

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

G.E. Dott.ssa Paola AMISANO

Es. imm. n. 245/11 R.G. Es. Imm.

Il sottoscritto Avv. Fabrizio Brignolo del Foro di Asti, nominato Delegato alla vendita ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 591**bis** c.p.c. con provvedimento del 12.11.2013,

Vista l'ordinanza di pari data con la quale è stata ordinata la vendita del compendio immobiliare oggetto dell'esecuzione n. 245/11 R.G. Es. Imm. e successive proroghe con ordinanze del 18.12.2014, del 15.12.2015, del 21.05.2019 e del 7.7.2021 e 10.01.2023,

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 569 e segg. c.p.c.,

### DATO ATTO

che sono già state sperimentate procedure di vendita senza esito per mancanza di offerte di acquisto, e che si procede ora ex art. 591 c.p.c. alla vendita a medesimo prezzo della vendita precedente, giuste disposizioni del G.E. del 23.05.2023

### AVVISA

che alle **ore 16:00 del giorno 29 aprile 2025** presso il proprio studio in Asti, in Corso Dante n. 74, procederà alla

### VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA

dei seguenti immobili:

in **LOTTO UNICO**, in Comune di Moransengo-Tonengo (AT), Fraz. Cerrabello 11, interni A e B di fabbricato di tipologia rurale, con fabbricato in corpo staccato;

#### 1) *Consistenza*

\* Si richiama integralmente il contenuto della perizia del C.T.U. Geom. Fabio RAVIOLO di Asti;

\* Il lotto in oggetto è costituito da un fabbricato principale di civile abitazione, elevato a due piani fuori terra, e da un fabbricato adiacente elevato ad un piano fuori terra, a destinazione laboratorio, il tutto con terreno pertinenziale ad uso cortile;

- \* L'ubicazione è sita in zona collinare, circondata da boschi, nei pressi della Frazione Cerrabello, con presenza di fabbricati aventi tipologia simile a quello in oggetto e a una certa distanza sia dal concentrico del Comune di Tonengo che da quello di Aramengo;
- \* Per una migliore descrizione del compendio pignorato oggetto di vendita, si procede trattando separatamente i diversi corpi di fabbrica e porzioni immobiliari che la compongono:

#### **FABBRICATO ABITATIVO**

- \* Nato come due unità immobiliari distinte, è in realtà utilizzato come abitazione ed è composto da tre locali con due piccoli servizi igienici al piano terra e da quattro camere al piano primo, di cui due di piccole dimensioni;
- \* L'immobile presenta le caratteristiche costruttive principali risalenti all'epoca della costruzione (fine 1800);
- \* È presente quindi la struttura portante in muratura di mattoni pieni, solai costituiti quasi completamente da putrelle in ferro o legno e voltini in mattoni, tetto con orditura in legno e copertura in coppi piemontesi;
- \* Esternamente le murature perimetrali sono intonacate con alcune zone ammalorate, mentre relativamente allo stato di manutenzione si può affermare che il fabbricato necessiterebbe di lavori di manutenzione straordinaria alle finiture;

#### **FABBRICATO ADIBITO A LABORATORIO**

- \* Fabbricato già adibito a magazzino – autorimessa;
- \* Dopo l'acquisto è stato trasformato in laboratorio per la lavorazione di carni ed oggi si trova nelle seguenti condizioni:
  - muro perimetrale in blocchi di calcestruzzo parzialmente intonacato all'esterno;
  - solaio piano di sottotetto;
  - tetto a due falde con orditura in legno e copertura in lastre di fibrocemento;
  - murature interne intonacate e rivestite con piastrelle;
  - pavimento in piastrelle;
  - impianto elettrico in normali condizioni;
  - serramenti esterni in normali condizioni;

#### **CORTILE ED ACCESSO**

- \* Il cortile è formato dalle particelle Fg. 1 nn. 591 e 595 e da parte della n. 592.
- \* Per accedervi è necessario esercitare il passaggio sulle particelle nn. 424 e 606 (stesso foglio) che sono di proprietà di terzi;

\* A sua volta sulla particella n. 591 transita chi deve accedere al fabbricato confinante n. 425 (stesso foglio);

\* Il C.T.U. Geom. Fabio RAVIOLA ha verificato che **il terreno al F. 1 mapp. 591 nell'atto di provenienza è stato venduto ai debitori esecutati per la quota indivisa di 1/2, ma non risulta volturato a nome degli stessi**; per la regolarizzazione della proprietà tramite rogito notarile relativo ai mappali mancanti, il C.T.U. Geom. Fabio RAVIOLA ha stimato un costo presunto di € 2.500,00;

\* Il C.T.U. Geom. Fabio RAVIOLA ha inoltre verificato che **il terreno al F. 1 mapp. 595 che concorre con il mappale 591 (stesso foglio) a formare il cortile di pertinenza nonché sedime su cui è d'obbligo il passaggio per accedere ai mappali nn. 593 e 594 (stesso foglio) risulta di proprietà di terzi.**

## 2) *Identificazione e confini catastali.*

I beni pignorati, come già indicato, corrispondono ad un fabbricato di tipologia rurale, con fabbricato in corpo staccato già autorimessa ed ora laboratorio, il tutto con terreno pertinenziale ad uso cortile e si presentano attualmente così censiti:

- al N.C.E.U del Comune di Moransengo-Tonengo (Sez. B) – Fg. 1 – part. 579 sub 3 – Cat. A/4 – Classe 02 – Consistenza vani 9 – Rendita € 283,53 – fraz. Cerrabello n. 11 – piano T-1 - Sez. B;
- al N.C.E.U. del Comune di Moransengo-Tonengo (Sez. B) – Fg. 1 – part. 593 sub. 1 – Cat. C/3 – Classe U – Consistenza 20 m<sup>2</sup> - Rendita € 28,92 – fraz. Cerrabello n. 11 – piano T – Sez. B;
- al N.C.T. del Comune di Moransengo-Tonengo (Sez. B) – Fg. 1 – part. 591 – area rurale - are 140;
- \* Si precisa che il CTU Geom. Fabio Raviola, in sede di perizia, ha verificato che le unità immobiliari F. 1 mapp. 579 sub 1 e 2 concorrevano a formare un'unica abitazione e che unità immobiliari F. 1 mapp. 593 e 594 censite di Cat. C/2 e descritte come autorimesse, concorrevano in realtà a formare unica unità immobiliare a destinazione laboratorio.

A fronte di queste difformità con le planimetrie catastali, il CTU Geom. Raviola ha proceduto alla variazione catastale con redazione di nuove schede catastali; contestualmente ha proceduto alla redazione di tipo mappale per l'accorpamento dei mappali nn. 593 e 594 (Ricevuta di Avvenuta Denuncia di Variazione Prot. n. AT0067133 del 17.09.2023 e Ricevuta di Avvenuta Denuncia di Variazione Prot. n. AT0067374 del 18.09.2023).

A seguito delle predette variazioni sono stati soppressi i sub. 1 e 2 del fg. 1, part. 579 con costituzione del sub. 3; nonché sono stati accorpati i mappali 593 e 594 del fg. 1, con costituzione del sub. 1 al fg. 1, part. 593.

Si precisa altresì che a seguito di variazione territoriale del 17.02.2023, Pratica n. AT0010524 in atti dal 17.02.2023 Legge Regione Piemonte 27.12.2022 n. 27 proveniente dal Comune di Tonengo (n. 10524.1/2023) è avvenuta la fusione dei comuni di Moransengo e di Tonengo con nuova denominazione in Moransengo-Tonengo.

-§-

\* In mappa catastale, il Lotto confina: a Nord con mappale 402 (stesso foglio); ad Est con il mappale n. 606 (stesso foglio); a Sud con i mappali 705, 580 (stesso foglio) e ad Ovest con il mappale 425 (stesso foglio);

3) **Utilizzabilità prevista dal P.R.G.C.**

\* Si richiama integralmente quanto riportato nella perizia del Geom. Fabio Raviola;

\* Gli immobili oggetto di pignoramento sono posti in area soggetta a vincolo idrogeologico, che il vigente Piano Regolatore Generale Comunale classifica come segue:

R. 1 – Nuclei rurali di antica formazione disciplinata dall'art. 7.2 nelle Norme Tecniche di Attuazione del vigente P.R.G.C. del Comune di Tonengo;

4) **Conformità agli atti autorizzativi.**

\* Sono state riscontrate le seguenti difformità sanabili come meglio descritte nella relazione del C.T.U. Geom. Fabio Raviola che si richiama integralmente: le porte sono ancora da aprire e il laboratorio non presentava la tramezzatura interno come previsto dal progetto.

5) **Attestato di Qualificazione Energetica.**

\* Si precisa che in riferimento al D.Lgs. 192/05 ed in particolare all'obbligo di cui all'art. 6 comma 1bis di dotare gli immobili dell'Attestato di Qualificazione Energetica, nonché alla L.R. 28 maggio 2007 n. 13, recante disposizioni in materia di rendimento energetico nell'edilizia (D.G.R. n. 43-11965), entrata in vigore il 1° ottobre 2009, con riguardo agli immobili oggetto di vendita, i suddetti attestati sono stati procurati dalla procedura a firma Geom. Fabio Raviola in data 18.09.2013 ed in data 14.10.2013 ed individua gli immobili nella classe energetica "G";

6) **Occupazione dei beni pignorati.**

\* Dalle indagini svolte dal C.T.U. Geom. Fabio Raviola è emerso che gli immobili risultano occupati dai debitori;

7) **Regime fiscale della vendita.**

\* La vendita è soggetta all'Imposta di Registro;

**PREZZO E CONDIZIONI DI VENDITA**

La vendita degli immobili come sopra identificati avverrà in **LOTTO UNICO** al prezzo base di € **19.800,00** (euro diciannovemilaottocento/00), ribassato a seguito dei precedenti esperimenti di vendita (valore di stima = € 59.985,00);

Sono ammissibili anche offerte inferiori a tale prezzo, fino al limite del 75% del prezzo base (offerta minima pari a € 14.850,00 – quattordicimilaottocentocinquanta/00).

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**

A seguito del provvedimento emesso dal Giudice dell'Esecuzione in data 8-9.05.2018 ed applicabile anche alla presente procedura esecutiva, 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](http://www.astetelematiche.it)
- c) referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita: Avv. Fabrizio BRIGNOLO

***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](http://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 28 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 ovvero sia 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 minorenni, 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 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 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. 5 - IBAN: IT89 N060 8510 3050 0000 0029 572); tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto. Il numero di conto corrente sarà come sopra indicato nel sito [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it);



Il bonifico, con causale “Proc. Esecutiva n. 245/11 R.G.E. - lotto Unico - versamento cauzione”, dovrà essere effettuato utilizzando il codice IBAN come sopra indicato (IBAN: IT89 N060 8510 3050 0000 0029 572), 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](http://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 **29 aprile 2025, 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](http://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 (29/04/2025), 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 05 maggio 2025**, 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](http://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](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 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 precedente 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 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 adottate come giusta causa per il mancato versamento del prezzo e l'aggiudicatario sarà tenuto al pa-

gamento 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 termine di deposito del saldo prezzo, il saldo del prezzo di aggiudicazione fino alla concorrenza del credito del predetto istituto per capitale, accessori e spese, 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](http://www.astegiudiziarie.it), [www.tribunale.asti.giustizia.it](http://www.tribunale.asti.giustizia.it) e [www.giustizia.piemonte.it](http://www.giustizia.piemonte.it); 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, 24 gennaio 2025

Il Delegato alla vendita  
Avv. Fabrizio BRIGNOLO

