Clapasson Elda Maria
Dottore Commercialista
Revisore Ufficiale dei conti
Asti Corso Dante Alighieri N. 79
Telefono: 0141 594291
e.mail: eldamaria.clapasson@studioabbacoconsulting.it

TRIBUNALE DI ASTI

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 141/2021

G.E. DOTT.SSA LAURA BRIZI

AVVISO DI VENDITA

La Dott.ssa Clapasson Elda Maria, con studio in Asti, Corso Dante Alighieri n. 79 (tel. 0141/594291), delegato alla vendita nell'esecuzione immobiliare n. 141/2021, rende noto che il Tribunale di Asti-G.E. ha ordinato la vendita dei seguenti immobili (meglio descritti nella perizia di stima corredata di fotografie e planimetrie pubblicata sui siti internet www.astegiudiziarie.it, www.tribunale.asti.giustizia.it, www.giustizia.piemonte.it, www.astalegale.net) che vengono posti in vendita **in lotto unico**:

Complesso residenziale costituito da un ex cascinale agricolo di antico impianto, con ampia corte esclusiva e relative pertinenze, sito nella periferia di Bra (CN), in Strada Falchetto n. 103.

L'accesso dalla via pubblica avviene tramite una strada interpoderale in terra battuta che collega strada Falchetto con l'area cortilizia del fabbricato.

Il compendio immobiliare è composto da due corpi di fabbrica:

- il fabbricato principale posto lungo il lato Nord del lotto ed una tettoia aperta posta lungo il lato Sud del lotto. Il complesso immobiliare risulta recintato in parte con recinzione metallica (lati Nord, Ovest e Sud) ed in parte con muretto di recinzione in cemento a tutt'altezza (lato est). Il corpo principale (lato Nord) risulta composto da tre unità distinte: porzione Est del fabbricato principale, residenziale in corso di ristrutturazione elevantesi su due piani fuori terra collegati da una scala interna. Tetto in legno di nuova esecuzione, in legno lamellare con manto di copertura in coppi vecchi, struttura portante in muratura, solaio su piano terreno con volte in muratura su travi in legno, solaio su piano primo in legno; restano invece da ultimare tutte le finizioni interne (intonaco, pavimenti, rivestimenti, ecc.), tutti gli impianti tecnologici e devono

ancora essere installati tutti i serramenti, sia esterni che interni; locale interrato ad uso cantina, con accesso tramite botola, eseguito con muri perimetrali portanti in calcestruzzo armato con sovrastante soletta in latero cemento, già dotata di pavimentazione e rivestimenti (altezza di piano mt 1,96), oltre che di predisposizione impianto elettrico, idrico e di vmc;

- magazzino-ex stalla posto nella sezione centrale del fabbricato principale costituito da un unico locale al piano terreno (altezza 3,00 mt) con accesso diretto dal cortile pertinenziale e da un magazzino-ex fienile al piano primo (altezza minima 3,70 mt,altezza massima 5,25 mt) non collegato direttamente al magazzino sottostante. Lungo il lato Nord è inoltre presente una tettoia aperta pertinenziale posta in aderenza al fabbricato (altezza minima 3,50 mt, altezza massima 6,70 mt); costituito da una struttura portante in muratura, solaio su piano terreno in cemento armato, tetto in legno con manto di copertura in coppi vecchi, muratura intonacata, la pavimentazione interna è in battuto di cemento e mattoni o pavimento in formelle di laterizio, i serramenti esterni sono metallici dotati di inferiate e portoni di ingresso in legno;
- porzione Ovest del fabbricato principale, residenziale, da ristrutturare, elevantesi su due piani fuori terra anch'essi collegati da una scala interna. Al piano terreno sono presenti cucina (altezza 3,30 mt), ripostiglio (altezza 2,50 mt) e due cantine (altezza 2,80 mt) al primo piano sono invece presenti una camera ed un ripostiglio (altezza 3,30 mt), con balcone prospettante lato Sud e ad un piano ammezzato una ulteriore camera (altezza minima 2,25, altezza massima 4,15); struttura portante in muratura, solai in legno, tetto realizzato in legno con manto di copertura in coppi vecchi, muratura intonacata, la pavimentazione interna è in battuto di cemento e mattoni o pavimento in formelle di laterizio, serramenti esterni in legno con vetro semplice, serramenti interni in legno. Impianti tecnologici assenti.

Il fabbricato ad uso tettoia posto lungo il lato Sud del lotto, è composto da una tettoia aperta principale posta nella parte centrale (altezza minima 5,60

mt, altezza massima 7,00 mt), una tettoia aperta lato Est (altezza minima 2,00 mt, altezza massima 3,60 mt), da un deposito chiuso (formato da due locali di sgombero e un wc) e da una ulteriore porzione lato Ovest elevantesi su due piani composta al piano terreno da un deposito (altezza 1,70 mt) ed al piano primo da un ulteriore vano deposito (altezza minima 1,75 mt, altezza massima 3,00 mt), non collegato al piano terreno ed accessibile solo dall'esterno. La tettoia principale ha una struttura portante in ferro, chiusa su tre lati con pareti in muratura intonacata, e con manto di copertura in lastre ondulate sorretto da struttura metallica; è stata realizzata in sostituzione della copertura e struttura portante originaria in tempi recenti (comunque ante 1975). La tettoia laterale in aderenza lungo il lato Est ha invece una struttura in muratura portante (originaria), anch'essa chiusa su tre lati, con tetto in legno e manto di copertura in lastre ondulate. In aderenza lungo il lato Ovest è invece presente un corpo di fabbrica ad uso deposito elevantesi su due piani fuori terra (anch'essa di impianto originario) con struttura portante in muratura intonacata, tetto in legno e manto di copertura in coppi vecchi; solaio in putrelle e laterizio. Infine, una porzione della tettoia principale (deposito) presenta un solaio in putrelle e laterizio con tamponamenti perimetrali in muratura intonacata.

Secondo lo strumento urbanistico vigente (PRGC approvato con DGR n. 27-7294 del 24/03/2014), l'immobile ricade in area EE/CS 343 - insediamenti rurali di matrice storica (normata dall'art. 50 delle Norme Tecniche di Attuazione), eccezion fatta per una porzione della particella n. 73 (strada privata di accesso) e marginalmente per una porzione della particella n. 87 che ricadono in area EE - unità di paesaggio agrario (normata dall'art. 50 delle Norme Tecniche di Attuazione).

- L'immobile inoltre risulta perimetrato all'interno dei seguenti vincoli: Vincolo idrogeologico: in parte in Classe II-2p Settori di territorio interessati da problematiche geotecniche, superabili nell'ambito del progetto relativo alle fondazioni, condizionati da modesti allagamenti, sempre a bassa energia e limitati da problematiche legate alla ridotta soggiacenza da piano di campagna della falda libera;

- Fascia di rispetto stradale: in parte per quanto riguarda una porzione della strada privata ricadente sulla particella n. 73 (art. 60 NTA).

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Successivamente sono stati rilasciati i seguenti provvedimenti edilizi:

- Denuncia di Inizio Attività prot. n. 3682 del 03/03/2000 per lavori di "Nuova costruzione di un cancello di delimitazione e ingresso alla proprietà";
- Denuncia di Inizio Attività prot. n. 19772 del 25/07/2005 (pratica edilizia n. 293/2005) per lavori di "Realizzazione di impianto di scarico acque reflue domestiche in recettore diverso dalla pubblica fognatura"

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità:

• Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

• Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.

• Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Dalle verifiche urbanistiche effettuate presso l'ufficio Tecnico del Comune di Bra (CN) risulta che i lavori di manutenzione straordinaria/ristrutturazione edilizia eseguiti sulle uiu identificate come Subalterno 2 e Subalterno 5 **non** siano state supportate da alcun provvedimento edilizio e sono quindi da considerarsi da regolarizzare. Per la regolarizzazione del Subalterno 2 potrà essere inoltrata una pratica SCIA in Sanatoria per modiche interne e senza aumenti volumetrici (art. 37 DPR n. 380/2001) versando come sanzione una somma variabile da € 516,00 a € 5.160,00, a seconda della valutazione dell'Agenzia delle Entrate cui da prassi viene sottoposta la pratica. Occorrerà inoltre versare il relativo costo di costruzione calcolato con l'aliquota del 5% su 1/3 del valore delle opere eseguite come da computo metrico. Essendo state eseguite anche opere di scavo per la realizzazione del locale cantinato, sarà inoltre necessario presentare una pratica di sanatoria per la realizzazione di opere in zona soggetta a Vincolo Idrogeologico che comporterà una sanzione pari ad un

minimo di € 250,00, diritti di segreteria e bolli per un importo di € 162,00 con relative spese professionali, valutabili in € 2.000,00.

Per quanto riguarda l'ampliamento con contestuale demoricostruzione del Sub.5, può essere sanato a seconda che ricorrano le seguenti ipotesi:

1. Nel caso il futuro acquirente **sia imprenditore agricolo**, o che comunque la destinazione della struttura rimanga agricola, la sanatoria è possibile pagando a titolo di sanzione una sola volta gli oneri su tutto il fabbricato pari a € 5,32 il mq, oltre al Costo di Costruzione calcolato con l'aliquota del 5% sull'importo di un terzo del Computo Metrico delle Opere realizzate;
2. Nel caso di acquirente **non sia imprenditore agricolo** o che acquisisca l'immobile **non** per affittare o far gestire da imprenditore agricolo, la sanatoria **non** è possibile in quanto in contrasto con l'art. 50 delle NTA. In questo caso l'immobile sarebbe da demolire, perché non verrebbe rispettata la doppia conformità prevista dalla Normativa sulla sanabilità degli abusi edilizi.

Per la regolarizzazione delle opere eseguite sul Subalterno 5 (tettoia aperta), individuando quindi l'epoca di Costruzione nel periodo precedente il 1975 e solo nel caso in cui ricorra il caso di cui al punto 1), occorrerà presentare apposita istanza di Permesso di Costruire in Sanatoria (art. 36 DPR n. 380/2001) che comporterà il pagamento degli Oneri di Urbanizzazione e del Costo di Costruzione, come prima relazionato, oltre ai diritti di segreteria.

Per entrambe le pratiche di Sanatoria (sia quella relativa al sub. 2 che quella possibile relativa al sub. 5) occorrerà inoltre richiedere il parere alla Commissione Locale del Paesaggio, nonché produrre denuncia postuma per la regolarizzazione delle strutture in cemento armato o strutture metalliche e relativo collaudo.

L'immobile risulta libero.

Con riferimento al D. Lgs 192/2005 s.m.i. ed alla normativa regionale vigente, il Subalterno 4 è dotato di attestato di prestazione energetica rilasciata dall'Ing. Enrico Cavapozzi in data 23.11.2023 dal quale risulta la valutazione energetica dell'immobile e la sua classificazione in Classe Energetica "G"; per quanto riguarda i Subalterni 2, 3 e 5, non si rende necessaria la redazione dell'APE.

Dati catastali:

- Catasto dei Fabbricati - Comune di Bra - **Foglio n. 39, Particella n. 73 Subalterno n. 2, Categoria A/3, Classe 1, Consistenza 11 vani, Rendita euro 488,57, Piano T-1**
- Catasto dei Fabbricati - Comune di Bra **- Foglio n. 39, Particella n. 73 Subalterno n. 3, Categoria C/2, Classe 1, Consistenza 453 mq, Rendita euro 655,07, Piano T-1**
- Catasto dei Fabbricati - Comune di Bra - **Foglio n. 39, Particella n. 73 Subalterno n. 4, Categoria A/4, Classe 3, Consistenza 6,5 vani, Rendita euro 151,06, Piano T-1**
- Catasto dei Fabbricati - Comune di Bra **- Foglio n. 39, Particella n. 73 Subalterno n. 5, Categoria C/7, Classe 2, Consistenza 385 mq, Rendita euro 131,23, Piano T-1**
- Catasto dei Fabbricati - Comune di Bra **- Foglio n. 39, Particella n. 73 Subalterno n. 1, Categoria F/1, Consistenza 210 mq, Piano T**

Della piena proprietà dei sopradescritti immobili e in custodia all'ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE, viene disposta la vendita **senza incanto** in lotto unico per il **giorno 13/01/2027 ore 15,00 con modalità telematica asincrona**, al prezzo base fissato in **€ 153.000,00 (offerta minima: € 114.750,00).**

Gli immobili saranno venduti a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, anche in relazione alla L.47/85 e DPR 380/01 e ss.mm.ii., con tutte le pertinenze, accessori, ragioni ed azioni, servitù attive e passive eventuali, liberi da iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, così come sino ad oggi goduti e posseduti, secondo quanto meglio descritto dal perito nella relazione di stima che del presente avviso costituisce parte integrante e sostanziale e che è consultabile (corredata di fotografie e planimetrie) sui siti internet www.astegiudiziarie.it, www.tribunale.asti.giustizia.it, www.giustizia.piemonte.it, www.astalegale.net.

Si precisa che il **gestore** della vendita telematica è la società Aste Giudiziarie Inlinea s.p.a., il **portale** del gestore della vendita telematica è il sito www.astetelematiche.it ed il **referente della procedura** incaricato delle operazioni di vendita è il professionista delegato Dott.ssa Clapasson Elda

Maria.

Il presente avviso di vendita verrà pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia (portalevenditepubbliche.giustizia.it) nonché, unitamente a copia dell'ordinanza del Giudice e della relazione di stima comprensiva di fotografie e planimetrie, sui siti internet www.astegiudiziarie.it, www.astalegale.net, www.tribunale.asti.giustizia.it, www.giustizia.piemonte.it almeno 45 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte per la vendita senza incanto.

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 relativo bonifico, i dati relativi al conto corrente 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 antecedente a quello fissato per l'udienza di vendita telematica e, dunque, **entro le ore 12,00 del 12/01/2027,** inviandola all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

Si precisa che 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 comma 5 del D.M. n. 32/2015. In alternativa è possibile trasmettere l'offerta e i documenti allegati a mezzo di *casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica* ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32/2015 con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio o in un suo allegato di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe

sottoscrivere l'offerta (questa modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art.13, comma 4 del D.M. n. 32/2015).

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 può essere presentata per persona da nominare a norma dell'art. 579, ultimo comma c.p.c.

L'offerta di acquisto è irrevocabile e deve contenere:

- 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 26.2.2015;
    - l'indicazione dell'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
    - l'indicazione dell'anno e del numero di ruolo generale della procedura;
    - l'indicazione del numero o di altro dato identificativo del lotto;
    - l'indicazione del referente della procedura che è il professionista delegato Dott.ssa Clapasson Elda Maria;
    - l'indicazione della data e dell'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
    - l'indicazione del prezzo offerto nonché del termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni

dall'aggiudicazione);

- l'indicazione dell'importo versato a titolo di cauzione;
- l'indicazione della data, dell'orario e del numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- l'indicazione dell'indirizzo 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'indicazione dell'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste;
- l'eventuale dichiarazione della sussistenza, in capo all'offerente, delle condizioni di legge per beneficiare delle agevolazioni fiscali previste per l'acquisto della prima casa o di altre agevolazioni (salva la facoltà di depositarla 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 settimo del D.M. 227/2015).

All'offerta devono 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 di identità e 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 del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta nonché 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 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 una 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 per 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 di 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 in essere presso la Banca d'Alba al seguente codice IBAN: IT82I0853010304000000276560 intestato al Tribunale di Asti; tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il numero del conto corrente sarà indicato sul sito www.astetelematiche.it.

Il bonifico, con causale *"Proc. Esecutiva n.141/2021 RGE, 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.

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 quale udienza di vendita telematica e cioè **in data 13/01/2027 alle ore 15,00.**

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

All'udienza di vendita, cui dovrà partecipare un rappresentante del creditore procedente o di un creditore intervenuto munito di titolo esecutivo, 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.

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

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

β) 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 in ogni caso espressamente nel verbale);
- siano state presentante 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 e agli adempimenti conseguenziali.

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

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 dunque 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.

L'aumento minimo viene fissato nella somma di **€ 5.000,00** con la precisazione che non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

La gara avrà la durata di **6 (sei) giorni**: la data di inizio viene fissata al **13/01/2027** (coincidente con la data e l'ora dell'udienza di vendita senza incanto) e la scadenza viene fissata alle **ore 12,00 del 19/01/2027** con la precisazione che, qualora vengano effettuate offerte in aumento negli ultimi 15 (quindici) minuti prima della scadenza del predetto termine, la scadenza 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, a tutti i partecipanti sarà visibile, tramite la piattaforma www.astetelematiche.it, l'offerta recante il prezzo maggiore. Parimenti

avvalendosi della piattaforma, il delegato potrà consultare l'elenco delle offerte in aumento e provvederà ad effettuare l'aggiudicazione.

Tutte le comunicazioni ai partecipanti relative alle fasi 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.

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 di cauzione versata: minor termine indicato per il versamento del prezzo;
- a parità altresì di termine per il versamento del prezzo: priorità temporale di deposito dell'offerta.

Entro 10 (dieci) giorni dall'aggiudicazione, il professionista delegato provvederà al deposito telematico in cancelleria del verbale di aggiudicazione e di tutte le offerte di acquisto formulate tramite il portale www.astetelematiche.it unitamente alla documentazione allegata a supporto di ciascuna di esse nonchè al riaccredito, mediante bonifico bancario agli offerenti non aggiudicatari, degli importi delle cauzioni versate.

Dell'avvenuta aggiudicazione, il delegato darà altresì notizia a mezzo PEC al custode giudiziario affinché quest'ultimo dia tempestivamente corso alla liberazione del cespite se non ancora effettuata.

Dopo che sia stata effettuata l'aggiudicazione, 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). Verserà altresì l'importo delle spese legale al trasferimento del bene che il delegato comunicherà tempestivamente all'aggiudicatario stesso.

Entro il termine di versamento del saldo prezzo e contestualmente al versamento medesimo, l'aggiudicatario dovrà dichiarare e documentare il proprio stato civile e il regime patrimoniale adottato; tanto, al fine di consentire la corretta predisposizione della bozza di decreto di trasferimento da parte del delegato; inoltre, ai sensi e per gli effetti dell'art. 585 IV comma c.p.c., con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, dovrà fornire al Giudice dell'esecuzione o al Professionista delegato, le informazioni prescritte dall'art. 22 del Decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231.

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

Ove l'aggiudicatario non intenda avvalersi della facoltà suddetta 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.

L'aggiudicatario provvisorio, qualora non già residente nel Comune di Asti, dovrà ivi eleggere domicilio al momento dell'aggiudicazione.

Alla vendita senza incanto non è applicabile l'art. 584 c.p.c. mentre resta salva la possibilità, per il Giudice, di sospendere la vendita ex art. 586 c.p.c.

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 l'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 risultante sulla base degli atti di intervento e delle spese sostenute sino al momento della vendita, riferendone immediatamente al Giudice.

Nel caso in cui non pervengano offerte o le medesime siano dichiarate inefficaci a norma dell'art.571 co.2 c.p.c. o, verificatasi l'ipotesi di cui all'art. 572 co 3 c.p.c. si ritenga vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non siano state presentate domande di assegnazione ovvero si decida di non accoglierle, il delegato procederà a fissare nuova vendita senza incanto ad un prezzo base inferiore al precedente fino al limite di un quarto.

Il delegato procederà, invece, ai sensi dell'art. 591 1° comma c.p.c., a fissare la vendita con incanto nel caso in cui si ritenga che la vendita con tale modalità possa aver luogo ad un prezzo superiore della metà rispetto al valore del bene determinato a norma dell'art. 568 c.p.c.

Tutte le attività che, a norma dell'art.571 e ss. c.p.c. devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'esecuzione, saranno eseguite dal professionista delegato

Dott.ssa Clapasson Elda Maria presso il proprio studio in Asti, Corso Dante Alighieri n. 79 (tel. 0141/594291, mail: eldamaria.clapasson@studioabbacoconsulting.it, PEC: eldamaria.clapasson@odcec.legalmail.it) ove sarà possibile anche consultare la perizia e i relativi allegati e dove si potranno ottenere informazioni relative alla vendita, in giorni feriali tra le ore 8,00 e le ore 20,00 previo appuntamento telefonico. Custode: Istituto Vendite Giudiziarie (tel. 011.485338, 011.4731714, cell. 3666515980).

Asti, lì 29/10/2026

Il delegato alle operazioni di vendita
Dott.ssa Eda Maria Clapasson.