studio legale associato
avv. silvia bianco
avv. fabrizio brignolo
(14100) Asti c.so Dante, 74
☎0141/436252 🖷 0141/323749

TRIBUNALE DI ASTI

AVVISO DI VENDITA

n. 78/2021 R.G. Es. Imm.

G.E. Dott.ssa Paola AMISANO

Il sottoscritto Avv. Silvia Bianco, con studio in Asti, in Corso Dante, n. 74, visto il provvedimento del Giudice dell'Esecuzione presso il Tribunale di Asti del 30/11/2021 con il quale ne vengono delegate le operazioni di vendita nell'ambito della procedura esecutiva immobiliare R.G.E. n. 78/2021, visti gli artt. 569 e segg c.p.c., art. 161 *ter* disp. att. c.p.c. (*vendita telematica)* e D.M. 32/2015, visti gli artt. 591 bis, 576 e segg. c.p.c.,

DATO ATTO CHE

che sono già state sperimentate procedure di vendita senza esito per mancanza di offerte di acquisto, e che pertanto si procede ora ex art. 591 c.p.c. alla vendita a prezzo ribassato rispetto al prezzo di vendita precedente;

AVVISA

che alle **ore 16,00 del giorno 09 febbraio 2027** presso il proprio studio in Asti, in Corso Dante, n. 74, procederà alla

VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA

tramite la piattaforma *www.astetelematiche.it* del diritto di piena proprietà del seguente immobile:

LOTTO UNICO

Fabbricato di civile abitazione, elevato a due piani fuori terra con seminterrato e sottotetto abitabile, dotato di area di cortile con fabbricato accessorio al suo interno, posto in fregio a Strada Cocconato e a Strada Comunale del Pozzo, nel Comune di Tonengo (AT).

1) Identificazione e descrizione degli immobili.

Si richiama integralmente il contenuto della perizia del C.T.U. Arch. Roberto SARACCO in atti.

I beni immobili pignorati sono così individuati:

Comune di Tonengo - Catasto Fabbricati:

- Foglio 3, part. 140, sub. 1, Cat. A/3, Cl. U, consistenza: 8,5 vani, sup. catastale 201 m² - Rendita: € 219,49, via Cocconato n. 26, piano T-1 – 2 – S1;

- Foglio 3, part. 140, sub. 2, Cat. C/6, Cl. U, consistenza 23 m² - sup. catastale totale 38 m², Rendita € 23,76, via Cocconato piano T-1.

Si precisa che il CTU Arch. Saracco, verificata incongruenza nel piano seminterrato del fabbricato abitativo (sub. 1), mancante del locale centrale termica, ha proceduto all'aggiornamento della mappa e della planimetria catastale del fabbricato abitativo (sub. 1) con procedura prot. n. AT0051124 del 23.11.2021 con conseguente variazione dei vani da 6 a 8,5, della superficie catastale da 196 m^2 a 201m^2 e della rendita da € 154,94 a € 219,49.

Descrizione degli immobili:

Trattasi di fabbricato di civile abitazione, elevato a due piani fuori terra con seminterrato e sottotetto abitabile, dotato di area di cortile con fabbricato accessorio al suo interno, posto in fregio a Strada Cocconato e a Strada Comunale del Pozzo.

L'immobile, risultando compreso tra altri due fabbricati, è libero su due lati; l'ingresso principale avviene da cortiletto recintato con cancello metallico al civico n. 26 di via Cocconato, l'ingresso secondario dal cortile.

L'edificio è di vecchia costruzione, già presente nella mappa d'impianto catastale risalente al primo ventennio del '900, ristrutturato presumibilmente all'epoca del primo accatastamento (1978). La struttura è in muratura piena portante con muro di spina centrale, scala di servizio a tutti i piani in muratura, volte in laterizio con travi in legno, tetto in legno con manto di copertura in laterizio.

Fabbricato abitativo, caratteristiche interne

Il piano seminterrato, avente accesso diretto dal cortile, presenta un locale di sgombero illuminato da finestra, in uso anche come cucina, da cui parte la scala interna verso il piano superiore chiusa tra pareti in muratura e separata con porta in legno. Pareti e volte sono intonacate, pavimentazione in cotto originale.

In successione altro locale di sgombero, cieco, al cui interno venne ricavata la centrale termica, e una cantina posta sotto il cortiletto antistante l'ingresso di via Cocconato. Pavimentazione in battuto cementizio, pareti e volte in nuda muratura. Altezza interna del piano compresa tra m. 2.50 e m. 2,75.

Il piano terreno a quota stradale si compone di ingresso-soggiorno, vano scala, disimpegno, bagno e cucina con balcone su cortile.

L'ingresso avviene da portoncino direttamente nel soggiorno che presenta caminetto in muratura, pareti e volte intonacate e tinteggiate, in parte rivestite con mattoni a vista, pavimentazione in piastrelle di ceramica.

Il bagno lavanderia è dotato di lavabo, bidet vaso, pilozzo e attacco lavatrice, pavimentato e

rivestito in ceramica sino ad una altezza di 2.10 m. circa.
Scala interna in gradini di marmo di Carrara.
La cucina rivolta verso cortile interno dispone di finestra e porta finestra di accesso al balcone. Pareti in parte rivestite in ceramica oltre 2 m. in parte intonacate, pavimenti in marmette di graniglia. Altezza interna del piano tra m. 2,30 e m. 2.60.
Al primo piano disimpegno, due camere da letto, bagno, vano scala, balcone su strada e su cortile.
Camere da letto pavimentate in ceramica con pareti rivestite con carta da parati e volte tinteggiate.
Il bagno completo di sanitari e vasca è pavimentato e rivestito in ceramica sino ad un'altezza superiore a m. 2. Altezza del piano tra m. 2,30 e m. 2,55.
Al piano sottotetto ampio locale mansardato con bagno completo di tutti gli apparecchi sanitari con piatto doccia, illuminato ed areato da ampi abbaini centrali di cui uno finestrato e l'altro con porta finestra da cui si accede a terrazzo panoramico.
Pareti in parte rivestite da carta da parati, in parte tinteggiate, intradosso del tetto perlinato di legno a vista, pavimenti in ceramica. Porte interne in legno a pannello vetrato.
Il fabbricato dispone di impianto idrosanitario ed elettrico risalenti all'epoca di ristrutturazione (metà anni '70 circa); impianto elettrico in discrete condizioni apparentemente conforme alla normativa vigente dell'epoca. Riscaldamento a radiatori alimentati da caldaia a gasolio nella centrale termina. Acqua calda sanitaria prodotta da scaldabagno elettrico posto nel bagno al primo piano.
Come da informazioni assunte dal CTU presso l'Acquedotto del Monferrato, l'immobile non risulta collegato alla rete idrica in quanto staccato per morosità, mentre dovrebbe essere collegato alla rete fognaria passante per Strada Comunale del Pozzo. Risulta sprovvisto di alimentazione elettrica, in quanto staccata l'utenza, e non allacciato alla rete comunale di gas GPL.
Fabbricato abitativo, caratteristiche esterne
La facciata principale rivolta su strada presente una zoccolatura estesa a tutto il piano terreno in lastrelle di pietra di serizzo a spacco con soprastante rivestimento in mattone paramano.
Portoncino d'ingresso dotato di serratura di sicurezza, serramenti esterni in legno con vetro semplice e oscuramenti a persiane o scuri in legno verniciato, balcone in lastra di pietra di Luserna.
Il tetto, di inclinazione diversa rispetto alle due porzioni adiacenti, presenta abbaino centrale

con finestra tripartita in legno, manto di copertura in tegole alla romana di colore grigio e camini in muratura.

Le condizioni generali dell'immobile paiono relativamente buone non avendo il CTU in sede di sopralluogo rilevato problematiche strutturali (ad eccezione di una volta puntellata in cantina), infiltrazioni o presenza di umidità.

Tutta l'impiantistica dovrà essere presumibilmente rinnovata.

Fabbricato accessorio in cortile

Costruzione elevata a due piani, ex rustico con struttura in muratura portante e tetto in legno con manto di copertura in coppi alla piemontese, pareti interne ed esterne in mattone, facciata verso cortile al piano terreno rivestita in pietra.

Il piano terreno, uso rimessa, dotato di finestra e portone metallico a due ante, ha pavimento in battuto cementizio e pareti in nuda muratura. Il primo piano, ex fienile a nudo tetto in uso come locale di sgombero, è accessibile da parete esterna in cemento armato ed ha portoncino metallico e finestra in legno.

I locali non sono accessibili in quanto chiusi i portoncini di ingresso. Altezza piano terreno m. 2,30 circa, altezza media piano superiore m. 4,00 circa.

Area di cortile

Si sviluppa per 148 mq. circa di cui 10 mq. circa di cortiletto fronte strada antistante la porzione di fabbricato recintato con grata metallica e cancelletto. Le condizioni generali sono di degrado.

Servitù

Da ricerche effettuate dal CTU presso la Conservatoria dei RR.II. di Asti, l'area di cortile antistante il fabbricato in oggetto è gravata di servitù di passaggio e pertanto non può essere recintata.

Superficie calpestabile

Superficie calpestabile abitativa complessiva = mq. 97,38

Superficie calpestabile sottotetto = mq. 33,00

Superficie dei balconi e terrazzi = mq. 15,60

Superficie cantine e locali di sgombero interni = mq. 54,19

Superficie accessori esterni (sub. 2) = mq. 41,00

Area libera di cortile al netto dei fabbricati = mq. 138,00

Pertinenze

Il corpo a due piani con autorimessa al piano terreno e soprastante locale di sgombero di sgombero identificato al f. 3 mapp. 140 sub. 2 costituisce pertinenza del fabbricato principale sub. 1.

2 - Confini catastali.

Confini:

Nord : part. n. 142, part. n. 139; Est: Via Cocconato; Sud: part. 235 e strada Comunale Del Pozzo; Ovest : part. n. 139.

3 - Utilizzabilità prevista dal P.R.G.C.

Sul portale cartografico del Comune di Tonengo il fabbricato è individuato in **Aree (B)** e nuclei rurali (R) di antica formazione di cui all'art. 7.2 delle Norme Tecniche di Attuazione.

4 - Conformità agli atti autorizzativi.

Da verifiche effettuate, il CTU Arch. Saracco ha reperito un permesso relativo a soli lavori di manutenzione straordinaria della facciata rilasciato con Autorizzazione Edilizia n. 11/1985. Non sono emerse dichiarazioni di agibilità/abitabilità.

In merito alla conformità del fabbricato, trattasi di vecchia costruzione risalente al primo decennio del secolo scorso realizzata in assenza di regolamento edilizio. Il fabbricato venne modificato nello stato di fatto in cui si trova mediante opere di ristrutturazione realizzate antecedentemente il primo deposito delle planimetrie degli immobili a catasto (1978) in assenza di strumenti urbanistici o regolamenti edilizi comunali. Il CTU pertanto afferma con ragionevole certezza che la conformità del fabbricato sia legittimo, fatte salve le variazioni interne posteriori all'ultima variazione catastale (1978) che potranno essere sanate mediante C.I.L.A. a sanatoria con pagamento di oblazione di 1.000,00 € o rimosse previa demolizione.

* Per le irregolarità edilizie, sia quelle riscontrate dal C.T.U. che di altre eventuali, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi a propria cura e spese delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, T.U. 380/01 e degli artt. 17, comma 5 e 40, comma 6, L. 47/85;

5 - Vincoli

L'immobile risulta libero da vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o di indivisibilità.

Non risulta l'esistenza di diritti demaniali e di usi civici.

6 - Attestato di Qualificazione Energetica.

Il CTU ha accertato che l'unità immobiliare rientrando nella categoria "abitazioni adibite a re-

sidenza con carattere continuativo" (E.1.1) e appartenendo a una delle categorie di cui all'art. 3 comma 1 del decreto legislativo n. 192/2005 e successive modifiche e integrazioni, dispone di A.P.E. n. 2014 207003 0026 in corso di validità. L'immobile è dotato di certificazione energetica: Classe E.

7 - Occupazione dei beni pignorati.

L'immobile risulta libero.

8 - Regime fiscale della vendita.

La vendita è soggetta a Imposta di Registro.

PREZZO E CONDIZIONI DI VENDITA

La vendita dell'immobile come sovra identificato avverrà in **LOTTO UNICO** al prezzo base di **€ 15.376,80** (quindicimilatrecentosettantasei/80);

Sono ammissibili anche offerte inferiori a tale prezzo, fino al limite del 75% del prezzo base, offerta minima pari a **€ 11.532,60** (undicimilacinquecentotrentadue/60);

La vendita è soggetta a Imposta di Registro;

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

Gli immobili sopraindicati 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 C.T.U. agli atti della procedura e da intendersi qui per ritrascritta 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 inerenti la procedura esecutiva, mentre la cancellazione di eventuali altre trascrizioni, annotazioni ed iscrizioni, non dipendenti dalla procedura esecutiva, saranno a cura e spese dell'aggiudicatario;

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

MODALITA' DELLA VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

La vendita senza incanto del compendio pignorato avverrà esclusivamente con modalità

telematica asincrona e secondo le seguenti indicazioni:

a) gestore della vendita telematica: Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.;

b) portale del gestore della vendita telematica: www.astetelematiche.it

c) referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita: Avv. Silvia BIANCO

Presentazione delle offerte e versamento della cauzione

Ai sensi dell'art. 571 c.p.c., ognuno, tranne il debitore, è ammesso a presentare offerte per l'acquisto dell'immobile posto in vendita;

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 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 08 febbraio 2027**, inviandola all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia:

offertapvp.dgsia@giustiziacert.it;

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

L'offerta a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente 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 ed i documenti allegati a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio o in un suo allegato di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta (questa modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguito a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13 comma 4 del D.M. n. 32/2015);

L'offerta d'acquisto è irrevocabile e dovrà riportare i dati identificativi del soggetto offerente

(cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio); qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12, comma 2, D.M. n. 32 del 26.02.2015; per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 del codice civile, allegandola all'offerta;

Se l'offerente è un 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 amministratore 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 anche a mezzo di un procuratore legale, che può fare offerte anche per persona da nominare, a norma degli artt. 579, comma 3 e 583 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 od i altre agevolazioni (salva la facoltà di depositarli successivamente dell'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo, unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario *ex* art. 2, comma settimo del D.M. 227/2015);

L'offerta dovrà altresì contenere:

- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto nonché il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione);

– l'importo versato a titolo di cauzione;

– la data l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;

– l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;

– l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste;

All'offerta dovranno essere allegati:

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

– la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo di cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stato 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 esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;

– se l'offerta è formulata da più persone, copia della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolar della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;

L'offerente, prima di effettuare l'offerta d'acquisto telematica, dovrà versare a titolo di cauzione una somma pari al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla procedura (conto corrente bancario presso Banca di Asti S.p.A. (Agenzia di Città n. 6) IBAN: **IT71Q0608510306000000030353**); 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. 78/2021 R.G.E. - lotto Unico - versamento cauzione*", dovrà essere effettuato utilizzando il codice IBAN come sopra indicato (IBAN: **IT71Q0608510306000000030353**), in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro e non oltre il termine di presentazione delle offerte, ossia entro le ore 12:00 del giorno precedente l'udienza di vendita telematica;

Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica il professionista delegato non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile;

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

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

Esame delle offerte

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

Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista delegato sottoscritto, presso il proprio studio in Asti, in Corso Dante, n. 74, in data **09 febbraio 2027, alle ore 16:00.**

All'udienza dovrà partecipare un rappresentante del creditore procedente o di un creditore intervenuto munito di titolo esecutivo;

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 e sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta;

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

All'udienza, il professionista delegato sottoscritto:

- verificherà la validità delle offerte formulate, intesa come completezza delle informazioni richieste e dei documenti da allegare necessariamente;
- verificherà l'effettivo accredito dell'importo, comprensivo della cauzione e del bollo, entro i termini sopra 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 e alle parti della procedura. A tal fine, il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente i dati personali di ciascuno offerente con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di garantire l'anonimato;

Deliberazione sulle offerte

Nel caso in cui non siano state presentate offerte né istanze di assegnazione, il professionista delegato sottoscritto procederà all'audizione delle parti presenti al fine della fissazione di nuovo esperimento di vendita, eventualmente a prezzo ridotto *ex* art. 591 c.p.c., tenuto comunque conto che il nuovo prezzo di vendita non potrà essere inferiore al 30% del prezzo base previsto per il primo esperimento di vendita;

Nell'ipotesi di presentazione di unica offerta valida, il sottoscritto 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 presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 388 e 589 c.p.c.;

Nel primo caso, il sottoscritto professionista delegato comunicherà la circostanza al Giudice dell'Esecuzione e chiederà procedersi alla pubblicazione di un nuovo avviso di vendita;

Nel secondo caso, il sottoscritto professionista delegato procederà alla deliberazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali;

Gara tra gli offerenti

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

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

Il rilancio minimo dovrà essere di almeno € 1.000,00 (mille/00). Non è consentito l'inserimento di importo con decimali;

La gara avrà durata di 6 (sei) giorni ed inizierà lo stesso giorno dell'udienza di vendita (09/02/2027), subito dopo l'apertura delle offerte telematiche ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte da parte del professionista delegato e avrà durata **fino alle ore 12:00 del 15 febbraio 2027**, termine ultimo per la formulazione di offerte in aumento;

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

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

– tramite la piattaforma www.astetelematiche.it sarà visibile a tutti i partecipanti l'offerta recante il prezzo maggiore nonché al delegato l'elenco delle offerte in aumento;

– il sottoscritto professionista delegato provvederà ad effettuare l'aggiudicazione avvalendosi della piattaforma;

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

Tali strumenti di comunicazione sono di ausilio ovvero di supporto alla consultazione e partecipazione alla vendita: la piattaforma www.astetelematiche.it sarà l'unico canale ufficiale per seguire lo svolgimento della vendita e per la partecipazione alla gara. L'eventuale mancata ricezione di comunicazioni tramite posta elettronica certificata e/o SMS non invalida lo svolgimento della vendita né può dar luogo ad alcuna doglianza da parte dei concorrenti;

Aggiudicazione

Il giorno della scadenza della gara, all'esito degli eventuali prolungamenti, il sottoscritto 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 termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta;

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

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);

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

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

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

Ove il creditore procedente o un creditore intervenuto abbia 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 muto 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 adottate come giusta causa per il mancato versamento del prezzo e l'aggiudicatario sarà tenuto al pagamento nel termine indicato nell'offerta oppure nel termine di 120 giorni all'esito della gara;

Ove l'aggiudicatario non intenda avvalersi della facoltà anzidetta dovrà, ai sensi dell'art. 41 comma quarto, del D. Lgs. 1/9/93 n. 385, corrispondere direttamente al creditore fondiario (sul conto corrente di cui il creditore fondiario dovrà aver già fornito le coordinate bancarie al delegato prima della vendita) entro il temine di deposito del saldo prezzo, il saldo del prezzo di aggiudicazione fino alla concorrenza del credito del predetto istituto per capitale, accessori e spese, commutato ai sensi dell'art. 2855 cod. civ., previa necessaria interlocuzione con il professionista delegato, versando il restante 20% (oltre all'importo per le spese *ex* art. 2, settimo comma DM 227/2015) sul c/c della procedura;

L'istituto di credito fondiario dovrà depositare nota di precisazione del credito recante indicazione espressa: della data di inizio della morosità (intesa come scadenza della prima rata rimasta insoluta); del numero delle rate insolute, del capitale residuo e dei criteri adottati per la quantificazione degli interessi; in caso di più creditori fondiari, prevarrà quello assistito dalla ipoteca di primo grado;

L'aggiudicatario dovrà consegnare al Delegato la quietanza di pagamento effettuato all'istituto di credito fondiario. In caso di inadempimento nel versamento del residuo prezzo e delle spese e competenze quantificate dal Delegato, il G.E. pronuncerà la decadenza dell'aggiudicatario, che perderà integralmente le somme versate a titolo di cauzione e sarà considerato inadempiente ai sensi dell'art. 587 c.p.c.;

PUBBLICITA' E INFORMAZIONI

La pubblicità sarà effettuata a norma dell'art. 490 c.p.c. secondo le modalità stabilite dal G.E.: pubblicazione dell'ordinanza e dell'avviso di vendita sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia; - pubblicazione dell'ordinanza, dell'avviso di vendita unitamente alla perizia sui siti internet www.astegiudiziarie.it, www.tribunale.asti.giustizia.it,

www.giustizia.piemonte.it, e www.astalegale.net; tra il compimento delle forme di pubblicità e l'incanto dovrà decorrere termine non inferiore a giorni 45.

Il presente avviso pubblicato sul portale delle vendite e notificato tramite pec alle parti che hanno eletto domicilio e comunicato valido indirizzo e depositato altresì sul portale PCT, pubblicazione da sola sufficiente – in assenza di una prescrizione normativa espressamente impositiva della notifica - a rendere edotta la parte debitrice: infatti secondo consolidato orientamento giurisprudenziale, essendo il processo esecutivo a contraddittorio attenuato, la partecipazione del debitore è circoscritta ai soli casi espressamente previsti dalla legge, e la notifica dell'avviso di vendita non è enunciata in nessuna norma del codice di procedura civile.

Tutte le attività che, a norma degli artt. 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 effettuate dal professionista delegato sottoscritto presso il suo studio in Asti, in C.so Dante, n. 74 (tel. 0141/436846 – fax 0141/323749), ove sarà possibile anche consultare la perizia ed i relativi allegati e dove si potranno ottenere informazioni relative alla vendita, previo appuntamento telefonico, in giorni feriali, tra le ore 08:00 e le ore 20:00;

Custode degli immobili: IFIR PIEMONTE I.V.G. s.r.l. - Torino, str. Settimo, 399/15 (Tel. 011 4731714 o 0114731217 o 366.6515980 - Fax 011 4730562, e-mail: immobiliari@ivgpiemonte.it; immobiliari@ifir.it; PEC: ifir560@pec.ifir.it, per le richieste di visita l'indirizzo e-mail: richieste.visite@ivgpiemonte.it).

Asti, lì 2 novembre 2026

Il Delegato alla vendita
Avv. Silvia Bianco