TRIBUNALE DI ASTI
AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

La sottoscritta Avvocato Elisa Andreuzza (C.F. NDRLSE81E59L219V), con studio in San Damiano d'Asti (AT), Piazza Camisola n. 3, in qualità di professionista delegato, ai sensi e per gli effetti dell'art. 591 bis cpc, dall'allora Giudice dell'Esecuzione presso il Tribunale di Asti, Dott. Pasquale Perfetti, giusta ordinanza resa in data 18.07.2023, al compimento delle operazioni di vendita relative all'esecuzione immobiliare rubricata al n. 61/2022 R.G.E.,
visti gli artt. 591 bis, 576 e 569 e ss. c.p.c.

ORDINA LA VENDITA SENZA INCANTO
CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA

dei seguenti immobili, siti nel Comune di Castelnuovo Don Bosco (AT), che vengono posti in vendita in un unico lotto:

- Abitazione di tipo civile, su tre livelli (piano seminterrato, piano terra e piano primo);
- Terreno senza soluzione di continuità con il cortile dell'abitazione.

DESCRIZIONE DEI BENI

Descrizione catastale

Gli immobili risultano così censiti:

- **Abitazione di tipo civile**: censita a catasto fabbricati del Comune di Castelnuovo Don Bosco (AT), Sez. Urb. MO, Foglio 1, Particella 440, Subalterno 4 (già Foglio 1, Particella 440, Subalterno 3), graffato Particella 442, Subalterno 1, Rendita: Euro 282,76, Categoria A/2, Classe 1, Consistenza 7,5 vani, indirizzo: Frazione Mondonio, Via Giunipero n. 7, Piano S1-T-1, Superficie catastale totale 164 mq, Superficie totale escluse aree scoperte: 142 mq.
Il CTU ha rilevato essere compresi: (i) l'Ente Urbano distinto a Catasto terreni del Comune di Castelnuovo Don Bosco (AT), Sezione Mondonio, Foglio 1, Particella 442 di Superficie 593 mq, sedime di costruzione del fabbricato e del cortile; (ii) la quota parte dell'Ente Urbano distinto a Catasto terreni del Comune di Castelnuovo Don Bosco (AT), Sezione Mondonio, Foglio 1, Particella 440 di Superficie 18 mq, sedime di costruzione del fabbricato, in comune con altri subalterni del mappale 440, intestati a terzi; (iii) la particella comune distinta a Catasto Terreni del Comune di Castelnuovo Don Bosco (AT), Sezione Mondonio, Foglio 1, Particella 441 di Superficie 212 mq, Corte Comune alle Part. 442, Part. 444 Sub 1, Part. 445 e Part. 446 del Foglio 1.
- **Terreno**: distinto a Catasto Terreni del Comune di Castelnuovo Don Bosco (AT), Sezione Mondonio, Foglio 1, Particella 654, reddito dominicale Euro 0,80, reddito agrario Euro 2,00, Particella con qualità: Prato di classe 3, Superficie 970 mq.

Caratteristiche

Abitazione

Trattasi di civile abitazione su tre livelli, piano seminterrato, piano terra e piano primo di superficie totale lorda commerciale pari a 219 mq e di superficie netta calpestabile pari a 152 mq, di cui 55 mq per la parte di abitazione al piano terra, 34 mq per la parte di abitazione al piano primo, con cantina e locali interrati di 63 mq; l'altezza interna minima è di 2,14 m e la massima 2,88 m. L'accesso all'abitazione avviene da portoncino blindato al piano terra dalla corte comune (mappale 441, comune alle Part. 442, Part. 444 Sub 1, Part. 445 e Part. 446 del Foglio 1) e attraverso un cancello carraio, dalla pubblica Via Giunipero n. 7. Al piano terra sono presenti un disimpegno con rampa scala per

accedere al piano superiore, un ripostiglio, una cucina, un soggiorno, un bagno ed una veranda ricavata dalla chiusura del balcone lato nord; al piano primo sono presenti un disimpegno con rampa scala di accesso dal piano sottostante, due camere (il locale di minore superficie utile non presenta le caratteristiche dimensionali minime per essere considerato come camera da letto), un bagno ed un balcone; al piano seminterrato sono presenti una cantina con accesso diretto da cortile, un locale ripostiglio con ingresso diretto dal cortile, un bagno e un locale sgombero. Il sottotetto, non abitabile, è accessibile dall'esterno attraverso un passa-uomo a quota gronda.

L'impianto di riscaldamento originario della abitazione - costituito da elementi radianti con caldaia autonoma sita nel locale cantina, obsoleta ed abbandonata - è vetusto e non funzionante. Attualmente l'impianto di riscaldamento è costituito da una caldaia a pellet situata nel soggiorno al piano terra ed al piano primo è presente un ventilconvettore obsoleto. Nei locali al piano seminterrato non è presente l'impianto di riscaldamento; la produzione di acqua calda sanitaria avviene tramite boiler elettrico. È presente l'impianto elettrico di illuminazione, di forza motrice e l'impianto televisivo. Il livello delle finiture dell'abitazione è mediocre e lo stato conservativo è normale.

Il Mappale 422 Sub. 1, di superficie 593 mq, ricomprende il sedime di costruzione dell'edificio ed il terreno circostante costituente il cortile esclusivo. Il cortile, di superficie utile pari a 509 mq, risulta fruibile ed in leggera pendenza nella parte in adiacenza all'abitazione mentre per la maggior parte risulta essere un terreno declive verso nord, lasciato in gerbido.

Terreno

Trattasi di un terreno declive verso nord, originariamente prato, allo stato lasciato in gerbido, senza soluzione di continuità con il cortile dell'abitazione.

Coerenze

L'abitazione confina (quanto al piano terra):

- a Nord con il mappale 654 (oggetto di pignoramento),
- ad Est con il mappale 443,
- a Sud con il mappale 441,
- ad Ovest con altro subalterno del mappale 440.

INFORMAZIONI URBANISTICHE

UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE

Secondo le previsioni del vigente strumento urbanistico del Comune di Castelnuovo Don Bosco, il P.R.G.I. Piano Regolatore Generale Intercomunale, i terreni in mappa catastale al Foglio 1 (Sez. Mondonio) particelle n. 440 (con annesso fabbricato) e n. 441 si trovano ubicati sul vigente P.R.G.I. in zona "Aree CS Centri Storici" con prescrizioni ai sensi dell'art. 6 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.I. (Indice di copertura: 0,00 mq/mq - Indice di volumetria residenziale: 0,00 mc/mq - Volume residenziale edificabile: 0,00 mc), in zona "Aree inserite nella perimetrazione del progetto di candidatura Unesco dei paesaggi vitivinicoli di Langhe Roero e Monferrato" con prescrizioni ai sensi dell'art. 16 quater delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.I. ed all'interno della "Perimetrazione del Centro Abitato" approvato ai sensi dell'art. 12, c.2 numero 5 bis della L.R. 05.12.1977 n° 56 e s.m.i, con Delibera del C.C. n° 18 del 24.05.2019. Il terreno in mappa al Foglio 1 (Sez. Mondonio) particella n. 442 (con annesso fabbricato) si trova ubicato sul vigente P.R.G.I. in "Zone di rispetto degli abitati (Inedificabile)" con prescrizioni ai sensi dell'art. 16 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.I., in zona "Aree inserite nella perimetrazione del progetto di candidatura Unesco dei paesaggi Vitivinicoli di Langhe Roero e Monferrato" con prescrizioni ai sensi dell'art. 16 quater delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.I. in parte in zona "Aree verdi di cornice (Inedificabile)" con prescrizioni ai sensi dell'art 17 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.I., in parte in zona "Aree CS Centri Storici" con prescrizioni ai sensi dell'art. 6 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.I. (Indice di copertura: 0,00 mq/mq - Indice di volumetria residenziale: 0,00 mc/mq - Volume residenziale

edificabile: 0,00 mc) ed in parte all'interno della "Perimetrazione del centro abitato" approvato ai sensi dell'art.12, c.2, numero 5 bis della L.R. 05.12.1977 n° 56 e s.m.i, con Delibera del C.C. n° 18 del 24.05.2019. Il terreno in mappa al Foglio 1 (Sez. Mondonio) particella n. 654 si trova ubicato sul vigente P.R.G.I. in zona "Aree verdi di cornice (Inedificabile)" con prescrizioni i sensi dell'art 17 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.I., in zona "Aree inserite nella perimetrazione del progetto di candidatura Unesco dei paesaggi vitivinicoli di Langhe Roero e Monferrato" con prescrizioni ai sensi dell'art. 16 quater delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.I. ed in "Zone di rispetto degli abitati (Inedificabile)" con prescrizioni ai sensi dell'art. 16 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.I. Il terreno in mappa al Foglio 1 (Sez. Mondonio) particella n. 654 si trova ubicato nelle Norme Geologico Tecniche d'Attuazione allegate al P.R.G.I., in Classe IIIa "Settori in cui sussistono condizioni di pericolosità geologica. Porzioni inedificate. Tali settori sono inidonei ad ospitare nuovi insediamenti. Per gli edifici isolati, eventualmente presenti, si potranno prevedere interventi di manutenzione, di risanamento e di ampliamento funzionale senza aumento del carico abitativo. I settori ricadenti entro le aree in dissesto sono normati dall'art. 9 del PAI". I terreni in mappa al Foglio 1 (Sez. Mondonio) particelle n. 440 e n. 441 si trovano ubicati nelle Norme Geologico Tecniche d'Attuazione allegate al P.R.G.I., in Classe IIb "Settori in cui sussistono condizioni di moderata pericolosità geologica. Settori collinari caratterizzati da acclività medio/ moderata. Ogni nuovo intervento deve essere preceduto da uno studio geologico di dettaglio che illustri le caratteristiche geomorfologiche, le condizioni di stabilità dell'area ed individui, ove necessario, le soluzioni di mitigazione a livello di progetto esecutivo". Il terreno in mappa al Foglio 1 (Sez. Mondonio) particella n. 442 (con annesso fabbricato) si trova ubicato nelle Norme Geologico Tecniche d'Attuazione allegate al P.R.G.I., in parte in Classe III "Settori in cui sussistono condizioni di pericolosità geologica. Porzioni inedificate. Tali settori sono inidonei ad ospitare nuovi insediamenti. Per gli edifici isolati, eventualmente presenti, si potranno prevedere interventi di manutenzione, di risanamento e di ampliamento funzionale senza aumento del carico abitativo. I settori ricadenti entro le aree in dissesto sono normati dall'art. 9 del PAI" ed in parte in Classe IIb "Settori in cui sussistono condizioni di moderata pericolosità geologica. Settori collinari caratterizzati da acclività medio/ moderata. Ogni nuovo intervento deve essere preceduto da uno studio geologico di dettaglio che illustri le caratteristiche geomorfologiche, le condizioni di stabilità dell'area ed individui, ove necessario, le soluzioni di mitigazione a livello di progetto esecutivo".

CONFORMITÀ COSTRUZIONI AD AUTORIZZAZIONI E DICHIARAZIONI DI AGIBILITÀ

L'abitazione è stata realizzata attraverso la seguente permessistica reperita dal CTU presso i pubblici uffici del Comune di Castelnuovo Don Bosco:

- Concessione edilizia n. 62/95 del 18.08.1995 per "Risanamento Igienico" di edificio mediante il recupero del vano sottotetto destinato a fienile, per la realizzazione di un nuovo servizio igienico;
- Certificato di Abitabilità n.62/95 che dichiara che l'immobile è abitabile dal 28.11.1996;
- D.I.A. n. 2793 del 11.04.2006 per demolizioni e ricostruzioni di tramezzature interne;
- P.d.C. n. 42/06 del 11.05.2007 relativo all'intervento di recupero abitativo e funzionale di fabbricato;
- Certificato di agibilità n. 42/06 del 14.04.2009;
- D.I.A. n. 5162 del 18.06.2010 per demolizione e ricostruzione del tetto di copertura a struttura lignea con manto in coppi.

Allo stato attuale l'immobile presenta delle non conformità urbanistico-edilizie ed in particolare:

1) la veranda in metallo e vetro prospiciente il cortile installata a chiusura del balcone è stata realizzata senza richiedere la necessaria preventiva autorizzazione al Comune, come previsto dall'Art. 21 ter delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.I. e pertanto risulta abusiva; l'abuso non è sanabile in quanto l'edificio ricade all'interno della delimitazione del Centro Storico e l'Art. 21 ter delle N.T.A. esclude l'installazione di verande nelle aree C.S., Centri Storici; la procedura in sanatoria dovrà prevedere la rimozione della veranda al fine di ripristinare il balcone preesistente;

2) allo stato attuale la distribuzione degli spazi interni dell'abitazione non corrisponde alla permessistica edilizia in quanto è stata realizzata una differente distribuzione di tramezzature interne, il modesto abuso è sanabile attraverso una richiesta di sanatoria al Comune al fine di mantenere la suddivisione interna attuale ovvero per effettuare il ripristino dei tramezzi allo stato assentito. Si stima il costo per lo smontaggio della veranda e per la presentazione delle pratiche edilizie in sanatoria per regolarizzazione urbanistica in euro 3.000,00 a corpo.

DETEZIONE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

Gli immobili risultano occupati dai debitori esecutati e liberi dal possesso o detenzione di terzi, in quanto non risultano registrati contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva.

VINCOLI – ONERI – DIRITTI

Sui beni pignorati non esistono vincoli o diritti demaniali, gli immobili pignorati ricadono in aree inserite nella perimetrazione del Progetto di Candidatura Unesco dei paesaggi vitivinicoli di Langhe Roero e Monferrato.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

L'abitazione risulta appartenere alla Classe Energetica E, come da Attestato di Certificazione Energetica con scadenza 31.12.2024, allegato alla relazione peritale.

SPESE CONDOMINIALI

Non sono presenti spese fisse di gestione o di manutenzione e gli immobili non sono riuniti in condominio.

VALORE DEI BENI

Abitazione civile:

€ 115.240,00 –

€ 5.760,00 (riduzione della stima del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto che si stima pari a circa il 5%);

€ 3.000,00 (oneri di regolarizzazione urbanistica) =

€ 106.480,00.

Terreno

€ 1.227,00.

Valore dell'intero lotto:

€ 106.480,00 + € 1.227,00 = **€ 107.707,00**

Il tutto, comunque, come più ampiamente e dettagliatamente descritto nella perizia succitata dell'Ing. Andrea Sodano, che si richiama.

Gli immobili sopra indicati sono offerti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, con ogni diritto, azione, usufrutto, servitù attiva e passiva e pesi inerenti, così come sino ad oggi goduti e posseduti, secondo quanto descritto nella CTU agli atti della procedura e da intendersi qui per ritrascritta (visionabile sui siti internet in calce evidenziati) 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 dipendenti dai mutui mentre la cancellazione

di eventuali altre annotazioni ed iscrizioni, non dipendenti dalla procedura esecutiva, saranno a cura e spese dell'aggiudicatario. La vendita è a corpo e non a misura, eventuali differenze di misure o di stato non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo e non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere risolta per alcun motivo.

* * * * *

Il Delegato alla vendita dà avviso che tutte le attività che, a norma degli artt. 571 e ss., devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'esecuzione o dal cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione saranno eseguite dal professionista delegato – in giorni feriali tra le ore 8.30 e le ore 18.30 -, presso il suo studio in San Damiano d'Asti (AT), Piazza Camisola n. 3, ovvero nel luogo da lui indicato, previa in quest'ultima ipotesi, l'autorizzazione del G.E. da menzionare nell'avviso di vendita.

PREZZO E MODALITA' DI PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA

La vendita forzata in generale e la gara in particolare si svolgeranno secondo le seguenti modalità:

- **Prezzo base**: € 22.300,00 (ventiduemilatrecento/00);
- **Offerta minima**, pari al 75% del prezzo base: € 16.725,00 (sedecimilasettecentoventicinque/00);
- **Rilancio minimo in caso di gara**: € 1.000,00 (mille/00).

Dati IBAN per bonifico cauzione e successivo saldo prezzo e saldo spese:

conto intestato alla procedura, presso CASSA DI RISPARMIO DI ASTI - Filiale di San Damiano d'Asti
– **IBAN: IT86 N060 8547 6700 0000 0032 021**

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 richiedo 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 le ore 12,00 del 13 novembre 2025** 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 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 co. 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, co. 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, co. 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 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 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 della prima casa o di 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, co. 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 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 (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 es. 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 per atto pubblico o scrittura privata autenticata notarile, dagli altri offerenti in favore del presentatore-offerente, titolare della

casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica, ovvero che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;

- se il presentatore è soggetto diverso dall'offerente, copia della procura speciale notarile rilasciata dall'offerente al presentatore. Si precisa che, in questo caso, la procura potrà essere rilasciata unicamente ad un avvocato, ai sensi dell'art. 571 cpc.

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

Il bonifico con causale "**Proc. Esecutiva n. 61/2022 RGE, versamento cauzione**", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica. Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica il professionista delegato non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura secondo la tempistica predetta l'offerta sarà considerata inammissibile.

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (pari ad euro 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.

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 sottoscritto, professionista delegato, presso il suo studio in San Damiano d'Asti, Piazza Camisola n. 3, il giorno **14 novembre 2025, alle ore 16,00**.

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, alla quale dovrà partecipare un rappresentante del creditore procedente o di un creditore intervenuto munito di titolo esecutivo, il sottoscritto professionista delegato verificherà la validità delle offerte formulate, intesa come completezza delle informazioni richieste e dei documenti da necessariamente allegare, nonché l'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione e del bollo entro i termini indicati; provvederà quindi 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 pari della procedura; a tal fine il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

Deliberazione sulle offerte

Nell'ipotesi di presentazione di unica offerta valida, si procederà come di seguito:

- a) se l'offerta sia pari o superiore al "prezzo base" indicato nell'avviso di vendita, il professionista delegato 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) il professionista 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. 588 e 589 c.p.c.

Nel primo caso il professionista comunicherà la circostanza al giudice dell'esecuzione e chiederà procedersi alla pubblicazione di un nuovo avviso di vendita; nel secondo caso, il professionista procederà alla delibazione 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 (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 **con inizio il 14 novembre 2025 alle ore 16,00 e scadenza il 19 novembre 2025 alle 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 nel periodo di 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. La scrivente provvederà quindi ad effettuare l'aggiudicazione avvalendosi della piattaforma.

Tutte le comunicazioni ai partecipati 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.

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 invaliderà lo svolgimento della vendita né potrà dar luogo ad alcuna doglianza da parte dei concorrenti.

Aggiudicazione

Il giorno **19 novembre 2025**, 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.

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 indicato nell'offerta o, in mancanza, nel termine massimo e non prorogabile di 120 giorni dall'aggiudicazione (termine soggetto a sospensione feriale).

L'aggiudicatario verserà altresì l'importo delle spese legate al trasferimento del bene, che il delegato comunicherà tempestivamente all'aggiudicatario stesso.

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita e dal trasferimento sarà a carico dell'aggiudicatario, così come le spese relative alle pratiche di registrazione ed accatastamento ed al compenso al delegato per tutte le operazioni successive all'aggiudicazione ai sensi dell'art. 179 bis disp. Att. c.p.c.

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 di decreto di trasferimento da parte del delegato.

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 del D. Lgs 1/9/93 n. 385, ha facoltà di subentrare nel contratto di mutuo purché 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 anzi detta dovrà, ai sensi dell'art. 41 comma quarto del D. Lgs. 1/9/93 n. 385 e previa necessaria interlocuzione con il professionista delegato, 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 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. ove capiente. In ogni caso il 20% del saldo prezzo oltre all'importo per le spese ex art. 2, settimo comma DM 227/2015 (che verrà comunicato dal delegato), non dovrà essere versato al creditore fondiario ma alla procedura, sul conto corrente intestato alla medesima.

* * * * *

Il presente avviso di vendita sarà notificato al creditore procedente, ai creditori intervenuti, ai creditori iscritti non intervenuti ed al debitore. Sarà altresì pubblicato sul Portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia. L'avviso di vendita sarà inserito, unitamente a copia dell'ordinanza del Giudice e della relazione di stima, sui siti Internet www.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 vendita presuppone la conoscenza integrale dell'ordinanza e dell'avviso di vendita, della relazione di stima e degli allegati.

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

1) Sarà comunque possibile anche consultare la perizia ed i relativi allegati, nonchè ottenere informazioni relative alla vendita, previo appuntamento telefonico, presso lo studio del sottoscritto Professionista, in San Damiano d'Asti, Piazza Camisola n. 3 (Tel. 0141/97.13.23 – fax 0141/97.17.00 – E-mail: elisa.andreuzza@hotmail.it – PEC: elisa.andreuzza@ordineavvocatiasti.eu) in giorni feriali fra le ore 14,30 e le ore 18,30;

2) Custode dell'immobile: Istituto Vendite Giudiziarie - strada Settimo 399/15 (10156) Torino. Tel. 011/4731714 – Fax 011/4730562 – cell. 3664299971 – E-mail: immobiliari@ivgpiemonte.it – PEC: ifir560@pec.ifir.it.

San Damiano d'Asti, 29 luglio 2025

Il Delegato alle operazioni di vendita
Avv. Elisa Andreuzza