

TRIBUNALE DI ASTI
AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE



La sottoscritta Avvocato Elisa Andreuzza (C.F. NDRLSE81E59L219V), con studio in San Damiano d'Asti (AT), Piazza Camisola n. 3, in qualità di professionista delegato, ai sensi e per gli effetti dell'art. 591 bis cpc, dal Giudice dell'Esecuzione presso il Tribunale di Asti, allora Dott. Pasquale Perfetti (oggi Dott. Gian Andrea Morbelli), giusta ordinanza resa in data 10.10.2023, al compimento delle operazioni di vendita relative all'esecuzione immobiliare rubricata al n. 242/2021 R.G.E., visti gli artt. 591 bis, 576 e 569 e ss. c.p.c.



**ORDINA LA VENDITA SENZA INCANTO
CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA**

dei seguenti immobili, siti nel Comune di Priocca (CN), Strada Sabbione n. 1:



LOTTO N. 1



DESCRIZIONE DEI BENI

Descrizione catastale

Immobile residenziale così censito al C.F. del Comune di Priocca: Foglio 7, particella 203, sub. 8, (ex sub. 3), categoria F/4.



Caratteristiche

Trattasi di locali (ingresso-disimpegno, 2 camere, antibagno e servizio igienico) collocati al piano terra, in corso di ristrutturazione. I lavori risultano esser stati interrotti e non finiti. Non sono presenti serramenti, né impianti, ma solo la loro predisposizione. L'immobile versa in evidenti condizioni di abbandono, con interventi non terminati e materiale vario accatastato



Coerenze, in senso orario



- Porticato ad uso comune;
- Fg. 7, part. 203, sub. 4;
- Fg. 7, part. 203, area comune;
- Fg. 7, part. 203, area comune.

Parti comuni



Sono compresi nella vendita, quali beni comuni non censibili, le parti comuni così censite al C.F. del Comune di Priocca:

- Foglio 7, particella 203, sub 7 (piscina);
- Foglio 7, particella 203, sub11 (ingresso);
- Foglio 7, particella 203, sub 2 (vano scale ex c.t.);
- Foglio 7, particella 203, sub 1(cortile).



LOTTO N. 2

Descrizione catastale



- Immobile residenziale così censito al C.F. del Comune di Priocca: Foglio 7, particella 203, sub. 9, (ex sub. 4 al piano terra), categoria F/4;
- Immobile residenziale, così censito al C.F. del Comune di Priocca: Foglio 7, particella 203, sub. 10 (ex sub. 4 ai piani seminterrati - 1 e - 2), categoria F/4.

Caratteristiche

Trattasi di locali (al piano terra (sub. 9): soggiorno, studio, camera, cucina, antibagno, servizio igienico, disimpegno e ripostiglio; ai piani seminterrati -1 e -2: unico locale residenziale e locale di sgombero), in corso di ristrutturazione. I lavori risultano esser stati interrotti e non finiti.

Al piano terra (sub. 9) sono presenti i serramenti esterni (benché in precario stato di conservazione), ad eccezione della porta di ingresso e di due finestre, mentre non sono presenti gli impianti, ma solo la loro predisposizione.

Nei locali seminterrati (sub 10) non sono presenti serramenti. Al piano seminterrato -1 non sono presenti impianti, ma solo la predisposizione parziale di quello elettrico. Al piano seminterrato -2 non sono presenti impianti, se non alcune tubazioni per cavi elettrici.

Gli immobili versano in evidenti condizioni di abbandono, con interventi non terminati e materiale vario accatastato.

Coerenze, in senso orario

- Fg. 7, part. 203, area comune;
- Fg. 7, part. 559;
- Fg. 7, part. 203, area comune;
- Fg. 7, part. 203, sub. 3;
- Porticato ad uso comune;
- Fg. 7, part. 203, area comune.

Parti comuni

Sono compresi nella vendita, quali beni comuni non censibili, le parti comuni così censite al C.F. del Comune di Priocca:

- Foglio 7, particella 203, sub 7 (piscina);
- Foglio 7, particella 203, sub11 (ingresso);
- Foglio 7, particella 203, sub 2 (vano scale ex c.t.);
- Foglio 7, particella 203, sub 1(cortile).

INFORMAZIONI URBANISTICHE

UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE

Le risultanze della verifica condotta dal CTU presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Priocca sono le seguenti:

Foglio n. 7 mappale: 203 (parte 69%)

Ricade in: AREA AGRICOLA

Foglio n. 7 mappale: 203 (parte 31%)

Ricade in: NUCLEO FRAZIONALE RURALE

Foglio n. 7 mappale: 203

Ricade in: FASCE DI RISPETTO DEI RII MORA E BIEGGIO (150 MT) LEX 8/8/1985 N.431

Foglio n. 7 mappale: 203 (parte 48%)
Ricade in: FASCE DI RISPETTO STRADALE
Foglio n. 7 mappale: 203 (parte 96%)
Ricade in: AREA VINCOLATA AI SENSI DELLA L.R. 45/89 (soggetta a vincolo idrogeologico)
Foglio n. 7 mappale: 203
Ricade in: Classe 2



CONFORMITÀ COSTRUZIONI AD AUTORIZZAZIONI E DICHIARAZIONI DI AGIBILITÀ

Gli immobili risultano esser stati realizzati attraverso la seguente permessistica, solo in parte reperita dal CTU presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Priocca:

- CONCESSIONE PER COSTRUZIONE EDILIZIA N. 678/1977 rilasciata in data 30/04/1977 per lavori di ristrutturazione e ampliamento fabbricato;
- CONCESSIONE GRATUITA PER OPERE EDILIZIE N. 978 rilasciata in data 30/07/1982 per variante in corso d'opera alla licenza edilizia n. 678/1977 e completamento recinzione;
- CONCESSIONE EDILIZIA CON CONTRIBUTO N. 60/91 rilasciata in data 11/12/1991 per cambio di destinazione d'uso;
- CONCESSIONE IN SANATORIA N. 1/1991 rilasciata in data 01/03/1991;
- AUTORIZZAZIONE ALL'ABITABILITÀ-USABILITÀ rilasciata in data 01/03/1991;
- AUTORIZZAZIONE EDILIZIA N. 27/94 prot. 1540 rilasciata in data 11/12/1991 per trivellazione di un pozzo;
- AUTORIZZAZIONE EDILIZIA N. 11/94 prot. 1487 rilasciata in data 08/06/1994 per pavimentazione cortile;
- DICHIARAZIONE INIZIO ATTIVITA' N. 18 rilasciata in data 05/10/2001 per installazione bombola gpl;
- AUTORIZZAZIONE IN SANATORIA N. 1/02* rilasciata in data 05/03/2002 per installazione bombola gpl;
- AUTORIZZAZIONE IN SANATORIA N. 12/02 rilasciata in data 14/03/2002 per rimozione bombola gpl;
- DICHIARAZIONE DI INIZIO ATTIVITA' non identificabile per installazione serbatoio interrato gpl;
- DICHIARAZIONE DI INIZIO ATTIVITA' N. 11/02 prot. 1368 rilasciata in data 07/05/2002;
- CONCESSIONE EDILIZIA N. 48/2002 rilasciata in data 04/10/2002 per ampliamento fabbricato mediante tamponamento porticato esistente, realizzazione scala interna, costruzione di garage interrati;
- CONCESSIONE EDILIZIA N. 49/2002 rilasciata in data 24/10/2002 per costruzione piscina;
- CONCESSIONE EDILIZIA N. 50/2002 rilasciata in data non identificabile e con interventi ignoti;
- CONCESSIONE EDILIZIA N. 51/2002 rilasciata in data non identificabile e con interventi ignoti;
- PERMESSO DI COSTRUIRE N. 16/2014 rilasciato in data 30/12/2014 per completamento di ristrutturazione di fabbricato ad uso civile abitazione, realizzazione di piano ammezzato, tamponatura nuova apertura a garage interrato e muri contro terra.

Non risulta presente agli atti alcuna documentazione riferita all'inizio e/o fine lavori, al deposito delle pratiche strutturali per opere in cemento armato, relativo collaudo e all'agibilità/abitabilità degli immobili se non quella riferita alla concessione in sanatoria n. 1/91 e quella della concessione in variante n. 678/77. Mentre per l'agibilità/abitabilità, comunicazione di fine lavori e collaudo delle opere strutturali, il CTU ritiene altamente probabile che non siano state ancora presentate le relative pratiche.

Il CTU, accordo con il Responsabile del Servizio Tecnico del Comune di Priocca, in considerazione dell'impossibilità di reperire diverse pratiche edilizie presenti nei registri del Comune di Priocca

dell'incompletezza di quelle rintracciate che non permettono con certezza sia di contestare lo stato di fatto attuale ma neanche di poterlo dichiarare pienamente conforme in quanto, essendosi i lavori edili fermati e mai terminati da più di tre anni dalla data di inizio lavori (che non è stato possibile sapere se comunicata o no) dell'ultimo permesso di costruire valido (16/2014) questo non risulta più valido a sensi dell'art. 15 comma 2 del d.p.r.. 380/2001 e s.m.i. in virtù della presenza delle frammentarie tavole progettuali reperite in archivio dal tecnico comunale e dallo scrivente presso il professionista che aveva seguito l'esecutato quando in vita, che rispecchiano in gran parte la situazione esistente e che hanno permesso l'autorizzazione da parte del Comune di Priocca ai lavori con il provvedimento di Permesso di Costruire 16/2014, riferisce essersi convenuto, al fine della regolarizzazione dello stato di fatto, di potersi procedere con:

- una trasmissione postuma di denuncia strutturale e asseverazione sulle opere strutturali e relativo collaudo (capo IV, Parte II, D.P.R. 06/06/2001 n. 380 e Asseverazione D.D. Regione Piemonte n. 29/A1800A/2022), riferita proprio al permesso di costruire citato, in riferimento al solaio in laterocemento con cui si è frazionata la cantina del sub. 4 e le relative scale dal piano terra all'ammezzato e da questo a quello sottostante (nel caso in cui venisse reperita in archivio la documentazione mancante, la trasmissione postuma non dovrebbe essere prodotta) a causa dell'interruzione dei lavori improvvisa a causa del decesso dell'esecutato; tale documentazione dovrà essere predisposta da tecnico abilitato il cui costo può essere verosimilmente stimato in 2.000€, comprensivo di eventuali indagini strumentali (e della valutazione della fessurazione con piastra e tirante sulla facciata posteriore al piano seminterrato verso il prato, angolo superiore a sinistra);
- una successiva pratica di Segnalazione Certificata di Inizio Lavori in base all'art. 15 comma 3 e all'art. 22 di "completamento" al fine di terminare (o variare) le opere interrotte, con versamento dei diritti di segreteria (€ 100) e del contributo di costruzione stimato in circa 600€ (tale importo è variabile e soggetto ad aumento o diminuzione in base ai tipi di materiali usati, ad una diversa ripartizione dei muri, differenti tipologie di impianti ecc. ecc.); tra le opere da terminare vi sono la realizzazione di sottofondo ed impianti nel piano ammezzato, la realizzazione delle tramezzature e delle aperture nei muri perimetrali mancanti nei diversi subaltri, valutate come previste nel progetto, la realizzazione di un ribassamento strutturale nella ex centrale termica al fine di portare l'altezza interna del vano scale dalla misura attuale a quella prevista al piano di pavimento finito di 260 cm (come previsto dalla pratica di condono), il riempimento di 34 cm del pavimento del secondo piano seminterrato, ad uso cantina/deposito al fine di portarlo alla corretta altezza prevista di 200 cm, risultante dal frazionamento del volume alto in origine 500 cm, come rilevabile dalla sezione allegata alla pratica di condono, la realizzazione dei bagni, la fornitura e posa di serramenti interni ed esterni e quanto altro ritenuto necessario;
- l'inserimento della planimetria esterna, contenente la piscina, la relativa area di pertinenza, le scale esterne e quanto altro rilevabile, all'interno della S.C.I.A. sopra riportata;
- invio della Comunicazione di Fine Lavori seguita da collaudo delle opere strutturali (se non depositato in precedenza) e Segnalazione Certificata di Agibilità.

Le difformità rilevabili esternamente e internamente, inerenti le inclinazioni delle murature, le posizioni delle aperture esistenti così come le dimensioni esterne, sicuramente mai variate dal momento della costruzione ma riportate in modo sommario nelle rappresentazioni grafiche precedenti (risultando errori materiali di rappresentazione), rientrano nel calcolo della tolleranza ai sensi dell'art. 34 bis del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. e i. che, al comma 1, sancisce che "Il mancato rispetto dell'altezza, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta e di ogni altro parametro delle singole unità immobiliari non costituisce violazione edilizia se contenuto entro il limite del 2 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo".

DETENZIONE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

Gli immobili non risultano occupati.

VINCOLI – ONERI – DIRITTI



Sui beni pignorati non esistono vincoli di natura alcuna, diritti demaniali o sui civici, né vincolo od oneri di natura condominiale.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Il subalterno 8 e 10 rientrano nella categoria si esclusione “fabbricati in costruzione venduti al rustico”. Il subalterno 9 risulta appartenere alla Classe Energetica F, come da Attestato di Certificazione Energetica con scadenza 31.12.2024, allegato alla relazione peritale.



SPSE CONDOMINIALI E DI CONSUMO



Gli immobili non sono riuniti in condominio.

Quanto al consumo di luce, acqua e gpl, il CTU ha stimato (“per esperienza e per immobili in normali condizioni di utilizzo”) le relative spese annuali in complessivi € 3.050,00.



VALORE DEI BENI



LOTTO N. 1: € 115.105,10

LOTTO N. 2: € 105.311,30

A dedurre:

- il 5% del valore immobile (€ 5.755,126 quanto al LOTTO N. 1 e € 5.265,56 quanto al LOTTO N. 2), per assenza della garanzia per vizi dei beni venduti;

- Oneri per:

- Presentazione denuncia strutturale postuma con eventuali indagini sui materiali e collaudo: € 2.587,60;
- Presentazione SCIA per completamento con rilievo sull'esterno, c.s.p., c.s.e., D.L. fine lavori e SCA: € 4.540,80;
- Contributo costo di costruzione: € 600,00
- DOCFA immobili: € 1.150,00



Totale deduzioni: € 8.878,40, da ripartirsi per 1/3 quanto al LOTTO N. 1 (€ 2.959,47) e per 2/3 quanto al LOTTO N. 2 (€ 5.918,93).

VALORE LOTTO N. 1

€ 115.105,10 – € 5.755,26 – € 2.959,47 = 106.390,37, arrotondato ad € 106.400,00
(centoseimilaquattrocento/00)

VALORE LOTTO N. 2

€ 105.311,30 – 5.265,56 – 5.918,93 = 94.126,81, arrotondato ad € 94.100,00
(novantaquattromilaecento/00).



Il tutto, comunque, come più ampiamente e dettagliatamente descritto nella perizia succitata dell'Arch. Alessandro DI Ubaldo, che si richiama.

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



parte integrante e sostanziale, cui si rimanda integralmente anche per un'esatta individuazione degli immobili e del loro stato attuale. A seguito dell'emissione del decreto di trasferimento, gli immobili saranno liberati – con spese a carico della procedura e competenze a carico dell'aggiudicatario - dalle trascrizioni dei pignoramenti e dalle iscrizioni ipotecarie dipendenti dai mutui mentre la cancellazione di eventuali altre annotazioni ed iscrizioni, non dipendenti dalla procedura esecutiva, saranno a cura e spese dell'aggiudicatario. La vendita è a corpo e non a misura, eventuali differenze di misure o di stato non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo e non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere risolta per alcun motivo.





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

PREZZO E MODALITA' DI PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA

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



LOTTO N. 1



- **Prezzo base:** € 33.102,00 (trentatremilacentodue/00);
- **Offerta minima**, pari al 75% del prezzo base, arrotondato per difetto: € 24.800,00 (ventisettamilaseicento/00);
- **Rilancio minimo in caso di gara:** € 2.000,00 (duemila/00).

LOTTO N. 2

- **Prezzo base:** € 29.268,00 (ventinovemiladuecentosessantotto/00);
- **Offerta minima**, pari al 75% del prezzo base, arrotondato per difetto: € 21.900,00 (ventunomilanovecento/00);
- **Rilancio minimo in caso di gara:** € 2.000,00 (duemila/00).

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

conto intestato alla procedura, presso CASSA DI RISPARMIO DI ASTI - Filiale di San Damiano d'Asti – IBAN: IT89 B060 8547 6700 0000 0032 073.

Le offerte di acquisto potranno essere formulate solo in via telematica tramite il modulo web “Offerta Telematica” del Ministero della Giustizia, a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita, presente sul portale www.astetelematiche.it sul quale sono indicati, ai fini della effettuazione del richiesto bonifico, i dati relativi al Conto intestato alla Procedura. Il “manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica” è consultabile all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, sezione “documenti”, sottosezione “portale delle vendite pubbliche”.

L'offerta con i documenti allegati dovrà essere depositata **entro le ore 12,00 del giorno 05.03.2026**, inviandola all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia: offertapvp.dgsia@giustiziacerit.it.



L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovverosia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12 co. 5 del D.M. n. 32/2015. In alternativa è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, co. 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio o in un suo allegato di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta (questa modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, co. 4 del D.M. n. 32/2015).

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

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

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

Se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto (persona giuridica), deve essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o la delibera che giustifichi i poteri.

L'offerta potrà essere presentata per persona da nominare, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c. L'offerente dovrà altresì dichiarare se si trovi nelle condizioni di legge per beneficiare delle agevolazioni fiscali previste per l'acquisto della prima casa o di altre agevolazioni (salvo la facoltà di depositarli successivamente dell'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo, unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario ex art. 2, co. settimo del D.M. 227/2015).

L'offerta dovrà altresì contenere:

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

All'offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;

- la documentazione attestante il versamento (copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- la richiesta di agevolazioni fiscali;
- se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, copia del provvedimento di autorizzazione;
- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad es. certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- se l'offerta è formulata da più persone, copia della procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata notarile, dagli altri offerenti in favore del presentatore-offerente, titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica, ovvero che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;
- se il presentatore è soggetto diverso dall'offerente, copia della procura speciale notarile rilasciata dall'offerente al presentatore. Si precisa che, in questo caso, la procura potrà essere rilasciata unicamente ad un avvocato, ai sensi dell'art. 571 cpc.

L'offerente, prima di effettuare l'offerta d'acquisto telematica, dovrà versare a titolo di cauzione una somma pari al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla procedura; tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto. Il numero di conto corrente sarà come sopra indicato nel sito www.astetelematiche.it.

Il bonifico con causale **"Proc. Esecutiva n. 242/2021 RGE, versamento cauzione"**, dovrà essere effettuato in modo tale che l'accrédito 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'accrédito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura secondo la tempistica predetta l'offerta sarà considerata inammissibile.

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (pari ad euro 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica".

In caso di mancata aggiudicazione e all'esito dell'avvio della gara in caso di plurimi offerenti l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito dal professionista delegato al soggetto offerente. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione.

Esame delle offerte

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara sarà effettuato tramite il portale www.astetelematiche.it.

Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal sottoscritto, professionista delegato, presso il suo studio in San Damiano d'Asti, Piazza Camisola n. 3, il giorno **06.03.2026, alle ore 16,00**.

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo tramite l'area riservata del sito www.astetelematiche.it, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita sulla casella di posta

elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

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

All'udienza, alla quale dovrà partecipare un rappresentante del creditore procedente o di un creditore intervenuto munito di titolo esecutivo, il sottoscritto professionista delegato verificherà la validità delle offerte formulate, intesa come completezza delle informazioni richieste e dei documenti da necessariamente allegare, nonché l'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione e del bollo entro i termini indicati; provvederà quindi a dichiarare ammissibili le offerte valutate regolari, dichiarando aperta la gara.

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

Deliberazione sulle offerte

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

- a) se l'offerta sia pari o superiore al "prezzo base" indicato nell'avviso di vendita, il professionista delegato aggiudicherà il bene all'offerente;
- b) se l'offerta sia inferiore al "prezzo base", ma pari all'offerta minima (pari al 75% del prezzo base) il professionista aggiudicherà il bene all'offerente, salvo che:
 - ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione dell'esistenza di circostanze specifiche e concrete (da indicarsi in ogni caso espressamente nel verbale);
 - siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.

Nel primo caso il professionista comunicherà la circostanza al giudice dell'esecuzione e chiederà procedersi alla pubblicazione di un nuovo avviso di vendita; nel secondo caso, il professionista procederà alla deliberazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

Gara tra gli offerenti

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

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

Non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

La gara avrà la durata di 6 (sei) giorni **con inizio il 06.03.2026 alle ore 16,00 e scadenza l'11.03.2026 alle ore 12,00.**

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

Una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara tramite la piattaforma www.astetelematiche.it sarà visibile a tutti i partecipanti l'offerta recante il prezzo maggiore nonché al delegato l'elenco delle offerte in aumento. La scrivente provvederà quindi ad effettuare l'aggiudicazione avvalendosi della piattaforma.

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

La piattaforma www.astetelematiche.it sarà l'unico canale ufficiale per seguire lo svolgimento della vendita e per la partecipazione alla gara. L'eventuale mancata ricezione di comunicazioni tramite posta elettronica certificata e/o SMS non invaliderà lo svolgimento della vendita né potrà dar luogo ad alcuna dogliananza da parte dei concorrenti.

Aggiudicazione

Il giorno **11.03.2026**, all'esito degli eventuali prolungamenti, il professionista delegato procederà all'aggiudicazione, stilando apposito verbale.

Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento, in fase di gara (dimostrando così la mancata volontà di ogni offerente di aderire alla gara), l'aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi di seguito elencati (in ordine di priorità):

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

Deposito saldo prezzo e spese di trasferimento

L'aggiudicatario dovrà depositare mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura il residuo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione) nel termine indicato nell'offerta o, in mancanza, nel termine massimo e non prorogabile di 120 giorni dall'aggiudicazione (termine soggetto a sospensione feriale).

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

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

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

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

Ove il creditore procedente o un creditore intervenuto abbiano azionato un contratto di mutuo fondiario l'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 41 co. 5 del D. Lgs 1/9/93 n. 385, ha facoltà di subentrare nel contratto di mutuo purché entro 15 (quindici) giorni dalla data di aggiudicazione definitiva, paghi al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese; eventuali disgraudi od omissioni nell'indicazione del calcolo da parte dell'istituto di credito o contestazioni del medesimo da parte dell'aggiudicatario non potranno essere addotte come giusta causa per il mancato versamento del prezzo e l'aggiudicatario sarà tenuto al pagamento nel termine indicato nell'offerta oppure nel termine di 120 giorni all'esito della gara.

Ove l'aggiudicatario non intenda avvalersi della facoltà anzi detta dovrà, ai sensi dell'art. 41 comma quarto del D. Lgs. 1/9/93 n. 385 e previa necessaria interlocuzione con il professionista delegato, corrispondere direttamente al creditore fondiario (sul conto corrente di cui il creditore fondiario dovrà aver già fornito le coordinate bancarie al delegato prima della vendita) entro il termine di deposito del saldo prezzo, il saldo del prezzo di aggiudicazione fino alla concorrenza del credito del predetto istituto per capitale, accessori e spese, computato ai sensi dell'art. 2855 c.c. ove capiente. In ogni caso il 20% del saldo prezzo oltre all'importo per le spese ex art. 2, settimo comma DM 227/2015 (che verrà comunicato dal delegato), non dovrà essere versato al creditore fondiario ma alla procedura, sul conto corrente intestato alla medesima.

* * * * *

Il presente avviso di vendita sarà notificato al creditore procedente, ai creditori intervenuti, ai creditori iscritti non intervenuti ed al debitore. Sarà altresì pubblicato sul Portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia. L'avviso di vendita sarà inserito, unitamente a copia dell'ordinanza del Giudice e della relazione di stima, sui siti Internet www.tribunale.asti.giustizia.it, www.giustizia.piemonte.it e www.astegiudiziarie.it almeno 45 giorni prima della data fissata per la vendita.

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

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

- 1) Sarà comunque possibile anche consultare la perizia ed i relativi allegati, nonchè ottenere informazioni relative alla vendita, previo appuntamento telefonico, presso lo studio del sottoscritto Professionista, in San Damiano d'Asti, Piazza Camisola n. 3 (Tel. 0141/97.13.23 – fax 0141/97.17.00 – E-mail: elisa.andreuzza@hotmail.it – PEC: elisa.andreuzza@ordineavvocatiasti.eu) in giorni feriali fra le ore 14,30 e le ore 18,30;
- 2) Custode dell'immobile: Istituto Vendite Giudiziarie - strada Settimo 399/15 (10156) Torino. Tel. 011/4731714 – Fax 011/4730562 – cell. 3664299971 – E-mail: immobiliari@ivgpiemonte.it – PEC: ifir560@pec.ifir.it.

San Damiano d'Asti, 17 dicembre 2025

Il Delegato alle operazioni di vendita
Avv. Elisa Andreuzza

