di cui il creditore fondiario dovrà aver già fornito le coordinate bancarie al delegato prima della vendita) entro il termine di deposito del saldo del prezzo, il saldo del prezzo di aggiudicazione sino 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 rimanente 20% (oltre all'importo per le spese ex art. 2 co. 7 D.M. n. 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 assisto da ipoteca, è necessario che l'istituto di credito fondiario depositi in PCT e faccia pervenire al delegato via PEC una nota di precisazione del credito recante indicazione espressa della data di inizio della morosità (scadenza prima rata insoluta), numero delle rate insolte, del capitale residuo e dei criteri adottati per la quantificazione degli interessi.

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita, nonché il compenso dovuto all'Avvocato Delegato per le operazioni di vendita (ex art. 179 bis disp. att. c.p.c.), restano definitivamente a carico dell'aggiudicatario.

L'aggiudicatario o l'assegnatario che non provvedano al versamento del saldo del prezzo e delle spese connesse al trasferimento e quantificate dal Delegato nel termine sopra stabilito, saranno considerati inadempienti ai sensi dell'art. 587 cpc.

§

PUBBLICITA'

Almeno 45 prima della data fissata per la vendita il presente avviso sarà pubblicato sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia e il presente avviso, l'ordinanza di vendita e la relazione di stima corredata di fotografie e planimetrie saranno pubblicati sul sito internet www.astegiudiziarie.it e www.astetelematiche.it reso visibile sui siti , www.tribunale.asti.giustizia.it.www.giustizia.piemonte.it

Tutte le attività che, a norma degli artt. 571 e ss. c.p.c., devono essere compiute in Cancelleria o avanti al Giudice dell'Esecuzione (o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione), saranno eseguite presso dall'Avvocato Delegato, nel suo studio in Asti, via Cattedrale 7, dal lunedì al venerdì e dalle 8,30 alle 12,30 e dalle 15,30 alle 18,30.

Custode degli immobili espropriati è l'Istituto Vendite Giudiziarie, con sede in Torino, Strada Settimo 399/15 (telefono 011 4731714 fax 011 4730562 – cellulare 3664299971 e-mail immobiliari@ivgpiemonte.it, ifir560@pec.ifir.it, richiestavisiteasti@ivgpiemonte.it).

Asti, 26.09.2025

Avv. Piermario Valente