

STUDIO LEGALE MARINETTI

Avv. Giuseppe Marinetti

Avv. Riccardo Marinetti

Avv. Francesca Marinetti

C.so Dante n.16 - 14100 ASTI

Tel.0141-592242-356928 - Fax 0141-436423

TRIBUNALE DI ASTI

AVVISO DI VENDITA AI SENSI DEGLI ARTT. 570 E SEGUENTI CPC

Il sottoscritto Avv. Francesca Marinetti, iscritta al Collegio dell'Ordine degli Avvocati di Asti, con studio in Asti, Corso Dante n. 16 (Telefono: 0141.592242 – 0141.356928; Fax: 0141.436423), delegata dal Giudice dell'Esecuzione, Dott. Andrea Morbelli, per l'espletamento delle operazioni di vendita nella esecuzione immobiliare n. 39/2012 R.G.E. – Tribunale di Asti;

Visti gli articoli 570 e segg. cpc:

AVVISA

Che il giorno **25 NOVEMBRE 2025 alle ore 15.00** avrà luogo presso il proprio studio in Asti, C.so Dante n. 16, la

VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' ASINCRONA TELEMATICA

tramite il portale www.astetelematiche.it, con gestore della vendita telematica Aste Giudiziarie Inlinea s.p.a., con referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita il Professionista Delegato – Avv. Francesca Marinetti, degli immobili oggetto della procedura esecutiva immobiliare n. 39/2012 R.G.E. – Tribunale di Asti - che vengono qui di seguito descritti:

LOTTO UNICO: in Comune di Aramengo (At), Borgata Gonengo n.99, piano T-1: porzione di cascina rurale a due piani fuori terra, composta da soggiorno-cucina, cantina disimpegno e bagno al piano terreno, due camere, disimpegno, locale di sgombero, bagno e ripostiglio al piano primo, catastalmente individuato al N.C.E.U., F.2, n.326, Categoria A/4, Classe 1, Cons. 5 vani, R.€. 134,28, Classe Energetica D; il tutto, come meglio descritto nella perizia di stima a firma Arch. Sara Coffaro depositata agli atti processuali e a cui integralmente si rimanda: **il tutto al prezzo complessivo di Euro 17.000,00 (diciassettemilaeuro/00): ai sensi e per gli effetti dell'art. 571 cpc, sono ammissibili anche offerte inferiori al prezzo base fino al limite del 25% (offerta minima valida Euro 12.750,00).**

In caso di gara l'offerta in aumento è libera, con esclusione di importi decimali.

Descrizione dell'immobile pignorato.

Il bene immobile oggetto di pignoramento è situato nel Comune di Aramengo (At), nella regione Gonengo, lungo la strada che giunge a Casalborgone, in un ambito rurale – collinare.

Trattasi di porzione di cascina rurale a due piani fuori terra, con facciate intonacate e tinteggiate, struttura del tetto in legno ed elementi di copertura in coppi.

Antistante l'edificio si trova un giardino di proprietà, mentre sul retro, oltre la strada sterrata di servizio a tutte le unità abitative, si trova un locale di sgombero con struttura in muratura e copertura in lastre ondulate. L'ingresso all'edificio avviene dal portoncino metallico posizionato lungo la strada della regione Gonengo, al numero civico 99, nel retro del fabbricato vi è un locale di sgombero/ripostiglio, con portone metallico a doppio battente (foto n. 12 della perizia), piccola rampa, pavimento in battuto di

cemento, pareti intonacate e tinteggiate e soffitto piano ad altezza di 208 cm (foto n.13 - 14 della perizia).

Una porta in legno divide il vano sopra descritto dalla cantina (foto n. 15-16 della perizia) avente la stessa altezza e le medesime caratteristiche del ripostiglio, nella quale trovano ubicazione la caldaia, un lavatoio, ed una scala metallica che permette di raggiungere la soffitta, un ambiente con soletta in pendenza rivestita in perline di legno, con altezza minima di 160 cm ed altezza massima di 290 cm, pavimento in battuto di cemento ed infissi metallici (foto da 17 a 22 della perizia).

Al piano terra, la cantina presenta una scala con gradini in pietra delimitata da un tramezzo in muratura che scende fino a raggiungere una porta lignea (foto n. 25-26 della perizia) che permette di raggiungere un ampio locale con due zone ben distinte per il soggiorno e per la cucina, pavimento in piastrelle di ceramica per entrambe; il soggiorno occupa la porzione meno ampia, ha un punto luce a soffitto privo di apparecchio illuminante e due pareti rivestite in legno (foto n. 27), mentre lo spazio adibito alla cucina risulta più ampio e luminoso, poiché sono presenti una portafinestra ed una finestra a doppio battente in legno con scuri interni che si aprono verso il giardino antistante l'abitazione (foto n. 28-29-30 della perizia).

L'ambiente ha soletta piana posta a 272 cm, pareti intonacate e tinteggiate, fatta salva la vetustà; una porta lignea con inserti vetrati (foto n. 31) si apre dapprima sul sottoscala e successivamente in un servizio igienico dotato di finestra rivolta verso la cantina (foto n. 32): una seconda porta lignea, situata dopo aver salito tre gradini (foto n. 33), si apre sulla scala che permette di raggiungere il piano superiore (foto n. 34), (foto n. 35) dove si arriva in un corridoio che disimpegna i diversi ambienti: il primo, sulla destra, è il servizio igienico (foto n. 36), con pavimento e pareti piastrellate ed una finestra a doppio battente con scuri esterni in legno che si aprono sulla soffitta sopra descritta (foto n. 37-38-39).

Di fronte allo sbarco della scala è situato un vano che negli elaborati grafici è definito "cucinotta", consistente in un vano con porta a soffietto (foto n. 40), pareti intonacate e tinteggiate, pavimento in piastrelle di ceramica, soletta piana posta a 272 cm. una risega di circa 70 cm. di larghezza e 110 cm di profondità lungo la parete che confina con il corridoio (foto n. 41) ed una portafinestra a doppio battente che si apre su un balcone che ha una divisione vetrata che ne delimita la proprietà nei confronti dei vicini (foto n. 42).

La camera da letto posta di fianco ha le medesime caratteristiche e finiture (foto n. 43-44) nonché la comunicazione con il balcone sopra descritto, rivolto sul giardino posto sul fronte principale dell'immobile (foto n. 45). La seconda camera da letto, con pavimento in piastrelle di ceramica ma di diversa fattura rispetto ai locali precedenti e al disimpegno (foto n. 46-47), ha pareti intonacate e tinteggiate ed una finestra lignea a doppio battente che si apre sulla soffitta (foto n. 48-49).

L'immobile è dotato di impianto elettrico, di impianto idrico sanitario, di riscaldamento costituito da elementi radianti in acciaio, mentre non è dotata di citofono e non sono presenti particolari impianti fissi di condizionamento e di climatizzazione.

L'immobile versa in attuali condizioni di abbandono.

L'unità immobiliare oggetto di vendita confina catastalmente con i seguenti mappali, individuati dal Ctu in senso orario (allegato n. 5/B della perizia in atti): Fig. 2, part. 324, Fig. 2, part. 82, Strada Comunale Santa Maria, Fig. 2, part. 325.

-Superfici.

La superficie interna calpestabile dell'immobile è pari a mq. 133,00, a cui si aggiungono mq 7,92 del balcone e mq.185 del giardino antistante e terreno di pertinenza. Locale di sgombero esterno: sgombero aperto 9,19 mq e sgombero chiuso 3,40 mq.

La superficie commerciale dell'unità abitativa è di mq 189,93, di cui mq 106,74 di superficie residenziale commerciale, mq 71,44 di superficie commerciale cantina, sgombero/garage e soffitta, e mq 11,75 di superficie commerciale giardino e aree di pertinenza. Superficie commerciale locale sgombero esterno: 15,58 mq.

Il tutto come meglio descritto nella perizia dell'Arch. Sara Coffaro a cui si rimanda.

-Possibilità di costituzione di uno o più lotti, stato e valore degli immobili.

I beni oggetto di vendita, formanti un Unico Lotto, risultano per l'intera quota di proprietà dell'esecutato in seguito ad atto di compravendita, Rep. 46990/19569 del 19.10.2006 (allegato n. 4/B della perizia): risulta rispettata la continuità delle trascrizioni ex art. 2650 c.c., risultando i beni oggetto di vendita pervenuti al precedente proprietario in data 26.03.1981, Rep. n. 189248, registrato a Torino il 10.4.1981 al n. 18117, trascritto alla Conservatoria dei Registri immobiliari di Asti ai numeri 2631/3302.

L'immobile pignorato, per sua natura e secondo la valutazione del Ctu a cui si rimanda, deve essere venduto in un UNICO LOTTO.

Alla data della perizia l'immobile risultava libero, neppure risultano contratti di locazione interessanti il bene: consta invece, dagli accertamenti effettuati dal Ctu (allegato 13 della perizia), che in data 08.09.2010 l'esecutato abbia ceduto in comodato d'uso l'immobile ad un terzo soggetto (non risultante opponibile alla procedura e/o ad acquirenti).

-Accertamenti urbanistici e catastali - Conformità dell'immobile alle autorizzazioni o concessioni amministrative.

Il Ctu ha evidenziato nella propria perizia in atti, previo sopralluogo in loco e presso i competenti uffici, che la descrizione del bene di cui all'atto di pignoramento e i dati catastali attuali dello stesso sono conformi.

Quanto alla conformità catastale con lo stato di fatto dell'immobile il Ctu, come rilevato nella propria perizia a cui integralmente si rimanda, ha riscontrato le seguenti irregolarità interessanti la situazione distributiva interna dei locali, e precisamente:

Al piano terra: il locale definito "veranda" consta essere di fatto una cucina/soggiorno; la scala di accesso al piano primo abitativo ha un numero maggiore di gradini rispetto alla situazione condonata; la finestratura del locale cantina è più piccola rispetto a quella riportata nelle planimetrie allegata all'istanza di condono; una porzione della muratura perimetrale della cantina risulta demolita; sul retro del fabbricato è presente un locale di sgombero, parzialmente chiuso, che non risulta oggetto di alcuna pratica edilizia abilitativa.

Al piano primo: il vano definito “cucinotta” non presenta impianti che possano definirla tale; inoltre, avendo superficie pari a 8,18 mq, non può essere indicato “camera” (superficie minima di 9 mq), ma locale di sgombero, cabina armadio o disimpegno; il ripostiglio non risulta essere un locale indipendente, ma costituisce un piccolo prolungamento del vano descritto al punto precedente verso il corridoio-disimpegno; il locale definito “soffitta” risulta avere le aperture tamponate con serramenti vetrati di cui solo alcune apribili ed una porzione di muratura perimetrale demolita; la soffitta e la cantina sono collegate da una scala metallica che non risulta essere presente negli atti catastali.

Il Ctu ha segnalato che tali difformità dovranno essere regolarizzate con la presentazione di un Permesso a Costruire in sanatoria e di una SCIA per opere in completamento, che riguardano la demolizione del basso fabbricato esterno e la rimozione degli infissi della soffitta, nonché per la regolarizzazione delle difformità riscontrate, e successiva presentazione di DOCFA di Variazione per diversa distribuzione degli spazi interni, a cui dovrà far seguito la redazione di una nuova istanza di agibilità dell’unità immobiliare a firma di tecnico abilitato: il tutto come meglio descritto alle pagg. 12 e seguenti della perizia a firma Arch. S.Coffaro depositata in atti, e consultabile sui siti internet indicati nel presente avviso, o presso il sottoscritto professionista delegato.

I costi per la regolarizzazione sono stati stimati dal Ctu nei seguenti importi: Presentazione permesso in sanatoria e SCIA per opere in completamento: euro 2.000,00; Diritti di segreteria permesso in sanatoria: euro 290,86; Contributo di costruzione: euro 3.830,74; Presentazione DOCFA a Agibilità: euro 800,00 Demolizione basso fabbricato e rimozione infissi soffitta: euro 1.000,00, con la specifica che detti costi, così come stimati dal perito del Tribunale, sono stati tutti decurtati dall’effettivo valore di stima dell’immobile.

Si ricorda che la suddetta pratica ai sensi del 6°Comma dell’Art.40 della Legge 28 febbraio 1985 n.47 dovrà essere presentata dall’aggiudicatario entro e non oltre 120 giorni dall’emissione del Decreto di Trasferimento.

E’ presente in atti regolare Certificato di Destinazione Urbanistica dal quale risulta che il terreno catastalmente censito a C.T. mappale n. 326 risulta classificato come segue: *“B3-Borgate o Nuclei rurali di antica formazione”*.

-Attestato di Prestazione Energetica.

Con riferimento alla Normativa Regionale prevista in materia di Risparmio Energetico, nonché a seguito della entrata in vigore della Legge del 03/08/2013 n. 90 i contratti di vendita, di trasferimenti di immobili a titolo gratuito, di affitto e per la esposizione di annunci relativi alla compravendita gli immobili devono essere dotati di un attestato di prestazione energetica.

In conformità alla normativa di cui sopra, nonché della circolare n. 16416/2013 del Ministero delle Attività Produttive, in attesa dell’emanazione dei provvedimenti di recepimento della direttiva 2010/31UE da parte della Regione Piemonte e dell’aggiornamento delle Linee Guida Nazionali e del DPR 59/2009, secondo quanto rilevato dall’Arch. Sara Coffaro nella propria perizia, l’immobile catastalmente censito

al Fg. n. 2, part. 326 rientra nella Classe Energetica D, come da Attestato di Prestazione Energetica redatto allegato sub. doc. 15) dell'elaborato peritale in atti.

-Vincoli.

Secondo quanto accertato dal Ctu nella propria perizia, l'immobile non è soggetto a vincoli di natura alcuna, diritti demaniali o usi civici.

-Trascrizioni ed iscrizioni relative al compendio pignorato.

A seguito degli accertamenti effettuati presso la competente Conservatoria, il Ctu ha riscontrato che, alla data di redazione della perizia in atti, l'immobile oggetto di pignoramento depositata risulta interessato dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni:

Ipoteca Volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario. Nota del 10.11.2006 - Reg. Gen. 12462- Reg. Part. 2823 – Atto notarile pubblico Rep. 46990/19569 del 19.10.2006

Trascrizioni:

Atto esecutivo o cautelare del 07.03.2012 - Verbale di pignoramento immobili - Reg. Gen. 1977 Reg. Part. 1510 – Repertorio n. 190 del 13/02/2012.

All'udienza di vendita dovrà partecipare un rappresentante del creditore procedente o di un creditore intervenuto munito di titolo esecutivo.

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario potrà, ove consentito, ricorrere i presupposti avvalersi – a propria cura e spese – dell'art. 40 Legge 28 febbraio 1985 n. 47, come integrato e modificato dall'art. 46 del DPR 6 giugno 2001 n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dal decreto di trasferimento.

Gli immobili sono posti in vendita alle seguenti

CONDIZIONI

La vendita è a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano gli immobili, anche con riferimento alla Legge n. 47/85 e al Dpr 380/2001 e alle sue modifiche e/o integrazioni, con tutte le pertinenze, accessori, ragioni ed azioni, servitù attive e passive eventuali, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, il tutto come meglio descritto nella relazione di stima redatta dal Ctu. Arch. Sara Coffaro, consultabile nei siti internet www.tribunale.asti.giustizia.it, www.astegiudiziarie.it, www.giustizia.piemonte.it, e presso lo studio del sottoscritto Professionista Delegato.

Detta perizia costituisce parte integrante e sostanziale del presente atto, e alla stessa si rimanda e deve intendersi qui integralmente ritrascritta.

La presente vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi e/o mancanza di qualità, né potrà essere risolta per alcun motivo.

MODALITA' DELLA VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

Presentazione e contenuto delle offerte

Le offerte di acquisto potranno essere formulate solo in via telematica tramite il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia, a cui è possibile accedere dalla

scheda del lotto in vendita, presente sul portale www.astetelematiche.it: sul quale sono indicati, ai fini della effettuazione del richiesto bonifico, i dati relativi al Conto intestato alla procedura.

Il “manuale utente per la presentazione dell’offerta telematica” è consultabile all’indirizzo <http://pst.giustizia.it>, sezione “documenti”, sottosezione “portale delle vendite pubbliche”.

L’offerta con i documenti allegati dovrà essere depositata **entro e non oltre le ore 12.00 del 24 NOVEMBRE 2025** (giorno antecedente a quello fissato per l’udienza di vendita), inviandola all’indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it

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

L’offerta, **a pena di inammissibilità**, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero sia 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 casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell’art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015.

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

L’offerta d’acquisto è irrevocabile e dovrà 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 del D.M. n. 32 del 26.2.2015; per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall’art. 179 del codice civile, 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 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 beneficiare delle agevolazioni fiscali previste per l'acquisto prima casa o di altre agevolazioni (salva la facoltà di depositarli successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo, unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario ex art. 2, comma settimo del D.M. 227/2015).

L'offerta dovrà altresì contenere:

- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto nonché il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione);
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

All'offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- la richiesta di agevolazioni fiscali;
- se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, copia del provvedimento di autorizzazione;
- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;

- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;

- se l'offerta è formulata da più persone, copia 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;

Nel caso di soggetto straniero, non comunitario, oltre ai documenti suddetti, copia del permesso di soggiorno ovvero indicazione del Trattato internazionale tra lo Stato italiano e quello di appartenenza che legittimi l'acquisto di beni nel territorio Italiano, ovvero se sussista la cd. "condizione di reciprocità" tra lo Stato di appartenenza e lo Stato italiano;

Modalità di versamento della cauzione

L'offerente, prima di effettuare l'offerta d'acquisto telematica, dovrà versare a titolo di cauzione una somma pari al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla procedura; tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

A tale fine si precisa che il conto corrente bancario n. 38442, intestato alla procedura, è acceso presso la Cassa di Risparmio di Asti S.p.a. e l'IBAN è: IT 96 Y060 8510 3000 0000 0038 442.

Il numero del conto corrente sarà come sopra anche indicato nel sito www.astetelematiche.it

Il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva n. 39/2012 R.G., 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 intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.

L'offerente deve procedere, altresì, al pagamento del bollo dovuto per legge in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica".

In caso di mancata aggiudicazione e all'esito dell'avvio della gara in caso di plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito dal professionista delegato al soggetto offerente. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione.

Esame delle offerte

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara saranno effettuati tramite il portale www.astetelematiche.it

Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista solo alla data e all'ora indicati nel presente 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 con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

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

All'udienza il professionista delegato:

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

I dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti 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.

Deliberazioni sulle offerte

Nell'ipotesi di presentazione di unica offerta valida, il professionista delegato procederà come di seguito:

- a) se l'offerta è pari o superiore al prezzo base indicato nel presente avviso di vendita, aggiudicherà il bene all'offerente;
- b) se l'offerta è inferiore al prezzo base ma pari all'offerta minima (pari al 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 espressamente nel verbale);
 - siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.

Nel primo caso, il professionista comunicherà la circostanza al Giudice e chiederà di procedersi alla pubblicazione di un nuovo avviso di vendita; nel secondo caso, il professionista procederà alla deliberazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

*

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 (tanto, anche in presenza di due o più offerte di identico importo); la gara, quindi, avrà inizio

subito dopo l'apertura delle offerte telematiche ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte da parte del professionista delegato.

Le offerte giudicate regolari abilitano automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara, tuttavia, ogni offerente ammesso alla gara sarà libero di partecipare o meno.

Non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

La gara avrà la durata di 6 (sei) giorni, ossia dal 25 NOVEMBRE 2025– dopo l'espletamento delle attività di verifica della regolarità delle domande - al 01 DICEMBRE 2025 ore 12.00.

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

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

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

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

Tali strumenti di comunicazione sono di ausilio ovvero di supporto alla consultazione e partecipazione alla vendita: la piattaforma www.astetelematiche.it sarà l'unico canale ufficiale per seguire lo svolgimento della vendita e per la partecipazione alla gara. L'eventuale mancata ricezione di comunicazione tramite posta certificata e/o SMS non invalida lo svolgimento della vendita né può dar luogo ad alcuna doglianza da parte dei concorrenti.

*

Aggiudicazione

Il giorno della scadenza della gara, all'esito degli eventuali prolungamenti, il professionista delegato procederà all'aggiudicazione, stilando apposito verbale.

Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento, in fase di gara (dimostrando così la mancata volontà di ogni offerente di aderire alla gara), l'aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi di seguito elencati (in ordine di priorità):

- maggior importo del prezzo offerto;
- a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata;
- a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;
- a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

Entro 10 giorni dall'aggiudicazione, il professionista delegato riaccrediterà, agli offerenti non aggiudicatari, mediante bonifico bancario, gli importi delle cauzioni versate (al netto di eventuali oneri bancari).

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

Deposito saldo prezzo e spese di trasferimento

L'aggiudicatario dovrà depositare mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura il residuo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione), **nel termine non prorogabile indicato nell'offerta o, in mancanza, nel termine massimo e non prorogabile di 120 giorni dell'aggiudicazione [termine NON soggetto a sospensione feriale (periodo compreso dal 01/08 al 31/08)]**.

Nel medesimo termine, l'aggiudicatario: (1) verserà l'importo del fondo spese legate al trasferimento del bene, che il delegato comunicherà tempestivamente all'aggiudicatario stesso; (2) sotto la propria responsabilità, ai sensi dell'art. 585 cpc, renderà la dichiarazione di cui all'art. 22 d.lgs 231/2007, ai sensi della normativa c.d. "antiriciclaggio", compilando il modulo che verrà trasmesso dal Professionista Delegato stesso.

In caso di mancato, insufficiente o tardivo versamento del residuo prezzo ovvero delle spese, sarà dichiarata la decadenza dall'aggiudicazione con la conseguente perdita della cauzione, salvi gli ulteriori provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c e 177 disp. att. cpc.

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

L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sugli immobili oggetto della vendita; in tal caso dovrà darne esplicita comunicazione al professionista delegato.

Ove il creditore procedente o un creditore intervenuto abbia azionato un contratto di mutuo fondiario, l'aggiudicatario ai sensi dell'art. 41 comma 5 del D. Lgs 1/993 n. 385, ha facoltà di subentrare nel contratto di mutuo poiché entro 15 (quindici) giorni dalla data di aggiudicazione definitiva, paghi al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese; eventuali disguidi od omissioni nell'indicazione del calcolo da parte dell'Istituto di credito o contestazioni del medesimo da parte dell'aggiudicatario non potranno essere addotte come giusta causa per il mancato versamento del prezzo e l'aggiudicatario sarà tenuto al pagamento nel termine indicato nell'offerta oppure nel termine di 120 giorni all'esito della gara.

Ove l'aggiudicatario non intenda avvalersi della facoltà anzidetta dovrà, ai sensi dell'art. 41 comma quarto, del D.Lgs. 1/9/93 n. 385, corrispondere direttamente al creditore fondiario (sul conto corrente di cui il creditore fondiario dovrà avere già fornito le coordinate bancarie al delegato prima della vendita) entro il termine di deposito del saldo prezzo, il saldo del prezzo di aggiudicazione fino alla concorrenza del credito del predetto istituto per capitale, accessori e spese, computato ai sensi dell'art.

2855 c.c., previa necessaria interlocuzione con il professionista delegato, versando il restante 20% (oltre l'importo per le spese ex art. 2, settimo comma, DM 227/2015) sul c/c della procedura.

Quindi, l'aggiudicatario per gli immobili su cui grava ipoteca iscritta a garanzia di mutuo fondiario, concesso ai sensi dell'art. 38 D.Lgs. n. 385/1993 ovvero, in relazione ai contratti stipulati prima dell'01 gennaio 1994, ai sensi del T.U. 16 luglio 1905, n. 646, richiamato dal D.P.R. 21 gennaio 1976 n. 7, dovrà pagare all'istituto mutuante in forza dell'art. 41 del D. Lgs. N. 385/93 quella parte del prezzo corrispondente al credito dell'Istituto stesso in capitale, accessori e spese, (determinato autonomamente dall'istituto e soggetto a controllo successivo del Giudice in sede di approvazione del progetto di distribuzione e di liquidazione delle spese) nonché depositare l'eventuale residuo con le modalità indicate dal professionista delegato.

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

*

Si precisa che:

- la partecipazione alla vendita presuppone la conoscenza integrale dell'ordinanza e dell'avviso di vendita, della relazione di stima ed allegati;
- il compenso dovuto al Professionista Delegato per le operazioni successive all'incanto, ai sensi dell'art. 179 *bis* Disp. Att. Cpc, ogni onere fiscale inerente eventuali pratiche di sanatoria/accatamento, nonché per la registrazione/trascrizione/voltura del decreto di trasferimento sono a carico dell'aggiudicatario; le spese per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli (pignoramento/i, ipoteche, ecc) sono invece a carico della procedura;
- l'avviso di vendita telematica sarà pubblicato sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia;
- il presente avviso di vendita, l'ordinanza di vendita e la relazione di stima (corredata da fotografie e planimetrie), saranno pubblicati, almeno 45 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte, sui siti internet www.tribunale.asti.giustizia.it; www.astegiudiziarie.it; www.giustizia.piemonte.it;
- tutte le attività che, a norma degli articoli 571 e seguenti, devono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice o dal cancelliere o dal giudice, saranno eseguite dal professionista delegato – Avv. Francesca Marinetti - presso il proprio studio, sito in Asti nel Corso Dante n. 16 (tel. 0141.592242 – 0141.356928; fax: 0141.436423; email: segreteria@studiodilegalemarinetti.it) ove sarà possibile anche consultare la perizia ed i relativi allegati, e dove si potranno ottenere informazioni relative alla vendita;
- per supporto tecnico durante le fasi di registrazione, di iscrizione alla vendita telematica e di partecipazione, è possibile ricevere assistenza telefonica, contattando Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a ai seguenti recapiti (attivi dal lunedì al venerdì, dalle ore 9.00 alle ore 12.00 e dalle ore 15.00 alle ore 17.00): numero verde ad addebito ripartito: 848.58.20.31 oppure "staff vendite" 0586/095310

- all'avviso si applica l'art. 173 *quater* delle Disp. Att. Cpc;
- il custode degli immobili è l'ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE – Strada Settimo n. 399/15 – Torino – telefono 011 485338 – 011 4731714 – fax 011 4730562 – cellulare 3664299971 – e.mail: immobiliari@ivgpiemonte.it;

STABILISCE

che nel caso in cui non si proceda alla vendita ed ove non siano pervenute istanze di assegnazione, si procederà sin da subito, a norma dell'art. 591 cpc, all'esito dell'incanto andato deserto, all'audizione delle parti presenti in vista dell'emissione di nuovo avviso di vendita, eventualmente a prezzo ridotto.

Per quanto non espressamente previsto si applicano le vigenti disposizioni di legge.

Asti, il 01 settembre 2025.

Il Professionista Delegato
Avv. Francesca Marinetti

