

**TRIBUNALE DI ASTI**  
**AVVISO DI VENDITA**

**Esecuzione immobiliare nr. 299/2013 R.G.E.**

L'avv. Serenella Eleonora NICOLA, con studio in Asti, Via San Martino n. 43, in esecuzione di quanto delegato ex art. 591 bis c.p.c. dal Giudice dell'Esecuzione con ordinanza del 27 settembre 2016, integrata e modificata con provvedimento del Giudice dell'Esecuzione in data 8/9 maggio 2018 ed in esecuzione del provvedimento adottato dal G.E. in data 11 gennaio 2024, visti ed applicati gli artt. 569 e segg. c.p.c. avvisa che procederà alla

**VENDITA SENZA INCANTO E CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA**  
del seguente immobile

**in Ferrere (AT) Collina San Rocco n. 48/A**

**Descrizione.**

Fabbricato destinato a civile abitazione e piccolo fabbricato accessorio, entrambi insistenti sull'area di proprietà adibita ad orto e giardino, della superficie complessiva di 4.820 mq.

Confini del terreno pertinenziale a partire da nord: particella 19; strada comunale San Rocco; particella 687; particella 26 tutte del Foglio 5.

La superficie commerciale complessiva dell'unità immobiliare posta in vendita è pari a mq. 468,83 di cui:  
mq. 202,53 relativa alla porzione abitativa;

mq. 28,68 relativa al locale di sgombero al piano sottotetto;

mq. 87,78 relativa all'autorimessa ed al locale di sgombero;

mq. 53,10 relativa al porticato coperto al piano terreno;

mq. 6,74 relativa ai terrazzini scoperti al piano primo;

mq. 90 relativa al cortile/giardino

e tale dato è stato utilizzato dal perito per determinarne il prezzo di vendita definitivo nella sua relazione integrativa di cui si dirà meglio in seguito.

**Situazione Catastale.**

L'unità immobiliare oggetto di vendita risulta censita come segue:

**Catasto Fabbricati:**

Foglio 5, particella 686, subalterno 3; cat. A/7; Classe U; Vani 12; Superf. Cat. 444 mq.; R.C. € 774,69;

Tale identificativo catastale deriva dalle seguenti pratiche presentate dal perito stimatore:

Tipo Mappale con procedura Pregeo prot. n. AT0026036 del 12/04/2016, per l'inserimento in mappa del nuovo fabbricato pertinenziale (modesto fabbricato accessorio);

Variazione catastale (Docfa) prot. AT0032409 per fusione dell'unità immobiliare abitativa con l'unità censita d'ufficio come magazzino, cambio di destinazione d'uso del piano primo da pertinenziale ad abitativo e lievi modifiche interne, pratiche entrambe allegate alla perizia.

Catasto Terreni:

Foglio 5; Particella 686; Ente Urbano; are 48 e centiare 20.

**Situazione urbanistica.**

La ricerca della documentazione effettuata dal perito-stimatore presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ferrere ha permesso di risalire alle seguenti autorizzazioni amministrative relative alla unità immobiliare venduta:

- concessione edilizia n. 794 del 9 luglio 1993 per "Costruzione di fabbricato plurifamiliare di civile abitazione" con relativo inizio dei lavori in data 5 ottobre 1993;
- concessione edilizia n. 794/VAR del 9 gennaio 1996 per "Varianti a concessione n. 794 consistenti nell'ampliamento delle abitazioni con locali siti al piano sottotetto (aumento della cubatura contenuto nella sagoma esistente dell'edificio)";
- certificato di collaudo statico in data 30 novembre 1994.

Non sono emerse né la comunicazione di fine lavori né la richiesta del certificato di agibilità o abitabilità.

A seguito di ulteriori verifiche effettuate dal perito-stimatore presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ferrere, è stato accertato che l'unità immobiliare posta in vendita avrebbe dovuto essere edificata in area che il P.R.G.C. qualifica come Zona Residenziale di Consolidamento N.R. (come da regolari richieste di costruzione e relativi assensi comunali) ma che, in realtà, è stata edificata in zona che lo stesso P.R.G.C. qualifica come Zona Agricola, esterna al lotto edificabile n. 26 "R.C. 3" nel quale avrebbe dovuto essere edificata.

**Ciò ha comportato una violazione della normativa urbanistico-edilizia e, pertanto, l'unità immobiliare è da considerarsi completamente abusiva.**

Stando a quanto riferito dal perito-stimatore nella relazione di perizia del 16/09/2016 e nella successiva relazione integrativa del 13/06/2017, a cui si fa integrale rinvio, vi è la possibilità di sanare l'abuso edilizio sopra evidenziato, ai sensi dell'articolo 40 comma sesto della legge 47/1985, richiamato dal Decreto Legge 30/09/2003 n. 269, convertito nella Legge 24/11/2003 n. 326, presentando istanza di sanatoria entro il termine perentorio di 120 giorni dalla emissione del decreto di trasferimento e in osservanza di tutto quanto disposto dallo stesso articolo 40 comma sesto della Legge n. 47/1985 e dalle successive norme in materia e con le seguenti avvertenze:

**1.** al fine di rientrare nel limite di 600 mc. previsto dall'art. 3 comma 1 della L.R. della Regione Piemonte n. 33 del 10/11/2004 per avere la possibilità di sanare edifici abusivi e viste le Norme Tecniche di Attuazione del Comune di Ferrere (punto a dell'art. 11.3 – all. 2 alla Relazione Integrativa) che escludono dal computo dei volumi i locali sottotetto qualora non resi abitabili nel rispetto delle norme igienico-edilizie e sul risparmio energetico in vigore, dovranno essere esclusi dal conteggio volumetrico oggetto di sanatoria alcuni ambienti del piano sottotetto (attualmente utilizzati abusivamente a fini abitativi ma non nel rispetto delle norme igienico-edilizie e sul risparmio energetico in vigore ed inoltre in difformità dal titolo abilitativo rilasciato) che dovranno quindi essere privati degli arredi oggi presenti e funzionali all'uso abitativo ed



essere utilizzati unicamente come locali di sgombero, in osservanza della concessione edilizia a suo tempo rilasciata (come raffigurato, a titolo esemplificativo, nell'elaborato grafico – all. 4 alla Relazione Integrativa);

**2.** sempre al fine di non superare il limite dei 600 mc. imposto dalla Legge Regionale 33/2004, unitamente alla pratica di sanatoria dovrà essere presentato un progetto edilizio che preveda il completo interrimento del piano garage e cantina, che ad oggi si presenta seminterrato, il ripristino della destinazione d'uso a "locale di sgombero" di parte del piano sottotetto (come da punto 1) e la demolizione del piccolo fabbricato accessorio posto sull'area pertinenziale, per una spesa che il perito-stimatore, nella relazione integrativa del 13/06/2017, ha stimato in euro 31.000,00 oltre IVA di cui euro 25.000,00 oltre IVA per i lavori di interrimento del piano cantina ed autorimessa, posa di bocche di lupo, realizzazione di muri di contenimento in prossimità dell'ingresso carraio e demolizione con sgombero macerie del fabbricato accessorio; euro 1.000,00 oltre IVA per lo sgombero degli arredi di parte dei locali al piano sottotetto al fine di ripristinare la destinazione d'uso a "locali di sgombero" ed euro 5.000,00 oltre accessori di legge, per le spese tecniche;

**3.** l'aggiudicatario dovrà inoltre versare al Comune di Ferrere la somma quantificata dal perito-stimatore nella relazione integrativa del 13/06/2017 in euro 48.192,00 a titolo di oblazione ed in euro 6.247,80 a titolo di anticipazione degli oneri connessi per un totale di euro 54.439,80.

Le somme sopra elencate, per un totale di euro 85.439,80 oltre pesi di legge, sono state prese in considerazione dal perito-stimatore al fine di determinare il prezzo di stima dell'unità immobiliare posta in vendita riportato nella relazione integrativa del 13/06/2017, da intendersi, sul punto, sostitutiva della relazione di perizia del 16/09/2016.

Per ogni altra annotazione si rimanda a quanto descritto nella relazione peritale e nella relazione integrativa il cui contenuto si richiama integralmente.

#### **Descrizione e caratteristiche costruttive.**

L'immobile posto in vendita è di recente costruzione e fa parte di un più ampio fabbricato trifamiliare.

E' distribuito su tre livelli: il piano interrato adibito ad autorimessa e sgombero; i piani terreno e primo/sottotetto adibiti a civile abitazione.

In particolare il piano terreno è composto da cucina, servizio igienico e ampio ambiente soggiorno/pranzo; il piano primo/sottotetto è composto da disimpegno, corridoio, quattro camere e bagno, oltre a numero tre terrazzini ricavati nelle falde del tetto; tale piano sottotetto presenta altezze che, per le camere, variano da un minimo di 160 cm. ad un massimo di 278 cm.

La struttura del fabbricato è a telaio in calcestruzzo armato con solai piani in laterocemento; anche le falde del tetto sono in laterocemento ed il manto di copertura in tegole.

Il collegamento fra i vari piani è garantito da n. 2 scale interne.

La pavimentazione degli ambienti ad uso abitativo è in piastrelle ceramiche mentre l'autorimessa si presenta con battuto di cemento lisciato; tutti gli ambienti ad uso abitativo risultano intonacati e tinteggiati, così come la facciata esterna del fabbricato.

I serramenti esterni sono con telaio in legno e vetrocamera, con persiane di oscuramento esterno in legno



a doppia anta ed i serramenti interni sono in legno di buona fattura.

L'immobile è dotato degli impianti elettrico, termico a radiatori, idrico-sanitario e di produzione dell'acqua calda sanitaria.

Per quanto concerne l'alimentazione dell'impianto di riscaldamento il perito stimatore ha verificato, in occasione di un primo sopralluogo, la presenza di una caldaia a legna della potenza nominale di 69 KW ubicata nella centrale termica al piano interrato e che alimentava, oltre all'unità immobiliare posta in vendita, anche l'unità immobiliare adiacente, mentre l'acqua calda sanitaria era prodotta da uno scaldabagno istantaneo a gas. In occasione di un secondo sopralluogo, il perito-stimatore ha riscontrato la presenza di una caldaia murale a gas (non di nuova produzione) della potenzialità termica nominale di 27,9 KW posta nell'ambiente cantina/sgombero al piano interrato; inoltre anche lo scaldabagno a gas è stato installato in tale ambiente; al momento del sopralluogo effettuato dal perito-stimatore i lavori di installazione non risultavano completati.

In occasione di un successivo sopralluogo il perito-stimatore ha invece accertato che gli impianti di riscaldamento e di produzione di acqua calda sanitaria sono privi di alimentazione.

Inoltre, il perito-stimatore ha verificato che al piano interrato, destinato ad autorimessa e sul terrazzo del piano terreno sono state realizzate delle murature di tamponamento che hanno reso autonomo l'immobile pignorato rispetto alla unità immobiliare confinante, la quale, nel contempo, è stata dotata di accessi carrai e pedonali indipendenti.

Sono quindi venute meno la servitù di passaggio, a carico della rampa di accesso al piano interrato e dell'autorimessa allo stesso piano, che consentiva l'accesso all'autorimessa adiacente e la servitù di passaggio sulla scala esterna e sulla parte anteriore e posteriore del terrazzo che consentiva l'accesso pedonale all'unità immobiliare confinante.

Sarà onere dell'aggiudicatario effettuare la variazione catastale conseguente alle modifiche sopra descritte con una spesa tecnica quantificata dal perito-stimatore in euro 600,00 oltre oneri di legge ed euro 150,00 per diritti catastali.

Sull'area di pertinenza è inoltre presente un piccolo fabbricato accessorio ad uso deposito di attrezzature agricole e/o da giardino, della superficie utile di circa 37,5 m<sup>2</sup> (lorda 40,89 m<sup>2</sup>), costituito da numero sei pilastri in calcestruzzo armato che sorreggono la copertura lignea a due falde con un manto in tegole, mentre la pavimentazione è in battuto di cemento. Le due pareti laterali e quella posteriore risultano tamponate con un muretto a terra in laterizio forato dell'altezza di 90 cm e, superiormente, con assi di legno; la parete frontale risulta completamente aperta.

Tale fabbricato dovrà essere demolito al fine di poter presentare una corretta istanza di sanatoria edilizia dell'immobile posto in vendita, come evidenziato al punto 2 della sezione che precede (Situazione Urbanistica).

In generale, lo stato conservativo è buono anche se risultano necessarie alcune opere di ripristino dei frontolini dei terrazzini al piano sottotetto, della pavimentazione degli stessi, dei serramenti esterni sempre al piano sottotetto in quanto molto esposti all'azione degli agenti atmosferici e la tinteggiatura generale del



fabbricato oltre alla verifica dei vari impianti; infine, si segnala una disconnessione della muratura di contenimento prospiciente la strada comunale, soprattutto in prossimità del cancelletto di ingresso pedonale.

#### Disponibilità dell'immobile.

L'immobile posto in vendita è libero.

#### Condizioni di vendita.

I beni sono posti in vendita alle seguenti

### CONDIZIONI

#### 1. Generali.

La vendita avverrà al prezzo base di euro **62.225,00 (sessantaduemiladuecentoventicinque/00)**, così ridotto rispetto al prezzo di stima stabilito dal perito nominato dal Tribunale nella sua Relazione Integrativa, in euro 328.000,00, dandosi atto che l'immobile viene posto in vendita a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con tutte le pertinenze, e gli accessori, le ragioni ed azioni, eventuali servitù attive e passive, libero da iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli nonché altri pesi ad esso inerenti, così come sino ad oggi goduto e posseduto e secondo quanto meglio descritto dal c.t.u. sia nella prima relazione che nella relazione integrativa, da intendersi qui ritrascritte e consultabili entrambe sui 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); [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) nonché presso lo studio del sottoscritto delegato.

La partecipazione alla vendita implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso e in entrambe le relazioni peritali.

Con riferimento al D.Lgs. 192/05 e, in particolare, all'obbligo di cui all'art. 6 comma 1 bis di dotare l'immobile dell'Attestato di Prestazione Energetica, si precisa che, in base all'attestato di prestazione energetica n. 2023 100204 0001 del 12 settembre 2023 e valido fino al 31 dicembre 2024, a firma del perito-stimatore, l'immobile rientra nella classe energetica "F".

Con riferimento agli impianti tecnologici presenti nell'unità immobiliare venduta ed a quanto disposto dal D.Lgs. 192/056, è espressamente esclusa ogni garanzia ed ogni obbligo prescritto dalla legge sarà a totale carico della parte aggiudicataria.

L'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri e pesi di qualsiasi genere (ivi compresi quelli derivanti dalla violazione delle norme urbanistiche, anche non specificati dal perito nelle sue due relazioni), per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e non specificatamente evidenziati nelle perizie o nel presente avviso, non potranno dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

A seguito della emissione del decreto di trasferimento l'immobile sarà liberato – con spese a carico della procedura e competenze a carico dell'aggiudicatario – dalle trascrizioni dei pignoramenti e dalle iscrizioni ipotecarie attinenti alla procedura esecutiva.

Ogni onere fiscale derivante dalla registrazione, dalla voltura e dalla trascrizione del decreto di trasferimento sarà a carico dell'aggiudicatario: per tutto quanto non previsto nel presente avviso si



P.E.O. [serenellanicola@gmail.com](mailto:serenellanicola@gmail.com) P.E.C. [nicola.serenella@ordineavvocatiasti.eu](mailto:nicola.serenella@ordineavvocatiasti.eu)  
applicheranno alla vendita giudiziaria le norme di legge vigenti.

## 2. 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.

In seguito al provvedimento emesso dal Giudice dell'Esecuzione in data 8/9 maggio 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:**

- il gestore della vendita telematica sarà la società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.;
- il portale del gestore della vendita telematica sarà il sito [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it);
- il referente della procedura incaricato dell'operazione di vendita sarà il professionista delegato sottoscritto.

**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) e sul quale saranno indicati, ai fini della effettuazione del bonifico relativo alla cauzione, i dati relativi al conto corrente 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 12:00 del giorno antecedente a quello fissato per l'udienza di vendita telematica, 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 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'articolo 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'articolo 12 comma 4 e dell'articolo 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 (l'operatività di questa modalità di trasmissione dell'offerta è subordinata alla esecuzione, da parte del Ministero della Giustizia, delle formalità di cui all'art. 13 comma 4 del D.M. n. 32/2015).

La società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. è rivenditore autorizzato sia di certificati di firma digitale che (alle condizioni di cui sopra) di caselle di posta elettronica certificata. Per conoscere costi e modalità di attivazione, gli interessati possono rivolgersi all'assistenza del sito [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) ai seguenti recapiti: tel. 0586-20141; mail: [assistenza@astetelematiche.it](mailto:assistenza@astetelematiche.it).

L'offerta di acquisto è irrevocabile per il termine di 120 giorni dal deposito 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'articolo 12 comma 2 del D.M. numero 32/2015; per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'articolo 179 del Codice Civile, allegandola alla 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, dal curatore 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 il certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o la delibera che giustifichi i poteri.

L'offerta potrà essere presentata per persona da nominare, a norma dell'articolo 579 ultimo 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 (opzione prezzo/valore), salva la facoltà di depositare tali dichiarazioni successivamente alla aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo, unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario ex articolo 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, che non potrà essere inferiore di oltre un quarto rispetto al suddetto prezzo a base d'asta, a pena di inefficacia dell'offerta (pertanto l'offerta per la partecipazione alla vendita non sarà efficace se il prezzo indicato sarà inferiore ad euro 46.668,75) 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 della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;

la richiesta di agevolazioni fiscali;

se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);

se il soggetto offerente è minore, 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 di identità e del codice fiscale del legale rappresentante e 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 a non meno del dieci per cento (10%) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla procedura; tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto. Il numero di conto corrente sarà indicato nel sito [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it).

**Il bonifico, con causale: "Proc. Esecutiva n. 299/2013 RGE, lotto unico, versamento cauzione" dovrà essere effettuato utilizzando il seguente codice IBAN:**

**IT 75 Q060 8510 3010 0000 0052 841**

**ed in modo tale che l'accredito della somma abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica.**

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

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad euro 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del d.p.r. 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 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 bancario sul conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione.

### 3. Esame delle offerte.

Il sottoscritto professionista delegato

#### FISSA

per l'esame delle offerte telematiche pervenute, l'udienza di vendita telematica del giorno **20 febbraio 2025** **ore 12.00** presso il proprio studio in Asti, via San Martino n. 43, udienza che avverrà con le seguenti modalità.

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

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 solo nella data e all'ora sopra indicati.

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 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 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 ciascuno 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 assicurare l'anonimato.

### 4. Deliberazione sulle offerte.

4.1 Nel caso in cui non siano state presentate offerte né istanze di assegnazione, il professionista delegato procederà all'audizione delle parti presenti al fine della emissione di nuova ordinanza di vendita, eventualmente a prezzo ridotto fino al quarto, ex art. 591 c.p.c.

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



a) se l'offerta sia pari o superiore al "prezzo base" indicato nel presente avviso di vendita, aggiudicherà il bene all'offerente;

b) se l'offerta sia inferiore al "prezzo base" ma pari o superiore all'offerta minima (pari al 75% del prezzo base), aggiudicherà il bene all'offerente salvo che:

b.1) ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione dell'esistenza di circostanze specifiche e concrete;

b. 2) siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli articoli 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.

#### 5. Gara tra gli offerenti.

Nell'ipotesi di presentazione di più offerte valide il professionista delegato sottoscritto 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 euro 5.000,00 (cinquemila/00) e quello massimo libero; non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

La gara avrà la durata di 6 (sei) giorni ed inizierà lo stesso giorno della udienza di vendita e scadrà alle ore 12:00 del giorno 26 febbraio 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 alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di 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 professionista delegato provvederà ad effettuare l'aggiudicazione avvalendosi della suddetta 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 del giudice 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 comunicazione tramite posta elettronica certificata e/o SMS non invaliderà lo svolgimento della vendita né potrà dar luogo ad alcuna doglianza da parte dei concorrenti.



## **6. 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 della 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 10 giorni dall'aggiudicazione, il professionista delegato provvederà a riaccreditare agli offerenti gli importi delle cauzioni versate mediante bonifico bancario.

## **7. 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 alla sospensione feriale). Verserà, altresì, l'importo delle spese legate al trasferimento del bene che il professionista delegato comunicherà tempestivamente all'aggiudicatario stesso.

L'aggiudicatario che non provveda al versamento del prezzo nel termine sopra stabilito sarà considerato inadempiente ai sensi dell'art. 587 c.p.c. e il giudice, con decreto, ne dichiarerà la decadenza pronunciando la perdita della cauzione a titolo di multa e disponendo una nuova vendita. Se il prezzo che verrà ricavato dalla nuova vendita, unito alla cauzione confiscata, risulterà inferiore a quello della vendita precedente, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza.

Contestualmente al versamento del saldo prezzo, l'aggiudicatario dovrà dichiarare e documentare il proprio stato civile e 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 comunicazione al professionista delegato.

Ove il creditore precedente o un creditore intervenuto abbiano azionato un contratto di mutuo fondiario, l'aggiudicatario, ai sensi dell'articolo 41 comma 5 del decreto legislativo 1/9/1993 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 o 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 o nel termine di 120 giorni dall'esito della gara.

Ove l'aggiudicatario non intenda avvalersi della facoltà anzidetta dovrà, ai sensi dell'articolo 41 comma



STUDIO LEGALE  
AVV. SERENELLA ELEONORA NICOLA  
Via San Martino, 43 - 14100 ASTI  
Tel. 0141/556229 – Fax 0141/320133

P.E.O. [serenellanicola@gmail.com](mailto:serenellanicola@gmail.com) P.E.C. [nicola.serenella@ordineavvocatiasti.eu](mailto:nicola.serenella@ordineavvocatiasti.eu)

quarto del decreto legislativo 1/9/1993 n. 385, corrisponderà direttamente al creditore fondiario (sul conto corrente indicato dal creditore fondiario), 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, computato ai sensi dell'articolo 2855 codice civile, previa necessaria interlocuzione con il professionista delegato, versando il restante 20% (oltre all'importo per le spese ex articolo 2 settimo comma D.M. 227/2015) sul conto corrente della procedura.

#### Custodia

Il bene venduto è affidato in custodia all'Istituto Vendite Giudiziarie con sede in Torino, corso Francia n. 81 (tel. 011/4731714; fax 011/4730562; cellulare 3664299971; e-mail: [immobiliari@ivgpiemonte.it](mailto:immobiliari@ivgpiemonte.it)) che, oltre a fornire ogni utile informazione agli interessati, li accompagnerà a visitare l'immobile posto in vendita, anche a mezzo di un suo delegato ad hoc, previa prenotazione all'indirizzo: [richiestevisite.asti@ivgpiemonte.it](mailto:richiestevisite.asti@ivgpiemonte.it).

#### Pubblicità.

Il presente avviso sarà:

notificato al creditore procedente, ai creditori intervenuti ed ai debitori;

pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia;

pubblicato, unitamente alla originaria ordinanza di vendita emessa dal Giudice dell'Esecuzione, al provvedimento adeguativo/integrativo assunto dallo stesso Giudice in data 8 maggio 2018 ed al provvedimento adottato dal G.E. in data 11 gennaio 2024, alla perizia di stima ed a quella integrativa, almeno 45 (quarantacinque) giorni prima della data fissata per il deposito delle offerte per la vendita telematica senza incanto sui siti [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); [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) Tutte le attività che, a norma dell'art. 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 presso il suo studio in Asti Via San Martino n. 43, in giorni feriali, tra le ore 9,00 e le ore 19,00, ove gli interessati potranno ottenere maggiori informazioni relative alla vendita.

Asti, li 6 dicembre 2024

Il delegato alle operazioni di vendita

Avv. Serenella Eleonora NICOLA

