

TRIBUNALE DI ASTI

Esecuzioni Immobiliari

Avviso di vendita ai sensi degli artt. 490, 570 e 591 bis c.p.c.

Il sottoscritto avv. Paolo Duchi, CF DCHPLA72A12A479E, professionista delegato alla vendita dal Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Asti dottor Pasquale Perfetti ora sostituito dalla dottoressa Paolo Amisano nel procedimento esecutivo **n. R.G.E. 109/2022**, a norma dell'art. 490 c.p.c.

AVVISA

che il giorno **30 ottobre 2025 alle ore 11,30**, presso il proprio studio in Asti (AT), Via de Canis n. 3, procederà alla vendita telematica asincrona tramite la piattaforma www.astetelematiche.it con gestore della vendita telematica Aste Giudiziarie Inlinea s.p.a., dei seguenti beni immobili, meglio descritti nella consulenza estimativa in atti, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 *ter* disp. att. c.p.c. di cui al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32, per quanto applicabile. La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, anche in riferimento alla Legge n. 47/85 come modificato ed integrato dal DPR 380/2001, e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c., nonché alle condizioni stabilite nelle "Disposizioni operative in merito alle modalità di espletamento delle vendite delegate nelle esecuzioni immobiliari a seguito dell'entrata in vigore delle norme sul Portale delle Vendite Pubbliche e sulle aste telematiche" (pubblicato sul sito dell'Ordine degli Avvocati di Asti <http://www.ordineavvocatiasti.it>) ed a quelle indicate ai paragrafi successivi. **Gli immobili sopra indicati sono offerti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano**, con ogni diritto, azione, usufrutto, servitù attiva e passiva e pesi inerenti, così come sino ad oggi goduti e posseduti, secondo quanto descritto nella CTU agli atti della procedura e da intendersi qui per ritrascritta (visionabile sui siti internet in calce evidenziati) e che del presente avviso costituisce parte integrante e sostanziale, cui si rimanda integralmente anche per un'esatta individuazione degli immobili e del loro stato attuale. La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, **l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta**, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, **anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.**

Agli effetti del DM. 22/01/2008 n.37 e D.Lgs. 192/05 e s.m.i., l'offerente e l'aggiudicatario saranno considerati già edotti, con la mera presentazione della domanda di partecipazione, sui contenuti dell'ordinanza di vendita e della CTU anche in ordine alla regolarità degli impianti con la conseguenza

che la procedura esecutiva è dispensata dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza sia sull'eventuale attestato di prestazione energetica nel caso risultasse mancante e l'aggiudicatario assumerà direttamente tali incombenze a suo onere e a sue spese. A seguito dell'emissione del decreto di trasferimento, gli immobili saranno liberati – con spese a carico della procedura e competenze a carico dell'aggiudicatario - dalle trascrizioni dei pignoramenti e dalle iscrizioni ipotecarie dipendenti dai mutui mentre la cancellazione di eventuali altre annotazioni ed iscrizioni, non dipendenti dalla procedura esecutiva, saranno totalmente a cura e spese dell'aggiudicatario. Gli oneri fiscali derivanti dalla registrazione del decreto di trasferimento e delle volture catastali saranno interamente a carico dell'aggiudicatario. Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art.40 della legge 28 febbraio 1985, n.47 come integrato e modificato dall'art.46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento come meglio specificato nel paragrafo denominato situazione urbanistica e catastale a cui si rimanda. Qualora l'aggiudicatario non lo esenti, il custode procederà alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato dal debitore (come nel caso di specie) o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura sino alla approvazione del progetto di distribuzione.

INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI IN VENDITA DESCRIZIONE GENERALE DEGLI IMMOBILI, SUDDIVISI IN LOTTI E DELLA RELATIVA “BASE DI OFFERTA”.

L'immobile è sito nel comune di Bra (CN), all'indirizzo anagrafico Strada Montenero n. 50.

Catastralmente l'immobile è identificato:

al catasto fabbricati ai seguenti riferimenti:

foglio n. 54 particella n. 162 sub 6 bene comune non censibile (corte comune)

foglio n. 54 particella n 162 sub 5 consistenza 4,5 vani, A3, classe 1, superficie catastale 116 mq (totale escluse aree scoperte mq 110), rendita catastale 199,87 ubicazione piano primo

foglio n. 54 particella n. 162 sub 4 con categoria C3, classe 1, consistenza 192 mq, superficie catastale 225 mq., rendita catastale 247,90 ubicazione piano terreno.

Gli immobili in oggetto sono ubicati all'interno del lotto con identificativi catastali Fg.54, part.162.

La particella n.162 confina con a nord strada Montenero, a est con a particella n.163 e n.161, a sud con la particella n.161, ad ovest con la particella n.165.L'immobile in oggetto si trova in strada Montenero n.50 presso il comune di Bra, in provincia di Cuneo. Il lotto di pertinenza dispone una superficie catastale di 1100 mq.

Dall'elenco subalterni, si evince che i subalterni nella particella n.162 sono:

- sub.4 (laboratorio per arti e mestieri),
- sub.5 (abitazione di tipo economico),

- sub.6 (bene comune non censibile) - cortile comune -.

I subalterni citati corrispondono con lo stato di fatto e con l'elaborato planimetrico (dimostrazione grafica dei subalterni - Prot.n.Cn 0309287 -del 26/07/2011- Tipo mappale n.287733 del 28/06/2011.

Non sono state rilevate eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni.

Il subalterno n.4 è segnato in categoria C/3 - Classe 1 - consistenza 192 mq.- superficie catastale 225 mq.- rendita 247,90€ - ubicazione piano terreno.

Il subalterno n.5 è segnato in categoria A/3 - Classe 1 - consistenza 4,5 vani- superficie catastale 116 mq.(totale escluse aree scoperte 110 mq.)- rendita 199,87€ - ubicazione piano primo.

Si comunica che il subalterno n.4 è composto da n.2 immobili fisicamente distinti di cui è realmente laboratorio artigianale, mentre l'altro è segnato al catasto come C/3 ma è presente un appartamento non regolarmente denunciato al Catasto Fabbricati

Per accedere al Sub.5 si utilizza una scala esterna.

Sono presenti una serie di piccoli edifici non denunciati, ad utilizzo legnaia e deposito attrezzi. Dall'esterno l'immobile si presenta in buone condizioni, realizzato in mattoni faccia a vista ed intonaco. I serramenti sono in legno con doppio vetro, e la copertura è in materiale ligneo e coppi. La pavimentazione di accesso al Sub. 5 (battuto in cemento) non è conclusa.

Internamente l'appartamento Sub.5 si presenta in buone condizioni.

Internamente la porzione Sub.4 abitativa (ad oggi laboratorio al catasto fabbricati) risulta essere in buone condizioni, mentre la restante porzione del Sub.4 (laboratori allo stato di fatto ed al catasto) risultano essere in discrete condizioni.

Sono presenti una serie di piccoli edifici non denunciati, ad utilizzo legnaia e deposito attrezzi.

L'immobile al momento risulta occupato dai debitori

LOTTO UNICO

Valore di stima: € 255.556 (duecentocinquantacinquemilacinquecentocinquantasei)

Dati catastali censiti al Catasto Fabbricati

foglio n. 54 particella n. 162 sub 6 bene comune non censibile (cortile comune)

foglio n. 54 particella n 162 sub 5 consistenza 4,5 vani, A3, classe 1, superficie catastale 116 mq (totale escluse aree scoperte mq 110), rendita catastale 199,87 ubicazione piano primo

foglio n. 54 particella n. 162 sub 4 con categoria C3, classe 1, consistenza 192 mq, superficie catastale 225 mq., rendita catastale 247,90 ubicazione piano terreno.

Prezzo base: € 255.556 (duecentocinquantacinquemilacinquecentocinquantasei)

Offerta minima: € 191.667,00 (Euro centonovantunomilaseicentosessantasette//00), pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 5.000,00

Si precisa che in fase di presentazione dell'offerta e di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

Situazione urbanistica e catastale:

Ai sensi dell'art. 173-*quater*, disp. att. cpc, trattandosi di procedura esecutiva immobiliare, non v'è luogo a fornire le notizie di cui all'art. 46 del T.U. DPR 380/01 e di cui all'art. 40 L. 47/85, e s. m.: in caso di erroneità o carenze del presente avviso, l'aggiudicatario potrà avvalersi delle disposizioni sopra menzionate e delle altre previste dalla legge al riguardo. Per le irregolarità edilizie, sia quelle riscontrate dal CTU che di altre eventuali, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi - a propria cura e spese - delle disposizioni delle già menzionate norme nonché degli artt.17, 5°c. e 40, 6°c. L.47/85: il termine per la presentazione della domanda di concessione in sanatoria è di 120 giorni dalla comunicazione/notificazione del decreto di trasferimento.

Ad oggi sono state riscontrate parecchie difformità riguardanti il volume degli immobili, modifiche di facciata sugli esterni e modifiche alla distribuzione degli spazi interni.

Allo stato attuale il bene si presente con le seguenti difformità:

α) porzione del Sub.4 ad uso laboratorio (piano terreno),

- è presente una pilastro con porzione di muratura non indicata in planimetria catastale (il laboratorio non è mai stato oggetto di ristrutturazione),
- sono presenti pannelli di fotovoltaico sull'intera copertura con altezza 4,30 mt.(come da AEL n.182 del 2011,

β) porzione del Sub.4 indicata al Catasto fabbricati ad uso laboratorio con H.2,80 m (piano terreno) ad oggi in categoria C/3, si presenta un appartamento (come da PERMESSO DI COSTRUIRE N.1354/2012) e con le seguenti differenze rispetto alla richiesta di Pdc:,

- è presente una parete non strutturale(in cartongesso) in cucina/soggiorno,
- nella zona dell'attuale ingresso non è presente un bagno ed è diversa la distribuzione delle murature,
- non è presente un pilastrino,
- è minore la superficie della camera da letto,

- non è presente la parete con porta e locale con funzione di antibagno,
- è presente una muratura h.130 cm all'interno del bagno, è maggiore la superficie del locale adibito a cabina armadi, ed è presente una finestra con bocca di lupo nello stesso,
- è presente un (con accesso dal portone in ferro dal cortile) ove suo interno è presente un bagno lavanderia, un locale tecnico con contatori utenze, caldaia/bollitore acqua calda/etc, ed un ampliamento (raddoppio circa) del locale stesso con creazione di un muro di contenimento in c.a.,
- è presente una scala in C.a e corrimano in metallo (di accesso al piano primo abitativo).

χ) porzione del Sub.5 ad uso abitativo (piano primo) si presenta un appartamento (come da PERMESSO DI COSTRUIRE N.1354/2012) e con le seguenti differenze rispetto alla richiesta di Pdc:,

- è presente una terrazza (con accesso dalla scala che parte dal cortile al piano terreno) parzialmente finito con guaina bituminosa e parzialmente a terreno costruito a seguito dell'ampliamento al piano terra,
- non è presente nell'ingresso principale un antibagno e bagno,
- non è presente una scala di accesso al piano sottotetto,
- è presente una parete non strutturale(in cartongesso) in cucina/soggiorno,
- non è presente la parete con porta e locale con funzione di antibagno,
- è presente una muratura h.130 cm all'interno del bagno,
- sono presenti n.3 pannelli solari sulla copertura.

PRENDENDO IN ESAME LA DOCUMENTAZIONE RICEVUTA DALL'ACCESSO AGLI ATTI DELL'UFFICIO TECNICO DEL COMUNE DI BRA SUL PERMESSO DI COSTRUIRE N.54 DEL 2012 (ultima concessione edile rilasciata sull'intero compendio immobiliare)

NON SONO PRESENTI:

- a) quietanza di pagamento della 3 rata degli obblighi di cui all'art.16 del DPR 380/2001 come contributo alle spese di urbanizzazione pari a € 3273,42;
- b) variante in corso d'opera, entro i termini previsti di legge del PDC N.54 DEL 2012 relativa le modifiche in corso d'opera e l'esatta rappresentazione degli spazi,

- c) progetto strutturale (se dovuto e/o richiesto dagli enti competenti),
- d) certificato di collaudo strutturale (se dovuto e/o richiesto dagli enti competenti),
- e) certificato di collaudo e fine lavori;
- f) certificato di agibilità,
- g) produzione dei certificati degli impianti alla regola dell'arte per gli interi impianti,
- h) accatastamento dei reali spazi e relative destinazioni d'uso con inserimento al Catasto fabbricati mediante Docfa,
- i) inserimento dei reali volumi al Catasto terreni mediante Pregeo,

PERTANTO

a fronte delle mancanze (punti a-b-c-d-e-f-g-h-i), si potrà dare esito certo solo dopo la presentazioni agli enti preposti della regolarità edilizia, ma gli stessi posso essere **STIMATI** in:

1. **Scia alternativa al Pdc o Pdc** in sanatoria per l'intero compendio immobiliare , composta da redazione e consegna di rilievo stato attuale , calcolo difformità rispetto al Pdc n.54/2012 in pianta, sezioni e prospetti = **4500€ oltre iva di legge**
2. **Progetto strutturale in sanatoria e collaudo strutturale** posteriore all'esecuzione delle opere (se dovuto) = **3200€ oltre iva di legge**
3. **Accastamento di n.5 porzioni** tramite Docfa(n.2 abitazioni in A/3, n.2 laboratori in C/3, n.1 rimessa-locale tecnico e bagno in C/6= **1600€ oltre iva di legge**
4. Inserimento dei reali volumi al Catasto terreni mediante **Pregeo**= **1300€ oltre iva di legge**
5. **Sca (Segnalazione certificata per l'agibilità)** contenente le planimetrie catastali ed i progetti/certificato degli impianti alla regola dell'arte. = **1100€ oltre iva di legge**
6. **oneri in sanatoria** (da i 516€ a 1000€ ad attuale subalterno) = **da 1032€ a 2000€**
7. **diritti di segreteria agli enti preposti** (250€ per A.E. più altri enti) = **500€**
8. **Certificati di corrispondenza degli impianti elettrico, idraulico, idro-sanitario e gas** (redatti da ditte private ed abilitate) **da 1000€ a 3000€**
9. Pagamento della 3 rata degli obblighi du cui all'art.16 del DPR 380/2001 come contributo alle spese di urbanizzazione pari a € 3273,42(saldo su Pdc 54/2012 se dovuto)

E' altresì presente il vincolo denominato collina-paesaggio collinare e vincolo idrogeologico

Poiché gli impianti potrebbero non risultare conformi alla normativa in materia di sicurezza vigente all'epoca della realizzazione o dell'ultimo adeguamento obbligatorio, è espressamente esclusa ogni garanzia al riguardo ed ogni obbligo prescritto dalla legge sarà a totale carico della parte aggiudicataria.

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5^ comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, 6^ comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47. Eventuali abusi urbanistici dovranno essere regolarizzati a cura e spese dell'aggiudicatario, ove le

normative di tempo in tempo vigenti lo consentano; in difetto l'immobile dovrà essere rimesso in pristino, sempre a spese dell'aggiudicatario.

MODALITA' DELLA VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

1) CONTENUTO DELLE DOMANDE DI PARTECIPAZIONE

Gli interessati all'acquisto - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge - dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto esclusivamente in via telematica, tramite il sito www.astetelematiche.it, personalmente ovvero a mezzo di avvocato ma solo per persona da nominare, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c., previa registrazione gratuita al sito e versamento anticipato della cauzione e del bollo. L'offerente si autenticcherà con le proprie credenziali (*username* e *password* scelti da ciascun interessato in fase di registrazione al portale) ed utilizzerà l'apposita funzione d'iscrizione alla gara.

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 vendite pubbliche".

Le offerte di acquisto dovranno essere presentate, con le modalità sotto indicate, entro le ore 12,00 del giorno 29 ottobre 2025 inviandole 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 d'acquisto è irrevocabile e deve contenere:

- il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, domicilio, residenza, stato civile, regime patrimoniale, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta); qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015; se l'offerente è coniugato in comunione legale di beni dovranno essere indicati anche i dati del coniuge, invece, 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, caricandola sul portale; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta 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 dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare; se l'offerente agisce quale legale rappresentante di un altro soggetto (persona giuridica) deve essere allegato

certificato del registro imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o la delibera che giustifichi i poteri.

L'offerente dovrà altresì dichiarare se si trovi nelle condizioni di legge per beneficiare delle agevolazioni fiscali previste per l'acquisto della prima casa o di altre agevolazioni (salvo la facoltà di depositarli successivamente alla 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'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, che potrà essere inferiore del 25% rispetto al prezzo base;
- il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione e non soggetto a sospensione feriale);
- l'importo versato a titolo di cauzione e di bollo;
- la data, l'orario e il numero di CRO (ovvero di TRN) del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica indicata al momento della offerta e l'eventuale recapito di telefonia mobile, per ricevere le comunicazioni previste;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e del regolamento tecnico di partecipazione;
- l'esplicita dispensa degli organi della procedura dalla produzione sia della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza che dell'attestato di prestazione energetica, con manifestazione della volontà di provvedere direttamente a tali incombenze.

L'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente ovvero 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, a pena di inammissibilità.

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.

All'offerta dovranno essere allegati e quindi inseriti sul sito www.astetelematiche.it, in fase di iscrizione alla gara:

- 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 (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore") salva la facoltà depositarla 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*;
- 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 (salva 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, 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 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 anche per immagine della procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto che effettua l'offerta e che ha l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento. Tale soggetto deve essere il 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 dovrà altresì dichiarare l'eventuale volontà di avvalersi della procedura di mutuo in caso di aggiudicazione definitiva come previsto dall'art. 585 c.p.c. (e meglio sotto precisato).

L'offerente dovrà versare anticipatamente, 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 Esecutiva Immobiliare RGE n. 109/2022 al seguente **IBAN IT09 Z060 8510 3010 0000 0059 430 conto acceso presso la Banca di ASTI** tali importi saranno trattenuti in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico, con causale “Proc. Esecutiva RGE n. 109/2022, 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 non venga riscontrato l’accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l’offerta sarà considerata inammissibile.

L’offerente deve altresì procedere al pagamento del bollo dovuto per legge ed 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 (dedotto il bollo dovuto per legge ed al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito ai soggetti offerenti non aggiudicatari. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione.

2) ESAME DELLE OFFERTE

L’offerta è irrevocabile ai sensi dell’art. 571 comma 3 c.p.c., che si richiama al fine della validità e dell’efficacia della medesima. L’esame delle offerte e lo svolgimento dell’eventuale gara sarà effettuato tramite il portale www.astelematiche.it. Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista delegato solo nella data ed all’orario dell’udienza di vendita telematica, sopra indicati.

A tale 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 esclusivamente tramite l’area riservata del sito www.astetelematiche.it accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell’inizio delle operazioni di vendita sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l’offerta.

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

Se l’offerta sarà pari o superiore al prezzo base indicato nell’avviso di vendita il bene verrà aggiudicato all’offerente, se l’offerta è inferiore al prezzo base ma pari all’offerta minima (il 75% del prezzo base) si potrà aggiudicare il bene all’offerente su consenso del creditore procedente e nel caso in cui il delegato non ritenga che vi sia la seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione dell’esistenza di particolari circostanze.

3) GARA TRA GLI OFFERENTI

Nell’ipotesi di presentazione di **più offerte valide** si procederà con 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 ricevute.

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

La gara avrà la durata di 6 (sei) giorni, dal 30/10/2025 al 5/11/2025, e terminerà alle ore 12:00 salvo eventuali modifiche che verranno comunicate tempestivamente dal professionista delegato al termine dell'apertura delle buste agli offerenti ammessi alla gara telematica

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 tale termine temporale fissato per lo svolgimento della gara tramite la piattaforma sarà visibile a tutti i partecipanti l'offerta recante il prezzo maggiore e il delegato effettuerà 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 E SALDO PREZZO

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

Entro dieci giorni dall'aggiudicazione il delegato provvederà a riaccreditare agli offerenti mediante bonifico bancario gli importi delle cauzioni versate (escluso l'importo della marca da euro 16).

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 di 120 giorni dall'aggiudicazione (termine soggetto a sospensione feriale); nello stesso termine e con le medesime modalità l'aggiudicatario dovrà versare l'ammontare delle imposte di registro, ipotecarie e catastali, nella misura prevista dalla legge e poste a suo carico, unitamente alla quota di compenso spettante al professionista delegato ex art.2, comma settimo, D.M. 227/2015 (come indicatagli dallo stesso professionista).

Contestualmente al versamento del saldo prezzo l'aggiudicatario dovrà dichiarare e documentare il proprio stato civile ed il regime patrimoniale adottato al fine di consentire la corretta predisposizione della bozza del 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. L'emissione del decreto di trasferimento dell'immobile a favore dell'aggiudicatario avverrà successivamente alla stipula ed alla erogazione del finanziamento ipotecario, giusta il combinato disposto degli artt. 585 c. 3 cpc e 2822 c.c..

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 anzidetta dovrà, ai sensi dell'art. 41 comma quarto, del D. Lgs. 1/9/93 n.385, corrispondere direttamente al creditore fondiario (sul conto di cui il creditore fondiario avrà fornito le coordinate bancarie al delegato prima della vendita) entro il termine di deposito del saldo prezzo, l'80% del saldo del prezzo di aggiudicazione fino alla concorrenza del credito del predetto istituto (per capitale, accessori e spese) ovvero il diverso importo che sarà quantificato dal professionista delegato (in ossequio alla ordinanza di vendita), versando il restante 20% (oltre all'importo per gli oneri fiscali e la quota di compenso del delegato ex art.2, settimo comma, DM 227/2015) sul conto corrente bancario intestato alla Procedura. Del versamento effettuato direttamente in favore del creditore fondiario l'aggiudicatario dovrà fornire attestazione al professionista delegato.

Se il prezzo non è depositato nel termine stabilito, il giudice dell'esecuzione con decreto dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa, mentre il professionista delegato fisserà una nuova vendita. Se il prezzo al fine ricavato dalla vendita, unito alla

cauzione confiscata, risultasse inferiore a quello dell'aggiudicazione dichiarata decaduta, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza ai sensi dell'art. 587 cpc.

La vendita è soggetta alle imposte di registro, ipotecarie e catastali nella misura prevista dalla legge; tali oneri fiscali saranno a carico dell'aggiudicatario.

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

*** **

Tutte le attività che, a norma degli artt. 571 e s.s. c.p.c., devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'esecuzione o dal cancelliere o dal giudice dell'esecuzione, saranno effettuate dall'avvocato delegato presso il suo studio in Asti via De Canis n.3 (Tel.ufficio: 0141384092; Fax: 0141326827; mail paolo.duchi@libero.it; Cellulare 3479307287).

Gli interessati all'acquisto possono visionare il compendio pignorato contattando il Custode, ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE, con sede in Torino Strada Settimo n. 399/15 (Email immobiliari@ivgpiemonte.it o pec: ifir560@pec.ifir.it; Tel:011485338/0114731714/0114731217 - Fax 0114730562 – cellulare 3664299971; per prenotare la visita all'immobile prendere appuntamento scrivendo alla seguente mail:richiestevisite.asti@ivgpiemonte.it), ovvero possono reperire ulteriori informazioni presso lo studio del professionista delegato ai recapiti sovraindicati.

Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione, di iscrizione alla vendita telematica e di partecipazione, è inoltre possibile ricevere assistenza telefonica, contattando Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. ai seguenti recapiti:

- numero verde ad addebito ripartito: 848.58.20.31
- telefono “staff vendite”: 0586/095310

I recapiti sopra indicati sono attivi dal lunedì al venerdì, dalle ore 9:00 alle ore 12:00 e dalle ore 15:00 alle ore 17:00. La partecipazione alla vendita implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso, nella relazione peritale, nel regolamento di partecipazione e nei suoi allegati.

La pubblicità sarà effettuata a norma dell'art. 490 del c.p.c. secondo le modalità stabilite dal G.E.:

- pubblicazione dell'ordinanza e dell'avviso di vendita e della relazione di stima comprensiva di fotografie e planimetrie, sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia;
- pubblicazione dell'ordinanza, dell'avviso di vendita unitamente alla perizia e delle fotografie e planimetrie sul sito internet www.astegiudiziarie.it; www.tribunaleasti.giustizia.it, www.giustiziapiemonte.it.

Asti, 25/6/2025

Il Professionista Delegato

Avv. Paolo Duchi