

TRIBUNALE DI ASTI

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 68/2022

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

CON MODALITÀ DI VENDITA ASINCRONA TELEMATICA EX ART. 21 D.M. N. 32/2015

L'Avv. Corrado Soffientino, con studio in Asti - via Prandone n.36, professionista delegato, ai sensi e per gli effetti dell'art. 591 bis c.p.c., dal Giudice dell'Esecuzione presso il Tribunale di Asti al compimento delle operazioni di vendita relative all'esecuzione immobiliare rubricata al n. 68/2022 R.G., visto il provvedimento emesso dal Tribunale di Asti in relazione alle modalità di espletamento delle vendite delegate nelle esecuzioni immobiliari pendenti presso il predetto Tribunale, avvisa che il giorno **29 ottobre 2025**, alle ore 15,00, presso il proprio studio si procederà alla

VENDITA CON MODALITÀ ASINCRONA TELEMATICA

tramite la piattaforma www.astetelematiche.it dei seguenti beni immobili:

Lotto Unico: in Comune di Poirino (TO), Cascina Pilone Sant'Orsola n. 22, immobile così censito al Catasto Fabbricati con i seguenti identificativi:

COMUNE DI POIRINO (TO)

- Foglio 26, particella 77, sub. 15, cat. A/2, vani 4, classe 1, rend. € 258,23, Cascina Pilone Sant'Orsola N.22 piano 2

- Foglio 26, particella 77, sub. 16, cat. C/2, mq 5, classe U, rend. € 7,64, Cascina Pilone Sant'Orsola N.22 piano T

- Foglio 26, particella 77, sub. 13, cat. C/6, mq 15, classe 2, rend. € 53,71, Cascina Pilone Sant'Orsola N.22 piano T

UBICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI PIGNORATI

Il compendio immobiliare come sopra identificato è ubicato nel Comune di Poirino (TO), in località Cascina Pilone Sant'Orsola, a nord del centro del comune in direzione di Torino lungo la SR 29. Si tratta di una zona periferica della città di Poirino, situata a ovest del centro storico, in zona produttiva, facilmente raggiungibile, provenendo dal centro, dalla strada per Torino, all'intersezione tra la SP 128 e la SR 29, posta ai limiti del centro abitato, molto ben servita sotto il profilo della viabilità, mentre per accedere ai principali servizi e agli esercizi commerciali occorre recarsi in centro città. Conseguentemente, si tratta di una zona scarsamente abitata, su un asse di accesso alla città molto trafficato. L'area è fortemente caratterizzata dalla presenza di strutture al servizio delle attività produttive. Gli insediamenti residenziali che caratterizzano quest'area sono edifici a due piani fuori terra, del tutto simili per tipologia al fabbricato in esame.

Descrizione delle caratteristiche generali delle unità immobiliari pignorate

- Foglio 26, particella 77, sub. 15, cat. A/2 e sub. 16, cat. C/2 (già foglio 26, particella 70, sub. 1, cat. A/3).

Le unità immobiliari residenziali (alloggio e cantina) oggetto di pignoramento fanno parte di un fabbricato condominiale di tre piani fuori terra inserito in un lotto in parte adibito a giardino sul fronte principale ed in parte a cortile sul retro. Al fabbricato si accede dalla SP 128 (Strada Pessione) al n. 22, per mezzo di un cancelletto pedonale in ferro protetto da una tettoia. All'area cortilizia si accede invece via Cascina Pilone Sant'Orsola, da cui si accede anche all'unità immobiliare ad uso autorimessa anch'essa oggetto di pignoramento. Al fabbricato si accede percorrendo il marciapiede lungo il fabbricato verso il giardino comune che conduce al portoncino di ingresso in legno con specchiature vetrate che si apre sul vano scala condominiale. Il fabbricato si presenta in discreto stato di conservazione e manutenzione, anche se richiede alcuni interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria. Le facciate, con murature in mattone intonacate, rivestite in pietra sino a 1 metro circa di altezza al piano terra necessiterebbero di un intervento di manutenzione. I balconi, limitatamente a quelli dell'unità immobiliare in esame, presentano notevoli problematiche: quelli verso il giardino sono realizzati con mensole e tavolato di legno e si presentano in condizioni precarie tali da rendere necessaria una verifica strutturale quelli verso cortile sono in calcestruzzo armato ma presentano distacchi di porzioni calcestruzzo con alcuni ferri di armatura a vista che necessitano di trattamenti protettivi e di ripristino. La copertura ha struttura portante in legno con manto di copertura in laterizio. I parapetti dei balconi sono di legno verso giardino e di ferro a disegno semplice verso cortile.

Le caratteristiche costruttive e generali del fabbricato sono le seguenti: fondazioni in calcestruzzo armato, muratura portante in laterizio, scala con alzate e pedate in marmo e pianerottoli in piastrelle di ceramica, solai piani in laterocemento, intonacati, tetto a falde inclinate con struttura di legno e manto di copertura in coppi, facciate esterne intonacate con rivestimento in pietra al piano terra, canali orizzontali e discese in lamiera verniciata, serramenti esterni in legno verniciato con vetro camera e persiane di legno verso cortile e scuri verso il giardino, che per l'unità in esame necessitano di manutenzione straordinaria, portoncino caposcala a un'anta di legno naturale verniciato con serratura semplice.

Gli impianti tecnologici comprendono: impianto con caldaia alimentata a metano per il riscaldamento, con radiatori metallici e contabilizzatori del calore, impianto di acqua potabile, impianto elettrico e d'illuminazione. Il fabbricato è privo di ascensore.

* Descrizione dell'unità immobiliare Foglio 26, particella: 77, sub. 15, cat. A/2 (già part. 70, sub.1)

L'unità immobiliare si trova al terzo piano fuori terra. L'alloggio è privo di serramenti interni (porte). La suddivisione interna dei locali è la seguente:

Ingresso: di circa 6,00 mq, vi si accede dal portoncino sul vano scala, disimpegna tutti i locali; ha pavimento in ceramica monocottura e comunica con la cucina senza soluzione di continuità.

Camera 1: di circa 15,00 mq, a destra dell'ingresso, con pavimento in ceramica, è dotata di una portafinestra che si affaccia sul balcone verso cortile di circa 7,00 mq, con pavimentazione in gres.

Camera 2: di circa 17,00 mq, è dotata di una portafinestra che si affaccia anch'essa sul balcone verso cortile, ha pavimento in ceramica monocottura.

Cucina: superficie di circa 14,00 mq, vi si accede direttamente dal corridoio privo di porta; è dotata di una portafinestra che si affaccia sul balcone verso giardino di circa 4,00 mq; ha pavimento in ceramica monocottura e rivestimento in ceramica sulla parete attrezzata a zona cottura, dotata di tutti gli attacchi impiantistici.

Bagno: vi si accede dal corridoio, ha superficie di circa 8,00 mq, pavimento e rivestimento in ceramica monocottura, munito di tutti gli apparecchi sanitari ovvero lavandino, bidet, wc e vasca; dotato di due finestre.

* Descrizione dell'unità immobiliare Foglio 26, particella: 77, sub. 16, cat. C/2 (già part. 70, sub.1)

Cantina: ha dimensione di circa 5,00 mq, ha pareti e soffitti al grezzo e pavimento in battuto di cemento; priva di finestra, ha porta in lamiera. Fa parte di un fabbricato accessorio, in parte seminterrato, adiacente il corpo di fabbrica principale, ha copertura semi-piana in calcestruzzo con guaina impermeabilizzante in cattive condizioni di manutenzione a cui si accede da una scaletta metallica, la copertura risulta priva di protezioni di sicurezza.

* Descrizione dell'unità immobiliare Foglio: 26, particella: 77 sub. 13, cat. C/6 (già part. 65, sub. 10).

Si tratta di un box auto inserito in un corpo di fabbrica indipendente adibito ad autorimessa, confinante con il lotto in cui è situato il fabbricato residenziale che comprende l'unità immobiliare residenziale pignorata. Il corpo di fabbrica ha struttura in calcestruzzo armato, con copertura ad una falda in laterocemento con manto di copertura in tegole piane di laterizio, tamponamenti in blocchi di calcestruzzo a vista, porte basculanti in acciaio, pavimento in battuto di calcestruzzo. L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è la sesta partendo dalla strada, ha una superficie di circa 13,50 mq, parte in mattoni a vista, solaio in laterocemento al grezzo con alcuni blocchi in laterizio che presentano distacchi.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Dalle indagini effettuate, il C.T.U. ha verificato che le unità immobiliari oggetto di pignoramento sono libere.

REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA

Gli immobili pignorati sono inseriti in zona classificata dal P.R.G.C. vigente come: Aree Agricole di tutela paesaggistica, **cod. zona PF1, Zone produttive di completamento**, disciplinate dall'art. 10.1 delle N.T.A. "Le utilizzazioni ammesse dallo Strumento Urbanistico Comunale nella zona in esame sono riferite a "aree di completamento, riordino, nuovo impianto costituite dalla presenza di unità produttive e commerciali esistenti e lotti liberi.".

Al fine di indicare la conformità delle unità immobiliari oggetto di pignoramento alle autorizzazioni e concessioni amministrative e l'esistenza della dichiarazione di agibilità, il C.T.U. ha reperito presso l'ufficio tecnico del comune di Poirino i provvedimenti edilizi inerenti agli immobili in oggetto (**Permesso Edilizio n.438 in data 29.5.1970, Licenza Edilizia n.804 in data 9.11.1973, Permesso Edilizio n.277, Sanatoria abusi edilizi** (legge 28.2.1985 n.47) **Concessione n.587/C in data 5.12.1987, Sanatoria abusi edilizi** (legge 28.2.1985 n.47)

Concessione n.553/C in data 27.1.1999, tutti meglio descritti nella relazione del CTU), evidenziando che, dal raffronto fra quanto reperito presso l'archivio urbanistico del comune di Poirino e quanto rilevato durante i sopralluoghi effettuati, l'unità residenziale presenta alcune difformità relative ad una diversa distribuzione interna, consistenti principalmente nell'assenza dei tramezzi di divisione del tinello rispetto all'ingresso. Per tale motivo il CTU non ha indicato la conformità dell'unità residenziale alle autorizzazioni amministrative.

Lo stesso CTU ha riferito che gli illeciti sono sanabili attraverso la presentazione di una pratica edilizia CILA in sanatoria e col pagamento di una sanzione amministrativa, stimando che complessivamente l'istanza in sanatoria possa incidere per l'importo lordo di circa € 4.000/4.500 comprensivi di sanzione amministrativa, onorari professionali e diritti di segreteria. Il locale adibito a cantina e l'autorimessa risultano conformi. La dichiarazione di agibilità è stata reperita ma è relativa al fabbricato residenziale come costruito nel 1977 e non tiene pertanto conto delle successive variazioni apportate.

VINCOLI E ONERI - LIMITAZIONI DI NATURA CONDOMINIALE - LIMITAZIONI DERIVANTI DA ALTRI TITOLI

Dagli accertamenti effettuati e dalla documentazione esaminata non è emersa l'esistenza sul bene pignorato di alcun vincolo artistico, storico, alberghiero d'inalienabilità o d'indivisibilità.

SPESE Fisse DI GESTIONE O DI MANUTENZIONE

Le unità immobiliari in oggetto sono inserite all'interno di un complesso condominiale denominato "Condominio Santorsola" che comprende sia unità residenziali con cantine sia i box auto. Sulla base di quanto comunicato dall'amministratore pro-tempore, le spese fisse di gestione ordinaria sono pari a circa € 1.300,00 ed il debito nei confronti del condominio a consuntivo 2022-2023 è pari a 1.273,78 €, con una previsione di importo totale da versare per l'anno 2023-2024 pari a € 2.496,21. L'amministratore ha inoltre informato che non sono state deliberate dal condominio spese per interventi straordinarie e non sono in corso procedimenti giudiziari.

ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA

Inizialmente sprovvista, l'unità immobiliare residenziale in oggetto è stata ora munita di Attestato di Prestazione Energetica redatto dallo stesso CTU Cod. Ident. 2023 1005557 004 del 23.12.2023 (valido fino al 23.12.2033).

CONFORMITA' CATASTALE

Dal raffronto fra lo stato dei luoghi rilevato durante il sopralluogo e le planimetrie catastali reperite, il C.T.U. ha appurato che:

- l'unità immobiliare identificata al Foglio 26, particella: 70, sub. 1 (alloggio con cantina) risulta fare parte del fabbricato indicato in mappa al F. 26 particella n. 77;
- l'unità immobiliare identificata al Foglio 26, particella 65, sub. 10 (box auto) risulta fare parte del fabbricato indicato in mappa al F. 26 particella n. 78.

Riscontrando il disallineamento fra gli identificativi catastali della mappa ai terreni e gli identificativi dei fabbricati, in particolare, il condominio, composto da abitazioni, cantine ed autorimesse, risulta censito con la particella 77 (ad eccezione delle unità oggetto di pignoramento); relativamente all'alloggio ha riscontrato una diversa distribuzione interna degli ambienti della zona giorno e del bagno, il CTU ha così provveduto ad effettuare l'aggiornamento della planimetria dell'unità residenziale presentando un DOCFA per la diversa distribuzione degli spazi interni dell'abitazione e la divisione dalla cantina, provvedendo anche all'allineamento degli identificativi catastali; a seguito dell'aggiornamento catastale effettuato risultano ora censite come segue:

Poirino (TO), Cascina Pilone Sant'Orsola n. 22:

- Foglio 26, particella 77, sub. 15 (Alloggio);
- Foglio 26, particella 77, sub. 16 (Cantina);
- Foglio 26, particella 77, sub. 13 (Box Auto).

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 a oggi goduti e posseduti, secondo quanto descritto nella consulenza tecnica depositata nell'anno 2024 dall'Arch. Cristina Baldi, con studio in Asti - via Fontana n.31, agli atti della procedura e che del presente avviso costituisce parte integrante e sostanziale, a cui si rimanda integralmente anche per un'esatta individuazione degli immobili e del loro stato attuale, e da intendersi qui per ritrascritta.

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. L'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere (ivi compresi quelli urbanistici anche non specificati dal consulente tecnico d'ufficio, o quelli derivanti dall'eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti o per eventuali spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente e non pagate dall'esecutato) per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e non specificatamente evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

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 e iscrizioni, non dipendenti dalla procedura esecutiva, saranno a cura e spese dell'aggiudicatario.

Se gli immobili risulteranno occupati dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del custode giudiziario.

Agli effetti del D.M. n. 37/2008 e del D. Lgs. n. 192/05, l'offerente e l'aggiudicatario, saranno considerati già edotti - con la mera presentazione della domanda di partecipazione - sui contenuti dell'ordinanza di vendita e della consulenza tecnica anche in ordine alla regolarità degli impianti, con la conseguenza che la procedura esecutiva è dispensata dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza e l'aggiudicatario assumerà quindi direttamente tali incombenze a suo onere e spese.

Ogni onere fiscale derivante dalla registrazione del decreto di trasferimento e dalla voltura catastale sarà a carico dell'aggiudicatario: per tutto quanto non previsto nel presente avviso, alla vendita giudiziaria si applicano le vigenti norme di legge.

Notizie ai sensi della Legge 47/85, del D.P.R. 380/2001 e delle altre normative edilizie.

Ai sensi dell'art. 173 quater, disp. att. c.p.c., trattandosi di procedura esecutiva immobiliare, non v'è luogo a fornire le notizie di cui all'art. 46 del T.U. DPR 380/01 e di cui all'art. 40 Legge 47/85, e s. m.: in caso di erroneità o carenze del presente avviso, l'aggiudicatario potrà avvalersi delle disposizioni sopra menzionate e delle altre previste dalla legge al riguardo.

Per le eventuali irregolarità edilizie presenti, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi - a propria cura e spese - delle disposizioni delle già menzionate norme nonché degli artt. 17, 5° comma e 40, 6° comma della Legge 47/85: il termine per la presentazione della domanda di concessione in sanatoria è di centoventi giorni dalla comunicazione del decreto di trasferimento.

PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE E VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

I valori e il prezzo di vendita degli immobili così come sopra identificati, determinati ai sensi dell'art. 568 c.p.c., sono i seguenti:

Lotto Unico: il prezzo base per le offerte è di € 21.300,00 (Euro ventunomilatrecento/00).

Le offerte di acquisto per essere ritenute ammissibili ed efficaci non dovranno essere inferiori al 75% del prezzo base sopra indicato (**€ 15.975,00 Euro quindicimilanovecentosettantacinque/00**).

Cauzione: non inferiore al 10% del prezzo offerto.

La vendita non è soggetta a IVA.

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 dell'effettuazione del bonifico, i dati relativi al conto corrente intestato alla procedura.

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

L'offerta con i documenti dovrà essere depositata entro le ore 12:00 del 28 ottobre 2025 inviandola all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it

L'offerta s'intende depositata nel momento in cui è 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 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 e 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 di acquisto è irrevocabile e dovrà riportare i dati identificativi del soggetto offerente (cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita 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 comma 2 del D.M. n. 32 del 26.2015.

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 posta elettronica certificata 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 sia trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica), dal tutore, dal curatore 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 il 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 fatta salva la facoltà di depositare la dichiarazione 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 7, del D.M. 227/2015.

L'offerta dovrà inoltre contenere: l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura, l'anno e il numero di ruolo della procedura, il numero o altro dato identificativo del lotto, l'indicazione del professionista delegato alla vendita, 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 nonché l'indicazione dell'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

All'offerta dovranno essere allegati la copia del documento di identità e la copia del codice fiscale del soggetto offerente, la documentazione attestante il versamento ovvero 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 di identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà di depositarli 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 unitamente alla 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 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, ove questa sia trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata.

L'offerente, prima di effettuare l'offerta d'acquisto telematica, **dovrà versare a titolo di cauzione una somma pari ad almeno il 10% del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla procedura avente il seguente IBAN: IT56 U060 8510 3010 0000 0058 612 acceso presso la Cassa di Risparmio di Asti spa.**

Tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

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

Il bonifico, con causale “Procedura Esecutiva n. 68/2022 R.G.E., 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 del 29 ottobre 2025.

Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica il professionista delegato non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo potrà essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario **seguito 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 saranno aperte dal professionista delegato solo nella data e all'ora indicati nell'avviso, con riferimento all'udienza di vendita telematica.

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo tramite l'area riservata del sito www.astetelematiche.it, accedendo alla stessa con le credenziali personali e in base alle istruzioni ricevute almeno trenta 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 necessariamente allegare, 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 e alle parti della procedura e, 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 un'unica offerta valida il 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 specificatamente nel verbale) o siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c..

Nel primo caso, il professionista delegato 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 deliberazione dell'istanza di assegnazione e agli adempimenti consequenziali.

Il professionista delegato dovrà provvedere al deposito telematico in cancelleria del verbale di aggiudicazione entro il giorno successivo.

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 e 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 e ogni offerente ammesso alla gara sarà libero di partecipare o meno.

I rilanci minimi sono stabiliti nella misura di € 1.000,00 e non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

La gara avrà durata sei giorni decorrenti dalla data di udienza di cui sopra (29 ottobre 2025 dalle ore 15,00, subito dopo l'apertura delle offerte telematiche e il vaglio di ammissibilità delle offerte stesse) e terminerà alle ore 12,00 del 3 novembre 2025.

Qualora siano effettuate offerte negli ultimi quindici minuti prima del termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di 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 la 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 a 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 e 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 professionista delegato procederà all'aggiudicazione, stilando apposito verbale.

Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento, in fase di 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 di 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.

Dell'avvenuta aggiudicazione il professionista delegato darà altresì notizia tramite posta elettronica certificata al custode giudiziario, affinché questi provveda alla liberazione dell'immobile se non ancora effettuata.

Nell'ipotesi di vendita di più lotti, il professionista delegato dovrà sospendere le operazioni di vendita, ai sensi dell'art. 504 c.p.c. e dell'art. 163 disp. att. c.p.c. ove, per effetto dell'aggiudicazione di uno o più lotti, sia stata già conseguita una somma pari all'ammontare complessivo dei crediti per cui si procede e delle spese, quale gli risultino sulla base degli atti di intervento e delle spese sostenute sino al momento della vendita, riferendone immediatamente al Giudice.

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 centoventi giorni dall'aggiudicazione (termine soggetto a sospensione feriale).

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

Contestualmente al versamento del saldo prezzo, l'aggiudicatario dovrà dichiarare e documentare il proprio stato civile e 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 precedente o un creditore intervenuto abbiano un contratto di mutuo fondiario, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 41 comma 5 del Decr. Lgs. 1/9/1993 n. 385, avrà facoltà di subentrare nel contratto di mutuo purché entro quindici giorni dalla data di aggiudicazione definitiva, paghi al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese; eventuali disguidi o 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 o nel termine di centoventi giorni dall'esito della gara.

Ove l'aggiudicatario non intenda avvalersi della facoltà anzidetta dovrà, ai sensi dell'art. 41, comma 4, del Decr. Lgs. 1/9/1993 n. 385, 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, l'80% del saldo del prezzo di aggiudicazione fino alla concorrenza del credito del predetto istituto per capitale, accessori e spese, computato ai sensi dell'art. 2855 del codice civile, previa necessaria interlocuzione con il professionista delegato, versando il restante 20% (oltre all'importo per le spese ex art. 2, comma 7 del D.M. 227/2015) sul conto corrente della procedura sopra indicato.

Nel caso in cui l'atto di precetto ovvero l'atto di intervento non contenessero un'esposizione analitica delle voci costitutive del credito assistito da ipoteca, è necessario che l'istituto di credito fondiario depositi in PCT e faccia pervenire al delegato via posta elettronica certificata una nota di precisazione del credito recante indicazione espressa: delle rate insolute, del capitale residuo e dei criteri adottati per la quantificazione degli interessi.

Ai fini di cui sopra è altresì necessario che il professionista delegato: 1) verifichi la natura di mutuo fondiario del credito azionato e la data d'iscrizione della ipoteca; 2) verifichi la corretta quantificazione del credito assistito da prelazione ipotecaria.

Non è necessario richiedere altra autorizzazione al Giudice dell'esecuzione per l'applicazione delle norme sopra indicate.

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

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, saranno effettuate dal professionista delegato presso il suo studio in Asti, Via Prandone n.36, tel. / fax 0141.324531, mail csoffientino@libero.it

Gli interessati all'acquisto possono visionare il compendio pignorato contattando il custode, Istituto Vendite Giudiziarie, con sede in Torino - corso Francia n.81, mail immobiliari@ivgpiemonte.it, PEC ifir560@pec.ifir.it telefono 0114731714 0114731217, fax 0114730562, cellulare 3664299971.

Per prenotare la visita all'immobile si potrà prendere appuntamento scrivendo alla seguente mail: richiestevisite.asti@ivgpiemonte.it o si potranno reperire ulteriori informazioni presso lo studio del professionista delegato ai recapiti sopra indicati.

Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione, di iscrizione alla vendita telematica e di partecipazione, è inoltre possibile ricevere assistenza telefonica, contattando Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. ai seguenti recapiti: numero verde ad addebito ripartito: 848582031 - telefono "staff vendite": 0586095310. I recapiti sopra indicati sono attivi dal lunedì al venerdì, dalle ore 9:00 alle ore 12:00 e dalle ore 15:00 alle ore 17:00.

La partecipazione alla vendita implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso, nella relazione peritale, nel regolamento di partecipazione e nei suoi allegati.

Il presente avviso, unitamente a copia dell'ordinanza del Giudice e della relazione di stima comprensiva di fotografie, verrà pubblicato sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia nonché, almeno 45 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte, sui siti internet www.astegiudiziarie.it www.tribunaleasti.giustizia.it www.giustiziapiemonte.it

Asti, 15.7.2025

Il Professionista Delegato Avv. Corrado Soffientino