

TRIBUNALE CIVILE DI ASTI

Esecuzione immobiliare n. 36+253/ 2021 R.G.E. Tribunale di Asti

Giudice dell'Esecuzione: dott.ssa Paola Amisano

Professionista Delegato alla vendita: avv. Stefania Meneghello

Custode Giudiziario: Istituto Vendite Giudiziarie

AVVISO DI VENDITA

La sottoscritta avv. Stefania Meneghello (C.F.: MNGSFN83B48C665P fax 0141-355238 P.E.C.: stefania.meneghello@ordineavvocatiasti.eu) con studio in Asti (AT) – Corso Dante n. 8, quale professionista delegato, ai sensi e per gli effetti dell'art. 591 bis c.p.c., giusta ordinanza del Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Asti, e visti gli artt. 591 bis, 570 ss. c.p.c., vista la disciplina transitoria di cui all'art. 23, comma 9, D.L. 27 giugno 2015 n. 83, come modificato dalla legge 6 agosto 2015 n. 132, visto il D.M. 26 febbraio 2015 n. 32, avvisa che si procederà alla

VENDITA TELEMATICA CON MODALITA' ASINCRONA

il giorno **14 MAGGIO 2025 alle ore 15,00** avanti al delegato alla vendita Avv. Stefania Meneghello presso il suo studio in Asti, Corso Dante n. 8, dei seguenti immobili:

LOTTO UNICO

I beni oggetto del pignoramento si trovano nel comune di Cravanzana (CN), via provinciale n. 55 (ex via provinciale n. 28) ed insieme vanno a costituire un unico fabbricato, libero sui quattro lati, per l'intera proprietà:

Bene 1 - Alloggio

Immobile distinto al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del comune di Cravanzana al Foglio 9, particella 223, sub. 1, Via Provinciale, Piano T, categoria A/3, classe 02, consistenza 5 vani, rendita 162,68 €

Bene 2 - Alloggio

Immobile distinto al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del comune di Cravanzana al Foglio 9, particella 223, sub. 2, Via Provinciale, Piano S1, categoria A/3, classe 02, consistenza 2,5 vani, rendita 81,34 €

Bene 3 - Autorimessa

Immobile distinto al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del comune di Cravanzana al Foglio 9, particella 223, sub. 4 (ex sub. 3), Via Provinciale n. 55, Piano T, categoria C/6, classe U, consistenza 29 mq., rendita 73,39 €

Ubicazione - Descrizione degli immobili

I beni immobili oggetto di pignoramento sono ubicati lungo la strada che collega Cravanzana a Feisoglio, ad una distanza di circa due chilometri e mezzo dalla piazza del municipio (Via Ferrara n. 2) e a poche centinaia di metri dalla Frazione Baratta.

La zona risulta essere rurale ed è caratterizzata dalla presenza di numerosi nocioleti (principale coltivazione della zona). Lungo la strada si trovano abitazioni in ordine sparso, di varia tipologia (dalla classica cascina alla piemontese a costruzioni residenziali più recenti, realizzate tra gli anni '70 e gli anni '90).

La zona risulta sprovvista di servizi per la residenza: gli esercizi commerciali più prossimi sono collocati nel Comune di Cravanzana o di Feisoglio, equidistanti rispetto all'abitazione oggetto di perizia. Il Comune è dotato di trasporti pubblici su area extraurbana.

Confini

L'immobile confina:

- a Nord con altra abitazione in mappa al nuovo catasto edilizio urbano al foglio 9, particella 208;
- a Sud con altre proprietà in mappa al catasto terreni al foglio 9, particella 224 (prato irriguo), al foglio 9, particelle 213 (prato irriguo), al foglio 12 particella 229 (prato irriguo), al foglio 12, particella 222 (particella divisa in porzioni) e con altra abitazione in mappa al nuovo catasto edilizio urbano al foglio 12, particella 161;
- a Est con strada provinciale SP 31;
- a Ovest con altre proprietà in mappa al catasto terreni al foglio 9, particella 151.

Più in dettaglio, l'immobile risulta essere un fabbricato di civile abitazione elevato a due piani fuori terra, a destinazione d'uso rurale, sito, come detto, nel comune di Cravanzana, via Provinciale n. 55, entro stante a terreno di pertinenza della superficie catastale di 2510 mq, ora ente urbano al Foglio 9, mappale 223 di are 25 e ca 10.

Sul lato ovest, in adiacenza alla abitazione, sono stati posizionati nell'area adibita a giardino, una pergola in legno ed un punto barbecue con annesso forno per il pane.

È costituito, nella sua totalità, dal bene 1 (subalterno 1 – abitazione piano primo), dal bene 2 (subalterno 2 – abitazione piano terra) e dal bene 3 (subalterno 4, ex sub. 3 – autorimessa piano

terra). La proprietà si estende da cielo a terra ed ha un ingresso carraio direttamente nel cortile interno dalla strada Provinciale SP 31. L'abitazione è stata costruita negli anni 1971 - 1972.

Strutturalmente è caratterizzata da una fondazione in calcestruzzo e a plinti sul pilastro centrale. La struttura portante perimetrale è in muratura mentre quella centrale è in cemento armato composta da pilastro e trave di spina. I solai sono di tipo misto in laterizio armato. Le murature esterne sono rivestite in pietra per quel che concerne le parti basse al piano terra ed in mattoni a vista ed intonaco per quel che concerne le pareti al piano primo. Le porzioni di muratura del sottotetto sono invece semplicemente intonacate.

BENE 1 – Alloggio piano primo

L'alloggio è ubicato al piano primo dell'immobile, ed ha accesso diretto dall'esterno tramite una scala in pietra che si collega con il cortile, e da scala interna che collega il primo piano al piano terra. È composto da disimpegno, una cucina, un soggiorno, due camere, un bagno ed un ripostiglio.

L'alloggio è dotato di ampio balcone esterno angolare, collegato al soggiorno.

L'accesso al locale sottotetto non abitabile è garantito tramite una scala esterna, raggiungibile dal pianerottolo di ingresso. Il locale sottotetto, pur non rappresentato in planimetria catastale, è funzionalmente collegato all'alloggio. Si presenta come un unico locale al grezzo e dotato di un balcone che affaccia sul lato Sud.

BENE 2 – Alloggio piano terra

L'alloggio è ubicato al piano terra dell'immobile, ed ha accesso diretto dall'esterno, ed è collegato al piano primo mediante scala interna. È composto da disimpegno, un bagno, una camera, una centrale termica, una cantina (questa con accesso diretto dall'autorimessa, subalterno 4, bene 3) ed una cucina/taverna (da cui si accede anche direttamente dall'esterno).

BENE 3 – Autorimessa piano terra

L'autorimessa è ubicata al piano terra dell'immobile, ed ha accesso diretto dal cortile esterno sul lato Sud.

Lo stato di manutenzione dell'immobile appare scadente:

- le murature perimetrali al piano terra sono in cattivo stato di conservazione e, in prossimità delle aree parzialmente interrato (lato est e porzione di lato sud) si riscontrano efflorescenze che portano allo sfarinamento dell'intonaco. Inoltre, nella camera da letto collocata su questo piano si riscontra la presenza sulle murature di carta da parati, ormai deteriorata ed in fase di distacco.

Le murature perimetrali al piano primo risultano anch'esse in cattivo stato di conservazione, anche se prive di degradi connessi all'umidità di risalita. Le murature del sottotetto si presentano al grezzo e prive di intonaco.

- Il pavimento al piano terra è realizzato in piastrelle di ceramica di piccole dimensioni, di forma e tipologia diversa a seconda delle stanze, risalenti all'epoca di costruzione della casa (anni '70), le cui condizioni di conservazione sono scadenti, principalmente a causa dell'umidità che risale dal terreno. Nel locale adibito a centrale termica il pavimento è interessato da tracce di gasolio, probabilmente fuoriuscito dalla stessa caldaia. Analoga pavimentazione caratterizza il piano primo, ed anche in questa porzione dell'immobile si presenta in cattive condizioni. Il pavimento del soggiorno è privo di una porzione rettangolare, al centro della stanza, composta da sei piastrelle; l'area adiacente risulta in precario stato di coesione. I bagni sono stati realizzati con pavimento e rivestimento in ceramica; i sanitari risultano in cattivo stato di conservazione.
- Gli infissi sono in legno, con vetro singolo, in mediocri condizioni e non soddisfano le caratteristiche di tenuta e di trasmittanza che vengono richieste ai serramenti di civile abitazione.
- Il tetto risulta in discrete condizioni; l'orditura primaria e quella secondaria in legno appaiono sane e scevre da problematiche statiche o di degrado. L'isolamento termico è assente.
- L'impianto elettrico è presente funzionante, seppur non adeguatamente mantenuto.
- L'impianto idraulico è presente e funzionante; le tubazioni di cui è composto risalgono al tempo della costruzione dell'immobile, e pertanto, sono soggette a problematiche connesse alla vetustà e alla scarsa manutenzione. L'acqua calda sanitaria viene prodotta da due caldaie elettriche installate nei bagni.
- L'impianto di riscaldamento è in pessimo stato di conservazione ed è attualmente in disuso. Si tratta di un impianto ad aria calda, generata da una caldaia a gasolio collocata all'interno della centrale termica al piano terra, che attinge, a sua volta, da un serbatoio posizionato sotto la superficie del cortile, in prossimità della scala di ingresso. L'aria calda viene convogliata tramite apposite tubazioni e immessa nell'ambiente da bocchettoni posizionati al di sopra delle porte di accesso delle varie camere. Stante l'inutilizzabilità di tale impianto, è stata installata, al piano primo, all'interno della cucina, una stufa a pellet, mentre al piano terra, nel disimpegno, è stata posizionata una stufa a legna. Inoltre risultano esistenti e funzionanti sia il camino al piano terra, in cucina/taverna, sia quello al piano primo in soggiorno. I locali vengono così riscaldati grazie all'aria calda che naturalmente migra da un ambiente ad un altro.

Situazione urbanistico-edilizia

Il bene oggetto del pignoramento risulta ubicato in una Zona del Piano Regolatore Generale del Comune di Cravanzana, denominata “Area Agricola”, ed è normata dall’Art. 15 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale Comunale (Variante Parziale n.12).

Classe di rischio idrogeologico: classe II (porzioni di territorio nelle quali le condizioni di moderata pericolosità geomorfologica possono essere agevolmente superate attraverso l’adozione e il rispetto di modesti accorgimenti tecnici realizzabili a livello di progetto esecutivo esclusivamente nell’ambito del singolo lotto edificatorio o dell’intorno significativo circostante).

All’esito delle verifiche effettuate presso l’ufficio tecnico comunale di Cravanzana il perito ha potuto constatare che le pratiche edilizie che autorizzano i beni oggetto della perizia sono le seguenti:

- Pratica Edilizia N. 3/1971

Licenza edilizia per “nuova costruzione di abitazione rurale”, rilasciata dal comune di Cravanzana in data 28/03/1971

A tale pratica edilizia fanno anche riferimento:

Dichiarazione di Inizio Lavori del 5/04/1971

Dichiarazione di Fine Lavori del 07/02/1972

Verbale di ispezione tecnico-sanitario del 04/03/1972

Collaudo Statico a firma dell’ing. Manlio Dardo del 6/10/1972

Certificato di abitabilità rilasciato dal comune di Cravanzana in data 13/11/1972

- **Condono N. 29 del 18/04/1986** (protocollo N. 452)

“Sanatoria relativa ai locali siti al piano seminterrato del fabbricato censito a catasto al Foglio 9 mappale 223”

L’analisi della Licenza Edilizia rivela immediatamente che l’immobile è stato realizzato con destinazione d’uso rurale. Esso, pertanto, non è stato assoggettato al pagamento degli oneri accessori. Tale pagamento è dovuto allorché il proprietario non risulti imprenditore agricolo, sicché dovrà provvedervi l’aggiudicatario nel caso in cui difetti di tali requisiti.

In ragione di quanto sopra, nella determinazione del valore dell’immobile sono stati considerati anche i costi relativi all’assolvimento degli oneri accessori.

Inoltre, sempre verificando il contenuto della Licenza Edilizia, si può notare come originariamente il piano terra (seminterrato) fosse strutturato come unico locale, privo di tramezzature, e non abitabile. I locali del piano terra sono stati regolarizzati e trasformati in residenziali mediante il sopraccitato Condono, a differenza di quelli al piano primo che hanno mantenuto destinazione rurale. L’analisi della documentazione presente in Comune ha consentito di appurare la mancanza,

in relazione al predetto Condono, di taluni pagamenti, che dovranno essere corrisposti al comune tramite un'apposita istanza.

L'analisi di dettaglio delle tavole grafiche allegate alla Licenza edilizia ed al Condono, oltre che delle schede catastali depositate, conduce al rilievo di talune incongruenze, alcune delle quali già menzionate, e che, qui di seguito, meglio si specificano.

DIFFORMITA' INTERNE

BENE 1 – Alloggio Piano Primo

Al piano primo attualmente risulta presente un ripostiglio, assente tanto nella pratica edilizia, quanto nella scheda catastale. L'aggiudicatario dovrà pertanto farsi carico di ripristinare la situazione autorizzata, rimuovendo le murature realizzate.

Tra la cucina ed il soggiorno è presente un vano di passaggio, anche questo non autorizzato. Sarà pertanto a carico dell'aggiudicatario ripristinare la muratura.

Al piano sottotetto, dal quale si accede direttamente tramite una scala esterna, sul lato Nord era prevista la realizzazione di un balcone che non è mai stato costruito. Si renderà pertanto necessario effettuare una sanatoria per regolarizzare tale difformità.

BENE 2 – Alloggio Piano Terra

Non si rilevano difformità

BENE 3 – Autorimessa

Non si rilevano difformità, ad eccezione della categoria catastale del bene, che è stata regolarizzata tramite apposita variazione. Il bene infatti era stato costituito come C/2 (magazzino), ma, essendo stato autorizzato come autorimessa, è stato variato e trasformato in C/6.

DIFFORMITA' ESTERNE

Per quanto riguarda l'immobile nel suo complesso si segnalano talune difformità relative alle aperture esterne. Nella pratica edilizia, sul lato Nord, era prevista a livello del sottotetto, una porta finestra da cui si poteva accedere ad un balcone. Nella realtà invece il balcone non è stato realizzato e al posto della porta finestra è stata realizzata un'apertura circolare. Inoltre sul lato Est, nella porzione di muratura tra le due falde del tetto, erano previste delle aperture rettangolari, ma nella realtà sono state realizzate di forma circolare.

Sarà pertanto necessario effettuare una sanatoria per regolarizzare tale difformità.

La pratica di sanatoria dovrà essere presentata entro 120 giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria ai sensi dell'art. 46 comma 5 del D.P.R. 380/2001 e art. 40, sesto comma della L. 28 febbraio 1985, n. 47.

Al fine di regolarizzare le sopracitate difformità, si rinvia all'iter autorizzativo descritto in perizia.

Situazione occupazionale/ vincoli/ oneri

In sede di sopralluogo in sito il perito aveva accertato che l'immobile risultava occupato in forza di un "contratto di locazione ad uso abitativo" stipulato con il proprietario attuale in data 21 Aprile 2012 e registrato a Valenza l'11 Maggio 2012 al n. 500. Veniva altresì segnalata la notifica del 26 Aprile 2022 all'attuale proprietario dell'imposta di registro non pagata (annualità scaduta il 01/Maggio 2019).

In data 30/04/2024 tale contratto di locazione è scaduto.

L'ex conduttore è stato autorizzato a permanere nell'immobile *de quo* sino ad aggiudicazione dello stesso dietro versamento del canone mensile non più a titolo di locazione, ma di indennità di occupazione.

Non sono presenti sul bene pignorato vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità.

Non sono presenti vincoli o oneri di natura condominiale in quanto l'immobile in oggetto non risulta facente parte di un condominio.

Non sono presenti diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici.

CONDIZIONI E MODALITA' DELLA VENDITA

Il prezzo base della vendita è così fissato:

- **lotto unico in euro 60.570,00** con aumento minimo in caso di gara di € 2.000,00.

- Ai sensi dell'art. 571 secondo comma c.p.c., l'offerta non è efficace se è inferiore di oltre un quarto al predetto prezzo base. L'offerta minima per la partecipazione alla vendita senza incanto, pertanto, non è efficace se è inferiore a **€ 45.427,50**.
- Gli immobili sono posti in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, anche in relazione alla normativa edilizia, 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, come visto e piaciuto e come pervenuto e detenuto in forza dei titoli di proprietà e del possesso e con particolare riferimento a quanto più ampiamente indicato nell'elaborato peritale di stima in atti consultabile sui siti internet www.astegiudiziarie.it, www.tribunale.asti.giustizia.it, www.giustizia.piemonte.it, che del presente avviso costituisce parte integrante e sostanziale. La vendita avviene senza garanzia per vizi e per inosservanza di norme urbanistiche.

PRESENTAZIONE OFFERTE E VERSAMENTO CAUZIONE

- Per partecipare alla vendita ai sensi dell'art. 571 c.p.c., l'offerente dovrà depositare entro le **ore 12,00 del giorno 13 maggio 2025** a mezzo di invio all'indirizzo di posta elettronica

certificata del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it, dichiarazione di offerta in bollo di euro 16,00, compilata tramite modulo web “Offerta Telematica” del Ministero della Giustizia (cui si può accedere dalla scheda del lotto in vendita pubblicata sul portale www.astetelematiche.it), pena l’inefficacia dell’offerta. A pena d’inammissibilità, la dichiarazione d’offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente e trasmessa, unitamente ai documenti alla stessa allegati, in alternativa con una delle seguenti forme:

a) a mezzo di casella di posta elettronica certificata dell’offerente;
ovvero, in alternativa,

b) a mezzo di casella di posta elettronica certificata aperta specificamente per la partecipazione alla vendita telematica ai sensi dell’art. 12, comma 4, e dell’art. 13 D.M. 32/2015, con la precisazione che in tal caso il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio con cui è trasmessa l’offerta od in un suo allegato di aver provveduto al rilascio delle credenziali d’accesso, previa identificazione dell’offerente. L’offerente potrà optare per tale ultima forma di presentazione dell’offerta a far data dal dì in cui il Ministero della Giustizia darà attuazione al disposto dell’art. 12, comma 4, D.M. 32/2015.

Nella dichiarazione d’offerta dovranno essere indicati:

- l’ufficio giudiziario, il numero della procedura, il numero e i dati identificativi del bene/lotto per il quale l’offerta è proposta, il delegato alla vendita, la data e l’ora fissata per l’inizio delle operazioni di vendita;
- le generalità dell’offerente, se persona fisica cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, residenza, recapito telefonico e di posta elettronica certificata, stato civile e, se coniugato, regime patrimoniale dei coniugi; se società o ente la ragione e/o denominazione, la sede, il codice fiscale, la partita IVA e l’eventuale numero di iscrizione al Registro delle Imprese, recapito telefonico e di posta elettronica certificata; se l’offerente risiede fuori del territorio dello Stato e non abbia codice fiscale rilasciato dall’autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dal paese di residenza od analogo codice identificativo;
- l’indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore di oltre un quarto al prezzo base, pena l’inefficacia dell’offerta ai sensi dell’art. 572, comma 3, c.p.c.;
- le modalità e il termine di pagamento del saldo prezzo, non superiore a giorni centoventi dalla data della vendita;
- l’importo versato a titolo di cauzione pari al 10% del prezzo offerto, indicando data, orario e numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- la volontà di avvalersi delle agevolazioni fiscali previste dalla legge.
- L’indirizzo di posta elettronica certificata per la vendita telematica per trasmettere l’offerta e per ricevere comunicazioni;

- 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.

La dichiarazione d'offerta dovrà essere altresì corredata da:

- copia della contabile di avvenuto pagamento con modalità telematica del bollo di € 16,00, salvo sia esentato ai sensi del D.P.R. 447/2000, e che può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario seguendo le istruzioni indicate nel manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica;
- copia della contabile di avvenuto pagamento tramite bonifico bancario della cauzione da cui risultino data, ora e numero CRO del bonifico;
 - se persona fisica, fotocopia di valido documento d'identità e del codice fiscale dell'offerente, nonché di quello del coniuge se in regime di comunione dei beni, salva la facoltà di rendere la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c. per escludere il bene dalla comunione;
 - se minore, interdetto, inabilitato o beneficiario d'amministrazione di sostegno fotocopia di valido documento d'identità e del codice fiscale dell'offerente, fotocopia di valido documento d'identità e del codice fiscale del rappresentante e/o assistente, nonché copia del provvedimento di nomina e dell'autorizzazione del Giudice Tutelare ovvero ed in ogni caso d'ogni documento comprovante i poteri e la legittimazione;
 - se persona giuridica, visura camerale della società od ente (dalla quale risultino la costituzione della società od ente ed i poteri conferiti al rappresentante), fotocopia di valido documento di identità e codice fiscale del rappresentante legale della medesima;
 - se procuratore legale, copia di valido documento di identità del procuratore e valida documentazione comprovante i poteri e la legittimazione;
 - 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.
 - Ogni offerente a norma dell'art. 174 disp. att. c.p.c. dovrà dichiarare la residenza od eleggere il domicilio nel Comune in cui ha sede il Tribunale competente per l'esecuzione ossia nel Comune di Asti; in difetto ogni comunicazione a lui diretta sarà fatta presso la Cancelleria del medesimo Tribunale.
 - Ogni offerente, prima di effettuare l'offerta d'acquisto, dovrà versare una somma pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, esclusivamente a mezzo di bonifico bancario sul conto corrente della procedura, acceso presso Banca di Asti – Filiale di Montechiaro d'Asti,

intestato al Tribunale di Asti - esec. imm. R.G. 36 + 253/2021- IBAN: IT3200608547550000000024321 con causale "Tribunale di Asti, es. imm. n. 36 + 253/2021 R.G.E. versamento cauzione lotto UNICO", in tempo utile cosicché l'accredito delle somme abbia luogo entro e non oltre il termine presentazione delle offerte ossia entro le **ore 12,00 del giorno 13 maggio 2025**. Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica il delegato alla vendita non riscontri il tempestivo accredito della cauzione sul conto corrente della procedura, l'offerta sarà dichiarata inammissibile.

- Le somme depositate dagli offerenti non aggiudicatari saranno rimborsate entro 10 giorni a mezzo di bonifico bancario sul conto corrente utilizzato da ciascun offerente per il versamento della cauzione, dedotti oneri bancari.
- L'offerta è irrevocabile per giorni centoventi a decorrere dalla data di presentazione della domanda, fatte salve le eccezioni previste dall'art. 571 c.p.c.
- L'udienza per l'esame delle offerte e per le ulteriori determinazioni ai sensi degli artt. 572 ss. c.p.c. si terrà lo stesso giorno **14 maggio 2025 alle ore 15,00** presso lo studio del professionista delegato Avv. Stefania Meneghello in Asti, Corso Dante 8, a mezzo del portale www.astetelematiche.it. A tale udienza dovrà comparire personalmente un rappresentante del creditore procedente ovvero ed in ogni caso di creditore munito di titolo esecutivo, dei creditori iscritti o dei creditori iscritti non intervenuti, al fine di deliberare sulle offerte ai sensi dell'art. 572 c.p.c. La partecipazione degli offerenti avrà luogo tramite l'area riservata del sito www.astetelematiche.it accedendo alla stessa con le credenziali ed in base alle istruzioni ricevute almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita sulla casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta. In caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.

GARA TRA OFFERENTI

In caso di pluralità di offerte ammissibili, il professionista delegato aprirà la gara telematica tra gli offerenti con modalità asincrona sull'offerta prezzo più alta. Offerta minima in aumento in caso di gara €. 2.000,00, con espresso divieto di dichiarazione di importi decimali. La gara sul portale www.astetelematiche.it avrà la durata di giorni sei dal medesimo giorno dell'udienza in data **14 maggio 2025 alle ore 15,00** e fino alle ore **12,00 del giorno 19 maggio 2025** salvo proroga. Qualora pervengano offerte in aumento negli ultimi 15 minuti prima dello spirare del termine finale, la scadenza della gara si intenderà prorogata di minuti quindici fino alla mancata presentazione di offerte in aumento per un intero periodo di proroga. Il giorno della scadenza della gara, all'esito delle eventuali proroghe, il delegato alla vendita procederà all'aggiudicazione, stilando apposito verbale. Nel caso in cui non siano state presentate offerte in aumento in fase di gara, l'aggiudicazione avverrà secondo i criteri di seguito elencati in ordine di priorità:

- maggior importo del prezzo offerto;

- a parità di prezzo, maggior importo della cauzione versata;
- a parità altresì di cauzione versata, minor termine proposto per il saldo del prezzo di aggiudicazione;
- a parità altresì del termine per il saldo del prezzo d'aggiudicazione, l'offerta depositata per prima.

Tutte le comunicazioni agli offerenti relative alla fase di gara avranno luogo a mezzo di posta elettronica certificata all'indirizzo comunicato da ciascun offerente e tramite sms.

Tali forme di comunicazione costituiscono unicamente ausilio e/o supporto alla consultazione e partecipazione alla vendita, mentre unica forma ufficiale al fine di partecipare alla gara ed in ogni caso seguire lo svolgimento delle operazioni sarà costituita dalla piattaforma www.astetelematiche.it, cosicché la mancata ricezione di comunicazioni a mezzo di posta elettronica certificata e/o sms non determinerà vizio alcuno della gara né della procedura, né potrà far luogo a doglianza alcuna degli interessati.

AGGIUDICAZIONE

- L'aggiudicatario dovrà depositare mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura il residuo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione), nel termine indicato nell'offerta o, in mancanza, nel termine massimo e non prorogabile di 120 giorni dall'aggiudicazione (termine soggetto a sospensione feriale). Verserà altresì l'importo delle spese 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 (di cui oltre) da parte del delegato.
- L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita; in tal caso dovrà darne esplicita comunicazione al professionista delegato. Ove il creditore procedente o un creditore intervenuto abbiano azionato un contratto di mutuo fondiario, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art.41 comma 5 del D. Lgs. 1/9/93 n.385, ha facoltà di subentrare nel contratto di mutuo purché entro 15 (quindici) giorni dalla data di aggiudicazione definitiva, paghi al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le Spese; eventuali disguidi od omissioni nell'indicazione del calcolo da parte dell'istituto di credito o contestazioni del medesimo da parte dell'aggiudicatario non potranno essere addotte come giusta causa per il mancato versamento del prezzo e l'aggiudicatario sarà tenuto al pagamento nel termine indicato nell'offerta oppure nel termine di 120 giorni all'esito della gara.
- Ove l'aggiudicatario non intenda avvalersi della facoltà 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, l'80% del saldo del prezzo di aggiudicazione fino alla concorrenza del credito del predetto istituto per capitale, accessori e Spese, computato ai sensi dell'art. 2855 c.c., 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.

PUBBLICAZIONE

Il presente avviso verrà pubblicato ex art. 490 c.p.c. sul portale del Ministero della Giustizia in un'area pubblica denominata "Portale delle vendite pubbliche", ed inserito unitamente a copia dell'ordinanza di vendita del Giudice dell'Esecuzione e della relazione di stima sui siti internet www.astegiudiziarie.it, www.tribunale.asti.giustizia.it, www.giustizia.piemonte.it, che del presente avviso costituiscono parte integrante e sostanziale.

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

Tutte le attività che a norma degli artt. 571 e ss. c.p.c. debbono essere compiute in cancelleria e/o dal cancelliere ovvero davanti al e/o dal Giudice dell'Esecuzione saranno eseguite dall'Avv. Stefania Meneghello, delegato alle operazioni di vendita, presso il suo studio in Asti, Corso Dante 8 (tel. 333-2165286), ove sarà possibile anche consultare la perizia e i relativi allegati e dove si potranno ottenere informazioni relative alla vendita.

CUSTODIA

Il custode degli immobili oggetto della presente ordinanza è l'ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE, Strada Settimo n. 399/15 – 10156 Torino, tel. 011.4731714, fax 011.4730562, cell. 366.4299971, e-mail: 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 un'eventuale visita agli immobili stessi.

PUBBLICITA'

Publicato, almeno quarantacinque giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte, almeno una volta e per estratto sulle testate, inserito sui seguenti siti internet: www.astegiudiziarie.it, www.tribunale.asti.giustizia.it, www.giustizia.piemonte.it, unitamente alla relazione peritale.

Asti, lì 11.02.2025

Il Professionista Delegato

(Avv. Stefania Meneghello)