

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

Esec. Immobiliare n. 99/2012 R.G.E.

L'Avv. Filippo Testa con studio in Asti, Via Massimo D'Azeglio, 1, vista l'ordinanza di delega delle operazioni di vendita del Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Asti, Dott. Pasquale Perfetti, in data 07.04.2015, i successivi provvedimenti del Tribunale di Asti del 09.05.2018 con le indicazioni per le aste telematiche, di proroga della delega sino al 31.12.2025 e sull'istanza di autorizzazione ai ribassi oltre il 30% del prezzo di stima in data 07.11.2024, qui da intendersi richiamati, visti gli artt. 591 bis, 576, 570 e ss. cpc, dato atto:

- che custode è l'Istituto Vendite Giudiziarie, corrente in Torino, Strada Settimo n. 399/15, tel. 011/485338 – 011/4731714, fax 011/4730562, e-mail immobiliare@ivgpiemonte.it;
  - che esistono gli atti del processo esecutivo ed il precetto;
  - che non sono state proposte opposizioni relative alla regolarità formale degli atti esecutivi;
- ritenuto che può essere disposta la vendita degli immobili sottoposti ad esecuzione

**AVVISA**

che il giorno **28 gennaio 2025 ore 16,00**, si procederà presso il suo studio alla vendita senza incanto ex artt. 570 e ss. cpc, in modalità telematica asincrona, della piena proprietà dei seguenti immobili:

UNICO LOTTO, Comune di Cerro Tanaro (AT)

costituito da fabbricato abitativo identificato al N.C.E.U. Comune di Cerro Tanaro (AT), Foglio 4 particella 403 subalterno 5, foglio 4 particella 404 subalterno 2 (graffati), natura A/3, vani 6,5, Via Felice Cavallotti n. 6, piano T-1-2, con relative pertinenze, accessori ed area esterna circostante, superficie calpestabile mq 76,00, superficie lorda mq 47,39.

Il fabbricato si trova in area urbanizzata, completa di tutti i servizi e le utenze comunali (fognatura, acquedotto, luce e gas). A livello urbanistico, secondo il P.R.G.C. vigente ricade in zona CS, Centro storico; in particolare l'unità di intervento è definiva 3.8, per la quale valgono le prescrizioni previste dall'Allegato alle Norme Tecniche di Attuazione.

Per quanto riguarda il contesto di inserimento, si trova al limite tra il tessuto storico e l'area naturale/agricola che costeggia il fiume Tanaro. A pochi passi dal fabbricato, in direzione sud, si trova la Chiesa Parrocchiale intitolata a San Giovanni Battista; l'affaccio principale della casa rivolge sul retro della Chiesa e sul campanile.

Il fabbricato si compone di due porzioni insistenti sulla stessa corte: una parte adibita a civile abitazione e la parte antistante adibita a portico, ex-fienile.

La porzione abitativa faceva parte di un'antica stecca (edificio a schiera con ballatoio) risalente tra la fine del XIX sec e l'inizio del XX sec. Oggi la stecca è divisa tra due proprietà; pertanto il fabbricato oggetto di interesse risulta sul lato ovest posto in adiacenza alla porzione di altra proprietà. Anche verticalmente si assiste ad una divisione anomala, nel senso che una parte del terzo piano del fabbricato oggetto di stima (part. 403 sub 5) insiste sulla porzione di edificio appartenente ad altra proprietà.

Trattasi di edificio a tre piani fuori terra senza cantina, con la facciata principale rivolta a sud, sulla corte; il lato nord risulta per un tratto in adiacenza con edificio di altra proprietà; il lato est completamente cieco si affaccia su di uno spazio libero adibito a giardino.

Di fronte si trova un fabbricato rustico, anticamente adibito a stalla e ricovero attrezzi a piano terra e fienile a nudo tetto al piano primo. Oggi è utilizzato unicamente come deposito. Anche in questo caso sul lato ovest il fabbricato confina con edificio di altra proprietà. Sul lato est invece troviamo una tettoia realizzata in tempi recenti. L'accesso attuale alla proprietà, sia quello pedonale che carraio, non avviene dalla Via Felice Cavallotti, ma dalla via Lungo Tanaro, laddove è presente un muro in c.a. e portone in ferro. Rimane comunque il diritto di passaggio e di accesso dalla Via Felice Cavallotti, attraversando la proprietà confinante; la divisione tra i due proprietari è attualmente realizzata con un basso cancelletto metallico e una griglia.

Il fabbricato abitativo è stato oggetto di una completa ristrutturazione edilizia in seguito alla presentazione di concessione edilizia nell'anno 2002.

Le facciate esterne sono intonacate. La principale è caratterizzata da una serie di bucaure, realizzate con serramenti (finestre e portefinestre) in legno con persiane di oscuramento; sono presenti due balconi in c.a., uno al primo ed uno al secondo piano, realizzati in seguito alla demolizione dei ballatoi lignei di origine; la copertura dell'immobile è a doppia falda con orditura lignea e manto in coppi. In generale dal punto di vista degli esterni lo stato di conservazione del fabbricato è buono.

Sul lato sud è presente un marciapiede piastrellato; la corte interna è pavimentata con pietra ad *opus incertum*, ad eccezione della parte sotto la tettoia che è lasciata in parte a verde ed in parte inghiaia.

La recinzione della proprietà è realizzata con muri in c.a. sul lato est e sud; sul lato nord è presente solo una rete metallica con paletti in legno.

L'edificio è organizzato su tre piani fuori terra; l'accesso all'immobile avviene sul fronte sud, tramite un portoncino ligneo che conduce ad una scala lignea interna che serve per il

collegamento dei tre livelli.

Al piano terra è presente uno spazio adibito a cucina-soggiorno con due finestre rivolte a sud ed una terza a nord. Il locale presenta un soffitto in parte con voltine su putrelle (mantenuto in occasione dei lavori di ristrutturazione del 2002) e in parte piano, con un'altezza variabile tra i 2.65 e i 2.70 m. La pavimentazione è in gres porcellanato; le pareti sono intonacate e tinteggiate ad eccezione della parte della cucina con rivestimento in piastrelle.

Il piano primo si raggiunge tramite la scala di collegamento con struttura in legno e gradini (pedate) in legno; qui è presente un piccolo disimpegno che conduce a nord ad un servizio igienico, a est ad una camera da letto. La camera presenta doppia apertura a sud, di cui una è una portafinestra che conduce sul primo balcone, a cui si può accedere anche dal disimpegno. Il soffitto è piano con altezza pari a 2.62 m; i pavimenti sono in gres, tutte le pareti risultano intonacate e tinteggiate.

Il bagno presenta una finestra a nord, un soffitto piano con altezza pari a 2.32 m, a parità del disimpegno; le pareti sono piastrellate a norma per un'altezza di almeno 2.00 m.

Si raggiunge quindi l'ultimo livello, laddove è presente un disimpegno che smista due camere da letto ed un servizio igienico. Quest'ultimo è collocato sempre a nord, in modo analogo a quello del piano sottostante, con finestra rivolta a nord, soffitto con voltine in laterizio su putrelle, con un'altezza media pari a 2.20 m; le pareti sono piastrellate per altezza pari a 2.00 m.

La camera rivolta a est, a cui si accede superando alcuni gradini, è caratterizzata da una copertura lignea a vista con travi, puntoni e assito ligneo, con altezza minima pari a 2.85 m e altezza max pari a 3.45 m. Anche questa copertura è esito dei lavori di ristrutturazione del 2002.

Le pareti sono tutte intonacate e tinteggiate, il pavimento in gres; la camera presenta due aperture a sud, di cui una portafinestra che conduce sul secondo balcone in c.a.

La seconda camera posta a ovest corrisponde a quella parte di fabbricato (part. 403 sub 5) che insiste verticalmente sul piano sottostante di altra proprietà.

Essa è caratterizzata da un soffitto con voltini su putrelle con un'altezza media pari a 2.20 m; presenta due aperture finestrate, rivolte rispettivamente a sud e a nord; il pavimento è in gres e tutte le pareti ed il soffitto sono intonacati e tinteggiati.

Il soffitto a voltini su putrelle risulta quello storico della casa, mantenuto in occasione dei lavori di ristrutturazione e interessa la camera, il bagno e il disimpegno del piano secondo.

Esso presentava, al momento della perizia del ctu, segni di umidità di condensa soprattutto in

corrispondenza delle putrelle metalliche, problema legato con molta probabilità, all'assenza di isolamento termico a tetto in questa porzione della casa. Infatti si rileva una differenza di copertura tra la porzione posta a ovest adibita a camera e il resto della casa.

A parte questo, in generale lo stato di conservazione degli interni è stato ritenuto buono dal ctu e non sono stati individuati particolari interventi di manutenzione.

Si segnalano le altezze ridotte di alcuni locali, legate alla datazione dell'edificio, compensate però da buone aerazioni e illuminazioni, vista la corretta esposizione a sud del fabbricato.

Le porte interne sono in legno; i balconi sono rivestiti in piastrelle ceramiche e presentano ringhiere in metallo.

Gli immobili sopra indicati sono offerti 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 CtU agli atti della procedura 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 e da intendersi qui per ritrascritta.

Il Fabbricato è occupato dai debitori.

Non sussistono vincoli artistici, storici, alberghieri, di inabilità o di indivisibilità, non vi sono diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche).

L'immobile è corredato di attestato di certificazione energetica, con indicazione della Classe energetica regionale E, Classe energetica globale nazionale F.

\* \* \* \*

Per eventuali irregolarità edilizie, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi a proprie cure e spese delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, TU 380/01 e degli artt. 17, comma 5 e 40, comma 6 della L. 47/85. Ai sensi dell'art. 173 quater disp. att. cpc, trattandosi di procedure esecutive immobiliari, non vi è obbligo di fornire le notizie di cui agli artt. 46 del Dpr 380/2001 e 40 della L. 47/1985 e successive modifiche. In caso di erroneità o carenza del presente preavviso, l'aggiudicatario potrà avvalersi delle disposizioni sopra menzionate e delle altre previste in merito dalla legge.

#### **CONDIZIONI**

**1. la gara avverrà in lotto unico al prezzo base di € 25.313,00 (venticinquemilatrecentotredici).**

L'offerta minima non potrà essere inferiore a oltre un quarto del prezzo base stabilito nella presente ordinanza, a pena di inefficacia dell'offerta: non è consentito l'inserimento di importi

decimali.

2. La gara si svolgerà con la procedura della vendita telematica asincrona tramite la piattaforma [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it).

3. Il versamento della cauzione al momento dell'offerta, pari al 10% del prezzo offerto, e il successivo versamento del saldo entro i 120 giorni successivi all'aggiudicazione, dovranno avvenire entrambi a mezzo di bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura, aperto presso la Banca d'Alba, filiale di Asti, Corso Alfieri, alle seguenti coordinate iban:

IT 91 L 08530 10304 000580101583

salve le previsioni ex art. 41 D.Lgs. 385/1993 (tub), nell'ipotesi di subentro dell'aggiudicatario nel mutuo fondiario o di pagamento diretto del saldo dell'aggiudicazione al creditore fondiario, secondo le modalità infra descritte.

4. Le offerte d'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, presso il portale [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it). Il "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica", a cui si rimanda per quanto qui di seguito non specificamente precisato, è consultabile all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, sezione "documenti", sottosezione "portale delle vendite pubbliche".

5. Chiunque intenda partecipare dovrà depositare l'offerta d'acquisto telematica entro le ore 12,00 del giorno precedente la data per l'esame delle offerte, mediante invio 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.

6. L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero utilizzare un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmesso a mezzo di casella di posta elettronica certificata ai sensi dell'art. 12 comma 5 del Dm. 32/2015. Si precisa che, in alternativa all'invio con le modalità anzidette, è prevista, ai sensi degli artt. 12 comma 4 e 13 del Dm 32/2015, la possibilità di presentazione dell'offerta a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita, ma che tale modalità alternativa di presentazione non è allo stato concretamente operativa finché il Ministero della Giustizia non procederà agli adempimenti a suo carico ai sensi del predetto art. 13 del Dm. 32/2015.

7. L'offerta d'acquisto è irrevocabile e dovrà riportare i dati identificativi del soggetto offerente (cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita iva, residenza,

domicilio). Qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'Autorità dello Stato, deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'Autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 comma 2 del Dm. 32/2015; per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art 179 del codice civile, allegandola all'offerta. Se l'offerente è 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 interdetto, inabilitato o beneficiario di amministrazione di sostegno, l'offerta deve essere sottoscritta dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del Giudice tutelare e salvo che venga trasmessa da pec per la vendita telematica; se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, quale una persona giuridica, deve essere allegato il certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero al procura o la delibera che giustifichi i poteri. L'offerta potrà essere presentata per persona da nominare, a mente dell'art. 579 cpc.

**8.** L'offerta dovrà inoltre contenere il numero della procedura, comprensivo di Ufficio Giudiziario, anno e numero di ruolo; l'indicazione del referente della procedura, che è il sottoscritto Professionista Delegato; la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita; il prezzo offerto e il termine per il versamento del saldo del prezzo, comunque non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione; l'importo versato a titolo di cauzione con data, orario e numero di cro del bonifico effettuato per il versamento della cauzione; l'indirizzo di casella di posta elettronica certificata o di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste, nonché l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste; l'espressa dichiarazione di avere preso visione della perizia di stima e del regolamento tecnico di partecipazione e l'esplicita dispensa degli organi della procedura della produzione, sia della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza, sia dell'attestato di prestazione energetica, con manifesta volontà di provvedere direttamente a tali incombenze.

**9.** L'offerta dovrà essere corredata dai seguenti allegati: copia del documento di identità e copia del codice fiscale dell'offerente; contabile attestante l'avvenuto versamento della cauzione tramite bonifico sul conto corrente della procedura, da cui risulti il codice iban del conto corrente su cui è stata addebitata la somma; l'eventuale richiesta di agevolazioni fiscali; copia del documento di identità e del codice fiscale del coniuge, nell'ipotesi in cui l'offerente sia coniugato in regime di comunione dei beni; copia del documento di identità e del codice

fiscale di chi sottoscrive e del provvedimento di autorizzazione nell'ipotesi in cui l'offerente sia minorenne, interdetto, inabilitato o beneficiario di amministrazione di sostegno; copia del documento da cui risultino i poteri (es. certificato del registro delle imprese) o procura o atto di nomina da cui risultino i poteri necessari alla presentazione dell'offerta, nell'ipotesi di offerente società o persona giuridica. Se l'offerta è presentata da più persone, essa dovrà essere corredata dall'allegata procura, rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata, in favore del soggetto che sottoscrive l'offerta ovvero in favore del titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica.

**10.** L'offerente, prima di effettuare l'offerta d'acquisto telematica, dovrà versare a titolo di cauzione una somma pari al 10% del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente della procedura sopra indicato: di tale versamento dovrà essere allegata la contabile all'offerta telematica. Il bonifico dovrà avere la causale "Proc. Esecutiva n. 99/2012 RGE, lotto unico, versamento cauzione". L'accredito dovrà pervenire entro il giorno precedente l'udienza fissata per l'esame delle offerte: nel caso non sia possibile verificare l'accredito, l'offerta sarà dichiarata inammissibile alla predetta udienza. La cauzione sarà trattenuta in caso di successivo rifiuto all'acquisto: nell'ipotesi di più offerte, la cauzione sarà restituita ai non aggiudicatari.

**11.** L'offerente deve procedere altresì al pagamento del bollo dovuto per legge, pari a € 16,00, a corredo dell'offerta d'acquisto, salvo sia esentato ai sensi del Dpr 447/2000. Il bollo deve essere versato esclusivamente in modalità telematica, tramite carta di credito o bonifico bancario e seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica", sopra richiamato.

**12.** Ai sensi dell'art. 571 cpc chiunque, 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 persona da nominare. La dichiarazione dell'offerta è irrevocabile, fatte salve le eccezioni previste dall'art. 571 cpc.

**13.** Il residuo prezzo, dedotta la cauzione, dovrà essere versato entro 120 giorni dall'aggiudicazione presso il sottoscritto professionista delegato, mediante bonifico sul conto corrente della procedura, salve le eccezioni ex art. 41 tub di cui ai successivi paragrafi. In caso di inadempimento nel versamento del residuo del prezzo e delle spese e competenze quantificate dal Delegato, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà integralmente le somme versate a titolo di cauzione.

**14.** Ai sensi dell'art. 41 comma 5 del D. Lgs. 385/1993 (Tub), l'aggiudicatario ha la facoltà di

subentrare - assumendosi i relativi obblighi - nell'eventuale esistente contratto di finanziamento, stipulato dalla parte debitrice con l'istituto erogante il mutuo fondiario, a condizione che, nei 15 giorni dall'aggiudicazione, corrisponda alla banca le rate scadute, gli accessori e le spese. Eventuali disguidi od omissioni nell'indicazione, da parte dell'istituto di credito, del conteggio ovvero contestazioni su quest'ultimo da parte dell'aggiudicatario non potranno essere addotte come giusta causa per il mancato versamento e l'aggiudicatario sarà tenuto a versare il residuo del prezzo d'aggiudicazione entro i 120 giorni dall'esito della gara.

**15.** Qualora l'aggiudicatario non intenda avvalersi della facoltà di cui al comma 5 dell'art. 41 Tub, egli dovrà corrispondere direttamente al creditore fondiario, ai sensi del comma 4 del predetto art. 41, previa necessaria interlocuzione con il professionista delegato, una somma pari all'80% del saldo del prezzo dell'aggiudicazione, fino alla concorrenza del suo credito comprensivo di capitale, accessori e spese computati ex art. 2855 cc, entro i 120 giorni dall'aggiudicazione, su un conto corrente che il creditore fondiario avrà cura di fornire prima della vendita. Il restante 20% del saldo del prezzo dovrà essere versato dall'aggiudicatario sul conto corrente della procedura. Nell'ipotesi in cui l'atto di precetto o l'atto di intervento del creditore con privilegio fondiario non contenessero un'esposizione analitica delle voci costitutive del suo credito assistito da ipoteca, il predetto creditore dovrà depositare in pct e inviare al delegato via pec una nota di precisazione del credito contenente la data di inizio della morosità, il numero di rate insolute, il capitale residuo e i gli interessi, con relativa indicazione dei tassi applicati, entro dieci giorni dall'aggiudicazione. In mancanza di indicazione del conto corrente da parte del creditore fondiario o dei documenti a sostegno della sua richiesta, l'aggiudicatario, previa necessaria interlocuzione con il professionista delegato, verserà il saldo dell'aggiudicazione sul conto della procedura esecutiva ed il creditore ipotecario sarà liquidato in sede di riparto finale. L'aggiudicatario o l'assegnatario che non provvedano ai versamenti nel termine stabiliti dal presente paragrafo sono considerati inadempienti ai sensi dell'art. 587 cpc.

**16.** Gli immobili sopra individuati sono venduti a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con ogni diritto, azione, ragione, pertinenza, accessione, servitù attiva e passiva inerente, secondo quanto meglio descritto dal ctu nella perizia, che del presente avviso costituisce parte integrante e sostanziale ed a cui si rimanda integralmente, da intendersi qui per trascritta, depositata in atti e consultabile presso lo studio del sottoscritto professionista delegato e sui siti internet deputati alla pubblicità immobiliare.

**17.** La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza

di qualità.

**18.** Agli effetti del Dm 37/2018 e D.Lgs. 192/2015, a seguito della presentazione dell'offerta, l'offerente e l'aggiudicatario saranno considerati automaticamente edotti sui contenuti del presente avviso, dell'ordinanza di vendita e della consulenza tecnica d'ufficio. Per tutto quanto non previsto nel presente avviso e dall'ordinanza di vendita, si applicano le disposizioni di legge vigenti.

**19.** Ai sensi dell'art 179 bis disp att cpc e del Dm 227/2015, sono a carico dell'aggiudicatario le spese di registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento. Sono altresì a carico dell'aggiudicatario la metà dei compensi dovuti al professionista delegato per la fase di trasferimento a mente del citato Dm 227/2017, inclusi rimborso forfettario e accessori sui compensi così calcolati. Tali importi ex Dm 227/2015 dovranno essere versati dall'aggiudicatario sul conto corrente della procedura, entro il termine per il saldo del prezzo d'aggiudicazione e secondo il prospetto provvisorio che sarà inviato dal professionista delegato, così da consentire gli adempimenti successivi per il trasferimento del bene aggiudicato e salvi conguagli finali al termine della fase di trasferimento.

#### **FISSA**

per l'esame delle offerte, per le ulteriori determinazioni ex artt. 572 e ss cpc e per le attività di aggiudicazione previa eventuale gara tra più offerenti, l'udienza del **28 gennaio 2025 ore 16.00**, presso il suo studio in Asti, Via Massimo D'Azeglio 1

#### **STABILISCE**

che l'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara tra più offerenti sarà effettuato tramite il portale [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it). Le buste telematiche delle offerte verranno aperte dal professionista solo nella data e ora indicati nell'avviso, con riferimento all'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), accedendovi con le credenziali personali e in base alle istruzioni, ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, alla casella di posta elettronica certificata o casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica che è stata utilizzata per depositare l'offerta. Anche nel caso di mancata connessione, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in favore dell'offerente; all'udienza presso lo studio del delegato dovrà partecipare almeno un rappresentante del creditore procedente o di uno degli eventuali creditori intervenuti.

All'udienza il professionista delegato verificherà la validità delle offerte formulate, da intendersi come completezza delle informazioni richieste e dei documenti allegato, controllo

sull'effettuazione dell'accredito della cauzione e del pagamento del bollo, verifica degli ulteriori elementi sopra prescritti ai fini della regolarità dell'offerta.

I dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri eventuali concorrenti e gli offerenti saranno tra loro identificabili solo tramite pseudonimo, automaticamente attribuito dal sito gestore della vendita telematica

#### **STABILISCE**

##### **A) Nell'ipotesi di presentazione di un'unica offerta valida**

Il professionista delegato aggiudicherà il bene, se l'offerta è pari o superiore al prezzo base indicato nel presente avviso di vendita.

Se l'offerta è inferiore al prezzo base, ma pari almeno al suo 75% (offerta minima), 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 o siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 cpc. Nel primo caso, il professionista comunicherà la circostanza al Giudice dell'esecuzione e chiederà di procedersi alla pubblicazione di un nuovo avviso di vendita; nel secondo caso, il professionista procederà alla delibazione dell'istanza di assegnazione e agli adempimenti consequenziali.

##### **B) Nell'ipotesi di presentazione di più offerte valide**

Il professionista delegato aprirà la gara telematica tra gli offerenti, con modalità asincrona: la gara avrà inizio subito dopo la verifica sulla regolarità delle offerte e avrà durata di 6 giorni, con inizio il 28 gennaio 2025 e termine il 3 febbraio 2025 ore 12,00, salvo prolungamenti di seguito descritti.

Le offerte giudicate regolari abilitano automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara, ferma la libertà di ogni offerente di parteciparvi tramite rilanci. Non è consentito l'inserimento di importi decimali.

Il rilancio minimo viene fissato in € 1.000,00 (mille//00).

La gara tra più offerenti avrà come base di partenza l'offerta migliore, determinata secondo i seguenti criteri, qui elencati in ordine di priorità: a) maggior importo offerto; b) a parità di prezzo offerto, maggior importo versato a titolo di cauzione; c) a parità di prezzo offerto e cauzione, minor termine indicato per il versamento del prezzo; d) a parità di prezzo offerto, cauzione e termine, verrà preferita l'offerta presentata cronologicamente per prima.

Gli stessi criteri saranno utilizzati per determinare l'offerta migliore nell'ipotesi in cui non vi siano rilanci e in ogni altro caso in cui si debba procedere a determinazione del miglior

offerente.

Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 minuti prima del termine di chiusura della gara asincrona, la scadenza della gara sarà prolungata automaticamente di altri 15 minuti per consentire ulteriori rilanci, e così di seguito in caso di altri rilanci. Tutte le comunicazioni ai partecipanti relative alla gara asincrona avverranno tramite posta elettronica certificata e tramite sms ai recapiti indicati dal concorrente al momento della presentazione dell'offerta, fermo restando che la piattaforma [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) sarà l'unico canale ufficiale per seguire lo svolgimento della vendita e la partecipazione alle gare. Ne consegue che l'eventuale mancata ricezione delle comunicazioni a mezzo pec o sms non invalida lo svolgimento della gara, né può dare luogo a doglianze da parte degli offerenti o degli altri soggetti interessati.

In caso di mancata aggiudicazione a seguito della gara, l'importo versato a titolo di cauzione, al netto di eventuali oneri bancari necessari al riaccredito, sarà restituito ai soggetti offerenti non aggiudicatari, mediante bonifico sul conto corrente da loro utilizzato per il versamento.

#### STABILISCE

che gli immobili sopra descritti sono venduti a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con ogni diritto, azione, ragione, pertinenza, accessione, servitù attiva e passiva inerente, secondo quanto meglio descritto dal ctu nella perizia, che costituisce parte integrante e sostanziale del presente avviso, cui si rimanda integralmente e da intendersi qui per ritrascritta, depositata in atti e consultabile presso lo studio del sottoscritto professionista delegato e sui siti deputati alla vendita telematica.

Al momento dell'aggiudicazione, l'aggiudicatario, 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.

Il presente avviso di vendita sarà notificato al creditore procedente, ai creditori iscritti non intervenuti e al debitore. L'avviso di vendita sarà inoltre inserito, unitamente a copia dell'ordinanza del Giudice e della relazione di stima, sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia e 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).

La partecipazione alla vendita 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 ss. cpc, devono essere compiute in cancelleria e davanti al Giudice dell'esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'esecuzione, saranno eseguite dall'Avv.

Filippo Testa, quale professionista delegato alle operazioni di vendita, presso il suo studio in Asti, Via Massimo D'Azeglio, 1 (tel. 0141/353299, fax 0141/325784) ove sarà possibile consultare la perizia ed i relativi allegati e dove si potranno ottenere informazioni relative alla vendita. All'avviso si applica l'art. 173 quater disp. att. cpc.

Custode degli immobili su descritti è l'Istituto Vendite Giudiziarie, corrente in Torino, Strada Settimo n. 399/15, tel. 011/485338 – 011/4731714, fax 011/4730562, e-mail immobiliare@ivgpiemonte.it.

Asti, 8 novembre 2024

Il delegato alle operazioni di vendita

Avv. Filippo Testa