

Il Professionista Delegato

**Avv. Cristina Saglia**

Corso Bra, 18 scala D – 12051 Alba (CN)

Telefono – Fax 0173.470941

e-mail: cristina.saglia@gmail.com

P.E.C.: cristina.saglia@ordineavvocatialba.eu

ASTE  
GIUDIZIARIE®

## TRIBUNALE DI ASTI

Esecuzione immobiliare n. 115/2021 R.G.E.

Giudice dell'Esecuzione: dott. Giuseppe Amoroso

Professionista Delegato alla vendita: avv. Cristina Saglia

Custode Giudiziario: Istituto Vendite Giudiziarie

\*\*\* \*\*

ASTE  
GIUDIZIARIE®

## AVVISO DI VENDITA

La sottoscritta avv. Cristina Saglia (C.F. SGL CST 82E65 A124L, fax 0173.470941, P.E.C.: cristina.saglia@ordineavvocatialba.eu) con studio in Alba (CN) – Corso Bra n. 18 scala D, quale professionista delegato, ai sensi e per gli effetti dell'art. 591 bis c.p.c., giusta ordinanza del Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Asti dott. Giuseppe Amoroso in data 15.05.2024 al compimento delle operazioni di vendita relative all'esecuzione immobiliare n. 115/2021 R.G.E. Tribunale di Asti, visti gli artt. 569 e 576 c.p.c.,

## AVVISA

che il giorno **23 LUGLIO 2025 alle ore 10:00** avrà luogo presso il proprio studio, in Alba (CN) – C.so Bra n. 18 scala D, **la vendita telematica asincrona**, tramite la piattaforma [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it), con gestore della vendita telematica Aste Giudiziarie Inlinea s.p.a., dei seguenti immobili:

### LOTTO UNICO

Nel comune di Priocca (CN) – Strada Boschetti n. 10/A, piena proprietà di un fabbricato di due piani fuori terra con relativi terreni che costituiscono l'area cortilizia ed il giardino del fabbricato residenziale, catastalmente censiti come segue:

#### CATASTO FABBRICATI – Comune di Priocca

Fg.	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita catastale
3	855	7	A/2	1	7,5 vani	€ 298,25
3	855	8	C/7	U	20 mq	€ 6,51
3	855	1	(Nat. E)			

#### CATASTO TERRENI – Comune di Priocca

Fg.	Particella	Qualità Classe	Superficie Ha are ca	Reddito Dominicale €	Reddito Agrario €
3	855	ENTE URBANO	00.05.18		
3	856	PRATO ARBOR. 3	00.16.83	€ 6,95	€ 5,65
3	857	PRATO ARBOR. 3	00.02.42	€ 1,00	€ 0,81
3	858	PRATO 3	00.09.34	€ 3,86	€ 3,14

### Descrizione degli immobili.

Il compendio immobiliare come sopra identificato è ubicato nel Comune di Priocca (CN), Strada Boschetti n. 10/A. Le unità immobiliari pignorate, sono ubicate in posizione molto decentrata anche rispetto al centro urbano,

a nord est verso il comune di Govone. La zona in esame è inserita in un paesaggio collinare, caratterizzato da insediamenti edilizi a destinazione residenziale di recente costruzione, in un nucleo frazionale formato prevalentemente da fabbricati di non più di due piani fuori terra, situati a circa 2,5 km dal centro urbano. Al fabbricato pignorato si accede da un cancello carraio di grandi dimensioni e da un cancelletto pedonale, posti ai margini di una strada vicinale che corre a lato della proprietà.

Il fabbricato è costituito da due piani fuori terra, con tipologia a fabbricato in linea, entrostante un'area cortilizia che confina a nord-ovest con i terreni pignorati da cui non è separata da alcuna recinzione. Il fabbricato è stato oggetto di una ristrutturazione complessiva nell'anno 2004; nel suo insieme, tenendo in considerazione lo stato di abbandono in cui versa da diversi anni, si presenta in discreto stato di conservazione e manutenzione. Le facciate con murature intonacate e tinteggiate necessiterebbero di interventi di manutenzione, anche per la presenza di alcune lesioni soprattutto in corrispondenza dei balconi. La copertura ha struttura portante di legno con passafuori di legno e manto in coppi; non potendo accedere al sottotetto non si è potuto verificare le condizioni della struttura portante ma, per quanto visibile dall'esterno, il manto si presenta in buone condizioni di manutenzione. Gli elementi di ferro zincato che caratterizzano i cancelli di accesso, la recinzione e i parapetti dei balconi sono di buona fattura. I locali ad uso abitativo dell'unità immobiliare pignorata hanno le seguenti caratteristiche di finitura: altezza dei locali pari a circa 2,7 metri, pareti e soffitti intonacati al civile e tinteggiati, in buono stato di conservazione, infissi esterni in legno naturale verniciato che necessitano di manutenzione, dotati di vetro camera, persiane di legno naturale che necessitano di manutenzione, porte interne in legno naturale verniciato in ottimo stato di manutenzione e conservazione. La suddivisione interna dei locali è la seguente: al piano terra ingresso/soggiorno di circa 48,00 mq, cucina con superficie di circa 18,00 mq, bagno di circa 9,50 mq, ripostiglio/centrale termica/lavanderia di circa 12,00 mq – al piano primo scala interna e disimpegno, camera 1 di circa 11,00 mq, camera 2 di circa 11,00 mq, camera 3 di circa 12,00 mq, camera 4 di circa 16,00 mq, bagno di circa 9,50 mq e n. 2 portici. La superficie residenziale complessiva dell'unità immobiliare è pari a circa 210,00 mq.

I terreni costituiscono l'area cortilizia e il giardino del fabbricato residenziale. La superficie complessiva è di 3.377,00 mq (di cui 518 mq ente urbano). La porzione antistante il fabbricato è pavimentata in battuto di calcestruzzo mentre i restanti terreni risultano incolti e lasciati a gerbido. La particella 856 accoglie l'ingresso carraio e pedonale.

Nel cortile della proprietà è presente un piccolo fabbricato a rustico in fase di ristrutturazione prospiciente quello oggetto di pignoramento, censito al Foglio 3 mappale 855 sub. 6 (ex sub. 3) e che gode del B.C.N.C. individuato al sub.1 e comune alle unità insistenti sulla particella 855. L'accesso a tale immobile, non potendo avvenire dal cortile comune (Foglio 3 mappale 855 sub. 1) a causa del dislivello di circa due metri fra la strada che costeggia il lotto ed il cortile contenuto da un muro di sostegno in calcestruzzo armato dovrà necessariamente avvenire dal sedime della particella 856 costituendo una servitù di passaggio che, come previsto dal Codice Civile, dovrà essere individuata lungo il percorso più breve. Il B.C.N.C. Foglio 3 part. 855 sub. 1 correlato al terreno Ente Urbano Foglio 3 part. 855, per sua natura è comune anche al sub. 6 non oggetto di pignoramento.

### **Situazione urbanistico-edilizia.**

Al fine di indicare la conformità dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento alle autorizzazioni e concessioni amministrative e l'esistenza della dichiarazione di agibilità, il perito, in seguito alle verifiche d'archivio effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Priocca, ha reperito le seguenti autorizzazioni edilizie rilasciate per interventi sul fabbricato in oggetto: Concessione Edilizia 46/2001, Concessione Edilizia 19/2002, Concessione Edilizia 31/2004 e Concessione Edilizia 32/2004. Dall'esame delle pratiche elencate ed il confronto con lo stato dei luoghi rinvenuto durante il sopralluogo, il C.T.U. ha riscontrato le seguenti difformità: diversa distribuzione degli spazi interni, modifiche di facciata (diversa posizione/dimensione di alcune aperture e la diversa conformazione del loggiato della facciata principale), diversa conformazione dei porticati e modifiche di tipo strutturale rispetto al progetto architettonico (la pratica strutturale non è stata reperita) con l'eliminazione di alcuni pilastri. Al fine della regolarizzazione del fabbricato occorrerà procedere ad una SCIA a sanatoria degli abusi urbanistici ed alla presentazione di una denuncia strutturale tardiva o certificazione di idoneità statica, in particolare per verificare l'idoneità statica dell'arco realizzato in sostituzione del pilastro previsto sul loggiato al piano primo, con un costo presunto comprensivo di sanzioni e spese tecniche pari a circa € 8.500,00 (già portato in detrazione dal valore stimato dell'immobile).

Gli immobili pignorati sono inseriti in zona classificata dal P.R.G.C. vigente come segue: Foglio 3 mappale 858 ricade in area agricola, Foglio 3 mappali 855-856-857 ricadono in Nucleo frazionale rurale, Foglio 3 mappale 855 (parte 25,4%) ricade in edifici rurali non attivi e/o dismessi, Foglio 3 mappale 856 (parte 3,7%) ricade in Classe 2, Foglio 3 mappale 856 (parte 63,7%) – 858 (parte 66,1%) ricadono in Classe 3-A1 e Foglio 3 mappali 855 – 856 (parte 32,6%) – 857 – 858 (parte 33,9%) ricadono in Classe 3-A1 – frana quiescente (Fq).

Il compendio immobiliare comprendente le unità censite a Catasto Terreni al Foglio 3 part. 855, 856, 857, 858 presenta le seguenti coerenze: via Comunale, Terreni censiti al Foglio 3 particella 852, 850, 849, 859, 1015, 1016, 868, 870, 871. All'interno del compendio oggetto di pignoramento è presente il fabbricato in corso di ristrutturazione e non oggetto di pignoramento individuato al catasto fabbricati al Foglio 3 part. 855, sub. 6.

L'unità immobiliare è unifamiliare e le spese di gestione, pertanto, sono relative al normale utilizzo del bene. Nella determinazione del valore del bene si è già tenuto conto delle spese straordinarie che saranno necessarie per riportarlo alle normali condizioni d'uso. Saranno da disciplinare e quantificare eventuali oneri connessi alla creazione della servitù di passaggio per l'accesso all'unità immobiliare non pignorata insistente sul mappale n. 855 sub. 6 oltre ad eventuali oneri relativi alla manutenzione del cortile comune B.C.N.C..

### **Situazione occupazionale.**

Da quanto riscontrato in loco dal perito, l'immobile era occupato dal debitore pignorato, ora deceduto, e quindi risulta libero.

\*\*\* \*\*

L'immobile è posto in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in relazione alla normativa edilizia, con annessi diritti, azioni, ragioni, servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, passaggi soliti e fin qui praticati, fissi ed infissi, con la proporzionale quota di proprietà sulle parti comuni indivisibili ed irrinunciabili fra condomini dell'intero

stabile, come visto e piaciuto e come pervenuto e detenuto in forza dei titoli di proprietà e del possesso e con particolare riferimento a quanto più ampiamente indicato nell'elaborato peritale di stima in atti (visionabile sui siti internet in calce evidenziati) e che del presente avviso costituisce parte integrante e sostanziale.

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dall'eventuale necessità di adeguamento degli impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerate, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

\*\*\* \*\*

Il predetto immobile risulta meglio descritto in sua parte, ivi compresi i dati catastali, nella perizia consultabile sul sito internet del Tribunale [www.tribunale.asti.giustizia.it](http://www.tribunale.asti.giustizia.it), sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e sul sito internet distrettuale della Corte d'Appello [www.giustizia.piemonte.it](http://www.giustizia.piemonte.it) cui si fa pieno ed incondizionato riferimento e si rinvia.

\*\*\* \*\*

#### **PREZZO DELLA VENDITA.**

- 1. Il prezzo base della vendita per il LOTTO UNICO è fissato in complessivi € 172.000,00 (euro centosettantaduemila/00).**
- 2. L'offerta minima non potrà essere inferiore ad € 129.000,00 (euro centoventinovemila/00) in quanto ai sensi dell'art. 571 secondo comma c.p.c., l'offerta minima non è efficace se è inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base.**
- 3. Cauzione: non inferiore al 10% del prezzo offerto**
- 4. Rilanci minimi in caso di gara: € 2.000,00 (euro duemila/00).**

\*\*\* \*\*

#### **MODALITA' DI PARTECIPAZIONE E SVOLGIMENTO DELLA VENDITA TELEMATICA ASINCRONA**

##### **Presentazione delle offerte e versamento della cauzione**

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](http://www.astetelematiche.it) sul quale saranno indicati, ai fini della effettuazione del richiesto bonifico, i dati relativi al conto corrente intestato alla presente procedura esecutiva.

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, con le modalità di seguito riportate, entro le ore 12:00 del giorno antecedente a quello fissato nel presente avviso per l'udienza di vendita telematica (pertanto entro le ore 12:00 del giorno 22 luglio 2025), inviandola all'indirizzo PEC del Ministero della**

**Giustizia: [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto: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 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 colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta (questa modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32/2015).

**L'offerta d'acquisto è irrevocabile** e dovrà riportare i dati identificativi del soggetto offerente (cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio); qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015; per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 del codice civile, allegandola all'offerta.

Se l'offerente è minorenne, l'offerta deve essere sottoscritta o, in alternativa, trasmessa tramite PEC per la vendita telematica, da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice tutelare.

Se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, l'offerta deve essere sottoscritta (salvo che venga trasmessa tramite PEC per la vendita telematica) dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del Giudice tutelare.

Se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto (persona giudica), 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, comma settimo del D.M. 227/2015).

**L'offerta dovrà altresì contenere:**

- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;

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

**All'offerta dovranno essere allegati:**

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- la richiesta di agevolazioni fiscali;
- se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta nonché copia del provvedimento di autorizzazione da parte del Giudice tutelare,
- 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, prima di effettuare l'offerta d'acquisto telematica, dovrà versare **a titolo di cauzione una somma pari ad almeno il dieci per cento (10%) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla procedura, acceso presso Banca d'Alba (IBAN: IT 23 Z 08530 22506 000000280137)**; tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto. Il numero di conto corrente sarà come sopra anche indicato nel sito [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it).

**Il bonifico, con causale "Procedura Esecutiva RGE n. 115/21 lotto unico - versamento cauzione", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente**

**L'udienza di vendita telematica. Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica il professionista delegato non riscontri l'accredito delle somme sul conto 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.

#### **Esame delle offerte**

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara sarà effettuato tramite il portale [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it).

Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista 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](http://www.astetelematiche.it), accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

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

All'udienza il professionista delegato:

- verificherà la validità delle offerte formulate, intesa come completezza delle informazioni richieste e dei documenti da 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;

(n.b.: i dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti ed alle parti della procedura; a tal fine, il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato).

#### **Deliberazione sulle offerte**

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

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

b) se l'offerta è inferiore al "prezzo base" ma pari all'offerta minima (pari al 75% del prezzo base), aggiudicherà il bene all'offerente, salvo che:

- ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione

dell'esistenza di circostanze specifiche e concrete (da indicarsi 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 (tanto, anche in presenza di due o più offerte di identico importo); la gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte telematiche ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte da parte del professionista delegato.

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

I rilanci minimi sono stabiliti nella misura di € 2.000,00 (euro duemila/00) e non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

**La gara avrà la durata di giorni sei e pertanto durerà dal giorno 23 luglio 2025 alle ore 10:00 al giorno 29 luglio 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 del prolungamento.**

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

- tramite la piattaforma [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) sarà visibile a tutti i partecipanti l'offerta recante il prezzo maggiore nonché al delegato l'elenco delle offerte in aumento;

- il professionista delegato provvederà ad effettuare l'aggiudicazione avvalendosi della piattaforma.

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

Tali strumenti di comunicazione sono di ausilio ovvero di supporto alla consultazione e partecipazione alla vendita: la piattaforma [www.astetelematiche.it](http://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 (dimostrando così la mancata volontà di ogni offerente di aderire alla gara), l'aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi di seguito elencati (in

ordine di priorità):

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

Entro dieci giorni dall'aggiudicazione il professionista delegato provvederà a riaccreditare agli offerenti, mediante bonifico bancario, gli importi delle cauzioni versate.

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

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

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

L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita; in tal caso dovrà darne esplicita e tempestiva comunicazione al professionista delegato.

Ove il creditore precedente o un creditore intervenuto abbiano azionato un contratto di mutuo fondiario, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 41 comma 5 del D.Lgs. n. 385/1993, 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 anzidetta dovrà, ai sensi dell'art. 41 comma quarto, del D.Lgs. n. 385/1993, corrispondere direttamente al creditore fondiario (sul conto corrente di cui il creditore fondiario dovrà aver già fornito le coordinate bancarie al delegato prima della vendita) entro il termine di deposito del saldo prezzo, il saldo del prezzo di aggiudicazione fino alla concorrenza del credito del predetto istituto per capitale, accessori e spese, computato ai sensi dell'art. 2855 c.c., previa necessaria interlocuzione con il professionista delegato, versando il restante 20% (oltre all'importo per le spese ex art. 2, settimo comma, D.M. 227/2015) sul c/c intestato alla procedura. Nel caso in cui l'atto di precetto ovvero l'atto d'intervento non contenessero una esposizione analitica delle voci costitutive del credito assisto da ipoteca, è necessario che l'istituto di credito fondiario depositi in PCT e faccia pervenire al delegato via PEC una nota di precisazione del credito recante indicazione espressa: della data d'inizio della morosità (intesa come scadenza della prima rata rimasta insoluta), 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 sicché solo a questo creditore potrà essere pagato il saldo prezzo.

#### Custodia

Gli interessati potranno visionare gli immobili oggetto della presente ordinanza contattando il custode **ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE, Strada Settimo n. 399/15 – 10156 Torino, tel. 011/485338 – 011/4731714, fax 011/4730562, cell. 366/4299971, e-mail: [richieste.visite@ivgpiemonte.it](mailto:richieste.visite@ivgpiemonte.it) [immobiliari@ivgpiemonte.it](mailto:immobiliari@ivgpiemonte.it).**

Gli interessati hanno la facoltà di contattare ai suddetti recapiti l'istituto per poter consultare gli atti relativi alla vendita, compresa la perizia, ricevere maggiori informazioni in merito agli immobili messi in vendita e concordare i tempi per un'eventuale visita agli immobili stessi.

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: 848.58.20.31
- telefono "staff vendite": 0586/095310

I sopra indicati recapiti sono attivi dal lunedì al venerdì, dalle ore 9:00 alle ore 12:00 e dalle ore 15:00 alle ore 17:00.

#### Pubblicità

Il presente avviso sarà pubblicato, secondo le modalità stabilite dal G.E., sul PVP - Portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia ed inserito sui seguenti siti internet: [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.tribunale.asti.giustizia.it](http://www.tribunale.asti.giustizia.it), [www.giustizia.piemonte.it](http://www.giustizia.piemonte.it), unitamente alla relazione peritale comprensiva di fotografie e planimetrie.

\*\*\* \*\*

Tutte le attività che, a norma degli articoli 571 e seguenti, devono essere compiuti in cancelleria o davanti al Giudice dell'esecuzione o dal cancelliere o dal Giudice dell'esecuzione, saranno eseguite dal professionista delegato in giorni feriali presso il proprio studio.

All'avviso si applica l'art. 173-quater delle disposizioni di attuazione del codice di procedura civile.

Per tutto quanto non espressamente previsto si applicheranno le vigenti norme di legge.

\*\*\* \*\*

Alba, li 23.04.2025.

Il Professionista Delegato

Avv. Cristina Saglia

