

**Il Professionista Delegato**  
**Avv. Paola Bertola**  
**Viale Torino 26 Scala C - 12051 Alba (CN)**  
**Tel. 0173.364826**  
**P.IVA: 02930320045**  
**Email: [paola.bertola@libero.it](mailto:paola.bertola@libero.it)**  
**Pec: [paola.bertola@ordineavvocatialba.eu](mailto:paola.bertola@ordineavvocatialba.eu)**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE CIVILE DI ASTI

ASTE  
GIUDIZIARIE®

### AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

**Esecuzione immobiliare n. 137/2012 R.G.E.**

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Paola Amisano

Professionista Delegato alla vendita: Avv. Paola Bertola

Custode Giudiziario: Istituto Vendite Giudiziarie – Strada Settimo n. 399/15- Torino

ASTE  
GIUDIZIARIE®

\*\*\*

Il sottoscritto avv. Paola Bertola (c.f. BRTPLA76R62B111Q, P.E.C.: [paola.bertola@ordineavvocatialba.eu](mailto:paola.bertola@ordineavvocatialba.eu)), iscritta all'Ordine degli Avvocati di Asti, con studio in Alba (CN), Viale Torino 26 Scala C, quale Professionista delegato al compimento delle operazioni di vendita relative all'esecuzione immobiliare n. 137/2012 R.G.E. Tribunale Asti, ai sensi e per gli effetti dell'art. 591 bis c.p.c., giusta ordinanza del Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Asti Dott. Pasquale Perfetti del 06.08.2020, verbale di udienza del 9.03.2021 e successive proroghe dell'incarico, visti gli artt. 569 e 576 c.p.c.,

AVVISA

**che il giorno 8 aprile 2025 alle ore 10**

avrà luogo presso il proprio studio, in Alba (CN), Viale Torino 26, Scala C

la **vendita senza incanto del compendio pignorato con modalità telematica asincrona**, tramite la piattaforma [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it), con gestore della vendita telematica la società Aste Giudiziarie Inlinea s.p.a., in relazione ai seguenti immobili.

Per disposizione del Giudice dell'Esecuzione, i Lotti residui in vendita (Lotto 1, Lotto 8 e Lotto 9 di cui alla perizia di stima) vengono venduti in Lotto Unico, come infra meglio specificato.

Gli immobili oggetto di vendita sono porzioni di un fabbricato, sito in Comune di Costigliole d'Asti, Fraz. Motta, Via G. Scotti n. 73, avente struttura ad "L" e cortile interno; il lato verso la via pubblica è costituito da tre piani fuori terra mentre la porzione ad esso perpendicolare, verso il cortile interno, è a due piani fuori terra per una parte e ad un piano per altra parte e si prolunga con terrazza parzialmente coperta sino al limite della proprietà; il cortile recintato, con accesso carrabile dalla via pubblica, abbellito da aiuole e pavimentazione in porfido, distribuisce sia ai locali nei fabbricati sia a 3 autorimesse singole, che ad altri piccoli locali. La facciata sulla via pubblica, con rivisitazione estetica degli anni sessanta, è servita da ampio marciapiede; l'immobile è dotato di portone per l'ingresso delle autovetture e bassi furgoni, oltre ad accesso pedonale; il tetto è in legno con copertura a coppi.

Il progetto divisionale di cui alla perizia di stima, alla quale si rimanda integralmente, prevede, come parti comuni alla

ASTE  
GIUDIZIARIE®

diverse porzioni immobiliari del fabbricato, le seguenti, censite all'agenzia del territorio del Comune di Costigliole d'Asti al Foglio 3, mappale 218:

- sub. 18, comune a tutti i lotti indicati in perizia, ma con spese di gestione ripartite sui tre appartamenti presenti nello stabile in ragione millesimale
- sub. 19, comune a tutti i lotti indicati in perizia, sia come proprietà che come spese gestionali.

Le parti comuni sono così descritte:

- area cortilizia di 328 mq circa, che comprende l'androne costituente ingresso carraio dotato di apertura meccanica, pavimentata in porfido; essa dispone di chiusini in ghisa per i pozzetti dei vari impianti e di fognatura per l'evacuazione delle acque piovane; è recintata in parte con parete a blocchi cementizi a due colori ed in parte a muratura intonacata;
- ingresso condominiale pedonale, scala interna e n. 2 ripostigli con accesso dal cortile.

Si segnala che:

- per il cortile non sono stati riscontrati permessi o autorizzazioni per pavimentazione, recinzione e fioriere: necessita quindi pratica edilizia e sanatoria, concedibile con pagamento di ammenda;
- per il ripostiglio posto tra l'autorimessa ed il confine, non essendo stata riscontrata specifica autorizzazione edilizia, si prevede necessaria la pratica di sanatoria, completa di certificato di idoneità statica.

I beni comuni saranno alienati aggregati al lotto in ragione millesimale, come sotto meglio specificato.

Si ribadisce che i Lotti 1, 8 e 9 indicati in perizia vengono qui posti in vendita in Lotto Unico, composto di tre unità immobiliari corrispondenti.

#### LOTTO UNICO

##### UNITA' IMMOBILIARE n. 1 APPARTAMENTO (ex Lotto 1 di cui alla perizia)

Unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del Comune di Costigliole d'Asti al F. 3, P. 218 sub. 25, cat. A 10, classe 2, vani 17,50, sup. 268 mq, rendita 1.536,46=, Via G. Scotti 71-73, piano T-1. L'unità immobiliare è distribuita su due piani e consta, esclusi i balconi, di mq. 157,50 al piano terreno e di mq. 123,50 al piano primo, collegato al piano terreno da scala esterna, accessibile dal cortile. Trattasi di locali che sono stati oggetto di opere edili ed impiantistiche, realizzate nel 2011, che ne hanno determinato il cambio di destinazione d'uso (da civile a direzionale), visibile nell'attuale distribuzione degli spazi interni (al piano terreno, ingresso- attesa, due studi, bagno, studio odontoiatrico, spazio per contabilità, disimpegno e centrale termica; al piano primo (tramite montascale), sala refertazione, locale sterilizzazione, disimpegno, bagno ed antibagno, due studi medici, sala OPT e locale tecnico con altra caldaia).

I locali si presentano in buono stato di conservazione, a meno di alcune tracce di umidità al piede dei muri laterali. L'immobile è dotato di caldaia singola al piano terreno e, al piano primo, caldaia in comunione con alloggio allo stesso piano (Lotto 3 di cui alla CTU, già aggiudicato) (sul punto, nell'ambito della CTU si legge che l'acquirente di questo lotto di impegna a modificare l'impianto del piano primo).

A livello urbanistico, l'unità immobiliare presenta piccole difformità per parziale diversa distribuzione degli spazi interni, con costo indicativo della pratica edilizia per la regolarizzazione pari ad Euro 4.000,00= oltre iva (il Ctu, in aggiunta, quantifica in Euro 12.000,00= circa le spese per realizzare le modifiche necessarie all'impianto di riscaldamento e le opere per rimuovere l'umidità).

Secondo il piano predisposto dal CTU, al cui elaborato si fa espresso rimando anche con riferimento alla descrizione, al

fascicolo fotografico e alle planimetrie, a detto immobile competono 649,794= millesimi sulle parti comuni indicate in perizia, mentre costituiscono beni pertinenziali ad esso la centrale termica ed il ripostiglio con accesso da porta basculante del cortile, necessitante di sanatoria e certificato di idoneità statica.

Classe energetica G per il piano terra ed E per il piano primo.

**UNITA' IMMOBILIARE n.2 POSTO AUTO** (ex Lotto 8 di cui alla perizia di stima)

Posto auto esterno singolo, censito in mappa al Foglio 3 del Comune di Costigliole d'Asti, mappale 218, sub. 23, cat. C 6, classe 2, consistenza mq. 13, rendita 26,86, con accesso da corte interna e separazione verniciata a pavimento (da far eseguire).

Ad esso competono 8,208 millesimi sulle parti comuni (per la partecipazione alle spese di gestione, si fa rimando alla perizia).

**UNITA' IMMOBILIARE n. 3 POSTO AUTO** (ex Lotto 9 di cui alla perizia di stima)

Posto auto esterno singolo, censito in mappa al Foglio 3 del Comune di Costigliole d'Asti, mappale 218, sub. 24, cat. C 6, classe 2, consistenza mq. 13, rendita 26,86, con accesso da corte interna e separazione verniciata a pavimento (da far eseguire).

Ad esso competono 8,208 millesimi sulle parti comuni (per la partecipazione alle spese di gestione, si fa rimando alla perizia).

**Situazione edilizia:**

Dalle ricerche effettuate dal CTU, la costruzione del fabbricato principale risulta antecedente agli anni 1930, così come anche per il fabbricato secondario.

Quanto ai locali autorimesse e sovrastante terrazzo con tettoia, le planimetrie catastali sono datate 1971 e pertanto è corretto ritenere che l'edificazione di tali manufatti sia quantomeno antecedente a tale data.

Presso il Comune di Costigliole è stata rinvenuta denuncia di inizio attività per redistribuzione spazi interni, risalente al 17.03.2000; denuncia di inizio attività protocollata 18.03.2004 per demolizione tramezze interne, costruzione nuove tramezze, rifacimento pavimento e servizio igienico mediante sostituzione sanitari; denuncia di inizio attività in sanatoria del 09.06.2011 per modifica della destinazione d'uso, da residenziale a direzionale, modifiche interne, chiusura finestra, realizzazione balcone, chiusura terrazzo coperto; infine, il Comune di Costigliole ha rilasciato certificato di agibilità per il (ex) sub. 14 piano terreno e piano primo (Lotto di cui alla presente vendita) nel 2011 e l'ASL autorizzazione all'utilizzo degli spazi come studio odontoiatrico; il tutto come meglio descritto in perizia, alla quale si rimanda integralmente.

**Situazione urbanistica e vincoli:**

L'immobile pignorato si trova in zona che il PRG del Comune contraddistingue con la sigla B 2.12 – residenziale, rispetto alla quale sono previsti gli interventi meglio individuati nello strumento urbanistico comunale.

Quanto all'esistenza di vincoli, la suddivisione in lotti determinerà la necessità di formare un condominio. Il neo condominio, si legge nella CTU, dovrà provvedere a realizzare alcune spese, ivi compresi i costi per l'eliminazione degli stillicidi da tetto e terrazzo sovrastante i box auto, e l'eliminazione dell'umidità in facciata, la formazione di un regolamento condominiale, con il ricalcolo dei millesimi. Il CTU stima le spese in circa 30.000,00= euro, che in perizia sono state attribuite in ragione millesimale ai vari lotti defalcando tali cifre dal valore immobiliare derivato da stima

Non si rilevano ulteriori vincoli.

**Situazione occupazionale:**

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento ad oggi risulta essere libera, essendo cessato il contratto di locazione commerciale indicato in perizia precedentemente in essere.

**Regime fiscale:**

La vendita risulta assoggettata a tassa di registro.

\*\*\*

L'immobile è posto in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in relazione alla normativa edilizia, urbanistica ed amministrativa, con annessi diritti, azioni, ragioni, servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, passaggi soliti e fin qui praticati, fissi ed infissi, con la proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni indivisibili ed irrinunciabili fra condomini dell'intero stabile, come pervenuto e detenuto in forza dei titoli di proprietà e del possesso secondo quanto più dettagliatamente risulta dalla relazione di consulenza tecnica predisposta dal CTU, consultabile sui siti internet in calce evidenziati (di cui l'offerente ha onere di prendere visione); consulenza che qui viene integralmente richiamata, a costituire parte integrante e sostanziale del presente avviso, e che si dà per integralmente conosciuta da parte degli offerenti.

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 dall'eventuale necessità di adeguamento degli impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerate, 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 sono considerati già edotti, con la mera presentazione della domanda di partecipazione, sui contenuti dell'ordinanza di vendita, delle disposizioni operative sulle modalità di espletamento delle vendite telematiche, e della perizia estimativa redatta dal tecnico incaricato dal Giudice, 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 di sicurezza, sia l'eventuale attestato di prestazione energetica nel caso risultasse mancante cosicché l'aggiudicatario assumerà direttamente tale incombenza a suo onere e spese.

Per gli immobili realizzati in violazione alla normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario potrà, ove consentito, ricorrere ai presupposti, avvalersi – a propria cura e spese – dell'art. 40 Legge 28.02.1985 n. 47, come integrato e modificato dall'art. 46 D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, purchè presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla comunicazione del decreto di trasferimento.

\*\*\*

Il predetto immobile risulta meglio descritto in ogni sua parte, ivi compresi i dati catastali, nella perizia consultabile sul sito internet del Tribunale [www.tribunale.asti.giustizia.it](http://www.tribunale.asti.giustizia.it), sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e sul sito internet distrettuale



della Corte d'Appello [www.giustizia.piemonte.it](http://www.giustizia.piemonte.it) cui si fa pieno ed incondizionato riferimento e si rinvia.

\*\*\*

**Prezzo della vendita.**

Il prezzo base della vendita:

- per il LOTTO UNICO è fissato in complessivi Euro 81.400,00= (Euro ottantunomilaquattrocento/00)

L'offerta minima non potrà essere inferiore ad Euro 61.050,00= (Euro sessantunomilacinquanta/00)

(ai sensi dell'art. 571 secondo comma c.p.c., l'offerta minima non è efficace se è inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base)

Cauzione: non inferiore al 10% del prezzo offerto

Rilancio minimo (in caso di gara tra più offerenti): Euro 2.000,00= (Euro duemila/00=)

(Si precisa che per i rilanci non è consentito l'inserimento di importi con decimali)

\*\*\* \*\*

**MODALITA' DI PARTECIPAZIONE E SVOLGIMENTO DELLA VENDITA TELEMATICA ASINCRONA**

**Presentazione delle offerte e versamento della cauzione**

Le offerte di acquisto potranno essere formulate esclusivamente 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](http://www.astetelematiche.it) sul quale saranno indicati, ai fini della effettuazione del richiesto bonifico, i dati relativi al conto corrente intestato alla presente procedura esecutiva.

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, con le modalità di seguito riportate, entro le ore 12:00 del giorno antecedente a quello fissato nel presente avviso per l'udienza di vendita telematica (pertanto entro le ore 12:00 del giorno 7 aprile 2025), inviandola all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia: [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto: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, 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).

Ai sensi dell'art. 571 c.p.c., chiunque, tranne il debitore, è ammesso ad offrire per l'acquisto dell'immobile pignorato, personalmente o a mezzo di procuratore legale.

Le offerte pervenute in maniera non conforme alle prescrizioni sopra specificate saranno ritenute nulle.

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

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

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

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

L'offerta potrà essere presentata per persona da nominare, a norma dell'art. 579, ult. comma, c.p.c.

L'offerente dovrà altresì dichiarare se si trovi nelle condizioni di legge per beneficiare delle agevolazioni fiscali previste per l'acquisto della prima casa o di altre agevolazioni (salva la facoltà di depositare idonea documentazione in tal senso 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).

**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 che si intende acquistare;
- l'indicazione del referente della procedura (professionista delegato avv. Paola Bertola);
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto (non inferiore al 75% del prezzo base dell'avviso) 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, corrispondente al 10% dell'importo offerto per l'acquisto;
- 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 corrente 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;
- copia della contabile di avvenuto pagamento con modalità telematica del bollo di Euro 16,00=;

- 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);

- 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 da parte del Giudice Tutelare;

- 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 dell'offerente;

- 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 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 d'acquisto telematica, dovrà versare a titolo di cauzione una somma pari almeno al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario della procedura n.01/062/00029334 intestato a "Tribunale di Asti c/o Bertola Paola Esecuz 137/2012", acceso presso Banca di Asti

(IBAN: IT59 F060 8522 5000 0000 0029 334); tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto. Il numero di conto corrente sarà come sopra anche indicato nel sito [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it)

Il bonifico, con causale "Procedura Esecutiva n. 137/2012 RGE, lotto unico - versamento cauzione", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica. Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica il professionista delegato non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.

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

In caso di mancata aggiudicazione e all'esito dell'avvio della gara in caso di plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito dal professionista delegato al soggetto offerente non aggiudicatario. 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](http://www.astetelematiche.it).

Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista solo nella data e all'ora indicati nell'avviso, con riferimento all'udienza di vendita telematica.

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo tramite l'area riservata del sito



www.astetelematiche.it, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

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

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

All'udienza, 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 (n.b.: 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 gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato).

#### Deliberazione sulle offerte

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

- a) se l'offerta è pari o superiore al "prezzo base" indicato nell'avviso di vendita, aggiudicherà il bene all'offerente;
- b) se l'offerta è 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. 588 e 589 c.p.c.

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

#### Gara tra gli offerenti

**Nell'ipotesi di presentazione di più offerte valide**, il professionista delegato aprirà la gara telematica tra gli offerenti con la modalità asincrona sul prezzo offerto più alto (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.

**La gara avrà la durata di giorni 6 (sei), e pertanto durerà dal giorno dell'udienza 8 aprile 2025 ore 10 fino alle ore 12:00 del giorno 14 aprile 2025.**

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](http://www.astetelematiche.it) sarà visibile a tutti i partecipanti l'offerta recante il prezzo maggiore nonché al professionista delegato l'elenco delle offerte in aumento;

- il 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 costituiscono unicamente ausilio ovvero supporto alla consultazione e partecipazione alla vendita, mentre la piattaforma [www.astetelematiche.it](http://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 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 professionista delegato provvederà a riaccreditare agli offerenti, mediante bonifico bancario, gli importi delle cauzioni versate.

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

#### 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 nella propria offerta o, in mancanza, nel termine massimo e non prorogabile di 120 giorni dall'aggiudicazione.

L'aggiudicatario dovrà altresì versare l'importo delle spese legate al trasferimento del bene, che il professionista 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 (ciò al fine di consentire la corretta predisposizione della bozza del decreto di trasferimento da parte del professionista delegato).

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

Ovè il creditore precedente o un creditore intervenuto abbiano azionato un contratto di mutuo fondiario, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 41, comma 5, del D.Lgs. n. 385/1993, 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 dall'esito della gara.

Ove l'aggiudicatario, per gli immobili su cui grava ipoteca iscritta a garanzia di mutuo fondiario, concesso ai sensi dell'art. 38 D.lgs n. 385/93 ovvero, in relazione ai contratti stipulati prima del 1 gennaio 1994, ai sensi del T.U. 16 luglio 1905, n. 646, richiamato dal d.p.r. 21 gennaio 1976 n. 7, non intenda avvalersi della facoltà anzidetta dovrà, ai sensi dell'art. 41, comma quarto, del D.Lgs. n.385/1993, corrispondere direttamente all'Istituto mutuante (sul conto corrente di cui il creditore fondiario dovrà aver già fornito le coordinate bancarie al delegato prima della vendita) quella parte del prezzo corrispondente al credito dell'Istituto stesso per capitale, accessori e spese, si intende detratta la cauzione, (determinato autonomamente dall'istituto e soggetto a controllo successivo del Giudice dell'Esecuzione in sede di approvazione del progetto di distribuzione e di liquidazione delle spese) nonché depositare l'eventuale residuo con bonifico sul c/c sopra indicato, intestato alla procedura.

Del versamento effettuato direttamente in favore del creditore fondiario, l'aggiudicatario dovrà fornire attestazione al professionista delegato.

Nel caso in cui l'atto di precetto ovvero l'atto d'intervento non contenessero una esposizione analitica delle voci costitutive del credito assistito da ipoteca, è necessario che l'istituto di credito fondiario depositi in PCT e faccia pervenire al delegato via PEC, nei 15 giorni successivi all'aggiudicazione, una 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 insolte, del capitale residuo e dei criteri adottati per la quantificazione degli interessi.

In caso di più creditori fondiari, prevarrà quello assistito da ipoteca di primo grado sicché solo a questo creditore potrà essere pagato il saldo prezzo.

In caso di mancato, insufficiente o tardivo versamento del residuo prezzo, verrà dichiarata la decadenza dall'aggiudicazione e confiscata la cauzione, salvi gli ulteriori provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c.

#### Custodia

Gli interessati potranno visionare gli immobili oggetto del presente avviso contattando il custode **ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE**, Strada Settimo n. 399/15 - 10156 Torino, tel. 011.4731714/011.485338, fax 011.4730562, cell. 366.42.99.971, e-mail: [richiestevisite.asti@ivgpiemonte.it](mailto:richiestevisite.asti@ivgpiemonte.it)

Gli interessati hanno la facoltà di contattare ai suddetti recapiti l'istituto per poter consultare gli atti relativi alla vendita, compresa la perizia, ricevere maggiori informazioni in merito agli immobili messi in vendita e concordare i tempi per una eventuale visita agli immobili stessi.

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 (attivi dal lunedì al venerdì, dalle ore 9:00 alle ore 12:00 e dalle ore 15:00 alle ore 17:00):

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

#### Pubblicità

Il presente avviso sarà pubblicato, secondo le modalità stabilite dal G.E., sul PVP - Portale delle vendite pubbliche del



Ministero della Giustizia ed inserito sui seguenti siti internet: [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it); [www.tribunale.asti.giustizia.it](http://www.tribunale.asti.giustizia.it), [www.giustizia.piemonte.it](http://www.giustizia.piemonte.it), unitamente alla relazione peritale comprensiva di fotografie e planimetrie.

\*\*\*

La partecipazione alla vendita presuppone l'integrale conoscenza dell'ordinanza di vendita e delle disposizioni operative allegate, della perizia di stima degli immobili e del presente avviso.

Per tutto quanto non espressamente previsto si applicheranno le vigenti norme di legge.

Tutte le attività che, a norma degli articoli 571 e seguenti 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 – in giorni feriali, tra le ore 8,00 e le ore 20,00, presso il suo studio, in Alba, Viale Torino 26, Scala C.

\*\*\*



Alba, lì 20.01.2025

Il Professionista Delegato

Avv. Paola Bertola

