

**TRIBUNALE DI ASTI**  
**V AVVISO DI VENDITA**  
**CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA**

La sottoscritta **Avv. Debora Amerio**, con studio in Asti, **Via Francesco Morelli, 22**,  
vista l'ordinanza emessa all'udienza del 16.05.2023 dal Giudice dell'Esecuzione **Dott. G. Amoroso**, di delega alla stessa delle operazioni di vendita nell'Esecuzione Immobiliare **R.G.E. 171/2021**, promossa da **Xxxxx XXX XXXX x.x.x.**, contro **Xxxxxx XXXXXXXX XXXXXX XXXXX** e **Xxxxxx XXXXXXXX XXXX XXXXXXXX**, indicazioni omesse ai sensi dell'art. 490 c.p.c. e disposizione del Garante per la protezione dei dati personali in data 07.02.2008;

**accertata** la completezza della documentazione prodotta;

**Visti** gli artt. 591 bis, 576 e 570 e segg. c.p.c.;

**Premesso**

- che il compendio pignorato è stato oggetto di una prima vendita al prezzo di stima di € 51.600,00 per il lotto 1 ed € 29.500,00 per il lotto 2 e di tre successive, andate tuttavia tutte deserte;

- che si deve procedere a nuova vendita al prezzo ribassato del 10% e così, per il lotto 1 ad € 33.750,00 e per il lotto 2 ad € 19.280,00;

**AVVISA**

che il giorno **13.12.2024 alle ore 11:00** avrà luogo avanti al professionista delegato **Avv. Debora Amerio**, presso il suo studio in Asti, **Via Francesco Morelli, 22** la

**VENDITA SENZA INCANTO, con modalità telematica asincrona**

in **due lotti, della piena proprietà per la quota di 1/1 del compendio immobiliare** composto da fabbricato di civile abitazione, fabbricato ad uso tettoia e cortile (Lotto 1) e terreno agricolo - prato irriguo (Lotto 2), meglio descritto nella perizia di stima dell'esperto incaricato, consultabile presso lo studio del sottoscritto professionista delegato e 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)) situato nel **Comune di 10022 Carmagnola (TO), Fraz. Motta, Via F.lli Marengo n. 8**, così individuato:

- **LOTTO N. 1:**

Foglio n. 151, particella n. 473, sub. 2, cat. A/4 - **Fabbricato di civile abitazione**,

Foglio nr. 151, particella 473, sub. 3, cat. C/7 - **Fabbricato ad uso tettoia**

■ Foglio n. 151, particella n. 473, sub. 1, BCNC - **corte comune**

- **LOTTO N. 2:** Foglio n. 151, particella n. 256 - **terreno agricolo - prato irriguo**

## LOTTO 1

L'immobile in oggetto è ubicato nella Fraz. Motta, facente parte del territorio del Comune di Carmagnola (TO), a circa 4,00 Km dal centro cittadino. L'immobile è situato in Via F.lli Marengo dove l'accesso avviene mediante strada privata con diritto di passaggio.

L'immobile in oggetto ha tutte le caratteristiche di un ex fabbricato rurale, libero su tre lati, con il prospetto "Sud" che affaccia sul cortile esclusivo di proprietà, mentre a Ovest il fabbricato è adiacente ad un'altra proprietà.

L'immobile è composto da due corpi di fabbrica, uno adibito ad uso abitativo, mentre l'altro blocco è rappresentato da una tettoia aperta ad uso ricovero attrezzi.

L'immobile risulta essere in pessimo stato di conservazione, abbandonato, con evidenti parti pericolanti ed in parte oscurato da fitta vegetazione, inagibile e con visibili crepe che ne compromettono la stabilità strutturale. L'immobile risulta allo stato grezzo, privo di finiture di pregio e privo di impianti e necessita allo stato attuale di notevoli interventi per la messa in sicurezza.

I fabbricati richiamano le caratteristiche dei fabbricati rurali presenti nella frazione, con tetto in legno a due falde in coppi vecchi e muratura portante in mattoni pieni. Sono presenti alcuni serramenti in legno ma deteriorati nel tempo. Le solette del tetto sono a volta con mattoni e putrelle in ferro a vista. In alcuni punti esistono vistose crepe e buchi nella soletta a causa di cedimenti strutturali. Le murature perimetrali portanti risultano intonacate ed altre con mattoni a vista. L'immobile non è allacciato alla fognatura pubblica. Infine, l'accesso esterno risulta completamente ostruito da erbacce e piante che man mano avvolgono i fabbricati.

Il cortile è ad uso esclusivo e recintato ma poiché il fabbricato risulta abbandonato da diversi anni, è anch'esso invaso da una fitta vegetazione.

### **- Fabbricato ad uso civile abitazione (F. 151 n. 473 sub 2 A/4)**

Porzione di fabbricato, in parte elevata a due piani fuori terra, composta al piano terreno (primo fuori terra), da due camere e disimpegno, con cantina e due locali uso sgombero, di cui uno chiuso solo su tre lati, aventi accesso diretto dal cortile ed al piano primo (secondo fuori terra), da due camere con adiacente locale di sgombero (già fienile) cui si accede solo tramite scala a pioli. La parte abitativa è interamente collegata dall'interno del fabbricato principale, mentre il solaio grezzo ha accesso dall'esterno.

**Superficie commerciale calcolata = 262,00 mq**

**- Fabbricato ad uso tetteria (F. 151 n. 473 sub 3 C/7)**

Trattasi di antistante tettoia chiusa su tre lati ubicata in fondo al cortile.

**Superficie commerciale calcolata = 88,00 mq**

Fanno parte del compendio, il **bene comune non censibili** alle unità pignorate, rappresentato dal **cortile comune** ai subalterni 2 e 3 (**Foglio 151 particella n. 473 sub. 1**) e l'**area di pertinenza** del fabbricato compendiate le unità immobiliari di cui sopra (**Foglio 151 particella n. 473 Ente Urbano**).

**LOTTO 2**

**- Terreno Agricolo (F. 151 n. 256)**

Adiacente al fabbricato, è compreso negli immobili oggetto di pignoramento un terreno agricolo, con forma regolare molto allungata in direzione Nord-sud, non recintato, semi pianeggiante. All'interno dell'appezzamento non è stata riscontrata la presenza di manufatti. Il terreno è accessibile da Sud, da strada privata su Via F.lli Marengo.

L'immobile in fase di sopralluogo risultava libero ed incolto, sebbene mantenuto pulito dalle erbacce - secondo informazioni assunte in loco dal perito estimatore - da un agricoltore senza nessun titolo o contratto di affitto.

**Superficie: 4.196 mq**

L'attuale **identificazione catastale** è la seguente:

**Comune di Carmagnola (TO)**

**Catasto fabbricati**

- Foglio 151, particella 473, sub. 1, B.C.N.C. Cortile Comune
- Foglio 151, particella 473, sub. 2 cat. A/4, cl. 1, consistenza 6,5 vani, R.C. € 234,99, VIA FRATELLI MARENGO, Piano T-1
- Foglio 151, particella 473, sub. 3, cat. C/7, cl. 1, consistenza 88 mq, R.C. € 204,52, VIA FRATELLI MARENGO, Piano T

**Catasto Terreni**

- Foglio 151, particella 473, natura Ente Urbano di a. 11 ca. 30;
- Foglio 151, particella 256, qual. Prato Irriguo, mq 4.196, RD. € 53,09, R.A. € 41,17

**I confini:**

Gli immobili vengono individuati in un sol corpo, confinante con: mappali 249, 380, 255, 396, 354, 365, 262, 261 tutti del foglio 151 e rivo del Corno.

Gli immobili in oggetto risultano già accatastati, e conformi a quanto riscontrato in loco. Sull'immobile ad uso civile abitazione non è stata trovata nessuna licenza e/o autorizzazione; esso risultava già esistente prima del 01/09/1967. Per quanto riguarda la tettoia adiacente è stato rilasciato un Permesso di Costruire per la sistemazione della copertura con pratica n. 98 del 06/12/2003.

Per quanto riguarda l'immobile ad **uso abitativo**, identificato al N.C.E.U. F. 151 particella 473 sub 2 cat. A/4, secondo le disposizioni dell'Allegato I del DM 26/06/2015 Appendice A, Linee Guida APE, fa parte delle categorie **escluse dalla redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica**, alla lettera "f", ruderi, **purché tale stato venga espressamente dichiarato nell'atto notarile.**

Mentre il fabbricato ad uso **tettoia**, identificato N.C.E.U. F. 151 particella 473 sub 3 cat. C/7, fa parte delle categorie **escluse dalla redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica**, alla lettera "d", ossia edifici che risultano non compresi nelle categorie di edifici classificati sulla base della destinazione d'uso di cui all'articolo 3, D.P.R. 26.8.1993, n. 412, il cui utilizzo standard non prevede l'installazione e l'impiego di sistemi tecnici, quali box, cantine, autorimesse

Sul compendio pignorato non esistono vincoli o oneri di natura condominiale, trattandosi di immobile indipendente e non vi sono importi già deliberati di spese fisse, straordinarie o di altra natura.

Gli immobili sono gravati da:

- **ipoteca volontaria a garanzia di muto fondiario**, iscritta il 31/12/2005 Registro Particolare 14233 Registro Generale 64865, Pubblico Ufficiale Xxxxxx Xxxxx Rep. 30645/14647 del 14/12/2005

Gli immobili sono attualmente stati lasciati liberi ed ai fini della procedura non risultano contratti di locazione o di altra natura concedenti, in fatto, il godimento degli immobili a terzi.

Gli immobili pignorati sono soggetti ad imposta di registro.

\*\*\*\*\*

## MODALITA' E CONDIZIONI DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

La vendita avverrà in **due lotti** al prezzo base di

► **LOTTO N. 1** - Foglio di mappa 151 particella n. 473 sub. 2 e Foglio di mappa 151 particella n. 473 sub. 3; Foglio 151, particella 473, sub. 1, B.C.N.C. Cortile Comune:

€ 33.750,00 (trentatremilasettecentocinquanta/00)

► **LOTTO N. 2** - Foglio di mappa 151 particella n. 256: € 19.280,00 (diciannovemiladuecentottanta/00).

L'immobile è posto in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto, urbanistico, catastale, edilizio ed amministrativo in cui si trova, con annessi diritti, azioni, ragioni, servitù attive e passive (sia apparenti che non apparenti) eventuali, come fino ad oggi praticate o costituite, accessioni, dipendenze, adiacenze e pertinenze, libero da iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, peso eventualmente inerente, secondo quanto meglio descritto dal C.T.U. Geom. Sciarpa Mauro nella relazione di stima e fotografie e planimetrie allegate, consultabili presso lo studio del sottoscritto professionista delegato e 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) e che del presente costituisce parte integrante e sostanziale, cui si rimanda integralmente e da intendersi qui per ritrascritta. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità.

### Presentazione delle offerte e versamento della cauzione

- 1) Le offerte di acquisto dovranno pervenire **esclusivamente in via telematica entro le ore 12:00 del giorno antecedente** a quello fissato per l'udienza di vendita, inviandole **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. 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); il "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" è consultabile all'indirizzo <http://pst.giustizia.it> sezione "documenti", sottosezione "portale delle vendite pubbliche". Per partecipare alle aste telematiche, i soggetti interessati devono preventivamente ed obbligatoriamente richiedere l'abilitazione al portale [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) procedendo come descritto nel "manuale dei servizi" disponibile all'interno del portale. In particolare, il soggetto interessato deve

cliccare sulla voce "accesso Utente" e cliccare sulla voce "Registrati" presente sulla barra di navigazione, compilare tutti i campi presenti nella videata di registrazione. Terminati tutti i passaggi, all'indirizzo di posta elettronica inserito nella sezione "Contatti", viene inviata una mail con un link per confermare e concludere la registrazione. Le comunicazioni per via telematica saranno effettuate all'indirizzo di posta elettronica certificata comunicato dal soggetto partecipante. I riferimenti inseriti in fase di registrazione al portale da parte del soggetto interessato (o successivamente modificati dallo stesso) verranno utilizzate per l'invio di tutte le comunicazioni inerenti alla procedura. È onere del soggetto registrato aggiornare tempestivamente nel proprio profilo qualsiasi variazione dell'indirizzo e-mail.

- 2) 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'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015. In alternativa è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio o in un suo allegato di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta (**questa modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32/2015**).
- 3) Le offerte pervenute in maniera non conforme alle prescrizioni sopra specificate sono inammissibili. Il portale non accetta offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta. Le operazioni di inserimento a portale di tutta la documentazione richiesta, rimangono ad esclusivo rischio del soggetto offerente, pertanto, non saranno accettati reclami, se, per un motivo qualsiasi, le attività richieste non verranno concluse entro il termine fissato per la presentazione dell'offerta. Una volta inviata l'offerta non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate dal portale stesso in modo

segreto.

**4) Nella dichiarazione d'offerta dovranno essere indicati:**

- a. L'Ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura; l'anno ed il numero di ruolo generale della procedura; il numero o altro dato identificativo del lotto ed i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta; l'indicazione del referente della procedura (Avv. Debora Amerio); la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- b. le generalità dell'offerente (cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza o, se questa è diversa da Asti, l'elezione di domicilio in questa città (in difetto le notificazioni saranno effettuate presso la Cancelleria del Tribunale di Asti), recapito telefonico, stato civile e, se coniugato, regime patrimoniale dei coniugi) con espressa dichiarazione di aver preso visione dell'avviso di vendita, della perizia di stima, dello stato di fatto e di diritto dell'immobile in vendita e di ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta stabilita dall'art. 573 c. 3, c.p.c. Qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo, come previsto dall'art. 12, c. 2 del D.M. 32 del 26.02.2015. In caso di offerta presentata per conto e per nome di una società o altra persona giuridica, la domanda di partecipazione dovrà essere sottoscritta da persona munita della legale rappresentanza. Se l'offerente è **minorenne**, l'offerta deve essere sottoscritta o, in alternativa, trasmessa tramite PEC per la vendita telematica, da uno dei genitori, previa autorizzazione del giudice tutelare. Se l'offerente è **un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno**, l'offerta deve essere sottoscritta (salvo che venga trasmessa tramite PEC per la vendita telematica) dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare. L'offerta potrà essere presentata anche **per persona da nominare**, a norma dell'art. 579, u.c. c.p.c.;
- c. indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore di oltre un quarto del prezzo base, a pena di inefficacia dell'offerta;
- d. il termine per il versamento del saldo prezzo, che non potrà essere superiore a 120 giorni dalla data della aggiudicazione, fermi restando i termini previsti dall'art. 41 del d.lgs. 385/93, nonché la richiesta di subentro nell'eventuale mutuo esistente. In caso di indicazione di termine maggiore o di mancanza di indicazione, il termine

per il versamento del prezzo sarà considerato 120 giorni dall'aggiudicazione. Nel caso in cui l'offerente volesse avvalersi di agevolazioni fiscali previste dalla legge, è tenuto a farne menzione nella stessa dichiarazione d'offerta, a dichiarare il sussistere delle condizioni di legge per beneficiare delle agevolazioni fiscali previste per l'acquisto della prima casa o di altre agevolazioni (salva la facoltà di depositarli successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo, unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario ex art. 2, comma settimo del D.M. 227/2015). Nel caso in cui l'aggiudicatario volesse versare il prezzo per il tramite di mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto di vendita ai sensi dell'art. 585 c. 3 c.p.c., dovrà darne esplicita comunicazione;

- e. L'importo versato a titolo di cauzione, nonché la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- f. L'indirizzo della casella PEC o della casella PEC 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.

**5) All'offerta dovranno essere allegati:**

- a. fotocopia di valido documento di identità e del codice fiscale dell'offerente, nonché fotocopia di valido documento di identità e del codice fiscale del coniuge se l'offerente è **coniugato in regime di comunione dei beni**, se persona fisica (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo). Se l'offerente è **persona giuridica**, la dichiarazione di offerta dovrà essere corredata da certificato aggiornato della Camera di Commercio (non antecedente i 6 mesi) da cui risultino i poteri dello stesso ovvero la procura o la delibera che giustifichi i poteri, oltre a copia del documento di identità e codice fiscale di quest'ultimo. Qualora l'offerta sia presentata a mezzo di **procuratore legale**, ad essa dovrà essere allegata anche copia di valido documento di identità del procuratore e valida documentazione comprovante i poteri e la legittimazione. 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 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;
- b. 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;
- c. la richiesta di agevolazioni fiscali;
- d. se il soggetto è coniugato in regime di comunione legale dei beni, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale, è necessario che il coniuge dell'offerente, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c., allegandola all'offerta.
- 6) 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, alle seguenti coordinate: Banca d'Asti **IBAN IT23 C060 8510 3060 0000 0030 694** intestato a **TRIBUNALE DI ASTI ES. IMM. R.G. 171/2021**, indicando quale causale **"Procedura esecutiva 171/2021 R.G.E., LOTTO nr...., versamento cauzione"**. Tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto. Il numero di conto corrente sarà anche indicato nel sito [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it). **Il bonifico, dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica. Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica il professionista delegato non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.**
- 7) L'offerente deve procedere al **pagamento del bollo** dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica".

- 8) 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.
- 9) Ai sensi dell'art. 571 c.p.c., ognuno, tranne il debitore è ammesso ad offrire, per l'acquisto dell'immobile pignorato, personalmente o a mezzo di procuratore legale, che può fare offerte anche per persone da nominare, ai sensi degli artt. 579, u.c. e 583 c.p.c. e con le modalità in esso previste.
- 10) La dichiarazione dell'**offerta è irrevocabile**, fatte salve le eccezioni previste dall'art. 571 c.p.c.
- 11) Ogni creditore, nel termine di dieci giorni prima della data dell'udienza fissate per la vendita, può presentare istanza di assegnazione a norma dell'art. 589 c.p.c., che dovrà essere almeno pari al prezzo base stabilito per la vendita cui è presentata.

#### **Esame delle offerte e gara tra offerenti.**

L'apertura delle buste telematiche, l'esame delle offerte, la deliberazione sulla validità delle stesse, lo svolgimento dell'eventuale gara e tutte le altre attività a cura del professionista delegato, ai sensi dell'art. 572 e segg. c.p.c., sarà effettuato tramite il portale [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it). Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista delegato solo nella data e all'ora del **13.12.2024 ore 11:00**, fissati per l'udienza di vendita telematica. 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 di vendita dovrà partecipare un rappresentante del creditore procedente o di un creditore intervenuto munito di titolo esecutivo.

In caso di **unica offerta valida**, pari o superiore al valore dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita, la stessa è senz'altro accolta. Se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo stabilito per la vendita ma in misura non superiore ad un quarto, il

professionista delegato **potrà** far luogo alla vendita quando ritiene che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.

Se vi saranno **più offerte valide**, il professionista delegato aprirà la gara telematica tra gli offerenti con la modalità asincrona sul prezzo offerto più alto (tanto, anche in presenza di due o più offerte di identico importo); la gara, quindi, avrà inizio **subito dopo l'apertura delle offerte telematiche ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte da parte del professionista delegato**.

Le offerte giudicate regolari abiliteranno automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara, tuttavia, ogni offerente ammesso alla gara sarà libero di partecipare o meno.

**La gara avrà la durata di 6 (sei) giorni con inizio il giorno 13.12.2024 e termine il giorno 19.12.2024, alle ore 12:00**, termine ultimo entro cui potranno essere presentate le offerte in aumento, che non potranno essere inferiore ad € 1.000,00 (mille/00).

Qualora vengano effettuate **offerte negli ultimi 15 (quindici) minuti prima del predetto termine**, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di 15 (quindici) minuti per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito, fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento.

Una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, tramite la piattaforma [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) sarà visibile a tutti i partecipanti l'offerta recante il prezzo maggiore.

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.

L'immobile verrà provvisoriamente aggiudicato immediatamente in caso di unica offerta o alla scadenza del termine previsto per la gara asincrona, all'offerente che avrà presentato la migliore offerta valida, entro il termine di fine gara o dell'eventuale periodo di autoestensione.

Al momento dell'aggiudicazione, l'aggiudicatario provvisorio, qualora non già residente nel Comune di Asti, dovrà ivi eleggere domicilio. In mancanza, le notificazioni e le comunicazioni saranno eseguite presso la Cancelleria del Tribunale di Asti.

L'aggiudicazione diventerà definitiva dopo il versamento del saldo del prezzo.

Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento, in fase di gara (dimostrando così la mancata volontà di ogni offerente di aderire alla gara), l'aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi di seguito elencati (in ordine di priorità):

- maggior importo del prezzo offerto;
- a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata;
- a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;
- a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

### Deposito saldo prezzo e spese di trasferimento

Il residuo prezzo, dedotta la cauzione, dovrà essere versato dall'aggiudicatario entro il termine indicato nell'offerta o, in mancanza, entro il termine massimo e non prorogabile di 120 giorni dall'aggiudicazione (termine soggetto a sospensione feriale), tramite bonifico bancario sul conto intestato alla procedura. E' facoltà dell'aggiudicatario pagare la somma anche prima dello scadere del termine.

L'aggiudicatario dovrà versare sul conto corrente della procedura, **con la seguente causale "ACCONTO SPESE DI TRASFERIMENTO"**, anche l'importo delle spese legate al trasferimento del bene, che il delegato comunicherà tempestivamente all'aggiudicatario, appena conosciute. Il relativo conteggio ed eventuale conguaglio, saranno comunicati a mezzo e-mail ovvero ritirati, previo appuntamento telefonico, presso lo studio del delegato, successivamente all'aggiudicazione.

In ogni caso di mancato, insufficiente o tardivo versamento del residuo del prezzo, l'aggiudicazione sarà revocata e sarà disposto l'incameramento della cauzione, salvi ulteriori provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c.

Contestualmente al versamento del saldo prezzo, l'aggiudicatario, se persona fisica,

dovrà altresì **dichiarare e documentare il proprio stato civile ed il regime patrimoniale adottato**, presentando al professionista delegato l'estratto dell'atto di matrimonio, se coniugato oppure il certificato di stato libero.

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, concesso ai sensi dell'art. 38 del D.lgs. 385/1993 ovvero, in relazione ai contratti stipulati prima del 1 gennaio 1994, ai sensi del T.U. 646/1905, richiamato dal D.P.R. 7/1976, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 41 comma 5 del D. Lgs 385/1993, ha facoltà di subentrare, senza autorizzazione del Giudice dell'esecuzione, nel contratto di finanziamento stipulato tra il debitore espropriato e l'Istituto di credito che ha erogato il mutuo fondiario, assumendosi i relativi obblighi, purché, entro 15 giorni dalla data dell'aggiudicazione definitiva, paghi alla banca le rate scadute, gli accessori e le spese. Eventuali disguidi od omissioni nell'indicazione del calcolo da parte dell'istituto di credito o contestazioni del medesimo da parte dell'aggiudicatario, non potranno essere adottate come giusta causa per il mancato versamento del prezzo e l'aggiudicatario sarà tenuto al pagamento nel termine indicato nell'offerta oppure nel termine di 120 giorni dall'esito della gara.

Qualora l'aggiudicatario non intenda avvalersi della predetta facoltà, **dovrà**, ai sensi dell'art. 41 comma 4 del D. Lgs. 385/1993, versare entro il termine di deposito del saldo prezzo, direttamente al creditore fondiario (sul conto corrente di cui questi dovrà aver già fornito le coordinate bancarie al delegato, prima della vendita), il saldo 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, comma 7, DM 227/2015) sul conto corrente intestato alla procedura.

Sempre nel medesimo termine l'aggiudicatario dovrà depositare presso lo studio del Professionista Delegato la ricevuta rilasciata dalla Banca che ha erogato il mutuo fondiario, relativa alla parte di prezzo versata ad estinzione del credito della stessa. L'aggiudicatario che non provveda al versamento nel termine sopra stabilito sarà considerato inadempiente ai sensi dell'art. 587 c.p.c.

In caso di più creditori fondiari, prevarrà quello assistito dalla ipoteca di primo grado,

sicché solo a questo potrà essere pagato il saldo prezzo.

Nel caso in cui l'atto di precetto ovvero l'atto di intervento non contengano una esposizione analitica delle voci costitutive del credito assistito da ipoteca, è necessari 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 insoluto); del numero delle rate insolute, del capitale residuo e dei criteri adottati per la quantificazione degli interessi.

\*\*\*\*\*

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

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita e dal trasferimento sarà a carico dell'aggiudicatario, così come il compenso del delegato per le operazioni successive all'aggiudicazione, ai sensi dell'art. 179 *bis* disp. att. c.p.c.

Il presente avviso di vendita telematica asincrona sarà notificato al creditore precedente, ai creditori intervenuti e al debitore, nonché all'Istituto Vendite Giudiziarie, sarà pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia. Il presente avviso di vendita telematica, unitamente a copia dell'ordinanza del Giudice e della relazione di stima, corredata da fotografie e planimetrie sarà pubblicata 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); tra il compimento delle forme di pubblicità ed il giorno fissato per l'esame delle offerte per la vendita telematica asincrona, dovrà decorrere un termine non inferiore a 45 giorni.

Tutte le attività che, a norma degli artt. 571 e segg. c.p.c., devono essere compiuti in cancelleria o davanti al Giudice dell'esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione, saranno eseguite dall'Avvocato Debora Amerio, professionista delegato alle operazioni di vendita, nei giorni feriali, tra le ore 8:00 e le 20:00, presso il suo studio in Asti, Via Francesco Morelli, 22 - tel. 328.7404963 - PEC [amerio.debora@ordineavvocatiasti.eu](mailto:amerio.debora@ordineavvocatiasti.eu) - ove sarà possibile anche consultare la perizia e dove si potranno ottenere informazioni relative alla vendita.

All'avviso si applica l'art. 173 quater delle disp. att. c.p.c.

**Custode degli immobili**

**ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE**, Strada di Settimo, 399/15, Torino (tel. 011.485338-011.4731714; fax 011.4730562; cell 366.4299971, indirizzo e-mail [richiestevisite.asti@ivgpiemonte.it](mailto:richiestevisite.asti@ivgpiemonte.it) - [immobiliari@ivgpiemonte.it](mailto:immobiliari@ivgpiemonte.it) ).

**AVVERTE**

Sin d'ora che nel caso in cui non si proceda alla vendita ed ove non siano pervenute istanze di assegnazione, sarà disposta una nuova vendita eventualmente a prezzo ridotto fino al limite di un quarto, a norma dell'art. 591 c.p.c. o, ricorrendone i presupposti, la trasmissione degli atti al Giudice dell'Esecuzione ai sensi dell'art. 631 c.p.c. o dell'art. 164 *bis* disp. Att. C.p.c.

Asti, 05.10.2024

Avv. Debora Amerio  
