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

TRIBUNALE DI ASTI
ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 148/2020+17/2021
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. 148/2020+17/2021, rende noto che il Tribunale di Asti-G.E. ha ordinato la vendita dei seguenti immobili (meglio descritto nella perizia di stima corredata di fotografie e planimetrie pubblicata sui siti internet www.astegiudiziarie.it, www.astalegale.net, www.tribunale.asti.giustizia.it, www.giustizia.piemonte.it,) che vengono posti in vendita **in lotto unico**:

unità immobiliare ad uso CASA DI RIPOSO PER ANZIANI, sito in Via Sant'Andrea N. 1 nel Comune di Castiglione Tinella (CN).

L'immobile in oggetto è ubicato nel centro storico del piccolo paese di Castiglione Tinella. Si tratta di un compendio di ragguardevoli dimensioni, costituito da più corpi di fabbrica costruiti in epoche diverse, storicamente destinato a residenza per anziani ed oggi in disuso da parecchi anni. Si articola su sette piani di cui n. 3 sotterranei e n. 4 fuori terra, con piante irregolari e non uniformi, ed una superficie lorda sviluppata complessiva di circa mq 3.465.

L'accesso principale alla struttura, soltanto pedonale, è posto nella via comunale denominata Sant'Andrea, ma vi sono altri due accessi sia pedonali che carrai, uno in Via Circonvallazione e l'altro sulla Strada Provinciale SP51 che unisce i vicini comuni di Castagnole delle Lanze, Neive, Boglietto e Santo Stefano Belbo. Un ulteriore terzo accesso, dotato di rampa per disabili è posto sulla medesima facciata dell'ingresso principale, all'angolo con Via Cavour.

I corpi a monte, con accesso da Via Circonvallazione, costituiscono la porzione originaria che risale ad epoca antecedente al 1942: si sviluppano su tre piani fuori terra (0, +1, +2) e sono stati realizzati con struttura in muratura portante; le facciate prospicienti le strade sono finite con intonaco tinteggiato, mentre quelle verso l'interno sono rimaste in mattoni vecchi a

vista. La copertura è costituita da tegole in laterizio tipo “Marsigliesi”, posate su orditura presumibilmente in legno, (il sottotetto non è accessibile e dall’esterno non ci sono elementi a vista). Il corpo su Via Sant'Andrea è quello intermedio e risale agli anni ’70: si sviluppa su tre piani fuori terra più un sottotetto mansardato (0, +1, +2, +3 sottotetto), ha struttura in c.a., tetto misto in c.a. e laterizi con manto di copertura in tegole di laterizio tipo “Marsigliesi”, prospetti intonacati e tinteggiati, e cornicioni composti da modanature aggettanti e rientranti, staccati da una cornice in rilievo di mattoni. I prospetti di questi due corpi che affacciano sul cortile sono dotati di balconi aggettanti al piano (+2) che, nel corso degli anni, sono stati tutti chiusi con vetrate per ricavarne delle verande. Sono state realizzate con elementi in alluminio, con le parti a terra costituite da pannelli ciechi coibentati; in parte a tutta altezza e chiuse fin sotto il cornicione del tetto, ed in parte più basse e coperte con doghe in vetroresina. Al piano (+1) sono state parzialmente chiuse le terrazze ed i loggiati preesistenti con strutture in alluminio posate su parapetti in muratura, e copertura in lamiera grecata coibentata con sottostante controsoffitto in cartongesso, ma ne è rimasta una parte libera ed è ancora presente una balconata larga circa 2 metri che affaccia sul giardino. Anche al piano del cortile (piano 0) sono stati ricavati degli spazi verandati utilizzati come soggiorno, chiudendo a filo della terrazza del piano superiore tramite strutture in ferro e vetro, e lasciando ancora libera una piccola porzione tenuta a giardino. Conseguentemente i locali originari attigui alle verande sopradescritte non hanno più l’areazione naturale diretta.

Il corpo più a valle è quello più recente e risale al 1985: si sviluppa su tre livelli (-1. -2 e -3) e a sua volta è costituito da porzioni con diversa sagoma ed impronta, che digradano e sporgono seguendo il profilo del terreno fino ad affacciarsi alla quota della Strada Provinciale. Sono costituiti da struttura in c.a. e coperture in parte eseguite con tegole tipo “coppo di Grecia”, ed in parte con lamiere grecate coibentate di diverso colore. Il tetto del piano più basso (-3) è costituito da una terrazza praticabile alla quota del piano soprastante (-2), sul quale è presente un basso fabbricato staccato dal resto dell’edificio, che era utilizzato come centrale termica. Le facciate sono tutte tinteggiate, tranne una parte di quelle al piano (-2) e quelle del basso fabbricato che sono soltanto intonacate, e la parete lungo strada del piano (-3) che è rivestita con piastrelle rettangolari di pietra tipo Serizzo nel formato

15 x 31 cm. I serramenti esterni quali porte e finestre sono quasi tutti quelli originari delle varie epoche di costruzione: in legno con vetro semplice, qualcuno con persiane in legno ed altri con avvolgibili in PVC; soltanto al piano sottotetto ed in pochi altri locali dei restanti piani sono in alluminio. Soglie e davanzali sono in pietra chiara tipo “Travertino” o similare, per la maggior parte con stipiti e voltino in medesimo materiale. Si rileva che sulle facciate prospicienti Via Sant'Andrea e Via Circonvallazione, all’esterno di ogni finestra è stato montato un ulteriore serramento in alluminio, posato a filo della muratura. In generale tutti i serramenti sono ormai con caratteristiche obsolete ed in pessimo stato di conservazione, tranne qualcuno sui prospetti interni.

I locali sono così destinati sui diversi livelli:

- piano (-3): n.2 autorimesse ed una camera mortuaria con accesso dalla Strada Provinciale, oltre a n.4 camere, spogliatoio e n.2 servizi igienici;
- piano (-2): n.7 camere, n.3 servizi igienici, n.3 ripostigli e locali caldaia;
- piano (-1): lavanderia, n.7 ripostigli, n. 5 camere, n.2 servizi igienici, infermeria e un vano tecnico;
- piano (0): n.13 camere, n.10 W.C, n. 2 soggiorni, cappella, cella frigo, 2 cantine, dispensa;
- piano (+1): n.6 camere, n.6 servizi igienici, locali cucina e spazi a soggiorno;
- piano (+2): n.11 camere, n. 9 servizi, ripostigli e soggiorno;
- piano sottotetto (+3): n. 2 camere, 1 wc ed un ripostiglio.

Le finiture interne dell’immobile sono di medio/bassa qualità, non presentano caratteristiche particolari o di pregio degne di nota, e si presentano in pessimo stato d’uso e di manutenzione. I locali sono pavimentati con piastrelle in grès o similari, di diverso formato e colore anche in locali adiacenti e comunicanti, e soltanto in qualche locale e corridoio è stata utilizzata la gomma. Il terrazzo esterno al piano (-2) non è stato pavimentato, ed è presente la sola guaina catramata. Il locale lavanderia al piano (-1), è stato ricavato sul solaio (ex terrazza) del piano sottostante, chiudendone una porzione direttamente a ridosso delle arcate del muraglione che sostiene la soprastante strada comunale Via Cavour. I soffitti e le pareti di tutti i locali sono intonacati e tinteggiati, ed in alcuni

corridoi, spazi verandati o camere sono state realizzate controsoffittature con pannellature in cartongesso, all'interno delle quali passano gli impianti. In parecchi punti, su tutti i piani ma in particolare su quello (0) e (+2), si evidenzia la forte presenza di umidità che ha già creato profondi intaccamenti dell'intonaco, sia dei solai che delle pareti.

I bagni, non tutti con areazione naturale diretta, sono rivestiti con piastrelle fino ad un minimo di metri 2 di altezza e dotati dei principali sanitari.

Gli **impianti tecnologici** quali idrosanitario ed elettrico sono stati realizzati in parte sottotraccia ed in parte con canalizzazioni esterne; non risultano depositate le dichiarazioni di conformità degli stessi ai sensi del D.M. 37/08 e s.m.i.

L'**impianto idrico** trae approvvigionamento dall'acquedotto comunale.

L'**impianto di riscaldamento/raffrescamento e produzione di acqua calda sanitaria** non è più funzionante ed è presente soltanto parzialmente. In alcuni locali ci sono i radiatori in ghisa ed in altri i ventilconvettori e canalizzazioni a soffitto con bocchette, ma le rispettive condotte di alimentazione sono interrotte in quanto mancano dei tratti ed i locali caldaia sono completamente vuoti e privi di generatori.

La struttura è in stato di abbandono da anni.

Gli immobili in oggetto sono individuati nel vigente P.R.G.C. in "AREE DI SERVIZI ED ATTREZZATURE PUBBLICHE ESISTENTI" in ambito di CENTRO STORICO C.S.1 per la quale sono possibili le tipologie di intervento edilizio normate dagli artt. 8 e 9 delle N.T.A. Non vi sono contrasti tra lo stato di fatto e la destinazione attuale degli immobili in oggetto con gli strumenti urbanistici comunali vigenti.

Sono state presentate le seguenti pratiche:

- Licenza Edilizia N.18/1973 del 03.07.1973 (costruzione casa di riposo)
- Licenza Edilizia N.24/1975 del 22.07.1975 (ampliamento cortile lato sud)
- Licenza Edilizia N.20/1977 del 13.04.1977 (modifiche interne ed esterne ad uso abitazione)
- Concessione Edilizia N.13/1981 del 25.06.1981 (ampliamento casa di riposo per anziani)
- Concessione Edilizia N.04/1985 del 08.03.1985 (sistemazione area esterna ed adeguamento norme prevenzione incendi)

- Condono Edilizio pratica A019 del 31.10.1985 prot. 2188 (relativo ai locali del piano -3)
- Autorizzazione in Sanatoria N.4/1990 del 18.06.1990 (costruzione di un vano ascensore montalettighe)
- Permesso di Costruire in Sanatoria N.21/08 del 20.12.2012 (regolarizzazione delle porzioni indicate sulla tavola "PR2" del PIANO DI RECUPERO CON PARZIALE SANATORIA approvato dalla Commissione Regionale per la tutela e la valorizzazione dei Beni Culturali ed Ambientali con parere favorevole trasmesso al Comune di Castiglione Tinella e protocollato in data 18.03.2009 al n. 707)
- Dichiarazione Inizio Attività di cui prot. 2980 del 31.10.2013 (lavori di manutenzione straordinaria al piano terra e primo della residenza per anziani "SANTA RITA" per adeguamento alle normative – LOTTO 1°)
- Certificato di Abitabilità del 07.01.1976 (relativo a costruzione casa di riposo autorizzato in data 03.07.1973)
- Certificato di Abitabilità del 18.12.1990 (relativo a ampliamento casa di riposo per anziani autorizzato in data 25.06.1981)
- Certificato di Abitabilità del 11.03.1992 (relativo al vecchio fabbricato costruito in data antecedente al 1940-42)

Gli immobili in esame risultano conformi all'ultimo Permesso di Costruire in Sanatoria richiesto (PdC n.21/08) con precisazione che detto permesso non è stato formalmente rilasciato dal Comune; sia le richieste di integrazione, sia i dovuti versamenti sono stati eseguiti e correttamente trasmessi al Comune nei termini di rito, pertanto potrà essere formalmente rilasciato a semplice richiesta.

Con riferimento al D. Lgs 192/2005 s.m.i. ed alla normativa regionale vigente, l'immobile è dotato di attestato di prestazione energetica rilasciata dall'Architetto Luca Testa in data 21.09.2022 dal quale risulta la valutazione energetica dell'immobile e la sua classificazione in Classe Energetica "D".

Regime fiscale degli immobili pignorati

Il soggetto esecutato non rientra nella categoria del soggetto costruttore/ristrutturatore. Ai sensi dell'art. 10 comma 1 n. 8-Ter DPR 633/72 si possono verificare due ipotesi:

a) il soggetto esecutato non esprime l'opzione per il regime di imponibilità IVA e pertanto la cessione dell'immobile sarà assoggettata a imposta di registro, ipotecaria e catastale;

b) il soggetto opta in sede di redazione del decreto di trasferimento per l'imponibilità, la cessione del compendio sarà assoggettata ad IVA, imposta di registro, ipotecaria e catastale.

In questa ipotesi, qualora l'acquirente(aggiudicatario) sia soggetto debitore dell'IVA quest'ultima sarà applicata con il meccanismo del "reverse charge" ai sensi dell'art. 17 co. 6 lett. a-bis del DPR 633/72.

Dati catastali:

- Catasto dei Fabbricati - Comune di Castiglione Tinella - **Foglio n. 10, Particella n. 280, Categoria B/5, Classe: U, Consistenza 10.400 mc, Sup. catastale 2.939 mq Rendita euro 1.074,22**
  Via Sant'Andrea N.1 – Piano S3-T-S2-1S1-2

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 15,30 con modalità telematica asincrona**, al prezzo base fissato in **€ 187.134,30 (offerta minima: € 140.350,73).**

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.

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 di Alba al seguente codice IBAN: IT78A0853010304000000273728 intestato al Tribunale di Asti; tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto. Il bonifico, con causale *"Proc. Esecutiva n. 148/2020+17/2021 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 dicredito 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 15,30.**

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:

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 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.

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

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

Ove il creditore 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 – in giorni feriali tra le ore 8,00 e le ore 20,00 - 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. Custode: Istituto Vendite Giudiziarie (tel. 011.485338, 011.4731714, cell. 3666515980, e-mail immobiliari@ivgpiemonte.it).

Asti, lì 29/10/2026

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