

AVV. SABRINA GONELLA
Via San Secondo n. 28 - 14100 ASTI
Tel. 0141/ 091540 Fax 0141/ 091541
Email: avv.sabrinagonella@gmail.com
PEC: gonella.sabrina@ordineavvocatiasti.eu

TRIBUNALE DI ASTI
AVVISO DI VENDITA

R.G.E. n. 05/2015

G.E. Dr.ssa P. Amisano

La sottoscritta avv. **Sabrina GONELLA** (c.f. GNLSRN72H70A479W) con studio in Asti, Via San Secondo 28, PEC: gonella.sabrina@ordineavvocatiasti.eu, nominata professionista delegato alla vendita ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 591 bis c.p.c. con provvedimento del 18.07.2023,

Vista l'ordinanza con la quale è stata ordinata la vendita del compendio immobiliare oggetto dell'esecuzione n. 05/2015 Rg. Es. Imm. contro: *indicazioni omesse ai sensi dell'art. 174 comma 9 D.Lgs 30.06.2003 n. 196*;

Visti gli articoli 591 bis, 576 e 569 e segg. c.p.c.,

DISPONE LA VENDITA SENZA INCANTO
CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA

del seguente compendio immobiliare in LOTTO UNICO (proprietà 1/1) come individuato e descritto nella relazione di perizia CTU Arch. Stefano Rossi, in atti, cui integralmente si rimanda, in Comune di Asti, località Valmanera:

► Particella avente natura di Ente Urbano corrispondente al terreno dove insiste il fabbricato. A Catasto Terreni del Comune di ASTI (A479A) (AT) Sezione ASTI Foglio 24 Particella 314 con qualità: ENTE URBANO Superficie: 225 mq.

► Fabbricato civile ubicato a Asti (AT) Località Valmanera 54/C.

Trattasi di fabbricato a due piani fuori terra con struttura in cemento armato e laterizio.

A Catasto Fabbricati NCEU Comune di Asti

Sez. Urb. AT Foglio 24 Particella 314 Subalterno 1

LOCALITA' VALMANERA n. 54/C Piano TS1- 1-2

Dati di superficie: Totale: 352 mq. Totale escluse aree scoperte 343 mq.

Rendita: Euro 389,41 Zona censuaria 2, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 14,5 vani.

La particella deriva dal mappale Comune di ASTI (A479) (AT) Sez. Urb. AT Foglio 24 Particella 314 a seguito di VARIAZIONE del 21/07/2016 Pratica n. AT0059428 in atti dal 25/07/2016 AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNIRISTRUTTURAZIONE (n. 26181.1/2016).

La casa è in posizione pianeggiante in appezzamento di terreno di pertinenza. Come riferito in perizia CTU Arch. Stefano Rossi l'immobile di civile abitazione appare non ultimato, in alcune parti di edifi-

cio manca l'intonaco, e quelle intonacate non sono tinteggiate, mancano le ringhiere dei terrazzi e della scala esterna, le persiane ed i pluviali; ed è evidente che l'edificio ha subito una recente ristrutturazione non portata a termine.

Il fabbricato si presenta indipendente su quattro lati. Il terreno pertinenziale al fabbricato è pianeggiante ed incolto, sono presenti due vasche imhoff e pozzetto a dispersione. La centrale termica a pellets è posta nell'interrato del fabbricato dove è stata ricavata anche una ampia cantina. La canna fumaria interna alla muratura, ha subito interventi di manutenzione ed stata parzialmente murata, lasciando a vista tratti di canna fumaria; la sistemazione esterna intorno alla casa appare provvisoria ed in stato di scarsa manutenzione. L'accesso alla proprietà avviene da strada pubblica Valmanera e poi da sentiero carraio, attraverso mappale 140 foglio 24 di altra proprietà.

Il collegamento ai piani è garantito da scala interna in cemento armato e muratura parzialmente rifinita. Il piano primo ha la seguente destinazione dei locali: soggiorno, studio con accesso diretto su terrazza, cucina con accesso su ampio balcone non coperto, camera con annessa cabina armadi e servizio igienico, camera ed altro servizio igienico. Le camere sono pavimentate in piastrelle di gres e ceramica nei bagni, sono parzialmente tinteggiate e non sono presenti le porte come in tutta la casa, tranne i portoncini che danno verso l'esterno, l'altezza interna dei locali è di m. 2.90 Il piano sottotetto di altezze min 1.44 e max 3.20 è destinato ad abitazione, si collocano due camere, due bagni ed un disimpegno. La pavimentazione è assente, alcune rifiniture della copertura in legno a vista mancano, come la listellatura di controtelaio intorno alla finestra sulla copertura, la tinteggiatura e i serramenti interni. Completa la volumetria della casa il piano interrato, dove è collocata la centrale termica e un ampio locale di sgombero con accesso diretto dal piano terra, i locali non sono tinteggiati né pavimentati, la centrale termica ha accesso diretto dall'esterno. L'edificio è collegato all'acquedotto e all'ente gestore dell'energia elettrica, l'impianto termico è a pellets, gli elementi radianti sono pannelli a pavimento, coadiuvati da elementi radianti nei bagni e da stufa a pellets in soggiorno; non esistono le certificazioni di conformità degli impianti.

► Terreno ubicato a Asti (AT) - località Valmanera

Trattasi di terreno così censito:

A Catasto Terreni del Comune di ASTI (A479A) (AT) Sezione ASTI

Foglio 24 Particella 72 Redditi: dominicale Euro 1,49 Lire 2.880 agrario Euro 0,74 Lire 1.440

Particella con qualità: BOSCO CEDUO di classe 1; Superficie: 960 mq.

► Terreno ubicato a Asti (AT) - località Valmanera

Trattasi di terreno così censito:

A Catasto Terreni del Comune di ASTI (A479A) (AT) Sezione ASTI

Foglio 24 Particella 76 - Redditi: dominicale Euro 0,09 agrario Euro 0,16, con qualità: PRATO di classe 3, Superficie: 70 mq.

► Terreno ubicato a Asti (AT) - località Valmanera

Trattasi di terreno così censito:

A Catasto Terreni del Comune di ASTI (A479A) (AT) Sezione ASTI

Foglio 24 Particella 283 Redditi: dominicale Euro 1,82, agrario Euro 1,36, con qualità: SEMINATIVO di classe 3, Superficie: 440 mq.

► Particella avente natura di Ente Urbano: si dà atto che la particella Foglio 24 Mappale 74 è stata soppressa in data 21/07/2016, pratica n. AT0059349, in atti dal 21/07/2016 - TABELLA DI VARIAZIONE - presentata il 21/07/2016 (n.59349.1/2016) con variazione della particella censita a Catasto Terreni del Comune di ASTI (A479A) (AT) Sezione ASTI Foglio 24 mappale 314 (già indicata in precedenza) e costituzione per variazione del mappale Foglio 24 Part. 613 così censito:

A Catasto Terreni del Comune di ASTI (A479A) (AT) Sezione ASTI Foglio 24 Particella 613 Particella con qualità: ENTE URBANO Superficie: 16.015 mq.

§

Conformità edilizia e destinazione urbanistica: da accertamento effettuato dal CTU presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Asti, è stata reperita la seguente documentazione:

- P.C. n°605 del 21.06.1966.

- Denuncia Inizio Attività n°178 del 09.02.2005 modifiche interne ed esterne rispetto al P.C. n°605 del 21.06.1966.

- P.C. n°152 del 30.05.2006.

- Denuncia Inizio Attività n°1025 del 21.06.2006 variante al P.C. n°152 del 30.05.2006.

- P.C. n°395 del 26.10.2007.

Come da certificato di destinazione urbanistica 20.07.2016 gli immobili siti in Asti al foglio 24 del N.C.T. del comune di Asti-Sez. Asti, particelle n. 72 76 314 74 (ora 613) 283 ricadono in area agricola - cat. E, e che per quanto riguarda le particelle 314, quasi tutta la 283, e parte delle 72 e 74 (ora 613) ricadono all'interno di aree sottoposte alla normativa dei Beni paesaggistici.

La particella 314 risulta nella sua interezza sottoposta alla normativa dei Beni Paesaggistici, art.142 del D. Lgs. 42 del 22.01.2004 (già Legge Galasso), così come quasi la totalità della particella 283 e parte della particella 72 e 74 (ora 613).

Come riferito dal CTU Arch. Stefano Rossi il fabbricato non risulta agibile, non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico, né dell'impianto termico ed idrico.

Con riferimento al D. Lgs. N. 192/2005 ed alla normativa vigente si dà atto che l'immobile residenziale (Sez. Urb. AT Foglio 24 Particella 314 Subalterno 1) è dotato dell'attestato di prestazione energeti-

ca rilasciato dall'arch. Flavia Davico in data 25.07.2016 dal quale risulta la valutazione energetica del fabbricato e la sua classificazione in Classe Energetica A3.

Stato di occupazione: sulla base di quanto accertato durante l'accesso ai luoghi da parte del CTU, l'immobile risulta occupato dall'esecutato e dalla sua famiglia.

§

Per le irregolarità edilizie, sia quelle riscontrate dal CTU Arch. Stefano Rossi 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 DM. 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. Per informazioni più dettagliate si rimanda alla perizia CTU Arch. Stefano Rossi che si intende qui ritrascritta ed integralmente richiamata. Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

PREZZO E CONDIZIONI DI VENDITA

Il prezzo di vendita del compendio immobiliare in LOTTO UNICO è il seguente:

Prezzo base € 142.900,00 come da ribasso del prezzo di stima (€ 158.770,86); sono ammissibili anche offerte inferiori a tale prezzo, fino al limite del 75% del prezzo base (**offerta minima € 107.175,00**).

Regime fiscale: la vendita è soggetta ad imposta di registro, ipotecaria e catastale.

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.

Il compendio immobiliare sopraindicato è offerto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, con ogni diritto, azione, usufrutto, servitù attiva e passiva e pesi inerenti, così come sino ad oggi goduto e posseduto, secondo quanto descritto nella CTU Arch. Stefano Rossi 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.

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.

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

MODALITA' DELLA VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

La vendita senza incanto del compendio pignorato avverrà esclusivamente con modalità telematica asincrona e secondo le seguenti indicazioni:

- a) gestore della vendita telematica: Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.;
- b) portale del gestore della vendita telematica: www.astetelematiche.it
- c) referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita: Avv. Sabrina Gonella

Presentazione delle offerte e versamento della cauzione

Ai sensi dell'art. 571 c.p.c., ognuno, tranne il debitore, è ammesso a presentare offerte per l'acquisto dell'immobile posto in vendita.

Le offerte di acquisto potranno essere formulate solo in via telematica tramite il modulo web “Offerta Telematica” del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita, presente sul portale www.astetelematiche.it sul quale saranno indicati, ai fini della effettuazione del richiesto bonifico, i dati relativi al Conto intestato alla Procedura.

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

L'offerta di acquisto, con i documenti allegati, dovrà essere depositata **entro le ore 12:00 del giorno 25 NOVEMBRE 2025**, e dovrà essere inviata 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 ovverosia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015.

In alternativa è possibile trasmettere l'offerta 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 co-lui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta (questa modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguito 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 sog-

getto 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. 179 del codice civile, allegandola all'offerta.

Se l'offerente è un 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 può essere presentata da persona da nominare, a norma degli artt. 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 della prima casa od altre agevolazioni (salva la facoltà di depositarli successivamente dell'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo, unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario ex art. 2, comma settimo del D.M. 227/2015) e l'ammontare degli oneri fiscali.

Si precisa che la persona che provvede all'inserimento nel sistema dei dati relativi all'offerta è definita dall'D.M. 32/15 "presentatore". Tale soggetto può coincidere o meno con l'offerente ed è il soggetto che invia l'offerta al Ministero della Giustizia mediante la propria PEC. In questo caso dovrà essere allegata all'offerta procura speciale notarile o scrittura privata autenticata da Pubblico Ufficiale contenente i poteri e le facoltà conferite al presentatore.

Nel caso in cui l'offerta venga formulata da più soggetti, al "presentatore" dovrà essere conferita procura speciale notarile (o con scrittura privata autenticata da Pubblico Ufficiale) da parte di ciascun offerente.

Nel caso in cui il "presentatore" sia una società di servizi, oltre ai documenti di cui infra, l'offerta dovrà contenere la visura camerale aggiornata della predetta società e copia del documento di identità del legale rappresentante della stessa.

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 (Professionista Delegato);
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;

- il prezzo offerto nonché il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni 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;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione dell'avviso di vendita, della perizia di stima, dello stato di fatto e di diritto degli immobili in vendita ed ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta;
- eventuale indicazione di voler far ricorso, per il pagamento del prezzo, ad un contratto di finanziamento con ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato come previsto dall'art. 585 u. c. c.p.c.

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 di 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.

L'offerente dovrà altresì dichiarare se si trovi nelle condizioni di legge per beneficiare delle agevolazioni fiscali previste per l'acquisto della prima casa o di altre agevolazioni (salva la facoltà di depositarli successivamente all'aggiudicazione ma prima 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'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 (conto corrente bancario presso BANCA DI ASTI – Sede di Asti); tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto. Il numero di conto corrente sarà indicato nel sito www.astetelematiche.it.

Il bonifico, con causale ***“Proc. Esecutiva n. 05/2015 R.G.E. – Lotto unico - versamento cauzione”***, dovrà essere effettuato utilizzando il codice IBAN:

IT15F0608510301000000058270

in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro e non oltre il termine di presentazione delle offerte ossia entro le ore 12.00 del giorno precedente la vendita.

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 pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel “manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica”.

In caso di mancata aggiudicazione e all'esito dell'avvio della gara in caso di plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (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.

La partecipazione degli offerenti avrà luogo tramite l'area riservata del sito www.astetelematiche.it accedendo alla stessa con le credenziali ed in base alle istruzioni ricevute almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita sulla casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta.

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 delegato sottoscritto, presso il proprio studio in Asti, Via San Secondo 28, in data 26 NOVEMBRE 2025 alle ore 17:00.

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

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo 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 e 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 sottoscritto:

- ☐ 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 sopra indicati;
- ☐ provvederà a dichiarare ammissibili le offerte valutate regolari, dichiarando aperta la gara;

Si precisa che, in ogni caso, l'offerta non è efficace e non sarà ammessa se perviene oltre il termine stabilito, se l'offerente presta cauzione in misura inferiore al decimo del prezzo dallo stesso proposto.

I dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti e alle parti della procedura.

A tal fine, il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente i dati personali di ciascuno offerente con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di garantire l'anonimato.

Deliberazione sulle offerte

Nel caso in cui non siano state presentate offerte né istanze di assegnazione, il professionista delegato sottoscritto procederà all'audizione delle parti presenti al fine della fissazione di nuovo esperimento di vendita, eventualmente a prezzo ridotto ex art. 591 c.p.c..

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

- a) se l'offerta sia pari o superiore al "prezzo base" indicato nell'avviso di vendita, aggiudicherà il bene all'offerente;

b) se l'offerta sia 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 in ogni caso espressamente nel verbale);
- siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 388 e 589 c.p.c..

Nel primo caso, il sottoscritto professionista delegato comunicherà la circostanza al Giudice dell'Esecuzione e chiederà procedersi alla pubblicazione di un nuovo avviso di vendita.

Nel secondo caso, il sottoscritto professionista delegato procederà alla deliberazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

Gara tra gli offerenti

Nell'ipotesi di presentazione di più offerte valide il sottoscritto professionista delegato aprirà la gara telematica tra gli offerenti con la modalità asincrona sul prezzo offerto più alto (anche in presenza di due o più offerte di identico importo); la gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte telematiche ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte da parte del professionista delegato.

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

L'eventuale gara tra gli offerenti avrà come prezzo base la migliore offerta proposta ed il rilancio minimo dovrà essere di almeno € 1.000,00. Non è consentito l'inserimento di importo con decimali.

La gara inizierà in data 26 NOVEMBRE 2025 subito dopo l'apertura delle offerte telematiche ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte da parte del professionista delegato ed avrà durata di 6 (sei) giorni, fino alle ore 12:00 del 02 DICEMBRE 2025, termine ultimo per la formulazione di offerte in aumento, salvo i prolungamenti come infra-descritti.

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

Una volta decorso 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 sottoscritto 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 comunicazioni tramite posta elettronica certificata e/o SMS non invalida lo svolgimento della vendita né può dar luogo ad alcuna doglianza da parte dei concorrenti.

Aggiudicazione

Il giorno della scadenza della gara, all'esito degli eventuali prolungamenti, il sottoscritto 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 termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

Al momento dell'aggiudicazione, l'aggiudicatario provvisorio, qualora non già residente nel Comune di Asti, dovrà ivi eleggere domicilio. In mancanza le comunicazioni e notificazioni saranno eseguite presso la Cancelleria del Tribunale di Asti.

Deposito saldo prezzo e spese di trasferimento

L'aggiudicatario dovrà depositare mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura il residuo prezzo (detratto l'importo versato a titolo di cauzione), **nel termine indicato nell'offerta o, in mancanza, nel termine massimo e non prorogabile di 120 giorni dall'aggiudicazione** (termine soggetto a sospensione feriale); entro lo stesso termine l'aggiudicatario dovrà versare, secondo le disposizioni ed importi che gli saranno comunicati dal Delegato, l'importo delle spese legate al trasferimento del bene. Contestualmente al versamento del saldo prezzo l'aggiudicatario dovrà dichiarare e documentare il proprio stato civile ed il regime patrimoniale adottato al fine di consentire la corretta predisposizione della bozza di decreto di trasferimento. L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita; in tal caso dovrà darne esplicita comunicazione al Delegato e l'emissione del decreto di trasferimento dell'immobile a favore dell'aggiudicatario avverrà successivamente alla stipula ed alla erogazione del finanziamento ipotecario, giusta il combinato disposto degli artt. 585 c. 3 cpc e 2822 c.c.

Ove risulti azionato un contratto di mutuo fondiario, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art.41 comma 5 D.Lgs. 385/93, ha facoltà di subentrare nel contratto di mutuo purché, entro 15 (quindici) giorni dall'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 da parte dell'aggiudicatario non potranno essere addotte come giusta causa per il mancato o tardivo 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 di cui il creditore fondiario avrà fornito le coordinate bancarie al delegato prima della vendita) entro il termine di deposito del saldo prezzo, l'80% del saldo del prezzo di aggiudicazione fino alla concorrenza del credito del predetto istituto (per capitale, accessori e spese) ovvero il diverso importo che sarà quantificato dal professionista delegato (in ossequio alla ordinanza di vendita), versando il restante 20% (oltre all'importo per gli oneri fiscali e la quota di compenso del delegato ex art.2, settimo comma, DM 227/2015) sul conto corrente bancario intestato alla Procedura.

Del versamento effettuato direttamente in favore del creditore fondiario l'aggiudicatario dovrà fornire attestazione al professionista delegato.

L'istituto di credito fondiario dovrà depositare nota di precisazione del credito recante indicazione espressa: della data di inizio della morosità (intesa come scadenza della prima rata rimasta in-soluta), del numero delle rate insolte, del capitale residuo e dei criteri adottati per la quantificazione degli interessi; in caso di più creditori fondiari, prevarrà quello assistito dalla ipoteca di primo grado.

Il mancato versamento del residuo prezzo e delle spese di procedura, così come indicate dal Professionista Delegato nel termine stabilito, comporta la decadenza dall'aggiudicazione e la perdita integrale della cauzione versata. La cauzione verrà trattenuta come somma rinveniente a tutti gli effetti della procedura e, qualora il ricavato definitivo dalla vendita unito alla cauzione confiscata risultasse inferiore a quello dell'aggiudicazione dichiarata decaduta, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al versamento della differenza analogamente a quanto disposto dall'art. 587 c.p.c.

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

Si precisa che entro il termine di versamento del prezzo l'aggiudicatario dovrà inoltre depositare la dichiarazione antiriciclaggio ai sensi dell'art. 22 D.lgs. n. 231/2007, pena le conseguenze di legge.

Nel caso in cui non siano state presentate offerte né istanze di assegnazione, il Professionista Delegato sottoscritto procederà all'audizione delle parti presenti al fine della fissazione di nuovo esperimento di

AVV. SABRINA GONELLA
Via San Secondo n. 28 - 14100 ASTI
Tel. 0141/ 091540 Fax 0141/ 091541
Email: avv.sabrinagonella@gmail.com
PEC: gonella.sabrina@ordineavvocatiasti.eu

vendita, eventualmente a prezzo ridotto ex art. 591 c.p.c., tenuto comunque conto che il nuovo prezzo di vendita non potrà essere inferiore al 30% del prezzo base previsto per il primo esperimento di vendita.

Il presente avviso di vendita sarà notificato al creditore procedente, ai creditori intervenuti, al debitore e al custode. Sarà altresì pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia, oltre ad essere inserito nel portale del processo civile telematico intendendosi così conosciuto dalle parti costituite.

L'avviso di vendita sarà inserito, unitamente a relazione di stima, sui siti internet www.tribunale.asti.giustizia.it, www.giustizia.piemonte.it e www.astegiudiziarie.it, almeno 45 giorni prima della data fissata per la vendita.

La partecipazione alla gara presuppone la conoscenza integrale dell'ordinanza e dell'avviso di vendita, della relazione di stima e degli allegati.

Tutte le attività che, a norma degli artt. 571 e s.s. c.p.c., devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'esecuzione o dal cancelliere o dal Giudice dell'esecuzione, saranno effettuate dall'avvocato delegato presso il suo studio in Asti, Via S. Secondo 28 (Tel. 0141.091540, fax 0141.091541, indirizzo e-mail: avv.sabrinagonella@gmail.com. Posta elettronica certificata (PEC): gonella.sabrina@ordineavvocatiasti.eu, ove sarà possibile anche consultare la perizia ed i relativi allegati e dove si potranno ottenere informazioni relative alla vendita, in giorni feriali, tra le ore 08:00 e le ore 20:00, previo appuntamento telefonico.

Custode degli immobili: IFIR PIEMONTE I.V.G. SRL - TORINO, STRADA SETTIMO N. 399/15, TEL. 011 4731714 o 0114731217 o 366.6515980 - FAX 011 4730562, E-mail: immobiliari@ivgpiemonte.it; immobiliari@ifir.it; PEC: ifir560@pec.ifir.it, per le richieste di visita l'indirizzo e-mail: richieste.visite@ivgpiemonte.it. Sarà anche possibile consultare la perizia ed i relativi allegati sui siti internet www.astegiudiziarie.it, www.tribunale.asti.giustizia.it e www.giustizia.piemonte.it.

Asti, 08.09.2025

Il professionista delegato

Avv. Sabrina Gonella

Sabrina Gonella