

TRIBUNALE DI ASTI
AVVISO DI VENDITA
PROCEDURA ESECUTIVA R.G.E. 17/2020
G.E.: DOTT.SSA PAOLA AMISANO

Il sottoscritto avv. Elena Meneghel, nominato Professionista Delegato alla vendita ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 591 *bis* c.p.c. con ordinanza ex art. 569 c.p.c. emessa dal Giudice dell'Esecuzione presso il Tribunale di Asti nella persona del Dott. Pasquale Perfetti con la quale viene posto in vendita il compendio immobiliare oggetto della procedura esecutiva radicata avanti il Tribunale di Asti e rubricata al numero di R.G.E. 17/2020, visti gli artt. 591 *bis*, 576 e 569 c.p.c., tenuto conto delle modifiche introdotte con il provvedimento operativo del Tribunale di Asti del 09/05/2018 contenente nuovo modello di ordinanza di delega da utilizzarsi anche nelle procedure esecutive pendenti;

AVVISA

che il giorno **27 maggio 2025 ore 15,30** avrà luogo avanti il Professionista Delegato, la vendita telematica asincrona tramite piattaforma www.astetematiche.it, degli immobili di seguito indicati e meglio descritti in ogni loro parte nella consulenza estimativa in atti.

Lotto Unico

Il Lotto Unico posto in vendita è sito in Frazione Serravalle n. 17 nel Comune di Asti attualmente censito come segue:

Catasto Fabbricati – Comune di Asti (AT) – diritto di piena proprietà:

- **Sezione SE, Foglio 4, particella 97, subalterno 12, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 2, consistenza vani 12, rendita catastale € 322,27, Frazione Serravalle n. 17 S1 – T-1;**
- **Sezione SE, Foglio 4, particella 97, subalterno 13, zona censuaria 2, categoria A/2, consistenza vani 10,5, rendita catastale € 281,99, Frazione Serravalle n. 17 piano T-1;**
- **Sezione SE, Foglio 4, particella 97, subalterno 11, zona censuaria 2, categoria C/7, classe U, consistenza 221 mq, rendita € 49,08, Frazione Serravalle n. 17, piano T;**

I suddetti beni immobili ricomprendono, in quanto strettamente interconnessi anche l'ulteriore corpo di fabbrica di seguito specificato che, richiamate tutte le precisazioni contenute in perizia e che qui per intero si intendo trascritte, risulta così attualmente censito:

Sezione SE, Foglio 4, particella 97, subalterno 14, zona censuaria 2, categoria C/7, classe U, consistenza 53 mq, rendita € 11,77, Frazione Serravalle n. 17, piano T-1

Precedentemente alla variazione catastale del 30.09.2019, pratica n. AT0040724 in atti dal 02.10.2019 (cost. B.C.C. n. 10946.1/2019), gli immobili de quo erano censiti come segue:

- Sezione SE, Foglio 4, particella 97, subalterno 8, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 2, consistenza vani 12, rendita catastale € 322,27, Frazione Serravalle n. 17 S1- T -1 (oggi corrispondente al subalterno 12);
- Sezione SE, Foglio 4, particella 97, subalterno 9, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 2, consistenza 10,5 vani, rendita catastale € 281,99, Frazione Serravalle n. 17 T-1 (oggi corrispondente al subalterno 13);
- Sezione SE, Foglio 4, particella 97, subalterno 10, zona censuaria 2, categoria C/7, classe U, consistenza 221

mq, rendita € 49,08, Frazione Serravalle n. 17 (oggi corrispondente al subalterno 11);

Con riguardo al subalterno 12

Trattasi di casa ex colonica già utilizzata a fini abitativi risalente presuntivamente alla fine del 1800/inizi 1900 che contiene elementi di valore architettonico/costruttivo tipici piemontesi; è composto da piano interrato, piano terreno e piano primo; confina a nord con la strada comunale, ad est con il corpo di fabbrica denominato sub 7 (magazzino), a sud con l'area cortilizia comune sub 15 e con il sub 14 (da demolire), a ovest con corpo di fabbrica individuato al sub 13.

Piano interrato: si accede dalla scala d'ingresso ed è diviso in due ambienti di cui il primo di mq. 29,62 con altezza sotto travi pari a m. 2,20 e solaio ad archi in mattoni sostenuti da putrelle metalliche, il secondo pari a mq 70,05 avente altezza massima pari a m. 3,00, dotato di solaio a volte in muratura; il pavimento risulta in battuto di cemento grezzo, i serramenti sono a vetri stampati su ossatura metallica; la volta di copertura ad arco ribassato è dotato di n. 10 unghie atte a lasciare spazio utile alle finestrate; le murature perimetrali e volte appaiono in buone condizioni di conservazione.

Piano terreno rialzato: risulta rialzato rispetto al cortile di circa m 1,00 è composto da ufficio separato da un disimpegno, locale wc ricavato all'esterno della sagoma limite, ma all'interno del vano ex portico, ingresso e scala di accesso al primo piano, cucina, soggiorno, ulteriore scala di accesso al piano primo e al piano interrato, salotto, bagno e disimpegno con accesso alla scala di discesa al piano interrato;

Piano primo: risulta composto da disimpegno, accesso ad un bagno e relativa camera, ulteriori 3 camere, corridoio, scala ingresso con apertura sul sub. 13; i muri sono in mattoni pieni di spessore generalmente superiore ai 50cm, voltoni nel piano cantina in mattoni a vista, orizzontamenti a volte sostenuti da putrelle metalliche in soluzione mista c.a. e laterocemento, cornicione aggettante in mattoni a vista sagomati nella facciata principale verso la corte, passafuori in legno sulla facciata posteriore, balconi in lastre di pietra di luserna con ringhiere metalliche, scalette di accesso al piano terra con gradini in pietra di luserna, serramenti tradizionali con persiane in legno tipiche alla piemontese in stato di conservazione scadente, davanzali delle finestre e porte finestre di pietra di luserna, controdavanzali interni in marmo, superfici di facciata intonacate a cemento/calce con soprastante tinteggiatura, grondaie e pluviali in lamiera colorata, pavimentazione cortilizia in battuto di cemento; internamente i pavimenti sono in piastrelle di ceramica di fattura commerciale, rivestimenti in piastrelle di fattura commerciale, pedate delle scale in lastre di luserna, serramenti in legno dotati di vetri camera con specchiatura doppia, porte interne in legno impiallacciate con specchiature a vetri o interamente cieche, impianto di riscaldamento con elementi radianti in ghisa sottofinestra e sotto soglie di protezione laddove posizionati su filo esterno murario, caldaia murale a condensazione sita in apposito locale C.T. ricavato all'interno del portico laterale.

Con riguardo al subalterno 13

Il corpo di fabbrica di civile abitazione è composto da locali ubicato al piano terra destinati a magazzino e piano primo destinato ad abitazione civile, confinanti a nord con la strada comunale, ad est con l'adiacente sub 12 e con il sub 14 (da demolire), a sud con la corte comune sub 15, a ovest con l'adiacente sub 11 (da demolire) e corte comune sub 15; tale corpo di fabbrica è stato ristrutturato per ottenere un'unità abitativa ed è composto da un piano terreno e un piano primo.

Piano terreno: risulta composto da 5 vani di cui 4 definiti da murature di testata piene e da archi confluenti in 3 maschi murari con volta a doppia curvatura in mattoni a vista di buona fattura e il quarto vano d'angolo, adiacente al sub. 12, è dotato di solaio piano in latero cemento di cui non sono note le caratteristiche strutturali né i riferimenti di denuncia del c.a.; nel primo vano è stata ricavata la scala di accesso all'unità abitativa posta al piano superiore e un ripostiglio sottoscala; i locali sono utilizzati come locali di sgombero;

il pavimento si presenta in piastrelle di ceramica, i serramenti sono a portoni metallici con specchiature vetrate stampante; sul lato sud la facciata si presenta con 2 aperture finestrate con serramenti in legno e specchiature vetrate a vetro camera e persiane in alluminio tinta legno di buona fattura al piano terreno, oltre ad un serramento posta finestra delle medesime caratteristiche delle precedenti, aggettante su un balcone con piano in pietra di luserna su modiglioni e ringhiera di formato artigianale in ferro a bacchettine sagomate;

Piano primo: è stato trasformato con opere e destinazioni abusive in unità abitativa di 5 vani oltre servizi; è composto di cucina, soggiorno, 3 camere matrimoniali, 2 disimpegni, un locale ripostiglio, 2 bagni; i pavimenti ed i rivestimenti sono in ceramica di buona qualità e fattura; i serramenti sono in legno dotati di specchiature vetrate a vetrocamera di grande spessore e persiane in alluminio tinta legno; l'impianto elettrico è a norma e dotato di attacco aspirapolvere; l'impianto idraulico è unificato con quello del subalterno 12 con un unico contatore; l'impianto di riscaldamento è dotato di caldaietta a condensazione posiziona in nicchia esterna con accesso dal terrazzo, distribuzione a pavimento con tubi di rame e radiatori in acciaio; la scala di accesso è pavimentata con lastre di marmo colorate di ottima fattura.

Con riguardo al subalterno 11

Trattasi di tettoia ad ossatura metallica realizzata abusivamente da demolire posta in adiacenza al sub 13, confina a nord, ovest e sud con la corte comune sub. 15, e a est con il sub. 13; è posta a copertura di una parte cortilizia in adiacenza al lato ovest del corpo di fabbrica sub. 13, aperta a nord e a sud, tamponata con muratura in blocchetti di calcestruzzo sul lato ovest verso il confine di proprietà; è formata da cinque pilastri metallici di altezza variabile tra metri 3,95 e metri 4,95, cinque capriate metalliche e pavimento in battuto di cemento.

Detto corpo di fabbrica, del quale non esiste documentazione autorizzativa rilasciata dal Comune di Asti, risulta realizzata interamente abusivamente e pertanto è da demolire.

Con riguardo al subalterno 14

Trattasi di corpo di fabbrica ad ossatura verticale composta da cinque pilastri in c.a.o. Posti ad una distanza di metri 2,60 dal corpo di fabbrica sub. 13, collegati in testa da una soletta latero cementizia di cui non sono note le caratteristiche strutturali, tali da formare un terrazzo delle dimensioni di metri 2,66x15,60 accessibile dai locali dell'unità abitativa al sub. 13; perifericamente il terrazzo è dotato di sporto inclinato coperto con coppi vecchi.

Detto corpo di fabbrica, del quale non esiste documentazione autorizzativa rilasciata dal Comune di Asti, risulta realizzato abusivamente e pertanto è da demolire.

Si precisa che il subalterno censito al subalterno 13 è strettamente interconnessa al subalterno 14 (terrazzo sottostante porticato); il porticato subalterno 14 deve essere attraversato nella sua larghezza per accedere al piano terreno del subalterno 13, mentre la centrale termica dell'unità abitativa al piano primo del subalterno 13 è posta in nicchia della muratura con accesso dal terrazzo (subalterno 14).

Conformità agli atti amministrativi

Con riguardo al subalterno 12, all'interno del corpo di fabbrica sono state eseguite alcune opere di adeguamento e ridefinizione degli spazi in funzione delle esigenze dei proprietari senza alcun titolo abitativo. E' stato inoltre effettuato il cambio di destinazione d'uso con opere da locale di sgombero a locali abitativi (camera e bagno) sulla soletta latero cementizia eseguita nell'ambito dell'atto autorizzativo n. 219 del 06/06/1995. Il corpo di fabbrica individuato al subalterno 12 ricade nell'area di zona A2.1 per la quale sono permessi i seguenti tipi di intervento: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro conservativo; gli interventi realizzati abusivamente sul tale corpo di fabbrica possono essere fatti oggetto di sanatoria edilizia.

Con riguardo al subalterno 13 sono state eseguite incisive opere di trasformazione in assenza dei titoli abilitativi e precisamente:

- al piano terreno cambio di destinazione d'uso con opere da locale ex stalla a magazzino/locale di deposito, e corpo scala di accesso al primo piano;
- realizzazione di una nuova unità abitativa al primo piano collegata al piano terreno da corpo scala sulla testata sud del corpo di fabbrica e al corpo di fabbrica subalterno 12 con apertura sul lato est. Per realizzare questa nuova unità abitativa è stata realizzata la tamponatura delle specchiature vuote lato est dell'ex fienile oltre ad una nicchia atta ad ospitare la C.T. Avente accesso diretto dal terrazzo (sub 14). Valendo per tale corpo di fabbrica le stesse normative di cui al subalterno 12, gli abusi edilizi commessi possano essere sanati inquadrando l'intervento in un Piano di Recupero a sanatoria.

Non risultano certificati di Agibilità relativi ai corpi di fabbrica di cui al subalterno 12 e 13.

Con riguardo al subalterno 11, come già anticipato, non sono stati reperiti documenti autorizzativi presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Asti pertanto tale corpo di fabbrica è da considerarsi realizzato abusivamente e pertanto è necessaria la demolizione.

Con riguardo al subalterno 14, come già anticipato, non sono stati reperiti documenti autorizzativi presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Asti pertanto tale corpo di fabbrica è da considerarsi realizzato abusivamente e pertanto è necessaria la demolizione.

Si precisa che i subalterni 12 e 13 risultano occupati.

La vendita è soggetta ad imposta di registro.

Non risultano presenti vincoli storici, paesaggistici, artistici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.

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 perizia estimativa agli atti della procedura e da intendersi qui integralmente trascritta 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.

Ai sensi dell'art. 173 c.p.c. *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. del D.P.R. n. 380/2011 e di cui all'art. 40 della L. n. 47/1985 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.

A seguito del decreto di trasferimento, gli immobili saranno liberati – con spese a carico della procedura e competenze a carico dell'aggiudicatario – delle trascrizioni dei pignoramenti e dalle iscrizioni ipotecarie inerenti la procedura esecutiva, mentre la cancellazione di eventuali altre trascrizioni, annotazioni ed iscrizioni, non dipendenti dalla procedura esecutiva, saranno a cura e spese dell'aggiudicatario.

La vendita è a corpo e non a misura, eventuali differenze di misure o di stato non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo e non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata o risolta per alcun motivo.

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

PREZZO E MODALITA' PER PARTECIPARE ALLA VENDITA

Modalità e condizioni di vendita

La presente vendita avverrà alle seguenti condizioni:

Lotto unico: Prezzo base € 236.047,50 (Euroduecentotrentaseimilaquarantasette/50):

Offerta minima: € 177.035,62 (Eurocentosettantasettemilatrecentacinque/62):

Cauzione: non inferiore al 10% del prezzo offerto

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 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 giorno precedente a quello fissato nell'avviso per l'udienza di vendita telematica, ovvero entro le ore 12,00 del giorno 26 maggio 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 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 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 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 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 u.c. 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 facoltà di depositarli successivamente all'aggiudicazione, ma prima del versamento del saldo prezzo, unitamente al quale

dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario ex art. 2, comma 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 referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio e 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 di identità e 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, 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, 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 10% del prezzo offerto**, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla procedura avente il seguente **IBAN IT 95 N060 8510 3040 0000 0031 551**; 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](http://www.astetelematiche.it);

Il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva n. 17/2020 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, ovvero entro il giorno 26 maggio 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 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 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 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;

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

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

I rilanci minimi sono stabiliti nella misura di € 5.000,00 e non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

La gara avrà durata di giorni sei, ovvero dal giorno 27 maggio 2025 dalle ore 15,30 al giorno 2 giugno 2025 alle ore 12,00.

Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 (quindici) minuti prima del 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 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 ad effettuare l'aggiudicazione avvalendosi della piattaforma.

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

Tali strumenti di comunicazione sono di ausilio ovvero di supporto alla consultazione e partecipazione alla vendita: la piattaforma www.astetelematiche.it sarà l'unico canale ufficiale per seguire lo svolgimento della vendita e per la partecipazione alla gara.

L'eventuale mancata ricezione di comunicazioni tramite posta elettronica certificata e/o SMS non invalida lo svolgimento della vendita né può dar luogo ad alcuna doglianza da parte dei concorrenti.

AGGIUDICAZIONE

Il giorno della scadenza della gara, all'esito degli eventuali prolungamenti, **il 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 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.

Entro dieci giorni dall'aggiudicazione il professionista delegato dovrà provvedere al deposito telematico in cancelleria:

- a) del verbale di aggiudicazione;
- b) di tutte le offerte di acquisto formulate tramite portale www.astetelematiche.it unitamente alla documentazione allegata a supporto di ciascuna di essa.

Entro dieci giorni dall'aggiudicazione il delegato dovrà altresì provvedere a riaccreditarli agli offerenti,

mediante bonifico bancario, gli importi delle cauzioni versate.

Dell'avvenuta aggiudicazione il delegato darà altresì notizia tramite PEC al custode giudiziario, affinché questi dia tempestivamente corso alla liberazione del cespite (se non ancora effettuata).

Nell'ipotesi di vendita di più lotti, il 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 120 giorni dall'aggiudicazione (termine soggetto a sospensione feriale).

L'aggiudicatario dovrà versare altresì l'importo delle spese legale 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 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 comma 5 del D. Lgs. 1/9/1993 n. 385, ha facoltà di subentrare nel contratto di mutuo purché entro 15 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 nel termine di 120 giorni dall'esito della gara.

Ove l'aggiudicatario non intenda avvalersi della facoltà anzidetta dovrà, ai sensi dell'art. 41, comma 4, del D. 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, 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, comma 7 del D.M. 227/2015) sul conto corrente della procedura.

Nel caso in cui l'atto di precetto ovvero l'atto di intervento non contenessero una 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 PEC 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 GE per l'applicazione delle norme sopra indicate.

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.

Gli interessati all'acquisto potranno visionare i compendi pignorati contattando il custode degli immobili:
Istituto Vendite Giudiziarie di Torino, 10156 Torino (TO) Strada Settimo 399/15, telefono 011/473.17.14, fax 011/473.05.62, cell. 366/42.99.971, email: richiestevisite@asti.it.

Sarà anche possibile consultare la perizia ed i relativi allegati sui siti internet www.astegiudiziarie.it, www.tribunale.asti.giustizia.it e www.giustizia.piemonte.it.

Le pubblicità è effettuata a norma dell'art. 490 c.p.c. secondo le modalità stabilite dal G.E. e in particolare:

- pubblicazione dell'avviso di vendita telematica sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia;
- pubblicazione dell'avviso di vendita telematica unitamente alla perizia sui siti internet www.astegiudiziarie.it, www.tribunale.asti.giustizia.it, www.giustizia.piemonte.it.

Asti, lì 22/02/2025

Il Professionista Delegato

Meneghel avv. Elena