

AVV. SABRINA GONELLA  
Via San Secondo n. 28 - 14100 ASTI  
Tel. 0141/ 091540 Fax 0141/ 091541  
Email: avv.sabrinagonella@gmail.com  
PEC: gonella.sabrina@ordineavvocatiasti.eu

## TRIBUNALE DI ASTI

### AVVISO DI VENDITA

**G.E. Dr. G. Amoroso – R. G. Es. imm. n. 37/2021+240/2023**

La sottoscritta **avv. Sabrina Gonella** (c.f. GNLSRN72H70A479W) con studio in Asti, Via San Secondo 28, PEC: gonella.sabrina@ordineavvocatiasti.eu, nominata professionista delegato alla vendita ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 591 bis c.p.c. con provvedimenti del 10.05.2023 e del 20/02/2024,

Vista l'ordinanza con la quale è stata ordinata la vendita del compendio immobiliare oggetto dell'esecuzione n. 37/2021+240/2023 Rg. Es. Imm. contro: *indicazioni omesse ai sensi dell'art. 174 comma 9 D.Lgs 30.06.2003 n. 196*;

Visti gli articoli 591 bis, 576 e 569 e segg. c.p.c.,

#### DISPONE LA VENDITA SENZA INCANTO

#### CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA

Dei seguenti immobili in numero **TRE LOTTI**:

##### **LOTTO 1**

**- (Bene N° 1 di cui a perizia)** - Fabbricato civile ubicato a Santo Stefano Belbo (CN) - Via Pusa 7

Fabbricato indipendente a due piani fuori terra. al piano terreno cucina, tre locali cantine, un locale di sgombero e tettoia. Al piano primo quattro camere, due locali di sgombero e un terrazzo. Identificato al **catasto Fabbricati Santo Stefano Belbo (CN) Fg. 26, Part. 226, Zc. 1, Categoria A4, Classe 2, Consistenza 7, Superficie catastale 149 mq. Rendita 285,24 €, Piano T-1**

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Fabbricato indipendente a due piani fuori terra. al piano terreno cucina, tre locali cantine, un locale di sgombero e tettoia. Al piano primo quattro camere, due locali di sgombero e un terrazzo.

Confini: nord mappale 225, est mappale 529, sud mappale 228, ovest mappale 228.

Non sussiste corrispondenza catastale. In base al sopralluogo effettuato dal CTU si sono rilevati alcuni errori di consistenza catastali che sono stati corretti con variazione doc.fa.

Stato di occupazione: l'immobile risulta libero.

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

AVV. SABRINA GONELLA  
Via San Secondo n. 28 - 14100 ASTI  
Tel. 0141/ 091540 Fax 0141/ 091541  
Email: avv.sabrinagonella@gmail.com  
PEC: gonella.sabrina@ordineavvocatiasti.eu

In seguito ad accesso agli atti del CTU presso il comune di Santo Stefano Belbo, non sono stati reperiti titoli abitativi. L'immobile non risulta agibile.

§

## **LOTTO 2**

**- (Bene N° 2 di cui a perizia)** - Fabbricato civile ubicato a Santo Stefano Belbo (CN) - Via Pusa 7

Fabbricato indipendente a due piani fuori terra. al piano terreno cucina, tre camere, bagno, cantina e disimpegno. Al piano primo cinque camere, bagno, ripostiglio, al piano secondo sgombero (sottotetto). Identificato al **catasto Fabbricati Santo Stefano Belbo (CN) Fg. 26, Part. 228, Sub. 4, Zc. 1, Categoria A/3, classe 2, Cons. 12,5, superficie catastale 376 mq., Rendita 527,43 €, Piano T-1.**

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Fabbricato indipendente a due piani fuori terra. al piano terreno cucina, tre camere, bagno, cantina e disimpegno. Al piano primo cinque camere, bagno, ripostiglio, al piano secondo sgombero (sottotetto). Confini: nord mappale 56, est mappale 529, sud mappale 232, ovest mappale 223.

Non sussiste corrispondenza catastale. In base al sopralluogo effettuato dal CTU si sono rilevati alcuni errori di consistenza catastali che sono stati corretti con variazione doc.fa. e tipo mappale per ampliamento.

Stato di occupazione: l'immobile risulta libero.

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

In seguito ad accesso agli atti del CTU presso il comune di Santo Stefano Belbo, sono stati reperiti i seguenti titoli abilitativi: PdC 22/2007 del 09/05/2007; Condono Edilizio del 19/03/1990 n° A012.

Sulla base di quanto indicato in CTU il fabbricato risulta difforme dalle concessioni edilizie rilasciate, in quanto è stato realizzato un ampliamento di terrazzo e portico e sono presenti alcune difformità interne. Inoltre è stata realizzata una scala interna in legno per accesso al locale sottotetto non rappresentato in alcuna concessione.

**- (Bene N° 3 di cui a perizia)** - Fabbricato civile ubicato a Santo Stefano Belbo (CN) - Via Pusa 7

Tettoia e legnaia al piano terreno di pertinenza al fabbricato principale.

Identificato al **catasto Fabbricati Santo Stefano Belbo (CN) Fg. 26, Part. 228, Sub. 5, Zc. 1, Categoria C/2, Classe 1, Superficie catastale 52 mq. Rendita 68,9 €, piano T.**

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Tettoia e legnaia al piano terreno di pertinenza al fabbricato principale.

Confini: nord mappale 56, est mappale 529, sud mappale 232, ovest mappale 223

In base al sopralluogo effettuato si sono rilevati alcuni errori di consistenza catastali che sono stati corretti con variazione doc.fa. e tipo mappale per ampliamento.

Stato di occupazione: l'immobile risulta libero.

AVV. SABRINA GONELLA  
Via San Secondo n. 28 - 14100 ASTI  
Tel. 0141/ 091540 Fax 0141/ 091541  
Email: avv.sabrinagonella@gmail.com  
PEC: gonella.sabrina@ordineavvocatiasti.eu

Sulla base di quanto indicato in CTU l'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. In seguito ad accesso agli atti presso il comune di Santo Stefano Belbo, si comunica di aver reperito i seguenti titoli abilitativi: PdC 22/2007 del 09/05/2007; Condono Edilizio del 19/03/1990 n° A012. Secondo quanto riferito dal CTU, nei titoli abilitativi sovra indicati non è mai stata rappresentata la tettoia in oggetto, si deduce che la stessa non risulta autorizzata.

Sulla base di quanto indicato in CTU il fabbricato risulta difforme dalle concessioni edilizie rilasciate.

§

### LOTTO 3

**- (Bene N° 4 di cui a perizia)** - Terreno ubicato a Santo Stefano Belbo (CN) - Via Pusa 7

Terreno agricolo

Identificato al **catasto Terreni Santo Stefano Belbo (CN) - Fg. 26, Part. 101, Qualità Bosco ceduo**

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Confini: nord mappale 388-348, est mappale 348, sud mappale 656, ovest mappale 388

Superficie (ha are ca) 945 Reddito dominicale € 0,24 Reddito agrario € 0,15

**- (Bene N° 5 di cui a perizia)** - Terreno ubicato a Santo Stefano Belbo (CN) - Via Pusa 7

Terreno agricolo

Identificato al **catasto Terreni Santo Stefano Belbo (CN) - Fg. 26, Part. 221, Qualità Vigneto**

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Confini: nord mappale 222, est mappale 228, sud mappale 220, ovest mappale 204

Superficie (ha are ca) 1218 Reddito dominicale € 23,59 Reddito agrario € 12,90

**- (Bene N° 6 di cui a perizia)** - Terreno ubicato a Santo Stefano Belbo (CN) - Via Pusa 7

Terreno agricolo

Identificato al **catasto Terreni Santo Stefano Belbo (CN) - Fg. 26, Part. 222, Qualità Vigneto**

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Confini: nord mappale 223, est mappale 228, sud mappale 221, ovest mappale 204

Superficie (ha are ca) 701 Reddito dominicale € 13,58 Reddito agrario € 7,42

**- (Bene N° 7 di cui a perizia)** - Terreno ubicato a Santo Stefano Belbo (CN) - Via Pusa 7

Terreno agricolo

Identificato al **catasto Terreni Santo Stefano Belbo (CN) - Fg. 26, Part. 223, Qualità Vigneto**

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Confini: nord mappale 179, est mappale 228, sud mappale 222, ovest mappale 204

Superficie (ha are ca) 2068 Reddito dominicale € 40,05 Reddito agrario € 21,89

**- (Bene N° 8 di cui a perizia)** - Terreno ubicato a Santo Stefano Belbo (CN) - Via Pusa 7

Terreno agricolo

Identificato al **catasto Terreni Santo Stefano Belbo (CN) - Fg. 26, Part. 225, Qualità Vigneto**

AVV. SABRINA GONELLA  
Via San Secondo n. 28 - 14100 ASTI  
Tel. 0141/ 091540 Fax 0141/ 091541  
Email: avv.sabrinagonella@gmail.com  
PEC: gonella.sabrina@ordineavvocatiasti.eu

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Confini: nord mappale 95, est mappale 529, sud mappale 226, ovest mappale 228

Superficie (ha are ca) 191 Reddito dominicale € 3,70 Reddito agrario € 2,02

**- (Bene N° 9 di cui a perizia)** - Terreno ubicato a Santo Stefano Belbo (CN) - Via Pusa 7

Terreno agricolo

**Identificato al catasto Terreni Santo Stefano Belbo (CN) - Fg. 26, Part. 348, Qualità Bosco ceduo**

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Confini: nord mappale 38, est mappale 41-418-46-47, sud mappale 416, ovest mappale 101-388.

Superficie (ha are ca) 6630 mq. Reddito dominicale € 1,71 Reddito agrario € 1,03.

§§§

Risulta registrato contratto di affitto di fondo rustico stipulato il 05.02.2018 ai sensi dell'art. 23 della legge 11.02.1971 n. 11 come sostituito dall'art. 45 della legge 03 maggio 1982 n. 203, in riferimento alle particelle nn. 101, 348 e 388 del foglio 26, con durata indicata in contratto 05.02.2018 – 10.11.2032 (canone di affitto € 1.500,00 per l'intera durata del contratto e pertanto euro 100,00 annui).

§

Si richiama integralmente la perizia CTU Geom. Michele Alluto che si intende qui per trascritta.

Per le irregolarità edilizie, sia quelle riscontrate dal CTU Geom. Michele Alluto che di altre eventuali, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi - a propria cura e spese - delle disposizioni delle già menzionate norme nonché degli artt.17, 5°c. e 40, 6°c. L.47/85. Agli effetti del DM. 22 gennaio 2008 n. 37 e del D.Lgs. 192/05 e s.m.i., l'aggiudicatario, dichiarandosi edotto sui contenuti dell'ordinanza di vendita e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine agli impianti, dispenserà esplicitamente la procedura esecutiva dal produrre la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme sulla sicurezza, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze.

Si precisa che in riferimento al D.lgs. 192/05 ed in particolare all'obbligo di cui all'art. 6 comma 1 bis di dotare gli immobili dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE), nonché alla legge regionale 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, l'immobile a catasto Fabbricati Santo Stefano Belbo (CN) Fg. 26, Part. 228, Sub. 4 oggetto di vendita è identificabile nella classe energetica "G" come da certificato redatto da ALLUTO geom. MICHELE acquisito dalla procedura in data 20/06/2022 e l'immobile a catasto Fabbricati Santo Stefano Belbo (CN) Fg. 26, Part. 226 oggetto di vendita è identificabile nella classe energetica "G" come da certificato redatto da ALLUTO geom. MICHELE acquisito dalla procedura in data 20/06/2022.

Per informazioni più dettagliate si rimanda alla perizia C.T.U. ALLUTO geom. MICHELE che si intende qui ritrascritta ed integralmente richiamata. Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

AVV. SABRINA GONELLA  
Via San Secondo n. 28 - 14100 ASTI  
Tel. 0141/ 091540 Fax 0141/ 091541  
Email: avv.sabrinagonella@gmail.com  
PEC: gonella.sabrina@ordineavvocatiasti.eu

## **PREZZO E CONDIZIONI DI VENDITA**

**I prezzi di vendita degli immobili in TRE LOTTI come sopra identificati sono i seguenti:**

**LOTTO 1: Prezzo base € 64.200,00**, come da ribasso del prezzo di stima (€ 85.428,00); sono ammissibili anche offerte inferiori a tale prezzo, fino al limite del 75% del prezzo base (**offerta minima pari a € 48.150,00**).

**LOTTO 2: Prezzo base € 254.000,00**, come da ribasso del prezzo di stima (€ 338.340,00); sono ammissibili anche offerte inferiori a tale prezzo, fino al limite del 75% del prezzo base (**offerta minima pari a € 190.500,00**).

**LOTTO 3: Prezzo base € 19.400,00**, come da ribasso del prezzo di stima (€ 25.796,00); sono ammissibili anche offerte inferiori a tale prezzo, fino al limite del 75% del prezzo base (**offerta minima pari a € 14.550,00**).

### **§**

La vendita è soggetta ad imposta di registro, ipotecaria e catastale.

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. Geom. Michele Alluto 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**

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. Sabrina Gonella

AVV. SABRINA GONELLA  
Via San Secondo n. 28 - 14100 ASTI  
Tel. 0141/ 091540 Fax 0141/ 091541  
Email: avv.sabrinagonella@gmail.com  
PEC: gonella.sabrina@ordineavvocatiasti.eu

### **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 di acquisto con i documenti allegati dovrà essere depositata **entro le ore 12:00 del giorno 19 NOVEMBRE 2024**, e dovrà essere inviata all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia **offer-tapvp.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 co-lui 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. 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 amministrato di sostegno, l'offerta deve essere sottoscritta (salvo che venga trasmessa tramite PEC per la vendita telematica) dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare.

AVV. SABRINA GONELLA  
Via San Secondo n. 28 - 14100 ASTI  
Tel. 0141/ 091540 Fax 0141/ 091541  
Email: avv.sabrinagonella@gmail.com  
PEC: gonella.sabrina@ordineavvocatiasti.eu

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 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;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione dell'avviso di vendita, della perizia di stima, dello stato di fatto e di diritto degli immobili in vendita ed ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta;
- eventuale indicazione di voler far ricorso, per il pagamento del prezzo, ad un contratto di finanziamento con ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato come previsto dall'art. 585 u. c. c.p.c.

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 stata addebitata la somma oggetto del bonifico;

AVV. SABRINA GONELLA  
Via San Secondo n. 28 - 14100 ASTI  
Tel. 0141/ 091540 Fax 0141/ 091541  
Email: avv.sabrinagonella@gmail.com  
PEC: gonella.sabrina@ordineavvocatiasti.eu

- 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 minorenne, 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 D'ALBA – Filiale di Asti Corso Alfieri 203- IBAN: IT03X0853010304000000277413); 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. 37/2021+240/2023 R.G.E. – LOTTO n. .... - versamento cauzione**”, dovrà essere effettuato utilizzando il codice IBAN come sopra indicato

**IT03X0853010304000000277413**

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 la vendita.

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

AVV. SABRINA GONELLA  
Via San Secondo n. 28 - 14100 ASTI  
Tel. 0141/ 091540 Fax 0141/ 091541  
Email: avv.sabrinagonella@gmail.com  
PEC: gonella.sabrina@ordineavvocatiasti.eu

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.

La partecipazione degli offerenti avrà luogo tramite l'area riservata del sito [www.astetelematiche.it](http://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.

### **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, Via San Secondo 28, in data 20 NOVEMBRE 2024 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.

AVV. SABRINA GONELLA  
Via San Secondo n. 28 - 14100 ASTI  
Tel. 0141/ 091540 Fax 0141/ 091541  
Email: avv.sabrinagonella@gmail.com  
PEC: gonella.sabrina@ordineavvocatiasti.eu

### **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..

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 (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 abilitano 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 per il Lotto 1, € 3.000,00 per il Lotto 2, € 1.000,00 per il Lotto 3. Non è consentito l'inserimento di importo con decimali.

**La gara inizierà in data 20 NOVEMBRE 2024 subito dopo l'apertura delle offerte telematiche ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte da parte del professionista delegato ed avrà durata di 6 (sei) giorni, fino alle ore 12:00 del 26 NOVEMBRE 2024**, 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

AVV. SABRINA GONELLA  
Via San Secondo n. 28 - 14100 ASTI  
Tel. 0141/ 091540 Fax 0141/ 091541  
Email: avv.sabrinagonella@gmail.com  
PEC: gonella.sabrina@ordineavvocatiasti.eu

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 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); entro lo stesso termine l'aggiudicatario dovrà versare, secondo le disposizioni ed importi che gli saranno comunicati dal Delegato, l'importo delle spese legate al trasferimento del bene. Contestualmente al versamento del saldo prezzo l'aggiudicatario dovrà dichiarare e documentare il proprio stato civile ed il regime patrimoniale adottato al fine di consentire la corretta predisposizione della bozza di decreto di trasferimento. L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite

AVV. SABRINA GONELLA  
Via San Secondo n. 28 - 14100 ASTI  
Tel. 0141/ 091540 Fax 0141/ 091541  
Email: avv.sabrinagonella@gmail.com  
PEC: gonella.sabrina@ordineavvocatiasti.eu

mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita; in tal caso dovrà darne esplicita comunicazione al Delegato e l'emissione del decreto di trasferimento dell'immobile a favore dell'aggiudicatario avverrà successivamente alla stipula ed alla erogazione del finanziamento ipotecario, giusta il combinato disposto degli artt. 585 c. 3 cpc e 2822 c.c. Ove risulti azionato un contratto di mutuo fondiario, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art.41 comma 5 D.Lgs. 385/93, ha facoltà di subentrare nel contratto di mutuo purché, entro 15 (quindici) giorni dall'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 da parte dell'aggiudicatario non potranno essere addotte come giusta causa per il mancato o tardivo versamento del prezzo e l'aggiudicatario sarà tenuto al pagamento nel termine indicato nell'offerta oppure nel termine di 120 giorni all'esito della gara. Ove l'aggiudicatario non intenda avvalersi della facoltà anzidetta dovrà, ai sensi dell'art. 41 comma quarto, del D. Lgs. 1/9/93 n.385, corrispondere direttamente al creditore fondiario (sul conto di cui il creditore fondiario avrà fornito le coordinate bancarie al delegato prima della vendita) entro il termine di deposito del saldo prezzo, l'80% del saldo del prezzo di aggiudicazione fino alla concorrenza del credito del predetto istituto (per capitale, accessori e spese) ovvero il diverso importo che sarà quantificato dal professionista delegato (in ossequio alla ordinanza di vendita), versando il restante 20% (oltre all'importo per gli oneri fiscali e la quota di compenso del delegato ex art.2, settimo comma, DM 227/2015) sul conto corrente bancario intestato alla Procedura. Del versamento effettuato direttamente in favore del creditore fondiario l'aggiudicatario dovrà fornire attestazione al professionista delegato. Nel caso in cui l'atto di precetto ovvero l'atto d'intervento non contenessero una esposizione analitica delle voci costitutive del credito assistito da ipoteca, è necessario che l'istituto di credito fondiario depositi in PCT e faccia pervenire al delegato via PEC una nota di precisazione del credito recante indicazione espressa: della data d'inizio della morosità (intesa come scadenza della prima rata rimasta insoluita); del numero delle rate insolute, del capitale residuo e dei criteri adottati per la quantificazione degli interessi. Ai fini di cui sopra il Delegato verificherà: la natura di mutuo fondiario del credito azionato e la data d'iscrizione della ipoteca; la corretta quantificazione del credito assistito da prelazione ipotecaria. In caso di più creditori fondiari, prevarrà quello assistito dalla ipoteca di primo grado sicché solo a questo creditore potrà essere pagato il saldo prezzo.

Se il prezzo non è depositato nel termine stabilito, il Giudice dell'Esecuzione dichiarerà con decreto la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa, ed il Delegato fisserà una nuova vendita: se il prezzo al fine ricavato dalla vendita, unito alla cauzione confiscata, risultasse inferiore a quello dell'aggiudicazione dichiarata decaduta, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza ex art. 587 cpc. L'aggiudicatario provvisorio qualora non già residente nel Comune di Asti dovrà ivi eleggere domicilio al momento dell'aggiudicazione.

AVV. SABRINA GONELLA  
Via San Secondo n. 28 - 14100 ASTI  
Tel. 0141/ 091540 Fax 0141/ 091541  
Email: avv.sabrinagonella@gmail.com  
PEC: gonella.sabrina@ordineavvocatiasti.eu

### **PUBBLICITA' E INFORMAZIONI**

Il presente avviso di vendita sarà notificato al creditore procedente, ai creditori intervenuti, al debitore e al custode. Sarà altresì pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia.

L'avviso di vendita sarà inserito, unitamente a relazione di stima, sui siti internet [www.tribunale.asti.giustizia.it](http://www.tribunale.asti.giustizia.it), [www.giustizia.piemonte.it](http://www.giustizia.piemonte.it) e [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), almeno 45 giorni prima della data fissata per la vendita.

La partecipazione alla gara presuppone la conoscenza integrale dell'ordinanza e dell'avviso di vendita, della relazione di stima e degli allegati.

Tutte le attività che, a norma degli artt. 571 e s.s. c.p.c., devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'esecuzione o dal cancelliere o dal giudice dell'esecuzione, saranno effettuate dall'avvocato delegato presso il suo studio in Asti, Via S. Secondo 28 (Tel. 0141.091540, fax 0141.091541. indirizzo e-mail: avv.sabrinagonella@gmail.com. Posta elettronica certificata (PEC): gonella.sabrina@ordineavvocatiasti.eu, ove sarà possibile anche consultare la perizia ed i relativi allegati e dove si potranno ottenere informazioni relative alla vendita, in giorni feriali, tra le ore 08:00 e le ore 20:00, previo appuntamento telefonico.

Custode degli immobili: IFIR PIEMONTE I.V.G. SRL - TORINO, STRADA SETTIMO N. 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. Sarà anche possibile consultare la perizia ed i relativi allegati 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).

Asti, 31.07.2024

Il professionista delegato

Avv. Sabrina Gonella

*Sabrina Gonella*